



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

**SISTEMA DE POSGRADO**

**Trabajo de Titulación Examen Complexivo para la Obtención del grado de  
Magíster en Derecho Notarial y Registral**

**INCIDENCIAS DE LAS COMPETENCIAS CONCURRENTES  
RESPECTO AL EJERCICIO DE LA FACULTAD DE  
CONTROL, VIGILANCIA Y SANCIÓN ENTRE EL GOBIERNO  
CENTRAL Y LOS GOBIERNOS SECCIONALES EN EL  
FUNCIONAMIENTO DE LOS REGISTROS DE LA  
PROPIEDAD EN EL ECUADOR**

**BUTIÑÁ MARTÍNEZ NURIA SUSANA**

**ENERO 2017**



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y  
CIENCIAS SOCIALES Y POLITICAS

**CERTIFICACIÓN**

Certificamos que el presente trabajo fue realizado en su totalidad por la **Ab. BUTIÑÁ MARTÍNEZ NURIA SUSANA**, como requerimiento parcial para la obtención del Grado Académico de Magister en Derecho Notarial y Registral.

**REVISORES:**

---

Mgs. Maria José Blum Moarry.

---

Mgs. Nicolas Rivera Herrera.

**DIRECTOR DEL PROGRAMA:**

---

Dra. Teresa Nuques Martínez, Ph. D

Guayaquil, Enero 2017



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

**DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD**

**Yo, AB BUTIÑA MARTINEZ NURIA SUSANA**

**DECLARO QUE:**

El examen complejo **INCIDENCIAS DE LAS COMPETENCIAS CONCURRENTES RESPECTO AL EJERCICIO DE LA FACULTAD DE CONTROL, VIGILANCIA Y SANCIÓN ENTRE EL GOBIERNO CENTRAL Y LOS GOBIERNOS SECCIONALES EN EL FUNCIONAMIENTO DE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD EN EL ECUADOR** previo a la obtención del **Grado Académico de Magister en Derecho Notarial y Registral**, ha sido desarrollado en base a una investigación exhaustiva, respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan al pie de las páginas correspondientes, cuyas fuentes se incorporan en la bibliografía. Consecuentemente este trabajo es de mi total autoría.

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

**Guayaquil, a los seis días del mes de enero del año 2017**

**EL AUTOR**

---

**AB BUTIÑA MARTINEZ NURIA SUSANA**



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

**AUTORIZACIÓN**

**Yo AB BUTIÑA MARTINEZ NURIA SUSANA**

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la **publicación** en la biblioteca de la institución del examen complejo **INCIDENCIAS DE LAS COMPETENCIAS CONCURRENTES RESPECTO AL EJERCICIO DE LA FACULTAD DE CONTROL, VIGILANCIA Y SANCIÓN ENTRE EL GOBIERNO CENTRAL Y LOS GOBIERNOS SECCIONALES EN EL FUNCIONAMIENTO DE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD EN EL ECUADOR** cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

**Guayaquil, a los seis días del mes de enero del año 2017**

**EL AUTOR:**

---

**AB BUTIÑA MARTINEZ NURIA SUSANA**

**Agradecimientos:**

Un fraternal y sincero reconocimiento a quienes de alguna u otra forma haciendo el papel de mentores, amigos o guías académicos y profesionales han contribuido en la ardua tarea de alcanzar este soñado objetivo. Dentro de ello mencionaré especialmente a XXXXXXXXX.

**Dedicatoria:**

A mi familia que siempre han estado a mi lado y me ha apoyado en los momentos más difíciles, a mi esposo y mis hijos que son la razón de mi existir y a mis padres por su admirable nobleza, a quienes hoy con el mayor y más puro amor, les dedico el presente trabajo.

## ÍNDICE DE CONTENIDOS

CAPÍTULO I .....	1
INTRODUCCIÓN .....	1
1.1    EL PROBLEMA .....	1
1.2    OBJETIVOS .....	2
1.3    BREVE DESCRIPCIÓN CONCEPTUAL.....	3
CAPÍTULO II.....	5
DESARROLLO .....	5
2.1    PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA .....	5
Antecedentes .....	5
Descripción del Objeto de Investigación .....	9
Preguntas de Investigación .....	10
2.2    FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA.....	11
Antecedentes de Estudio .....	11
Bases Teóricas .....	18
La Competencia .....	18
Ejercicio de la competencia .....	21
La potestad sancionatoria.....	22
La potestad sancionatoria concepto y significado.....	22
El Registro de la Propiedad en la Actualidad .....	24
Concepto, Objetivo y Finalidad del Registro de la Propiedad .....	25
Definición de Términos .....	30
2.3    METODOLOGÍA .....	31
Modalidad .....	31
Población .....	32
Métodos de Investigación .....	33
Procedimiento .....	34
CAPÍTULO III.....	37
CONCLUSIONES .....	37
3.1    RESPUESTAS.....	37
Análisis de los Resultados .....	37
3.2    BASES DE DATOS .....	46
3.3    CONCLUSIONES .....	56

3.4	RECOMENDACIONES .....	57
	BIBLIOGRAFÍA .....	60

# CAPÍTULO I

## INTRODUCCIÓN

### 1.1 EL PROBLEMA

La Constitución de la República del Ecuador en su artículo 265 manifiesta que “El sistema público de registro de la propiedad será administrado de manera concurrente entre el Ejecutivo y las municipalidades” (Decreto Legislativo, Registro Oficial 449, Ecuador, 20 de octubre de 2008), dentro de ese contexto, se crea el Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos-SINARDAP mediante ley Orgánica en el año 2010, éste forma parte de un Nuevo Modelo de Gestión que permite el intercambio de información de los Registros de Datos Públicos, entre otros los Registros de la Propiedad y Registros Mercantiles; además crea la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos-DINARDAP, encontrándose dentro de su estructura como unidades operativas desconcentradas a los Registros Mercantiles, mientras que respecto de los Registros de la Propiedad, éstos son administrados y regulados concurrentemente por los Gobiernos Autónomos Desconcentrados Municipales (GADS).

Dentro de las competencias de la DINARDAP en sus distintos trabajos de control de la actividad de los Registros de la Propiedad se ha podido detectar que algunos de los Registradores no cumplen con la normativa vigente respecto a la interoperación e interconexión, impidiendo en unos casos y en otros dificultando el ordenamiento y correcta funcionalidad del Sistema Nacional de Datos Públicos, por lo que se expide la Resolución No. 032-NG-DINARDAP-2013, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 124 de 15 noviembre del 2013, que establece la Norma para la Aplicación de Sanciones a los Registradores de Datos Públicos.

Considerando que: (i) El Art. 19 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos establece en varios párrafos la normativa pertinente a los Registros de la Propiedad y en sus dos últimos incisos dispone que “Las Registradoras o Registradores podrán ser destituidas o destituidos de sus cargos por incumplimiento de las funciones registrales debidamente comprobado, de



conformidad con la presente ley, su reglamento y las demás normas que regulen el servicio público” (Ley, Registro Oficial Suplemento 162, Ecuador, 31 de marzo de 2010); y, (ii) A pesar que se encuentra vigente la Resolución No. 032-NG-DINARDAP-2013, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 124 de 15 noviembre del 2013, que establece la Norma para la Aplicación de Sanciones a los Registradores de Datos Públicos, actualmente la DINARDAP en la práctica no puede iniciar, sustanciar y resolver procedimientos sancionatorios en contra de los Registradores de la Propiedad por la configuración de los hechos presupuestos en el Art. 19 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

## **1.2 OBJETIVOS**

### **Objetivo General**

Delimitar las competencias de vigilancia, control y sanción respecto a la administración concurrente de la Función Ejecutiva y los gobiernos seccionales en el funcionamiento de los Registros de la Propiedad del Ecuador.

### **Objetivos Específicos**

- Analizar el alcance de la atribución contenida en el numeral 8 del artículo 31 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos el cual señala: “Sancionar de conformidad con la ley que regula a la servidora o servidor público, el incumplimiento de los deberes y obligaciones de las registradoras o registradores”.
- Realizar una investigación de campo de los últimos dos años a fin de establecer el número de quejas presentadas en la DINARDAP en contra de los registradores de la propiedad por incumplimiento de sus obligaciones.
- Dar una solución a la participación que debería tener la DINARDAP en el conocimiento de las quejas por incumplimiento de obligaciones de los registradores de la propiedad.
- Proponer una norma que reglamente la administración concurrente entre el Ejecutivo y los municipios respecto al funcionamiento de los Registros de la Propiedad, específicamente de la potestad sancionatoria y su procedimiento.

### **1.3 BREVE DESCRIPCIÓN CONCEPTUAL**

Dentro del marco jurídico ecuatoriano la Constitución y la ley asignan o delimitan las funciones que cada órgano u organismo público deben cumplir en beneficio de la sociedad, así como determinan de forma expresa las competencias que obligatoriamente deben ser cumplidas por el titular de dicho órgano público. Es así entonces que la competencia es: “el conjunto de actividades y atribuciones que una persona puede legalmente ejercer y cumplir; el significado de competencia da así la medida de las actividades que de conformidad al ordenamiento jurídico corresponden a cada administración”. (Gordillo, 2013, págs. XII-5), en otras palabras es la capacidad jurídica que tiene el servidor público para conocer y decidir sobre un asunto determinado que le es propio.

La competencia debe estar prescrita, esto es, debe estar determinada en la Constitución o la ley, por lo cual no se la interpreta o se la atribuye, es por ello que en el artículo 226 de la norma constitucional ecuatoriana se contempla el principio de legalidad: “Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley” (Decreto Legislativo, Registro Oficial 449, Ecuador, 20 de octubre de 2008), así también lo manifiesta Efraín Pérez (Pérez, 2014) “No hay competencia sin texto, La competencia nace siempre de un texto jurídico, sea este constitucional o legal” o como bien lo señala Patricio Secaira en su Guía de Derecho Administrativo (Secaira, 2008): “Toda competencia obligatoriamente nace del marco constitucional o legal; por manera que la normativa de menor jerarquía no puede crearla o modificarla, ni tampoco es factible que el órgano público asuma competencias por su propia cuenta”.

El artículo 265 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que “El sistema público de registro de la propiedad será administrado de manera concurrente entre el Ejecutivo y las municipalidades” (Decreto Legislativo, Registro Oficial 449, Ecuador, 20 de octubre de 2008), otorgando de esta forma una competencia concurrente al Ejecutivo y a las municipalidades, en ese sentido, Agustín Gordillo al referirse a la competencia alternativa señala:

“Puede la ley otorgar competencia alternativa a dos o más órganos, de modo que cualquiera de ellos pueda dictar los actos propios de esa competencia. Esto puede presentarse en forma incondicionada, esto es, no sujeta a condición alguna, de modo tal que cualquiera de los órganos puede en cualquier momento ejercer la competencia y habiéndola ejercido uno no la pueden ejercer ya en ese aspecto los otros; o puede presentarse en forma condicionada, o sea, que uno de los órganos ejerce normalmente la competencia, pero, dándose determinada condición, la pasa a ejercer el otro, como sería el caso de la suplencia”. (Gordillo A. , 2013, pág. 8)

## **CAPÍTULO II**

### **DESARROLLO**

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

##### **Antecedentes**

La Ley Orgánica de la Función Judicial, expedida mediante Decreto Supremo 891, publicado en el Registro Oficial 636 de 11 de septiembre de 1974, en su artículo 13 numeral 17 confería atribuciones a la ex Corte Suprema de Justicia, para determinar en cualquier tiempo el número de registradores, entre otros funcionarios y empleados judiciales que ahí se especificaban, y en su Título II, Sección VII contemplaba la designación y el período de funciones de los registradores de la propiedad y mercantiles; de lo cual se colige que, los registradores de la propiedad y mercantiles se consideraban como parte de la Función Judicial.

“Art. 13.- Son atribuciones y deberes de la Corte Suprema: 17.- Crear y suprimir cortes superiores, tribunales y juzgados; determinar en cualquier tiempo el número de salas de aquellas, el de jueces, notarios, registradores, síndicos, fiscales y demás funcionarios y empleados judiciales, y establecer o modificar la jurisdicción territorial de los tribunales y juzgados y, en este caso, señalar o dictar las normas para la distribución de los procesos en trámite. La resolución al respecto regirá a partir de su publicación en el Registro oficial” (Decreto Supremo 891, Registro Oficial 636, Quito, 11 de septiembre de 1974)

##### **“SECCIÓN VII**

##### **De los Registradores de la Propiedad y Mercantiles**

Art. 133.- En cada cantón habrá un Registrador de la Propiedad. Además, en los cantones que determine la Corte Suprema, habrá Registradores Mercantiles. Durarán cuatro años en sus funciones y se regirán por la Ley y el respectivo reglamento.

Rigen, para los registradores, las mismas disposiciones que establecen requisitos e impedimentos para el notario” (Decreto Supremo 891, Registro Oficial 636, 11 de septiembre de 1974)

La Ley de Registro, expedida mediante Decreto Supremo 1405, publicado en el Registro Oficial 150 de 28 de octubre de 1966, en su artículo 16, disponía que las Cortes Superiores en sus respectivas jurisdicciones conocerán las quejas que se presenten en contra de los Registradores de la Propiedad, imponiéndoles la sanción correspondiente, luego de recibir el informe por escrito de aquel funcionario y de efectuar las diligencias necesarias para la comprobación del hecho imputado. Por su parte, la Ley Orgánica del Consejo Nacional de la Judicatura, publicada en el R.O. No. 279 de 19 de marzo de 1998 (derogada por el Código Orgánico de la Función Judicial), en el artículo 11 facultaba al pleno del Consejo Nacional de la Judicatura para:

“c) Conocer y resolver las apelaciones administrativas por separación, por incapacidad o inhabilidad; por sanciones disciplinarias de destitución o remoción de los ministros de cortes superiores y tribunales distritales, vocales de tribunales penales, jueces, registradores, notarios y demás funcionarios y empleados de la Función Judicial”. (Ley Orgánica del Consejo Nacional de la Judicatura, Registro Oficial No. 279, Quito, 19 de marzo de 1998 )

El 09 de marzo de 2009, se publicó el Código Orgánico de la Función Judicial, cuyo ámbito previsto en el artículo 2 comprende la estructura de la Función Judicial; las atribuciones y deberes de sus órganos jurisdiccionales, administrativos, auxiliares y autónomos, establecidos en la Constitución y la ley; la jurisdicción y competencia de los jueces y juezas, y las relaciones con los servidores y servidoras de la Función Judicial y otros sujetos que intervienen en la administración de justicia y en sus “DISPOSICIONES REFORMATORIAS Y DEROGATORIAS” previó lo siguiente:

1. “Deróguense todas las disposiciones generales y especiales que se opongan a la presente ley, especialmente las siguientes:

1. La Ley Orgánica de la Función Judicial, promulgada en el Registro Oficial 636 de 11 de septiembre de 1974 y todas sus reformas y resoluciones interpretativas;
2. La Ley Orgánica del Consejo Nacional de la Judicatura, promulgada en el Registro Oficial 279 de 19 de marzo de 1998 y todas sus reformas y resoluciones interpretativas” (Código Orgánico de la Función Judicial, R.O.S. 544, Quito, 09 de marzo de 2009);

Con fecha 02 de abril de 2009, el Consejo Nacional de la Judicatura mediante Resolución No. 13-09 de 02 de abril de 2009, asumió la competencia para continuar conociendo las quejas contra los registradores de la propiedad y mercantil. Dicha Resolución, en lo principal se basa en los numerales 3 y 5 del artículo 11 y 427 de la Constitución de la República del Ecuador, así como en la Sentencia Interpretativa No. 001-08-SI-CC publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 479 de 02 de diciembre de 2008.

El considerando noveno de la Resolución prenombrada del Consejo de la Judicatura señala: “Que el Código Orgánico de la Función Judicial en sus disposiciones derogatorias no incluye que se derogue la Ley de Registro”, sin determinar la norma de la Ley de Registro que constituye fundamento legal para la Resolución.

La Resolución No. 13-09 de 02 de abril de 2009 cita el artículo 264 del Código Orgánico de la Función Judicial que antes de su reforma, confería funciones al Pleno del Consejo de la Judicatura para “(...) 16. Expedir, modificar, derogar e interpretar obligatoriamente el Estatuto Orgánico Administrativo de la Función Judicial, los reglamentos, manuales, instructivos o resoluciones de régimen interno, con sujeción a la Constitución y la ley, para la organización, funcionamiento, responsabilidades, control y régimen disciplinario; particularmente para velar por la transferencia y eficacia de la Función Judicial” (Pleno del Consejo de la Judicatura, Resolución No. 13-09, 02 de abril de 2009) .

Con las consideraciones señaladas, el Pleno del Consejo de la Judicatura mediante Resolución No. 13-09 de 02 de abril de 2009, en su artículo 1 resolvió: “Continuar ejerciendo, como órgano de gobierno, administración, vigilancia y disciplina de la Función Judicial, el control disciplinario y administrativo de los Registradores de la Propiedad y Mercantil del país, dentro del período de transición y hasta que se

dicten las normas legales pertinentes y pasen a ser administrados de conformidad con lo dispuesto en el artículo 265 de la Constitución de la República” (Pleno del Consejo de la Judicatura, Resolución No. 13-09, 02 de abril de 2009) .

Es así, que en cumplimiento a la Disposición Transitoria Primera de la Constitución de la República del Ecuador, mediante el cual mandaba: “El órgano legislativo....En el plazo máximo de trescientos sesenta días, se aprobarán las siguientes leyes: 8. Las leyes que organicen los registros de datos, en particular los registros civil, mercantil y de la propiedad. En todos los casos se establecerán sistemas de control cruzado y bases de datos nacionales”, se expidió la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 162 de 31 de marzo de 2010.

De acuerdo al artículo 19 de la Ley Orgánica del SINARDAP manda a que el Registro de la Propiedad sea administrado de forma concurrente entre el Ejecutivo por intermedio de la DINARDAP y los GADs Municipales, correspondiéndole a éste último la conformación administrativa del registro y su articulación con el catastro. Al promulgarse la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos el 31 de marzo de 2010, el Consejo de la Judicatura perdió competencia para conocer o resolver las quejas contra los Registradores, ya que reforma el artículo 16 de la Ley de Registro estableciendo que:

“Art. 16.- La autoridad municipal en sus respectivos cantones, o la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, en su caso, conocerán las quejas que se presentaren contra los Registradores, imponiéndoles la sanción correspondiente, luego de recibir el informe por escrito de aquel funcionario y de efectuar las diligencias necesarias para la comprobación del hecho imputado” (Ley de Registro, Registro Oficial 150, 28 de octubre de 1966).

Finalmente, a través de la Resolución No. 032-NG-DINARDAP-2013, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 124 de 15 noviembre del 2013, entra en vigencia la Norma Para la Aplicación de Sanciones a los Registradores de Datos Públicos, normativa reglamentaria que establece el procedimiento para aplicar sanciones a los servidores públicos que de cualquier forma o en cualquier modalidad, trabajen o presten sus servicios o ejerzan un cargo, función o dignidad

en las dependencias o entidades públicas que manejen un Registro de Datos Públicos, es necesario mencionar que entre los Registros de Datos Públicos están los Registros de la Propiedad.

### **Descripción del Objeto de Investigación**

Debido a la concurrencia administrativa de los Registros de la Propiedad, otorgada por la Constitución, al Ejecutivo y a las municipalidades, el control y vigilancia que ejerce el Ejecutivo a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos-DINARDAP sobre la actividad registral, se ha visto obstaculizada, conforme se ha investigado que, en los últimos dos (2) años las quejas presentadas ante la DINARDAP en contra de registradores de la propiedad no han llegado a resolverse, actuando éste (DINARDAP) como medio de comunicación entre el registro de la propiedad y el quejoso, incluso se ha detectado que existen incumplimientos de obligaciones y deberes por parte de registradores de la propiedad y que no han llegado a iniciar, sustanciar y resolver procedimientos sancionatorios. A continuación se detalla las quejas presentadas en los últimos dos (2) años:

<b>NUMERO DE REGISTRO</b>	<b>TRÁMITE</b>	<b>FECHA DE DOCUMENTO</b>	<b>DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO</b>
1	QUEJAS CIUDADANAS	16/03/2014	REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN RUMIÑAHUI
2	QUEJAS CIUDADANAS	29/12/2014	REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN LOJA
3	QUEJAS CIUDADANAS	01/09/2014	REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN PEDERNALES
4	QUEJAS CIUDADANAS	21/11/2014	REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN SALCEDO
5	QUEJAS CIUDADANAS	04/11/2014	REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD ENCARGADO CANTÓN MUISNE
6	QUEJAS CIUDADANAS	06/08/2014	REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN AZOGUES
7	QUEJAS CIUDADANAS	17/07/2014	REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN CHILLANES
8	QUEJAS CIUDADANAS	01/09/2014	REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN SANTA CLARA
9	QUEJAS CIUDADANAS	25/08/2014	REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN ATACAMES
10	QUEJAS CIUDADANAS	03/10/2014	REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN EL ZAPOTILLO
11	QUEJAS CIUDADANAS	19/09/2014	ECUASISTEMAS
12	QUEJAS CIUDADANAS	26/11/2014	REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN EL EMPALME
13	QUEJAS CIUDADANAS	28/07/2014	REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
14	QUEJAS CIUDADANAS	12/07/2014	REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN EL EMPALME/JONNY MARINO
15	QUEJAS CIUDADANAS	07/01/2014	IRMA ESPINOZA CONTRA DEL MUNICIPIO DEL CAÑAR
16	QUEJAS CIUDADANAS	02/12/2014	REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MACHALA/TANYA ZAMBRANO



17	QUEJAS CIUDADANAS	23/10/2014	EL GUABO II
18	QUEJAS CIUDADANAS	01/12/2014	REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN LATACUNGA
19	QUEJAS CIUDADANAS	06/04/2015	TRANSGOMEGA CONTRA EL REGISTRO DE ATACAMES
20	QUEJAS CIUDADANAS	25/05/2015	REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE TULCAN
21	QUEJAS CIUDADANAS	26/05/2015	REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE QUITO/ LUDWING
22	QUEJAS CIUDADANAS	26/05/2015	BANCO DEL AUSTRO/ JOSUE YEPEZ
23	QUEJAS CIUDADANAS	29/05/2015	REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MONTALVO/ MAURICIO ENRIQUEZ
24	QUEJAS CIUDADANAS	09/06/2015	REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE NARANJAL
25	QUEJAS CIUDADANAS	20/05/2015	REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE RUMIÑAHUI

**Fuente de Consulta.-** Dentro de la estructura organizacional de la DINARDAP se encuentra la Dirección de Asesoría Jurídica, siendo la unidad administrativa que receipta y tramita las quejas que se presentan en contra de los registradores de la propiedad; la fuente de información antes descrita se tomó de la bitácora digital que mantiene la Dirección de Asesoría Jurídica de la DINARDAP.

### **Preguntas de Investigación**

#### **Pregunta Principal de Investigación**

¿Se encuentran delimitadas las competencias de control, vigilancia y sanción, respecto a la administración concurrente entre la Función Ejecutiva y los gobiernos seccionales en el funcionamiento de los Registros de la Propiedad del Ecuador?

**Variable Única:** Falta de una norma que reglamente la concurrencia entre el Ejecutivo y los municipios respecto al control y vigilancia del cumplimiento de los deberes registrales y su procedimiento sancionatorio de los registradores de la propiedad.

#### **Indicadores:**

- Número de quejas en contra de los registradores de la propiedad presentadas en los últimos dos años.
- Encuesta a registradores de la propiedad y servidores de los registros de la propiedad.

- Número de procesos sancionatorios iniciados en contra de registradores de la propiedad por incumplimiento de sus deberes registrales.

### **Preguntas Complementarias de Investigación**

1. ¿Qué factores han sido incidentes para que se requiera una norma que regule la competencia respecto a la administración concurrente entre la Función Ejecutiva y los gobiernos seccionales en el funcionamiento de los Registros de la Propiedad del Ecuador?
2. ¿Es necesario que se regule mediante una norma la administración concurrente, entre la Función Ejecutiva y los gobiernos seccionales respecto al funcionamiento de los Registros de la Propiedad del Ecuador?
3. ¿Por qué la DINARDAP en la práctica no puede iniciar, sustanciar y resolver procedimientos sancionatorios en contra de los Registradores de la Propiedad?
4. ¿Debería tener la DINARDAP participación en el conocimiento de las quejas en contra de los Registradores de la Propiedad?

## **2.2 FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA**

### **Antecedentes de Estudio**

Con la finalidad de entender esta problemática, se presentan los siguientes criterios y estudios que guardan relación con el problema planteado: El primer problema que presento se basa en un Pronunciamiento de la Procuraduría General del Estado respecto a la consulta planteada por la DINARDAP la cual formula la siguiente pregunta:

“¿Las Municipalidades son directamente responsables de receptar y tramitar las quejas que se presenten contra los Registradores de la Propiedad e imponer las sanciones que correspondan conforme constan en el artículo 16 de la Ley de Registro, no sin antes solicitar un informe previo a la resolución, a la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, atendiendo a la concurrencia de facultades impuestas en el artículo 265 de la Carta Magna y el artículo 142 del COOTAD?” (Pronunciamiento de la Procuraduría General del Estado, 2011)

Respecto a la consulta planteada la DINARDAP emite su respectivo criterio jurídico señalando que si bien es cierto que las municipalidades son directamente responsables de receptor y dar trámite a las quejas presentados por los ciudadanos en contra de los Registradores de la Propiedad, también es obligación de éstas que para su resolución se tome en cuenta con el “informe vinculante de la Dirección de Registro de Datos Públicos” (Pronunciamien de la Procuraduría General del Estado, 2011) debe emitir respecto de la visita de control y verificación que se realice en caso de quejas, dando de esta forma cumplimiento con el principio de concurrencia establecido en la Constitución y la Ley.

La Procuraduría realiza su análisis partiendo desde la premisa Constitucional establecida en el artículo 265 donde se establece que el sistema público de registro de la propiedad será administrado de forma concurrente entre el Ejecutivo y las Municipalidades, para luego dar paso al artículo 13 de la Ley Orgánica de Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos donde determina cuáles son los registros de datos públicos, entre los que consta el Registro de la Propiedad; y, finalmente el artículo 19, en el que de forma expresa dice que le corresponde al respectivo municipio de cada cantón, la administración del Registro de la Propiedad de su jurisdicción, cuyo titular es nombrado por el Alcalde, previo concurso público de méritos y oposición para selección y designación de registrador de la propiedad administrado y ejecutado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal respectivo.

La Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos no establece en sus disposiciones el tratamiento que se debe dar a las quejas en contra de los Registradores de la Propiedad ni tampoco quien es competente para sancionar, empero el artículo 31 de la Ley ibídem otorga a la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos la facultad de sancionar el incumplimiento de los deberes y obligaciones de las registradoras y registradores, sin distinguir si recae sobre los registradores de la Propiedad o Mercantiles, en efecto, ésta falta de claridad se encuentra sustentado en el artículo 16 de la Ley de Registro, reformado por el numeral 5 de la Disposición Reformatoria y Derogatoria de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, al mencionar que los GADs Municipales a través de su máxima autoridad, los Alcaldes, o la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, a través de su máxima autoridad, el Director

Nacional, en su caso, deberán conocer las quejas que se presenten en contra de los Registradores, imponiéndoles la sanción que les corresponda luego de recibir el informe por escrito del funcionario y de efectuar las diligencias necesarias para la comprobación del hecho imputado.

En igual sentido se pronuncia la Procuraduría al manifestar que, “la administración de los Registros de la Propiedad de cada cantón corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales en la forma dispuesta por el artículo 142 del COOTAD, por tanto, corresponde al Alcalde como la autoridad competente para conocer las quejas que se presenten contra los Registradores de la Propiedad” (Pronunciamiento de la Procuraduría General del Estado, 2011), haciendo especial énfasis en el artículo 42 de la Ley Orgánica del Servicio Público cuando se refiere a que las faltas disciplinarias, diciendo que son las acciones u omisiones efectuadas por los servidores públicos que contravengan las disposiciones del ordenamiento jurídico vigente, y que éstas serán sancionadas por la autoridad nominadora o su delegado, agrega también que “la autoridad competente para conocer las quejas que se presenten contra los Registradores de la Propiedad, es la máxima autoridad municipal del respectivo cantón, sin que en dicha norma se requiera informe previo de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos”, sustentado además en el artículo 142 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización que prescribe el ejercicio de la competencia del registro de la propiedad correspondiéndole al gobierno autónomo descentralizado municipal.

No obstante, como ya mencione el sistema público de registro de la propiedad pertenece al Ejecutivo a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, y su administración se ejercerá de manera concurrente con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, por lo tanto la DINARDAP tiene la facultad de vigilar y controlar la correcta administración de la actividad registral conforme el artículo 31 de la Ley del SINARDAP, a través de las visitas de control y evaluación que llegará a realizar y ejecutar, no solo de oficio sino también por requerimiento de cualquier ciudadano, caso concreto cuando se ha solicitado a la DINARDAP mediante una queja que se verifique in situ el cumplimiento de los deberes y obligaciones que debe cumplir el Registrador en el ejercicio de sus funciones, dando como resultado un informe técnico-legal, donde se evidencia si el Registrador ha cumplido con sus deberes y obligaciones conforme la constitución

y la ley dentro del ámbito que le corresponde, dentro de esa línea, el criterio jurídico de la DINARDAP se refiere a este informe como “informe vinculante”, que luego será puesto en conocimiento de la autoridad nominadora en este caso el Alcalde o el Director Nacional de la DINARDAP, para que en base a éste resuelva, lo cual se adaptaría a la parte final del artículo 16 de la Ley de Registro al establecer “efectuar las diligencias necesarias para la comprobación del hecho imputado” (Ley de Registro, Registro Oficial 150, 28 de octubre de 1966).

Con lo anotado, como ya se indicó que conforme a los artículos 19 de la Ley del SINARDAP y 142 del COOTAD, el Registro de la Propiedad es administrado por el Municipio de cada cantón siendo éste directamente responsables de receptor y tramitar las quejas que se presenten en contra de los Registradores de la Propiedad tal como lo prevé el artículo 16 de la Ley de Registro e imponer las sanciones que correspondan conforme a lo dispuesto en el artículo 42 de la Ley Orgánica del Servicio, tomando en cuenta el informe de control y evaluación levantado por la DINARDAP, que servirá de base para la resolución de la queja, obedeciendo de esta manera el principio de concurrencia establecido en la Constitución y la Ley.

El segundo problema que presento se encuentra basada en una Sentencia de la Corte Constitucional respecto a la Acción de Inconstitucionalidad del artículo 142 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el texto normativo impugnado, se refiere a “la administración de los Registros de la propiedad por parte de los gobiernos autónomos descentralizados” (Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Registro Oficial 303, 19 de octubre de 2010), ya que como quedo expresado, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 265 instituye que el sistema público de registro de la propiedad será administrado de forma concurrente entre el Ejecutivo y los GADs municipales, lo cual violaría el concepto de administración concurrente, que no solo abarca el tema de la administración como tal, sino también el de organización, ejecución, evaluación, verificación, control de la actividad registral, que de alguna forma estaría coartando estas facultades al gobierno central.

El análisis que realiza de la Corte Constitucional se centra en la disposición contenida en el artículo 142 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), aduciendo que se encuentra inmersa

dentro de una ley que goza de la categoría de Ley Orgánica, puesto que regula la organización, competencias, facultades y funcionamiento de los gobiernos autónomos descentralizados pues así lo determina la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 133 numeral 3 “Serán leyes orgánicas:[...] 3. Las que regulen la organización, competencias, facultades y funcionamiento de los gobiernos autónomos descentralizados”, destacando que la mencionada norma se emitió por mandato de una disposición transitoria la cual disponía a la Asamblea Nacional aprobar una ley que regula la descentralización territorial de los distintos niveles de gobierno y el sistema de competencias; posterior al análisis legislativo, efectúa una interpretación de lo que significa competencia concurrente y señala “la Constitución no excluye que estas competencias sean concurrentes con otros niveles de gobierno, facultando la interacción de varios actores gubernamentales (centrales o seccionales) dentro de ciertas actividades que se encuentran consagradas en el propio texto constitucional” (Sentencia No. 003-11-SIN-CC de la Corte Constitucional, 2011), interpretación concordante con la doctrina cuando se habla que las competencias concurrentes pueden expresarse en la ley o puede darse a través de acciones de ejecución, cooperación o gestión, e inclusive la norma constitucional contenida en el artículo 260 cuando manifiesta que el ejercicio de la competencias exclusivas, otorgadas por ley, no excluirá el ejercicio concurrente de la gestión en la prestación de servicios públicos.

Por lo tanto la Corte Constitucional llega a concluir que “La concurrencia está determinada dentro del régimen de competencias que establece la Constitución de la República; así, el artículo 265 de la Constitución determina la administración concurrente del sistema público de registro de la propiedad entre el ejecutivo y las municipalidades” (Sentencia No. 003-11-SIN-CC, 2011) determinado que el artículo 142 del COOTAD guarda armonía con el texto constitucional, artículo 265, ya que se encuentran claramente determinadas las competencias que le corresponde a cada nivel de gobierno, en este caso a los GADs municipales la administración de los Registros de la Propiedad mientras que al gobierno central la emisión de las normas para el funcionamiento de los Registros de la Propiedad, puntualizando que “el ejercicio de las competencias concurrentes no implica una duplicidad de actividades realizadas por dos instituciones de distintos niveles de gobierno, puesto que esto atentaría contra el principio de eficiencia de la administración pública”.

Finalmente, la Asociación de Municipalidades Ecuatorianas realiza un análisis respecto a la competencia del Sistema Público de Registro de la Propiedad señalando que el sistema de registros de la propiedad ha sido entendido legalmente como “el conjunto de entidades, proyectos, políticas, eventos y actividades ligadas con el ejercicio de las competencias que por ley se otorgan a cada nivel de gobierno respetando los principios de autonomía, coordinación, complementariedad y subsidiariedad, a fin de alcanzar los objetivos relacionados con la construcción de un país democrático, solidario e incluyente” (Oficio No. 678-DAJGS-2011, 2011), conforme lo previsto en el artículo 108 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Las competencias atribuidas constitucionalmente y legalmente a los distintos niveles de gobierno se las ejercen en varios sectores que constituyen “áreas de intervención y responsabilidad que desarrolla el Estado”. El COOTAD distingue tres sectores, a saber:

- a) Sector privado,
- b) Sector estratégico; y,
- c) Sectores comunes.

Las competencias, de su parte, son aquellas “capacidades de acción de un nivel de gobierno en un sector” y se clasifican en cuatro tipos:

- 1.1 **Competencias exclusivas:** entendidas como “aquellas cuya titularidad corresponde a un solo nivel de gobierno” y cuya gestión puede realizarse de manera concurrente entre los diferentes niveles de gobierno.
- 1.2 **Competencias concurrentes:** son aquellas cuya titularidad corresponde a varios niveles de gobierno y deben gestionarse obligatoriamente de manera concurrente. El COOTAD señala en la disposición del segundo inciso del artículo 115 que el ejercicio de este tipo de competencias “se regulará en el modelo de gestión de cada sector, sin perjuicio de las resoluciones obligatorias que pueda emitir el Consejo Nacional de Competencias para evitar o eliminar la superposición de funciones entre los niveles de gobierno. Para el efecto se observará el interés y naturaleza de la competencia y el principio de subsidiariedad”.

- 1.3 **Competencias adicionales:** son, a su vez, aquellas que son parte de los sectores o materias comunes y que al no estar asignadas expresamente por la Constitución y la ley a los gobiernos autónomos descentralizados, serán transferidos en forma progresiva y bajo el principio de subsidiariedad, por el Consejo Nacional de Competencias; y,
- 1.4 **Competencias residuales:** son aquellas que no están asignadas a favor de los gobiernos autónomos descentralizados y que no forman parte de los sectores estratégicos, competencias privativas o exclusivas del gobierno central; serán asignadas por el Consejo Nacional de Competencias a los gobiernos autónomos descentralizados, excepto aquellas que por su naturaleza no sean susceptibles de transferencia.

En consecuencia como ya se mencionó la norma constitucional del artículo 265 reconoce como concurrente a la competencia del sistema público del registro de la propiedad, por lo que la titularidad sobre la misma corresponde a dos niveles de gobierno: al central, a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos; y, de otra parte, a los gobiernos autónomos descentralizados municipales (GADs).

Por otra parte, la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos señala en la disposición del artículo 19 “...el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las municipalidades y la Función Ejecutiva a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos. Por lo tanto, el Municipio de cada cantón o Distrito Metropolitano se encargará de la conformación administrativa del registro y su articulación con el catastro. La Dirección Nacional dictará las normas que regularán su funcionamiento a nivel nacional”, y por otro lado el COOTAD otorga dos competencias a favor del municipio: la conformación administrativa del ente registral de la Propiedad, y su articulación con el catastro, correspondiéndole a la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos (DINARDAP) establecer las normas que deben regir en los Registro de la Propiedad.

Al ser el Registro de la Propiedad un organismo que se administra concurrentemente, las competencias no pueden ser compartidas so pena de superposiciones de funciones y descoordinación. El tercer inciso del artículo 19 de



la referida Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos establece otras competencias a favor de las municipalidades en cuanto se refiere a la administración de los Registro de la Propiedad, las cuales consisten en organizar el concurso de méritos y oposición y posesionar al ganador. De su parte, la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos debe dictar las normas técnicas de funcionamiento del sistema, de conformidad con lo señalado en el referido primer inciso del artículo 19 de la Ley del SINARDAP.

La Procuraduría General del Estado, en el caso No. 0002-11-IN incoado por el señor Aquip Eliécer Flores Flores, Presidente del Colegio de Registradores de la Propiedad del Ecuador, presentado ante la Corte Constitucional para solicitar se declare la inconstitucionalidad de la disposición del artículo 142 del COOTAD, ha señalado expresamente que:

“Administrar la estructura orgánica de los registros de la propiedad como dependencias públicas de las municipalidades constituye el ejercicio de una competencia exclusiva de los gobiernos autónomos descentralizados municipales; no así la administración del Sistema Público Nacional de Registro de la Propiedad que involucra al ejecutivo y municipalidades, siendo lo que comprende el ejercicio de una competencia concurrente”.

Como se puede apreciar y fundamentado en las disposiciones legales arriba referidas, queda claro que la concurrencia en la competencia del sistema público nacional de registro de la propiedad, respecto de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, está claramente definida: la administración de los registros de la propiedad le corresponde al nivel seccional municipal. Es fundamental esta definición legal, puesto que, el ejercicio de esta competencia debe orientarse a: 1) Evitar la superposición de funciones entre los niveles de gobierno; y, 2) Buscar la prestación de un servicio de calidad, con eficiencia y eficacia, conforme lo dispone el numeral 25 del artículo 66 de la Constitución de la República.

## **Bases Teóricas**

### **La Competencia**

Para entender el problema planteado es necesario realizar un estudio respecto a la competencia, ya que como hemos visto la competencia se encuentra compartida entre la DINARDAP y los GADs Municipales en cuanto a la administración y funcionamiento de los Registros de la Propiedad, llamase a ésta “administración concurrente”, conforme manda la Constitución, el COOTAD y la Ley del SINARDAP. La distribución de competencias entre varios órganos de la Administración Pública constituye una actividad básica de la organización administrativa (Pérez, 2009, pág. 22).

“La competencia es el conjunto de funciones que un agente puede legítimamente ejercer; el concepto de “competencia” da así la medida de las actividades que de acuerdo al ordenamiento jurídico corresponden a cada órgano administrativo: Es su aptitud legal de obrar y por ello se ha podido decir que incluso formaría parte esencial e integrante del propio concepto de órgano” (Gordillo A. , 2013, pág. 5).

Para entender mejor la competencia es el conjunto de funciones que un agente público puede ejercer legítimamente, así el concepto de “competencia” da la medida de las actividades que correspondan a cada órgano administrativo de acuerdo al ordenamiento jurídico (Pérez, 2014, pág. 136). La competencia resulta la aptitud legal de obrar del órgano administrativo. Esto lo resume LAUBADÉRE diciendo que “la regla de la competencia determina en primer lugar las materias que entran en la esfera propia de cada autoridad”. Las competencias de las instituciones públicas vienen a ser los límites dentro de los cuales han de moverse las personas jurídicas públicas y los órganos administrativos. Toda atribución de competencias representa al mismo tiempo una autorización y una limitación.

Por “la norma de la competencia se determina en qué medida la actividad de un órgano ha de ser considerada como actividad del ente administrativo”. Para el establecimiento de la competencia se requiere un examen analítico de las normas, puesto que “no todos los órganos pueden lo mismo, porque entonces no se justifica su pluralidad” (García de Enterría y Fernández, 2011, págs. 555-556), cuando no se observan tales criterios se incurre en un vicio legal, que afecta a la validez del acto (el vicio de incompetencia, causal de nulidad del acto).

Para ser más amplios y entender el concepto de competencia se dice que es el derecho que tienen las autoridades públicas para conocer, procesar y resolver los asuntos que les han sido asignados legalmente, en razón de la materia, territorio u otro aspecto de especial interés público previsto en la ley. La competencia en suma, es el grado de idoneidad jurídica, de correspondencia que tiene el servidor para conocer y decidir sobre un asunto determinado. Es el mecanismo legal por medio del cual se distingue e individualiza a cada autoridad pública ya que a cada órgano se le distribuyen funciones específicas (Secaira, 2008, pág. 127).

Varios autores coinciden en que toda competencia obligatoriamente nace del marco constitucional o legal; por manera que la normativa de menor jerarquía no puede crearla o modificarla, ni tampoco es factible que el órgano público asuma competencias por su propia cuenta, por ello es que la competencia debe cumplir el principio de legalidad instituido en el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador; además de otros principios como el de especialidad (cada órgano tiene que actuar dentro de su propia competencia) y el principio de finalidad (la finalidad de la competencia es que toda actuación de la Administración Pública sea de interés público o general).

La competencia debe ser expresa es decir, no se la presume ni se la deduce pues, por ser expresión soberana debe estar contenida en la Constitución o en la Ley; del mismo modo debe ser ejercida por el funcionario público como un deber propio, y no está a su disposición hacerlo o no, pues al ser obligatoria genera responsabilidades y por lo mismo debe ser cumplida. (Secaira, 2008, pág. 128)

Dentro de la legislación Ecuatoriana encontramos ciertos conceptos de competencia entre otros, podemos encontrarlos en el artículo 84 del Estatuto del Régimen Jurídico Administrativo de la Función Ejecutiva cuando señala que es la medida de la potestad que corresponde a cada órgano administrativo, agregando que la competencia es irrenunciable y se ejercerá por los órganos que la tiene atribuida como propia; en la parte pertinente el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización define las competencias como las “capacidades de

acción de un nivel de gobierno en el sector. Se ejercen a través de facultades. Las competencias son establecidas por la Constitución, la ley y las asignadas por el Consejo Nacional de Competencias”.

Dentro de ese contexto, mencionan García de Enterría que el concepto de competencia se trata de una noción proclive que puede variar según las siguientes concepciones:

- a) Competencia para la ilicitud, incitando una oposición;
- b) Competencias bajo el amparo del principio de libertad;
- c) Competencia expresa;
- d) Competencia razonablemente implícita;
- e) Competencia electrónica o virtual.

### **Ejercicio de la competencia**

Diferentes autores como Secaira y Pérez manifiestan que la asignación de la competencia puede ejercerse en razón de la materia, el territorio, el tiempo y el grado. En razón de la materia establece las actividades y tareas que puede desempeñar el órgano en forma legítima (Pérez, 2009, pág. 24), pues se prescribe claramente por la clase de asunto, por el objeto mismo del conocimiento y decisión administrativa, está definido por la propia norma, la cual es la que determina cuál es la actividad o cuáles son los derechos de cada órgano administrativo. En razón del territorio se refiere a la circunscripción geográfica, física dentro de la cual el órgano público puede actuar, es decir, puede ser nacional, regional, provincial, cantonal o parroquial, según sea el ámbito en el que desenvuelve su actividad el órgano público (Secaira, 2008, pág. 127).

En razón del tiempo se refiere al lapso dentro del cual el órgano puede actuar, en los casos que se establezcan plazos para este fin, agrega Secaira que se presenta cuando la competencia asigna idoneidad al órgano público para que conozca y resuelva los asuntos que le están atribuidos solo dentro del período previamente fijado en la ley; lo cual significa que toda resolución expedida fuera de este lapso, se la realiza cuando esa competencia ha recluso. Y en razón del grado la cual se relaciona con la jerarquía que ocupa el órgano o la persona dentro del aparato administrativo, de modo que la ley se encarga siempre de establecer cuál será el

órgano administrativo con aptitud jurídica para emitir la voluntad pública, sin que el superior pueda tomar a su arbitrio las que competan al inferior y éste las de aquel.

## **La potestad sancionatoria**

### **La potestad sancionatoria concepto y significado**

Luego de entender la competencia, su concepto y su ejercicio dentro del aparato estatal, es pertinente conocer, como nace la potestad sancionatoria y la forma en que esa potestad es atribuida a un órgano del Estado, centrándonos en el estudio del problema es de notar que las competencias de la DINARDAP y los GADs Municipales no se encuentra delimitadas específicamente, menos aún el ejercicio de la potestad sancionatoria cuando se trate de incumplimientos por parte de los Registradores de la Propiedad dentro del ámbito de las actividades registrales, pues queda claro que la Ley de Registro en el artículo 16 establece que la DINARDAP o el GAD Municipal podrán conocer las quejas en contra de registradores de la propiedad y mercantiles imponiéndoles la sanción correspondiente en el ámbito de esa ley, pues en el ámbito disciplinario quien deberá poner las sanciones será la autoridad nominadora, me refiero entre otras cosas cuando incumpla los deberes que todo servidor público debe acatar conforme la Ley Orgánica del Servicio Público.

“Tradicionalmente la estructura, alcance y legitimidad de la potestad sancionatoria de la Administración ha generado polémica entre la doctrina, dado su origen, primitivamente ostentado por las monarquías que abusaron de su ejercicio limitándola únicamente a las fronteras de su arbitrio, despotismo y dominación. Como habíamos estudiado, la Revolución Francesa racionalizó el ejercicio de tales poderes directos y expeditivos, a través de la promulgación del primer Código Penal francés en 1791, que instituyó el Derecho penal judicializado, alumbramiento que fomento que las monarquías adoptaran el nuevo sistema sancionatorio más objetivo y con alcances delimitados, progreso que no trajo aparejada la consecuencia del abandono de sus propios poderes sancionatorios” (Morales, 2011, pág. 321).

Por tanto debe quedar claro que, la potestad sancionatoria de la Administración es uno de los pilares de su sistema de potestades. Tal aseveración de conformidad al criterio de Alejandro Nieto “otorga una base consolidada al Derecho Administrativo Sancionador, quedando dentro de la esfera constitucional del Estado superando los planteamientos habituales tradicionales, que buscaban su justificación en la sanción. En el principio de todo Derecho está una potestad administrativa sancionadora y un ordenamiento jurídico administrativo sancionador es por lo que puede hablarse con propiedad de un Derecho Administrativo Sancionador” (Nieto, 2002).

Todas las entidades necesitan una disciplina, y más aún al tratarse de una estructura administrativa pública, por lo que la esfera sancionatoria debe estar latente, hay que considerar que al existir jerarquías se lleva a cabo un verdadero ordenamiento dentro de lo que tiene que ver con la disciplina y cumplimiento de directrices. Esas directrices son por tanto motores primordiales para una adecuada disciplina. Por lo tanto si no existen directrices claras y transparentes no va a ser posible que, la ciudadanía entienda y cumpla con las reglas, pero queda claro que si a las reglas no se les inyecta sanciones, las mismas pueden ser desobedecidas, lo cual sería perjudicial dentro de una organización, por ello es que como dice Nieto, la Potestad Administrativa Sancionadora, le otorga un pilar firme al Derecho Administrativo.

La actividad administrativa encuentra su origen y sustento en el principio de juridicidad y legalidad, armazón y base del andamiaje jurídico del Estado, cuya normativa contiene y confiere las potestades y competencias de la Administración (Morales, Manual de Derecho Procesal Administrativo , 2011).

Alejandro Nieto respecto a la naturaleza de la potestad sancionatoria, manifiesta lo siguiente:

“Tradicionalmente venía siendo considerada como una emanación de la Policía y desde allí se ha ido evolucionando hasta llegar a la tesis de hoy es absolutamente dominante, a saber: la potestad administrativa sancionatoria, al igual que la potestad penal de los Jueces y Tribunales, forma parte de un genérico “ius puniendi”, del Estado, que es único aunque luego se subdivide en estas dos manifestaciones” (Nieto, Derecho Administrativo Sancionador, 2002).

En la legislación ecuatoriana, el “ius puniendi” del Estado se encuentra plasmado en nuestra Norma Suprema, “Art. 76.- En cualquier procedimiento mediante el cual se establezcan derechos y obligaciones de diferente índole, tiene que garantizarse el derecho al debido proceso que incluirá garantías básicas y que se encuentran establecidas en la norma suprema: Nadie debe ser juzgado ni sancionado por un acto u omisión que no se encuentre tipificado al momento de cometerse, así como tampoco se le impondrá una sanción no prevista por la Carta Magna o la Ley” (Constitución de la República del Ecuador, R.O. 449, Quito, 20 de octubre de 2008).

### **El Registro de la Propiedad en la Actualidad**

En el 2008, con la aprobación y entrada en vigencia de la nueva Constitución de la República del Ecuador, fortalece el rol del Estado en los sectores estratégicos, el mismo que debe orientarse a garantizar a los ciudadanos y ciudadanas el ejercicio de los derechos constitucionales. En ese contexto, el artículo 265 de la norma suprema instituye el “sistema público de registro de la propiedad” y manda a que sea administrado de manera concurrente entre el Ejecutivo y las municipalidades. Asimismo, en su disposición transitoria primera, manda al poder legislativo aprobar leyes que regulen algunos sectores sociales, entre ellos una Ley que organice los registros de datos públicos. La citada disposición menciona:

“PRIMERA.- En el plazo máximo de trescientos sesenta días, se aprobarán las siguientes leyes: (...) 8. Las leyes que organicen los registros de datos, en particular los registros civil, mercantil y de la propiedad. En todos los casos se establecerán sistemas de control cruzado y bases de datos nacionales. (Constitución de la República del Ecuador, R.O. 449, Quito, 20 de octubre de 2008)”

Bajo esa premisa constitucional, en el 2010, entra en vigencia la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, publicada en el Registro Oficial Suplemento 162 de 31 de marzo de 2010, cuya finalidad es crear y regular un sistema de registro de datos públicos y su acceso, en entidades públicas o privadas que administren bases o registros, para de esa forma garantizar la seguridad jurídica, organizar, regular, sistematizar e interconectar la información, así como: la eficacia

y eficiencia de su manejo, su publicidad, transparencia, acceso e implementación de nuevas tecnologías.

La citada Ley en su artículo 19 señala que los Registros de la Propiedad serán administrados conjuntamente entre las municipalidades y la Función Ejecutiva a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, asimismo establece que el Municipio de cada cantón o Distrito Metropolitano se encargará de la conformación administrativa del registro y su articulación con el catastro, mientras que a la DINARDAP le corresponderá dictar las normas que regularán su funcionamiento a nivel nacional. Además, menciona que los Registros de la Propiedad podrán ejercer las competencias y facultades del Registro Mercantil, en aquellos cantones que no cuenten con un Registro Mercantil, hasta que la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos emita mediante acto administrativo su creación y funcionamiento.

### **Concepto, Objetivo y Finalidad del Registro de la Propiedad**

El Registro de la Propiedad puede ser entendido desde tres puntos de vista: Como institución jurídica.- En nuestro país se la conoce como una entidad jurídica donde se registran los actos y contratos que exige o permite la ley para un fin que es el de dar publicidad frente a terceros, la doctrina la determina como “aquella institución jurídica al servicio primordial del Derecho privado, a cargo del Registrador de la Propiedad, que por el sistema de folio real y con carácter exclusivo y excluyente, tiene por objeto fundamental la publicidad jurídica de los derechos reales sobre bienes inmuebles” (Monreal, Práctica Registral, 2004, pág. 31).

En ese sentido el Registro viene a ser la pieza básica en la vida del derecho real, la materia a regular sufre cierta ampliación, debido a que, una vez establecido el Registro, en sus libros se produce una vida tabular o registral, a la cual hay que atribuir efectos característicos. Esta delimitación del registro como asiento, lo lleva al Derecho Inmobiliario, al señalar que: Por tanto, podemos definir al Derecho Inmobiliario como “aquel que regula la creación, traspaso, alteración y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles, en relación con el Registro de la propiedad, así como las garantías estrictamente registrales. (Sastre, 1945, pág. 11)



Como oficina pública.- Considerada desde el 2008 como una institución pública ya que recordemos que eran concesiones manejadas por personas privadas, pero que a partir de la nueva constitución pasan a ser entidades públicas, con políticas claras, y un marco normativo que les permite su normal funcionamiento, la doctrina lo considera como “aquella dependencia pública desconcentrada, con autonomía registral y administrativa, radicada en todos los cantones de las provincias, que está a cargo de un Registrador de la Propiedad” (Monreal, Práctica Registral, 2004, pág. 31), además que se encuentran administrados de forma concurrente entre el ejecutivo a través de la DINARDAP y los GADs municipales.

Finalmente, como conjunto de libros, “el Registro de la Propiedad sería una reunión ordenada de los libros oficiales debidamente numerados y legalizados existentes en cada oficina pública de Registro, en los que se extienden conforme a la Ley los asientos correspondientes de los actos inscribibles” (Monreal, Práctica Registral, 2004, pág. 32), en nuestra legislación es una entidad a cargo de la custodia y conservación de Libros Registrales tanto físicos como digitales que comienzan y terminan cada año, conformados de quinientas fojas cada uno, que contienen información patrimonial de los ciudadanos y ciudadanas ecuatorianos.

Entonces el Registro de la Propiedad se encuentra definido por tres aristas una jurídica, una pública y una estructural (libros), por lo que constituye una entidad dotada de personería jurídica, pública, desconcentrada, con autonomía registral y administrativa, y en algunos casos con autonomía financiera, definición que la podemos encontrar en el artículo 13 de la Ley del SINARDAP, en concordancia con el artículo 19 del mismo cuerpo legal; cabe señalar que la estructura organizacional como tal está a cargo de los GADs Municipales, refiriéndome a la adecuación del espacio físico, contratación de personal, seguridad del archivo de los libros registrales, suministros de oficina, entre otros, a partir de esta definición podemos mencionar sus caracteres:

Es una institución jurídica: “El Registro de la propiedad no es un mero registro administrativo que actúa como base de datos, o almacén que se limita a la simple publicación de derechos, sino que sus inscripciones están dotadas de los importantes efectos derivados de los principios registrales” (Monreal, Práctica Registral, 2004, pág. 32). Sin duda no se trata de una simple inscripción ya que

requiere de todo un proceso tanto administrativo y legal para que llegue al “registro”, desde un proceso de recepción, hasta un proceso de revisión y por último una calificación registral, todos éstos elementos en observancia a los principios registrales, que como fuentes del Derecho estamos en la obligación de acatarlos, es aquí donde el registro se vuelve en un elemento importante en el movimiento patrimonial de los ciudadanos, dándoles una seguridad jurídica y certeza de lo que se inscribe.

Hoy en día ha cambiado el paradigma de hace cinco años cuando los Registros estaban en manos privadas y hoy son verdaderas entidades públicas, constituyéndose en un servicio público basado en los principios de calidad, eficacia, eficiencia, transparencia, planificación y evaluación, aunque nació como una entidad privada así manifiesta Monreal (2004, pág. 33) “Es una institución de derecho privado: aunque es evidente que el Registro de la Propiedad preste un indudable servicio público, no por ello se convierte en un servicio público, es decir no por esa razón deja de ser una institución de derecho privado”.

El deber ser del Registro de la Propiedad es otorgar seguridad jurídica a los ciudadanos y ciudadanas, a través de la inscripción de actos y contratos que exige o permite la Ley, con la inscripción se garantiza la publicidad del dominio frente a terceros, asegurado de esta manera una protección a los bienes inmuebles, entonces mientras se cumplan con las normas y principios en materia de registro, tenemos certeza de que los actos y contratos fueron inscritos con las solemnidades que normalmente debe obedecer el Registrador de la Propiedad, la doctrina en cuanto a este principio indica:

“El Registro de la Propiedad es un instrumento para dar seguridad al que adquiere algún derecho real sobre bienes inmuebles. Es decir, protege el tráfico jurídico inmobiliario cuando los particulares contraten entre sí, o bien cuando lo hacen con la administración pero sin que ésta haga uso de su situación de predominancia. No pierde ese carácter de institución de derecho privado por el hecho de que cada vez sea mayor la aplicación de normas de tipo administrativo; eso lo único que demuestra es la confianza que el Estado tiene en una de sus instituciones, aprovechando la publicidad que la misma proporciona”. (Monreal, Práctica Registral, 2004, pág. 33)

Luis Carral y de Teresa menciona que el registro nace de la necesidad de llevar una cuenta a cada titular, esto es, con una finalidad administrativa; la publicidad surge cuando la clandestinidad de las cargas y gravámenes que recaían sobre un inmueble hacen imposible conocer su situación. Así, aquel registro que nació por una razón administrativa con miras a llevar una cuenta a cada titular, se convirtió en un registro con miras a la publicidad; y así, puede decirse que el registro nació como un medio de seguridad del tráfico jurídico. (Luis Carral y de Teresa, 1998, pág. 215)

Por su parte Hernán González manifiesta que en ningún sistema jurídico se ha pretendido que el registro otorgue garantía absoluta, esto dependerá de otras variables para llegar a una conciliación, enumerando algunos casos como mala fe de terceros, errores en mediciones de superficies, entre otros, ante lo cual el registro puede otorgar una seguridad relativa, por lo que llega a concluir que el Registro es una institución creada para dar respuestas a las necesidades de facilitación de tráfico patrimonial, de certidumbre en la titularidad de los derechos encuadrándose como una figura de seguridad justa. (Gonzalez)

El Registro de la Propiedad está a cargo de un Registrador quien a su vez es un servidor público elegido mediante un concurso de méritos y oposición, para un período de cuatro años, teniendo que cumplir ciertos requisitos como tener título de tercer nivel en abogacía, un mínimo de tres años en el ejercicio profesional y los demás requisitos que se requieren para ejercer un cargo público, por lo que diríamos que es un servidor público de período fijo, cuyas obligaciones se encuentran establecidas en la Ley de Registro, Ley del SINARDAP, el COOTAD, y la Constitución, así lo determina Monreal (2004, pág. 33) “está a cargo del Registrador de la Propiedad, cuya naturaleza es la de ser un jurista investido de funciones públicas. El Registrador no es funcionario en sentido estricto, pues no puede ser considerado como tal el que cobra por arancel y asume el riesgo de su actividad. Pero tampoco es sólo un profesional liberal pues realiza funciones públicas y se accede a la carrera por medio de oposición”.

“El Registrador debe ser configurado en su doble carácter de funcionario público y de profesional del Derecho. Como funcionario, tiene encomendada la función de calificar y controlar, enmarcado en las normas constitucionales y legales, la legalidad y veracidad de los documentos de

diferentes tipos en cuya entidad registral se solicite la inscripción, la capacidad y legitimación de los que los otorguen e, incluso, la validez de su contenido. Como profesional del Derecho, desde su independencia y responsabilidad, asesora y participa en la creación y desenvolvimiento del derecho, indicando el camino para subsanar los defectos e incluso marcando la fórmula más adecuada para conseguir el fin lícito perseguido”. (Monreal, Práctica Registral, 2004, pág. 34)

Nuestra legislación prescribe que los registros de la propiedad deberán llevar los libros registrales de manera digitalizada, con las normas que para el efecto dicte la DINARDAP, puntualizando que los Registros de la Propiedad deberán llevar un registro bajo el sistema de información cronológica, personal y real, Monreal (2004, pág. 34) dice: “Se organiza por el sistema de folio real, frente al sistema de hoja personal del Registro Mercantil, el Registro de la Propiedad se lleva abriendo un folio a cada inmueble en el que, mediante asientos sucesivos, se recoge todo el historial jurídico del inmueble”, entonces la ley manda a tener la información de modo digitalizada, dando un paso más a la modernización de los procesos registrales, a la simplificación de trámites y a la optimización de recursos.

“Actúa con carácter de exclusivo y excluyente: las certificaciones expedidas por el Registrador de la Propiedad son el único medio de acreditar, en perjuicio de terceros, la libertad o gravamen de los inmuebles inscritos, produciendo todos los efectos del principio de legitimación mientras no se desvirtúe su certeza. Por otra parte, el Registrador ejerce sus funciones exclusivamente dentro de su jurisdicción y excluyendo la intervención de cualquier otro funcionario, al menos en cuanto a la práctica de los asientos, pues poco a poco se está dando entrada al principio de libre competencia, en la medida de que es compatible con su función de controlador de la legalidad en tres cuestiones: la publicidad registral, emisión de informes y solicitud de calificación”. (Monreal, Práctica Registral, 2004, pág. 34)

### **Entes de control y vigilancia de los Registros de la Propiedad**

La Constitución del Ecuador manda a que se administre de forma concurrente el sistema público de registro de la propiedad, entre la DINARDAP y las municipalidades, mandato que se encuentra configurado en la Ley del SINARDAP,

dentro de ese contexto la Ley establece ciertas facultades a la Dinardap y a las municipalidades, a saber: A la DINARDAP le corresponde vigilar y controlar la correcta administración de la actividad registral en cuanto al cumplimiento de normas y disposiciones que expida para el funcionamiento del sistema, y a las municipalidades les compete su estructuración administrativa y articulación de la información con el catastro, convirtiéndose el primero en órgano de vigilancia y control en materia registral y el segundo en órgano de control y vigilancia en materia administrativa, sin embargo, al tratarse de materia registral la ley debía establecer la competencia sancionatoria al órgano que vigila las actividades registrales, de forma que sea posible la aplicación de sanciones por parte de la DINARDAP a los Registros de la Propiedad, cuando éstos incumplan con sus deberes y obligaciones como registradores de la propiedad.

En la actualidad la DINARDAP, órgano de control y vigilancia en materia registral, no puede sustanciar y resolver las quejas que se presentan en contra de los Registradores de la Propiedad, por lo tanto tampoco podría establecer sanciones en caso de existir irregularidades, limitación establecida por la Ley de Registro y no aplicable conforme la Ley del SINARDAP, ya que como se analizó al principio del presente trabajo la DINARDAP no constituye la autoridad nominadora de los Registros de la Propiedad.

En ese sentido, la DINARDAP en caso de establecer, luego de las investigaciones, incumplimientos por parte del Registrador de la Propiedad, quedará a la expectativa o a la decisión de la autoridad nominadora, es decir del Gad Municipal, para que inicie el proceso sancionatorio correspondiente, mencionando que la DINARDAP no puede intervenir o exigir en el inicio de procedimientos sancionatorios por parte de las municipalidades, pues estaría en contra del principio de legalidad instituido en la Constitución.

### **Definición de Términos**

**Competencia.-** La competencia es la atribución jurídica otorgada a ciertos y especiales órganos del Estado que permiten asesorar bienes y derechos a la empresa

para tener pretensiones procesales con preferencia a los demás órganos de su clase. (Lexis S.A., s.f.)

**Concurrencia.-** Del latín *concurro* (correr junta y simultáneamente), designa la igualdad de derechos o privilegios entre dos o más personas sobre una, misma cosa. Junta de varias personas. Concurso, ayuda, asistencia. (Enciclopedia Jurídica, s.f.)

**DINARDAP.-** De conformidad al artículo 30 de la Ley del SINARDAP crea la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos-DINARDAP, como organismo de derecho público, con personería jurídica, autonomía administrativa, técnica, operativa, financiera y presupuestaria, adscrita al Ministerio de Telecomunicaciones y Sociedad de la Información. Su máxima autoridad y representante legal será la Directora o Director Nacional, designada o designado por la Ministra o Ministro. Su sede será la ciudad de Quito, tendrá jurisdicción nacional, y podrá establecer oficinas desconcentradas a nivel nacional. (Ley, Registro Oficial Suplemento 162, 2010)

**Potestad.-** Potestad es un término jurídico que contiene un concepto híbrido entre poder, derecho y deber. La potestad supone una derivación de la soberanía y coloca a su titular en una posición de superioridad, lleva implícita una capacidad de fuerza. (Lexicoon, s.f.)

**Sanción.-** La medida penal que impone el Poder ejecutivo o alguna de las autoridades de este orden, por infracción de disposiciones imperativas o abstención ante deberes positivos. Por lo general se reducen a multas, en otros casos significa una inhabilitación. (Lexis S.A., s.f.)

## **2.3 METODOLOGÍA**

### **Modalidad**

Para el presente trabajo investigativo se eligió la Modalidad Mixta; en la modalidad cualitativa con la Categoría Interactiva, con un diseño de estudio de casos relacionados a las quejas ciudadanas presentadas ante la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos en contra de Registradores de la Propiedad, así como material y documental, pues trata de profundizar el conocimiento respecto a las

competencias concurrentes entre el Ejecutivo y los GADs, en especial la potestad sancionatoria.

Además, se eligió la Categoría No Interactiva, con un diseño de análisis histórico respecto a qué órgano estatal se la atribuía la competencia para resolver las quejas en contra de los Registradores de la Propiedad, hasta la actualidad.

Por otro lado, se eligió la modalidad cuantitativa tomando como fuente de consulta el reporte de quejas de la Dirección de Asesoría Jurídica de la DINARDAP, a fin de establecer cuantas quejas se han presentado en los últimos diez años, así como un diseño de encuesta dirigido a los registradores de la propiedad y funcionarios de los Registros de la Propiedad.

Finalmente se demostrará que es necesario que se reglamente la concurrencia en los Registros de la Propiedad respecto al cumplimiento de los deberes registrales y su procedimiento sancionatorio.

### **Población**

El proyecto de investigación estará basado en los Registros de la Propiedad con funciones y facultades de Registro Mercantil del Ecuador.

El tipo de muestra a utilizar es la no probabilística, se tomó Registros de la Propiedad, en los cuales se reportaron incidentes registrales, a la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

<b>Unidades de Observación</b>	<b>Población</b>	<b>Muestra</b>
Registradores de la Propiedad	235 Registradores de la Propiedad	115 Registradores de la Propiedad
Pronunciamientos de entidades del Estado	Pronunciamientos de la Corte Constitucional y de la Procuraduría General del Estado	Pronunciamiento No. 04389 de la Procuraduría General del Estado ante una consulta por parte de la DINARDAP.

		Sentencia No. 003-11-SIN-CC, Caso No. 0002-11-IN de la Corte Constitucional respecto a la inconstitucionalidad el Art. 142 del COOTAD
Constitución de la República del Ecuador	444 artículos	Art. 265
Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización	598 artículos	Art. 142
Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos	35 artículos	Art. 19 Art. 31 numerales 7 y 8

## **Métodos de Investigación**

### **Métodos Teóricos**

Método de análisis: Para la presente investigación se analizó dos pronunciamientos emitidos por diferentes órganos estatales respecto a la competencia concurrente entre la Función Ejecutiva y los municipios, en cuanto al funcionamiento de los Registros de la Propiedad: Corte Constitucional y Procuraduría General del Estado, a fin de obtener una posición acorde al nuevo modelo de gestión de los Registros de la Propiedad.

Método histórico: Para conocer la evolución y desarrollo del objeto o fenómeno de investigación se hace necesario revelar su historia, las etapas principales de su desenvolvimiento y las conexiones históricas fundamentales, es por ello que se ha estudio la evolución histórica de la potestad sancionatoria en los Registros de la Propiedad del Ecuador ante quejas por actuar registral.

Enfoque en el sistema: La investigación se enfocó en el nuevo modelo de gestión registral instituido en el artículo 265 de la Constitución de la República



implementado por la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

### **Métodos Empíricos**

Cuestionario tipo encuesta: A Registradores de la Propiedad y funcionarios del Registro de la Propiedad.

### **Procedimiento**

Se presenta el informe de levantamiento de información realizado a 115 Registradores de la Propiedad de sus respectivos cantones de la Costa y Sierra ecuatoriana.

El objetivo principal del levantamiento fue conocer los diferentes aspectos organizacionales, tecnología interna, los servicios de los registradores de la propiedad, procesos, e información relevante del registro. De esta manera poder tener un diagnóstico institucional generalizado que sirva como insumo para el análisis de la administración concurrente de los registros de la propiedad entre el Ejecutivo y las municipalidades cuya finalidad es proponer una norma en la cual se determine de forma clara las competencias de cada órgano administrativo en especial el de la potestad sancionatoria

Para el efecto del proceso se consideraron los siguientes aspectos:

- Aprobación de un cuestionario que se lo procesaría digitalmente.
- Realizar llamadas telefónicas con la base de datos proporcionada por la DINARDAP para hacer el seguimiento de recepción y llenado del formulario correspondiente.
- Visitar al menos 38 cantones de la región Costa y Sierra para constatar la verificación y completar el tamaño muestral del levantamiento.
- Procesamiento y validación de datos.
- Presentación de informe del levantamiento.

El proceso se desarrolló de acuerdo a lo planificado. Se lograron obtener 115 respuestas de una base de 235 Registradores de la Propiedad proporcionado por la DINARDAP. Esto representa un muestra del 48%.

Se presenta el informe de los resultados con los respectivos análisis de las preguntas y las conclusiones generales del levantamiento.

### **Marco Muestral**

Encuestas digitales enviadas: 235 unidades. Se enviaron a través del link: <http://goo.gl/fLR2ew>

Ciudades visitadas: De acuerdo a los resultados de las llamadas telefónicas de verificación sobre la recepción del link para ejecutar la respuesta a la “Encuesta para los Registradores de la Propiedad y Funcionarios del Registro”, se han efectuado las visitas a los siguientes cantones.

### **Cantones visitados**

<b>Provincia</b>	<b>Cantón</b>
Esmeraldas	Atacames
	Esmeraldas
Bolívar	Guaranda
	Echeandía
Cotopaxi	Latacunga
	Saquisilí
Santa Elena	Salinas
Azuay	Ponce Enríquez
	Pucará
	Santa Isabel
El Oro	Santa Rosa
	Machala
Pichincha	Pedro Vicente Maldonado
	San Miguel de los Bancos
Imbabura	Cotacachi
	San Miguel
Sucumbíos	Lago Agrio
Carchi	Mira
	Bolívar
Los Ríos	Babahoyo
	Baba
Orellana	Orellana
Guayas	El Empalme
	Balzar
	Colimes
	Pedro Carbo
	Isidro Ayora
	Daule
Cañar	Azogues
	El Tambo

Chimborazo	Riobamba
	Pallatanga
Santo Domingo	La Concordia
Manabí	Manta
	Montecristi
	Portoviejo
	Puerto López
	Jipijapa

### **Formularios de Cuestionario**

En cuanto a las respuestas se logró una base completa con la siguiente estructura:

Formularios digitales: 115

Formularios físicos ingresados a la encuesta digital: 38

Base de datos completa en levantamientos: 115 cantones

### **Metodología del Levantamiento**

Para realizar el proceso de levantamiento de la información a nivel nacional de los Registradores de la Propiedad, se prepararon dos tipos de encuesta digital (Enviada a través de e-mail) y física, que contiene las principales demandas de los servicios prestados a nivel de cantones.

Una vez enviado el formulario digital a cada uno de los Registradores de la Propiedad (235), se inició el trabajo de campo siguiendo el siguiente proceso:

- a) Concertación de las citas telefónicas.- Antes de desplazarse a las zonas de trabajo se realizaron todas las citas correspondientes para asegurarse que las personas a entrevistar estaban disponibles.
- b) Entrevista llenado de encuestas a autoridades municipales: El documento consta de 2 hojas con un tiempo de aplicación de 10 minutos, y en el cual se puede obtener información relacionada a las necesidades y demanda de servicios que brinda los registros de la propiedad.
- c) Explicación de los objetivos de la encuesta.- Se enfatizó sobre la importancia que la encuesta busca detectar cual es la problemática en cuanto a la administración concurrente del Registro de la Propiedad, por lo que la información debía ser brindada de forma clara y objetiva asimismo se

mencionó que la información servirá de sustento para proyectos normativos que coadyuvan al funcionamiento de los Registros de la Propiedad.

- d) Aplicación de la Encuesta a los Registradores de la Propiedad y Funcionarios.- Se entrevistó basándose en el instrumento de investigación, en algunos casos no se pudo entrevistar a los titulares de los Registros por lo que se entrevistó a los Funcionarios.
- e) La encuesta contenía la siguiente estructura:

### Estructura de Cuestionario

Tipo de Pregunta	Cantidad de Pregunta	Número de las Preguntas
Preguntas con respuestas abiertas	5	1, 2, 3, 4, 5,
Preguntas con respuesta de selección múltiple	4	6, 7, 8, 9

## CAPÍTULO III

### CONCLUSIONES

#### 3.1 RESPUESTAS

##### Análisis de los Resultados

1.- ¿Qué factores han sido incidentes para que se requiera una norma que regule la competencia respecto a la administración concurrente?

**Tabla No. 1**

Factores para que se requiera una norma

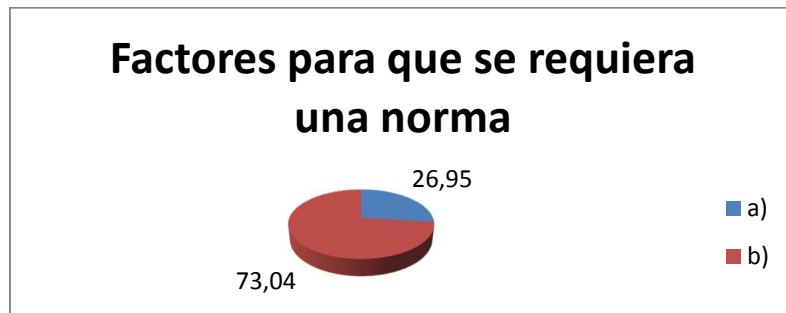
Opciones	Frecuencias	Porcentaje
a)	31	26,95%
b)	84	73,04%
<b>TOTAL</b>	115	100,00%

Elaborado por: Nuria Butiñá

Fecha: 03/09/2015

### Grafico No. 1

Factores para que se requiera una norma



Elaborado por: Nuria Butiñá

Fecha: 03/09/2015

### Análisis de Resultado

El 26,95% de las entidades registrales informan que el factor que incide en la elaboración de una norma que regule la competencia respecto a la administración concurrente entre el Ejecutivo y los GADs, es que existe un conflicto de competencias, mientras que, el 73,04% indica que es porque no se encuentran delimitadas claramente las competencias, lo que nos da a entender que la mayoría de Registradores de la Propiedad no tiene claro a qué entidad le corresponde resolver y tramitar las quejas relacionadas en materia registral, y que por lo tanto debe ser aclarado mediante un norma.

**2.- ¿Es necesario que se regule mediante una norma la administración concurrente, entre la Función Ejecutiva y los gobiernos seccionales respecto al funcionamiento de los Registros de la Propiedad del Ecuador?**

Tabla No. 2

Norma regulando administración concurrente

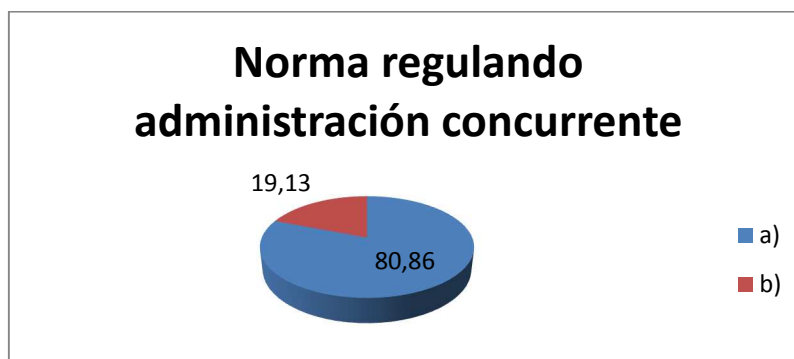
Opciones	Frecuencias	Porcentaje
a)	93	80,86%
b)	22	19,13%
<b>TOTAL</b>	115	100,00%

Elaborado por: Nuria Butiñá

Fecha: 03/09/2015

### Grafico No. 2

## Norma regulando administración concurrente



Elaborado por: Nuria Butiña

Fecha: 03/09/2015

### Análisis de Resultado

El 80,86% de los encuestados indicaron que si es necesario que se regule mediante norma la administración concurrente entre el Ejecutivo y los GADs, mientras que el 19,13% indico que no es necesario. Consecuentemente la mayoría de Registradores de la Propiedad esta consiente que existe un conflicto de competencias o que las competencias no se encuentran claramente distribuidas y delimitadas, lo que genera un cierto grado de inseguridad en los Registros sobre todo en aquellos que pertenecen directamente de los GADs municipales.

### 3.- ¿Cómo compruebo la negligencia del Registrador en los actos de irregularidad registral?

**Tabla No. 3**

Comprobar la negligencia del registrador

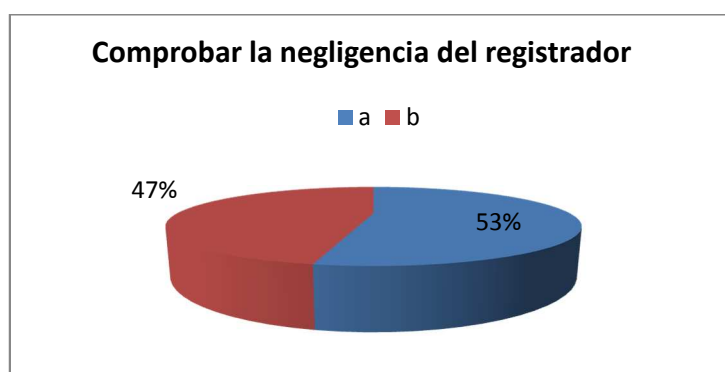
Opciones	Frecuencias	Porcentaje
a)	61	53,33%
b)	54	46,67%
<b>TOTAL</b>	<b>115</b>	<b>100,00%</b>

Elaborado por: Nuria Butiña

Fecha: 03/09/2015

**Gráfico No. 3**

Comprobar la negligencia del registrador



**Elaborado por:** Nuria Butiñá

**Fecha:** 03/09/2015

### **Análisis de Resultado**

El 53% de los encuestados manifestaron que se puede comprobar la negligencia mediante la verificación de libros registrales contra el 47% expresaron que se comprueba la negligencia a través de la verificación en base de datos electrónicos. Lo que nos hace pensar que todos los Registradores de la Propiedad están dispuestos a que exista una regulación, control, auditoría y verificación de los actos registrales inscritos, por parte de un ente rector, siempre que exista un procedimiento que garantice los derechos del debido proceso.

### **4.- ¿Por qué la DINARDAP en la práctica no puede iniciar, sustanciar y resolver procedimientos sancionatorios en contra de los Registradores de la Propiedad?**

**Tabla No. 4**

Porque no se pueden iniciar procedimiento sancionatorios

Opciones	Frecuencias	Porcentaje
a)	95	83,33%
b)	20	16,67%
<b>TOTAL</b>	115	100,00%

**Elaborado por:** Nuria Butiñá

**Fecha:** 03/09/2015

**Gráfico No. 4**

## Porque no se pueden iniciar procedimiento sancionatorios



**Elaborado por:** Nuria Butiñá

**Fecha:** 03/09/2015

### **Análisis de Resultado**

El 83% de los encuestados señalaron que la DINARDAP no puede iniciar, sustanciar y resolver procedimientos sancionatorios en contra de los Registradores de la Propiedad, debido a la administración concurrente entre los GADs municipales, mientras que un 17% manifestó que la ley no lo permite.

### **5.- ¿Debería tener la DINARDAP participación en el conocimiento de las quejas en contra de los Registradores de la Propiedad?**

**Tabla No. 5**

Conocimiento de quejas

Opciones	Frecuencias	Porcentaje
Si	92	80,00%
No	23	20,00%
<b>TOTAL</b>	115	100,00%

**Elaborado por:** Nuria Butiñá

**Fecha:** 03/09/2015

**Gráfico No. 5**

Conocimiento de quejas





**Elaborado por:** Nuria Butiñá

**Fecha:** 03/09/2015

### **Análisis de Resultado**

De los 115 encuestados, el 80% señalaron que la DINARDAP debería tener conocimiento de las quejas presentadas en contra de los Registradores de la Propiedad y un 20% de los encuestados indicaron que no. Lo que reafirma que los Registradores de la Propiedad reconocen la facultad expresada en la Ley del SINARDAP, específicamente en el artículo 31, numeral 7, siendo necesario modificar el marco legal existente en el COOTAD y la Ley de Registro.

**6.- ¿Cómo se define a la institución en su personería jurídica, debiendo aclarar si cuentan con autonomía administrativa y/o financiera?**

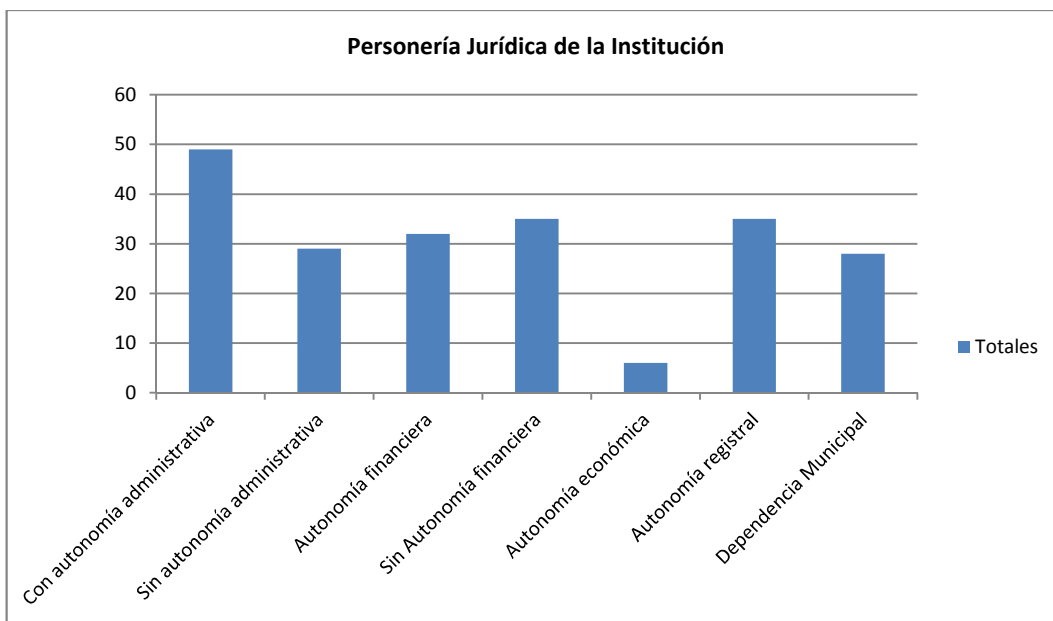
**Tabla No. 6**

<b>Pregunta No. 6</b>	<b>Totales</b>	<b>Porcentaje</b>
Con autonomía administrativa	49	23%
Sin autonomía administrativa	29	14%
Autonomía financiera	32	15%
Sin Autonomía financiera	35	16%
Autonomía económica	6	3%
Autonomía registral	35	16%
Dependencia Municipal	28	13%
<b>Total</b>	<b>214</b>	<b>100%</b>

**Elaborado por:** Nuria Butiñá

**Fecha:** 03/09/2015

**Gráfico No. 6**



**Elaborado por:** Nuria Butiñá

**Fecha:** 03/09/2015

### **Análisis de Resultado**

Los Registradores de la Propiedad en un 38% de los casos cuentan con autonomía administrativa y/o financiera; el 30 % de éstos declaran que no cuentan éstas autonomías consultadas; el 16 % de los casos determinan que tiene una autonomía registral los que concluye que por consiguiente tienen autonomía administrativa/financiera pero que no la identifican como tal sino como un ente independiente del GAD; el 16 % restante identifica entre otras descripciones que tienen dependencia del GAD municipal lo que incrementa a 46% del total de Registros de la Propiedad que no tienen autonomía administrativa-financiera.

**7.- ¿Cuáles son las propuestas normativas que se han presentado para los ajustes institucionales del registro y en qué instancia o trámite se encuentran?**

**Tabla No. 7**

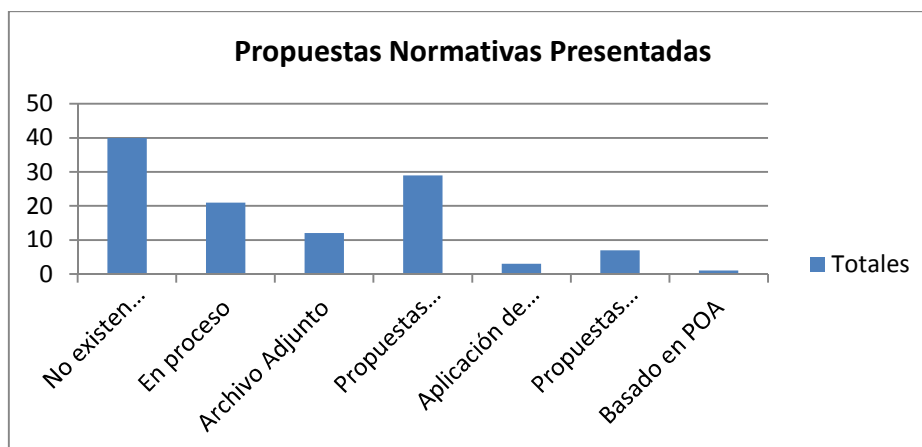
<b>Pregunta No. 7</b>	<b>Totales</b>	<b>Porcentaje</b>
No existen Normativas	40	35%
En proceso	21	19%
Archivo Adjunto	12	11%
Propuestas Normativas	29	26%
Aplicación de Normas de cumplimiento	3	3%

Propuestas presentadas por la DINARDAP	7	6%
Basado en POA	1	1%
<b>Total</b>	113	100%

Elaborado por: Nuria Butiñá

Fecha: 03/09/2015

**Gráfico No. 7**



Elaborado por: Nuria Butiñá

Fecha: 03/09/2015

### **Análisis de Resultado**

El 35% de la muestra de Registradores no identifican a las normativas que rigen a éstos. El 37% identifica sin precisar con mayor detalle que existen propuestas de normativas, lo que denota que dichos criterios no representan la mayoría de los Registradores y evidenciando la falta de homogeneidad de los procesos. El 19% identifica que existe un proceso de cambio de normativas. Solamente el 6% identifica a la DINARDAP como líder del proceso normativo. Entre los archivos adjuntos que facilitaron los Registradores de la Propiedad se encuentran entre propuestas y reformas: ordenanzas municipales, reformas a estatutos orgánicos; propuesta de reformas a reglamentos internos, oficios de la DINARDAP, entre otros.

### **8.- ¿Cuáles son las políticas de calidad del registro?**

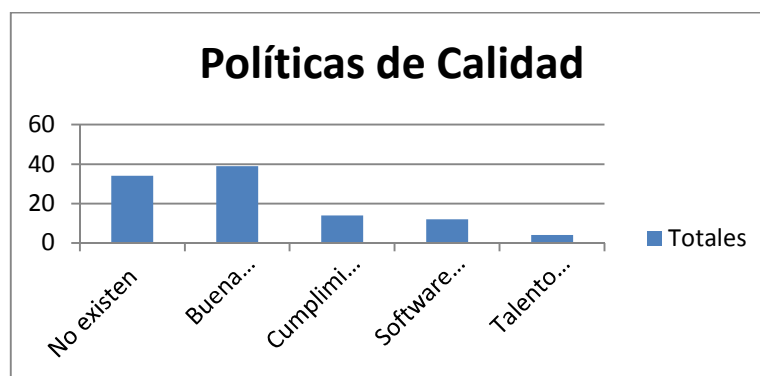
**Tabla No. 8**

Pregunta No. 8	Totales	Porcentaje
No existen	34	33%
Buena atención	39	38%
Cumplimiento	14	14%
Software adecuado	12	12%
Talento Humano	4	4%
<b>Total</b>	<b>103</b>	<b>100%</b>

Elaborado por: Nuria Butiñá

Fecha: 03/09/2015

Gráfico No. 8



Elaborado por: Nuria Butiñá

Fecha: 03/09/2015

### Análisis de Resultado

El 38% de los Registradores procuran generar una política con enfoque al usuario. El 33% dice no contar con ninguna política que haya sido previamente establecida ni difundida. El restante de casos no identifica plenamente una política de calidad. Al ser una pregunta de respuestas abiertas sin restricción ni rangos por parte del usuario, ésta incrementa su cantidad de respuestas al totalizar, sin embargo en la revisión porcentual se consideran los calores del peso relativo de las respuestas.

**9.- ¿Identifica usted alguna necesidad importante que deba ser resuelta a la brevedad posible?**

Tabla No. 9

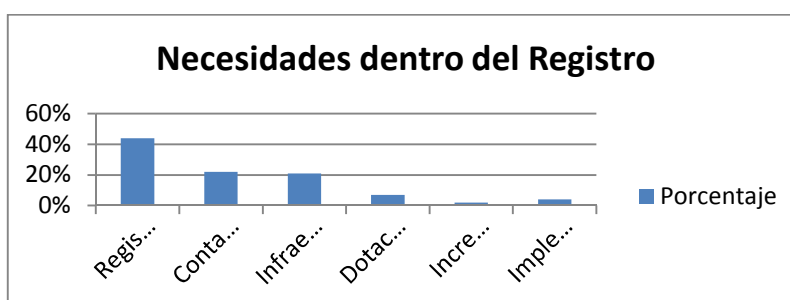
Pregunta No. 9	Totales	Porcentaje
Registro de la Propiedad dejen de ser manejados por municipios	56	44%

Contar con un sistema informático	28	22%
Infraestructura física y tecnológica	26	21%
Dotación de talento humano	9	7%
Incremento tabla de aranceles	2	2%
Implementar modelo de gestión organizacional	5	4%
<b>Total</b>	126	100%

**Elaborado por:** Nuria Butiñá

**Fecha:** 03/09/2015

**Gráfico No. 9**



**Elaborado por:** Nuria Butiñá

**Fecha:** 03/09/2015

### **Análisis de Resultado**

De acuerdo a la compilación de referencias cualitativas, se denota en los resultados que el 44% de los Registradores de la Propiedad requieren de una independencia del GAD al que pertenecen. El 43% manifiesta que su mayor necesidad es contar con infraestructura física y tecnológica. El 13% vela por mejorar las recaudaciones, su modelo de gestión y dotación de talento humano. Al ser la pregunta de respuesta abiertas sin restricción ni rangos por parte del usuario, ésta incrementa su cantidad de respuestas al totalizar, no obstante, en la revisión porcentual se consideran los valores reales del peso relativo de las respuestas.

### **3.2 BASES DE DATOS**

RESULTADO DE LOS CUESTIONARIOS APLICADO A LOS REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD Y FUNCIONARIOS DEL REGISTRO

**Preguntas 1, 2, 3, 4 y 5:**

Cantón	Pregunta 1		Pregunta 2		Pregunta 3		Pregunta 4		Pregunta 5	
	a)	b)	a)	b)	a)	b)	a)	b)	si	no
El Cónдор		X	X		X		X		X	
El Pan		X	X			X	X		X	
Guachapala		X	X		X		X		X	
Sevilla de Oro		X	X			X		X	X	
Mocha		X	X		X		X		X	
Rocafuerte		X	X		X		X		X	
Oña	X		X		X		X		X	
24 de Mayo		X	X		X		X		X	
Twinza		X	X		X		X		X	
La Troncal	X		X		X		X		X	
Sucúa		X		X	X		X		X	
San Pedro de Pelileo		X		X		X	X			X
Sigsig	X		X		X		X		X	
El Pangui		X	X		X		X		X	
Huaquillas		X	X		X		X		X	
Pillaro		X	X			X	X		X	
Sozoranga	X		X		X		X		X	
Logroño		X		X		X	X		X	
Giron	X			X	X		X		X	
Santa Isabel		X	X		X		X		X	
Palanda		X	X		X		X		X	
Gualaceo	X		X			X	X			X
San Vicente		X	X		X		X			X
Zamora		X		X	X		X		X	
Sigchos		X	X		X		X		X	
Celica		X	X		X		X		X	
San Juan Bosco		X	X			X		X	X	
Mera	X		X			X	X		X	
Espejo		X	X		X		X		X	
Jaramijó	X		X		X		X		X	
Colta		X		X	X		X			X
Maldonado		X	X		X		X		X	
Tulcán	X		X		X		X		X	
San Lorenzo		X	X		X		X		X	
Nabón		X	X			X	X		X	
Loreto		X	X			X	X		X	
San Isabel	X		X			X	X		X	
Francisco de Orellana	X		X			X		X	X	
Suscal		X	X		X		X			X
Chinchi		X	X		X		X		X	
Las Lajas		X	X		X		X		X	
Azogues		X	X		X		X		X	
Yacuambi		X		X	X		X		X	
Pedernales	X		X			X	X		X	
Biblián		X		X	X		X		X	
Bolívar		X	X			X	X		X	
Portoviejo	X		X			X	X		X	
Buena Fe		X	X			X		X		X
El Chaco		X	X			X		X	X	
Quero		X	X		X		X		X	
Guaranda		X	X		X		X		X	
San Pedro de Huaca	X		X		X			X	X	
Cuyabeno		X		X	X			X	X	
Quevedo	X		X		X		X		X	
El Triunfo		X	X			X	X		X	

Yantzaza		X	X			X		X		X
Pichincha Manabí	X		X			X			X	
Pedro Carbo		X	X			X	X		X	
Lago Agrio		X		X		X	X			X
Gonzalo Pizarro	X		X			X	X		X	
Morona		X	X			X		X	X	
San Cristobal	X		X			X	X		X	
Atahualpa		X	X		X			X		X
Bolívar	X		X		X		X		X	
Colimes		X		X		X		X	X	
Rumiñahui		X	X		X		X		X	
Pastaza		X	X			X	X		X	
Naranjito		X	X			X	X		X	
Piñas	X		X			X	X		X	
Santa Rosa		X	X		X		X			X
Quininde		X	X			X		X	X	
Chaguarpamba	X		X			X	X		X	
Marcabelí		X	X		X		X			X
Deleg		X	X		X		X		X	
Nobol		X	X		X		X		X	
Mejía		X	X		X		X		X	
Babahoyo		X	X		X			X		X
Otavalo	X		X			X		X	X	
Bucay		X		X		X	X		X	
El Guabo		X				X	X		X	
Cañar		X	X			X	X		X	
Zaruma		X	X			X	X		X	
Cuenca	X		X		X		X		X	
Gonzanamá			X		X			X	X	
El Carmen		X	X		X		X			X
San Miguel de Urcuquí		X	X		X		X		X	
Guano	X		X		X		X		X	
San Fernando		X	X			X	X			X
Balao		X		X		X	X		X	
Pucara		X	X		X			X	X	
Jujan	X			X		X		X	X	
Baños de Agua Santa		X	X			X	X			X
Puerto López	X		X			X	X		X	
Jipijapa		X		X		X	X		X	
Montecristi		X		X	X		X		X	
Isidro Ayora	X		X			X	X			X
Baba	X		X		X		X		X	
Portoviejo		X	X		X		X		X	
Manta	X		X		X		X		X	
San Miguel de los Bancos		X	X			X	X		X	
Salinas		X	X		X		X			X
Pallatanga		X	X			X		X	X	
Camilo Ponce Enríquez		X	X		X		X		X	
Montúfar		X		X			X		X	
Antonio Ante	X		X		X		X			X
Valencia		X	X			X	X		X	
Aguarico		X	X			X	X			X
Chimbo		X	X		X			X	X	
Alamor		X	X			X	X		X	
Riobamba	X		X			X	X		X	
Saquisilí		X		X	X			X	X	
Milagro	X		X			X	X		X	

**Pregunta No. 6:**

Cantón	Con autonomía administrativa	Sin autonomía administrativa	Autonomía financiera	Sin Autonomía financiera	Autonomía económica	Autonomía registral	Dependencia Municipal
El Córdon		X					
El Pan		X		X			
Guachapala				X			
Sevilla de Oro							X
Mocha							X
Rocafuerte							X
Oña	X			X			
24 de Mayo							X
Twinza		X		X			
La Troncal	X		X			X	
Sucúa	X						
San Pedro de Pelileo	X						
Sigsig	X		X		X	X	
El Pangui		X		X			
Huaquillas				X			
Pillaro							X
Sozoranga	X		X		X	X	
Logroño							X
Giron	X						
Santa Isabel	X		X				
Palanda		X					
Gualaceo	X		X				
San Vicente	X		X		X	X	
Zamora		X		X			
Sigchos							X
Celica		X		X		X	
San Juan Bosco							X
Mera	X						
Espejo				X			
Jaramijó	X		X				
Colta	X					X	
Maldonado	X		X				
Tulcán	X		X				
San Lorenzo		X		X			
Nabón						X	X
Loreto		X		X			
San Isabel	X		X				
Francisco de Orellana	X		X				
Suscal	X		X				
Chinchipe						X	
Las Lajas	X		X		X	X	
Azogues		X		X			X
Yacuambi							X
Pedernales	X		X				
Biblián	X					X	
Bolívar	X		X				
Portoviejo	X		X			X	
Buena Fe						X	X
El Chaco							X
Quero							X
Guaranda							X
San Pedro de Huaca	X		X				
Cuyabeno							X
Quevedo	X		X		X	X	
El Triunfo				X			
Yantzaza		X		X			X
Pichincha Manabí	X		X			X	
Pedro Carbo							X
Lago Agrio		X		X		X	
Gonzalo Pizarro	X						
Morona							X
San Cristóbal	X						
Atahualpa							X
Bolívar	X		X			X	
Colimes		X		X			
Rumiñahui	X					X	
Pastaza	X					X	
Naranjito		X		X			
Piñas	X		X				
Santa Rosa		X		X		X	
Quininde	X						
Chaguarpamba	X		X				
Marcabellí		X		X		X	
Deleg		X		X			
Nobol		X		X			
Mejía		X		X			



Babahoyo						X	X
Otavalo	X		X			X	
Bucay		X		X			
El Guabo							X
Cañar		X	X				
Zaruma		X		X			
Cuenca	X		X		X	X	
Gonzanamá	X		X			X	
El Carmen		X		X			
San Miguel de Urququí		X		X			
Guano	X			X		X	
San Fernando		X		X		X	
Balao		X		X			
Pucara		X		X			
Jujan	X						
Baños de Agua Santa							X
Puerto López	X		X				
Jipijapa						X	
Montecristi						X	
Isidro Ayora	X						X
Baba	X		X				
Portoviejo	X		X			X	
Manta	X		X				
San Miguel de los Bancos							X
Salinas		X		X			
Pallatanga		X		X			
Camilo Ponce Enríquez						X	X
Montúfar	X			X		X	
Antonio Ante	X			X		X	
Valencia	X		X				
Aguarico						X	
Chimbo						X	
Alamor							X
Riobamba	X			X		X	
Saquisilí							X
Milagro	X		X				

### Pregunta No. 7:

Cantón	No existe Normativas	En Proceso	Archivo adjunto	Propuestas Normativas	Aplicación normas de cumplimiento	Propuestas presentadas por la DINARD AP	Basado en POA
El Cónдор	X						
El Pan	X						
Guachapala	X						
Sevilla de Oro	X						
Mocha		X					
Rocafuerte	X						
Oña		X					
24 de Mayo		X					
Twinza		X					
La Troncal			X				
Sucúa		X					
San Pedro de Pelileo	X						
Sigsig				Reforma de la Ordenanza			
El Panguí				Reforma de la Ordenanza			
Huaquillas	X						
Pillaro		X					
Sozoranga	X						
Logroño				Ordenanza cobro de aranceles			
Giron				Dos reformas a la ordenanza			
Santa Isabel				Interno			
Palanda				Reforma a la Ordenanza para mejorar el nivel de recaudación			
Gualaceo					X		
San Vicente	X						
Zamora			X				
Sigchos	X						
Celica	X						
San Juan Bosco		X					
Mera	X						
Espejo	X						
Jaramijó	X						
Colta				Reglamento Orgánico Funcional			

Maldonado						X	
Tulcán		X					
San Lorenzo				Actualización de aranceles			
Nabón				Ordenanza municipal			
Loreto		X					
San Isabel				Estructural			
Francisco de Orellana				Organizacional			
Suscal		X					
Chinchipe	X						
Las Lajas	X						
Azogues				Pago de aranceles			
Yacuambi	X						
Pedernales			X				
Biblián				Ordenanza para el funcionamiento del Registro de la Propiedad			
Bolívar	X						
Portoviejo	X						
Buena Fe				Control administrativo del Registro			
El Chaco	X						
Quero			X				
Guaranda		X					
San Pedro de Huaca		X					
Cuyabeno				Partida presupuestaria			
Quevedo		X					
El Triunfo	X						
Yantzaza				Ordenanzas realizadas			
Pichincha Manabí				Aranceles registrales			
Pedro Carbo				Sistematización del Registro			
Lago Agrio				Digitalización archivos registrales			
Gonzalo Pizarro	X						
Morona				Resoluciones administrativas			
San Cristóbal	X						
Atahualpa		X					
Bolívar	X						
Colimes			X				
Rumiñahui				Certificaciones ISO			
Pastaza				Reforma a la ordenanza			
Naranjito							X
Piñas	X						
Santa Rosa	X						
Quininde		X					
Chaguarpamba			X				
Marcabellí						X	
Deleg	X						
Nobol				Automatización del Registro			
Mejía				Autonomía registral administrativa y financiera			
Babahoyo	X						
Otavalo				Caja Chica			
Bucay	X						
El Guabo				Archivos			
Cañar			X				
Zaruma						X	
Cuenca	X						
Gonzanamá	X						
El Carmen						X	
San Miguel de Urcuquí	X						
Guano			X				
San Fernando	X						
Balao	X						
Pucara					X		
Jujan		X					
Baños de Agua Santa				Ordenanza creación y funcionamiento del Registro de la Propiedad			
Puerto López	X						
Jipijapa	X						
Montecristi						X	
Isidro Ayora						X	
Baba		X					
Portoviejo		X					
Manta			X				
San Miguel de los Bancos			X				
Salinas					X		
Pallatanga	X						
Camilo Ponce Enríquez							X
Montúfar				Financiera			
Antonio Ante				Cobro de aranceles			
Valencia			X				

Aguarico	X					
Chimbo			X			
Alamor		X				
Riobamba		X				
Saquisilí	X					
Milagro		X				

### Pregunta No. 8:

Cantón	No existen	Buena atención	Cumplimiento	Software adecuado	Talento Humano
El Cóndor	X				
El Pan		X			
Guachapala		X			
Sevilla de Oro	X				
Mocha	X				
Rocafuerte			X		
Oña			X		
24 de Mayo	X				
Twinza		X			
La Troncal		X			
Sucúa		X			
San Pedro de Pelileo	X	X			
Sigsig					X
El Pangui			X		
Huaquillas		X			
Pillaro	X				
Sozoranga	X				
Logroño		X			
Giron					
Santa Isabel				X	
Palanda		X			
Gualaceo		X			
San Vicente	X				
Zamora					
Sigchos	X				
Celica		X			
San Juan Bosco	X				
Mera	X				
Espejo		X			
Jaramijó	X				
Colta		X			
Maldonado	X				
Tulcán			X		
San Lorenzo		X			
Nabón				X	
Loreto					
San Isabel		X			
Francisco de Orellana		X			
Suscal		X			
Chinchipe	X				
Las Lajas				X	
Azogues					
Yacuambi			X		
Pedernales				X	
Biblián				X	
Bolívar		X			
Portoviejo	X				
Buena Fe	X				
El Chaco		X			
Quero		X			
Guaranda	X				
San Pedro de Huaca		X			
Cuyabeno					
Quevedo	X				
El Triunfo		X			
Yantzaza					
Pichincha Manabí					
Pedro Carbo					
Lago Agrio	X				
Gonzalo Pizarro					
Morona		X			
San Cristóbal					
Atahualpa					
Bolívar			X		

Colimes					
Rumiñahui	X				
Pastaza	X				
Naranjito				X	
Piñas			X		
Santa Rosa				X	
Quiminde			X		
Chaguarpamba					
Marcabelf		X			
Deleg					
Nobol		X			
Mejía	X				
Babahoyo		X			
Otavalo	X				
Bucay		X			
El Guabo		X			
Cañar	X				
Zaruma	X				
Cuenca	X				
Gonzanamá		X			
El Carmen	X				
San Miguel de Urcoquí		X			
Guano			X		
San Fernando					
Balao	X				
Pucara		X			
Jujan	X				
Baños de Agua Santa		X			
Puerto López				X	
Jipijapa		X			
Montecristi	X				
Isidro Ayora			X		
Baba					X
Portoviejo	X				
Manta		X			
San Miguel de los Bancos		X			
Salinas		X		X	
Pallatanga	X				
Camilo Ponce Enríquez			X		
Montúfar					
Antonio Ante		X			
Valencia		X		X	
Aguarico			X		
Chimbo				X	
Alamor			X		
Riobamba	X				
Saquisilí		X			
Milagro	X				

### Pregunta No. 9:

Cantón	Registro dejen de ser manejados por los GADs	Contar con un sistema informático	Infraestructura física y tecnológica	Dotación de Talento Humano	Incremento tabla de aranceles	Implementar modelo de gestión organizacional
El Cónдор	X					
El Pan		X				
Guachapala			X			
Sevilla de Oro		X				
Mocha		X				
Rocafuerte			X			
Oña		X				
24 de Mayo				X		
Twinza			X			
La Troncal	X					
Sucúa					X	
San Pedro de Pelileo			X			
Sigsig		X				
El Pangui		X				
Huaquillas						X
Pillaro	X	X	X	X	X	X
Sozoranga				X		
Logroño		X				

Giron		X				
Santa Isabel		X				
Palanda		X				
Gualaceo		X				
San Vicente	X					
Zamora	X	X				
Sigchos		X				
Celica		X				
San Juan Bosco		X				
Mera		X				
Espejo						X
Jaramijó	X					
Colta		X				
Maldonado		X				
Tulcán	X					
San Lorenzo		X				
Nabón		X				
Loreto						X
San Isabel	X					
Francisco de Orellana			X			
Suscal		X				
Chinchipe	X					
Las Lajas		X				
Azogues		X				
Yacuambi		X	X			
Pedernales						
Biblián		X				
Bolívar	X					
Portovelo		X				
Buena Fe			X			
El Chaco		X				
Quero		X				
Guaranda	X					
San Pedro de Huaca				X		
Cuyabeno	X					
Quevedo	X					
El Triunfo		X				
Yantzaza		X				
Pichincha Manabí	X					
Pedro Carbo				X		
Lago Agrio	X					
Gonzalo Pizarro			X			
Morona		X				
San Cristóbal				X		
Atahualpa				X		
Bolívar		X				
Colimes			X			
Rumiñahui			X			
Pastaza			X			
Naranjito		X	X			
Piñas		X				
Santa Rosa		X				
Quininde		X				
Chaguarpamba		X				
Marcabellí		X				
Deleg		X				
Nobol		X	X			
Mejía	X					
Babahoyo		X				
Otavalo		X				
Bucay		X				
El Guabo		X				
Cañar	X					
Zaruma			X			
Cuenca				X		
Gonzanamá			X	X		
El Carmen			X			
San Miguel de Urcoquí						X
Guano		X				
San Fernando			X			
Balao			X			
Pucara		X				
Jujan		X				
Baños de Agua Santa	X					
Puerto López	X					
Jipijapa		X				
Montecristi		X				
Isidro Ayora	X					
Baba		X				
Portoviejo		X				
Manta		X				

San Miguel de los Bancos	X					
Salinas			X			
Pallatanga			X			
Camilo Ponce Enríquez	X					
Montúfar			X			
Antonio Ante		X				
Valencia			X			
Aguarico	X					
Chimbo	X					
Alamor			X			
Riobamba	X					
Saquisilí		X				
Milagro			X			

ESTUDIO DE LOS ARTÍCULOS NORMATIVOS RELACIONADOS CON LA CONCURRENCIA ADMINISTRATIVA ENTRE EL EJECUTIVO Y LAS MUNICIPALIDADES FRENTE AL FUNCIONAMIENTO DE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD.

<b>Casos del Objeto de Estudio</b>	<b>Unidades de Análisis</b>
NORMATIVA DE LA CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR	Art. 265.- El sistema público de registro de la propiedad será administrado de manera concurrente entre el Ejecutivo y las municipalidades.
NORMATIVA DEL CÓDIGO ORGANICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN	Art. 142.- Ejercicio de la competencia de registro de la propiedad.- La administración de los registros de la propiedad de cada cantón corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales.  El sistema público nacional de registro de la propiedad corresponde al gobierno central, y su administración se ejercerá de manera concurrente con los gobiernos autónomos descentralizados municipales de acuerdo con lo que disponga la ley que organice este registro. Los parámetros y tarifas de los servicios se fijarán por parte de los respectivos gobiernos municipales.
NORMATIVA DE LA LEY ORGÁNICA DEL SISTEMA NACIONAL DE REGISTRO DE DATOS PÚBLICOS	Art. 19.- Registro de la Propiedad.- De conformidad con la Constitución de la República, el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las municipalidades y la Función Ejecutiva a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos. Por lo tanto, el Municipio de cada cantón o Distrito Metropolitano se encargará de la conformación administrativa del registro y su coordinación con el catastro. La Dirección Nacional dictará las normas que regularán su funcionamiento a nivel nacional.

	<p>Art. 31.- Atribuciones y facultades.- La Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos tendrá las siguientes atribuciones y facultades: (...)7. Vigilar y controlar la correcta administración de la actividad registral;</p> <p>8. Sancionar de conformidad con la ley que regula a la servidora o servidor público, el incumplimiento de los deberes y obligaciones de las registradoras o registradores (...).</p>
--	---

### 3.3 CONCLUSIONES

- El nuevo modelo de gestión implementado por la Constitución de la República del Ecuador juega un papel importante en los Registros de la Propiedad del país, por un lado permitiendo modernizar el servicio registral, y por otro tener un mejor control y vigilancia respecto a las actuaciones de los Registradores en el cumplimiento de sus deberes y obligaciones, sin embargo, queda todavía ciertos aspectos que no se encuentran claramente delimitados, y que por ello es necesario generar normas que coadyuven aplicar de forma adecuada disposiciones constitucionales y legales vigentes.

- Los Registros de la Propiedad del Ecuador, son administrados de forma concurrente entre el Ejecutivo a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos y las municipalidades, no obstante, dicha concurrencia genera conflictos en la práctica, por ello la concurrencia debe entenderse como la división de competencias que deben estar claramente establecidas por una norma, a fin de ejercerlas eficazmente, cabe señalar que para el ejercicio de las competencias se debe observar el principio de colaboración y complementariedad instituido en la Constitución de la República.
- Sin duda las competencias deben estar expresamente establecida en la Constitución y la ley, en el caso de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos se encuentran prescritas en el artículo 31 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, dentro de éstas la siguiente: “*Sancionar de conformidad con la ley que regula a la servidora o servidor público, el incumplimiento de los deberes y obligaciones de las registradoras o registradores*”, en forma general la ley otorga esa potestad sancionatoria a la DINARDAP, para ser ejercida en los Registros tanto de la Propiedad como Mercantiles.
- Los informes de control y vigilancia, respecto de la actividad registral de la propiedad, que emita el ente de regulación en materia registral (DINARDAP), ya sea de oficio o a petición de parte, deben tener el carácter de vinculantes en el caso de que se determinen incumplimientos por parte de los registradores de la propiedad, de tal forma que sea un sustento para que la autoridad nominadora (GAD) inicie el procedimiento sancionatorio respectivo, respetando por supuesto las garantías constitucionales del debido proceso y legítima defensa, por lo que el mencionado informe de carácter vinculante debe estar prescrito en una norma a fin de que sea cumplido de forma obligatoria.

### **3.4 RECOMENDACIONES**



- Crear un ambiente de confianza tanto para el Registrador como para el usuario, requiriéndose necesariamente un marco normativo práctico y acorde con la realidad de nuestro país, que permita que el servicio registral cumpla con los principios de la administración pública, entre otros el de calidad, eficacia, eficiencia, transparencia, planificación y evaluación, de tal forma que se institucionalice el Registro de la Propiedad como una entidad dinamizadora y modernizada que otorgue una verdadera protección a los titulares del servicio registral.
- El nuevo modelo de Estado constitucional de derechos y justicia social implementado por la Constitución de la República del Ecuador, establece la obligación de todas las instituciones del Estado de adecuar sus actuación a los valores, principios y derechos constitucionales, con la finalidad de garantizar la protección y vigencia de los mismos, dentro de ese contexto, el servicio registral se constituye en un derecho ciudadano, siendo obligación de los actores involucrados, garantizar de forma efectiva dicho servicio a través de políticas públicas claras y prácticas.
- Proponer un Proyecto de Reglamento a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, con la finalidad de delimitar claramente las competencias de la DINARDAP y los municipios frente a la administración concurrente de los Registros de la Propiedad, entre otras, la potestad sancionatoria en aquellos casos donde se llegare a comprobar que el Registrador ha inobservado la normativa vigente en materia registral, de registro de datos públicos e interoperabilidad.
- Es necesario modificar el marco legal existente en la Ley del SINARDAP y el COOTAD, a efectos de determinar claramente cómo se ejerce la competencia concurrente del Estado y las municipalidades, en relación a los registros de la propiedad, cumpliendo sobre todo con las finalidades de interconectar los catastros municipales y/o nacional con los registros; interconectar a todos los registros; uniformar los requisitos y procedimientos registrales; modernizarlos y desarrollar su talento humano,

infraestructura y sistemas; dotarlos del financiamiento suficiente; y, hacer efectivo el control, auditoría y vigilancia por parte de la DINARDAP.

- Se deberá precisar quién es la autoridad competente para juzgar y sancionar administrativamente a los funcionarios de los registros de la propiedad, sin perjuicio de las acciones penales que corresponda aplicar en caso de cometimiento de delitos, como peculado u otros contemplados en el Código Integral Penal; así como es necesario desarrollar el procedimiento a seguir para éstos casos y la gradación de las infracciones y las sanciones a aplicar.

## BIBLIOGRAFÍA

1. CABANELLAS, G. *Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual*. Tomo V, Buenos Aires, 1983.
2. CARRAL Y DE TERESA, L. *Derecho Notarial y Registral*. México, 1998.
3. CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN, Registro Oficial Suplemento No. 303 de 19 de octubre de 2010.
4. CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR, Registro Oficial No. 449 de 20 de octubre de 2008.
5. DÍAZ GONZÁLEZ, R. *Curso de Derecho Registral*.
6. DROMI, J. *Derecho Administrativo*. Buenos Aires, Madrid, 1999.
7. ENCICLOPEDIA JURÍDICA OMEBA Tomo II, Buenos Aires, 1974.
8. ENTERRÍA G. y Fernández R. *Curso de Derecho Administrativo*. Tomo II, Lima-Bogotá, 2011.
9. GARCÍA DE ENTERRÍA, E. *Legislación Delegada, Potestad Reglamentaria y Control Judicial*. Madrid, 1997.
10. GARRONE, J. *Diccionario Jurídico Abeledo Perrot*. Tomo III, Buenos Aires, 1987.
11. GONZALES, H. *El Derecho Registral se Debate Hoy entre dos Visiones Antagónicas*  
<http://www.derechoycambiosocial.com>.
12. GORDILLO, A. *Tratado de Derecho Administrativo*. Buenos Aires, 2013.
13. JARAMILLO ORDÓÑEZ, H. *Derecho Público Interno*. Quito, 1953.
14. LEY DE REGISTRO Registro Oficial No. 150 de 28 de octubre de 1966.
15. LEY DEL SISTEMA NACIONAL DE REGISTRO DE DATOS PÚBLICOS, Registro Oficial Suplemento 162 de 31 de marzo de 2010.
16. LEXIS *Biblioteca Virtual Jurídica*

17. MANTILLA GALO P. *Jurisprudencia Ecuatoriana de Casación Administrativa*. 2007.
18. MONREAL VIDAL, L. *Práctica Registral*. Quinta Edición, Madrid-España, 2004.
19. MORALES TOBAR, M. *Manual de Derecho Procesal Administrativo*. Primera Edición, Quito-Ecuador, 2011.
20. MUÑOZ MACHADO, S. *Servicio Público y Mercado*. Madrid 1998.
21. NIETO, A. *Derecho Administrativo Sancionador*, Madrid, 2002.
22. PAREJO, A. *Derecho Administrativo*. Barcelona, 2003.
23. PARADA, R. *Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común*. Madrid, 1993.
24. PÉREZ, E. *Derecho Administrativo*. Tomo I- Quito- Ecuador, 2014.
25. PÉREZ, E. *Manual de Derecho Administrativo de Acuerdo a la Nueva Constitución Ecuatoriana*. Quito-Ecuador, 2009.
26. PÉREZ LASANA, J. *Derecho Inmobiliario Registral*. Buenos Aires 1965.
27. ROCA SATRE, R. *Instituciones de Derecho Hipotecario*. Barcelona 1945.
28. SECAIRA DURANGO, P. *Derecho Administrativo, Texto Guía*. Módulo IV, Loja-Ecuador, 2008.
29. SECAIRA DURANGO, P. *Curso breve de Derecho Administrativo*, Quito-Ecuador, 2004.
30. VILLAGRA MAFFIODO, S. *Principios de Derecho Administrativo*. Asunción, 1983.

# ANEXOS

## **Encuesta a Registradores de la Propiedad y Funcionarios del Registro de la Propiedad:**

1. ¿Qué factores han sido incidentes para que se requiera una norma que regule la competencia respecto a la administración concurrente?
  - a) Existe conflicto de competencias
  - b) No se encuentran claramente delimitadas las competencias para cada institución
2. ¿Es necesario que se regule mediante una norma la administración concurrente, entre la Función Ejecutiva y los gobiernos seccionales respecto al funcionamiento de los Registros de la Propiedad del Ecuador?
  - a) Si
  - b) No
3. ¿Cómo compruebo la negligencia del Registrador en los actos de irregularidad registral?
  - a) Verificación física de libros
  - b) Verificación de información en base de datos digitalizados
4. ¿Por qué la DINARDAP en la práctica no puede iniciar, sustanciar y resolver procedimientos sancionatorios en contra de los Registradores de la Propiedad?
  - a) Por la administración concurrente con los GADs municipales
  - b) Porque la ley no lo permite
5. ¿Debería tener la DINARDAP participación en el conocimiento de las quejas en contra de los Registradores de la Propiedad?
  - a) Si
  - b) No

6. ¿Cómo se define a la institución en su personería jurídica, debiendo aclarar si cuentan con autonomía administrativa y/o financiera? Marque con una X.

Con autonomía administrativa	
Sin autonomía administrativa	
Autonomía financiera	
Sin Autonomía financiera	
Autonomía económica	
Autonomía registral	
Dependencia Municipal	

7. ¿Cuáles son las propuestas normativas que se han presentado para los ajustes institucionales del registro y en qué instancia o trámite se encuentran? Marque con una X.

No existen Normativas	
En proceso	
Archivo Adjunto	
Propuestas Normativas	
Aplicación de Normas de cumplimiento	
Propuestas presentadas por la DINARDAP	
Basado en POA	

8. ¿Cuáles son las políticas de calidad del registro? Marque con una X.

No existen	
Buena atención	
Cumplimiento	
Software adecuado	
Talento Humano	

9. ¿Identifica usted alguna necesidad importante que deba ser resuelta a la brevedad posible? Marque con una X.

Registro de la Propiedad dejen de ser manejados por municipios	
Contar con un sistema informático	
Infraestructura física y tecnológica	
Dotación de talento humano	
Incremento tabla de aranceles	
Implementar modelo de gestión organizacional	



**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, **AB BUTIÑA MARTINEZ NURIA SUSANA** con C.C: # 0910068857 autor(a) del trabajo de titulación: *“INCIDENCIAS DE LAS COMPETENCIAS CONCURRENTES RESPECTO AL EJERCICIO DE LA FACULTAD DE CONTROL, VIGILANCIA Y SANCIÓN ENTRE EL GOBIERNO CENTRAL Y LOS GOBIERNOS SECCIONALES EN EL FUNCIONAMIENTO DE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD EN EL ECUADOR”* previo a la obtención del grado de **MAGÍSTER EN DERECHO DE NOTARIAL Y REGISTRAL** en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

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

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

Guayaquil, 6 de enero de 2017

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

Nombre: **AB BUTIÑA MARTINEZ NURIA SUSANA**

C.C: 0910068857



Presidencia  
de la República  
del Ecuador



Plan Nacional  
de Ciencia, Tecnología,  
Innovación y Saberes



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

## REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA

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

<b>TÍTULO Y SUBTÍTULO:</b>	INCIDENCIAS DE LAS COMPETENCIAS CONCURRENTES RESPECTO AL EJERCICIO DE LA FACULTAD DE CONTROL, VIGILANCIA Y SANCIÓN ENTRE EL GOBIERNO CENTRAL Y LOS GOBIERNOS SECCIONALES EN EL FUNCIONAMIENTO DE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD EN EL ECUADOR		
<b>AUTOR(ES):</b>	AB BUTIÑA MARTINEZ NURIA SUSANA		
<b>REVISOR(ES)/TUTOR(ES):</b>	AB. BLUM MARIA JOSE Y DR. HERRERA HERREA NICOLAS		
<b>INSTITUCIÓN:</b>	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
<b>UNIDAD/FACULTAD:</b>	Sistema de Posgrado		
<b>MAESTRÍA/ESPECIALIDAD:</b>	Maestría en Derecho Notarial y Registral		
<b>GRADO OBTENIDO:</b>	Magíster en Derecho Notarial y Registral		
<b>FECHA DE PUBLICACIÓN:</b>	6 DE ENERO 2017	<b>No. DE PÁGINAS:</b>	73
<b>ÁREAS TEMÁTICAS:</b>	DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL		
<b>PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:</b>	COMPETENCIAS – REGISTRO DE LA PROPIEDAD- DINARDAP		
<b>RESUMEN/ABSTRACT</b> (150-250 palabras):	La competencia debe estar prescrita, esto es, debe estar determinada en la Constitución o la ley, por lo cual no se la interpreta o se la atribuye, es por ello que en el artículo 226 de la norma constitucional ecuatoriana se contempla el principio de legalidad: “Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley” (Decreto Legislativo, Registro Oficial 449, Ecuador, 20 de octubre de 2008), así también lo manifiesta Efraín Perez (Pérez, 2014) “No hay competencia sin texto, La competencia nace siempre de un texto jurídico, sea este constitucional o legal” o como bien lo señala Patricio Secaira en su Guía de Derecho Administrativo (Secaira, 2008): “Toda competencia obligatoriamente nace del marco constitucional o legal; por manera que la normativa de menor jerarquía no puede crearla o modificarla, ni tampoco es factible que el órgano público asuma competencias por su propia cuenta”. El artículo 265 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que “El sistema público de registro de la propiedad será administrado de manera concurrente entre el Ejecutivo y las municipalidades” (Decreto Legislativo, Registro Oficial 449, Ecuador, 20 de octubre de 2008), otorgando de esta forma una competencia concurrente al Ejecutivo y a las municipalidades, en ese sentido, Agustín Gordillo al referirse a la competencia alternativa señala: “Puede la ley otorgar competencia alternativa a dos o más órganos, de modo que cualquiera de ellos pueda dictar los actos propios de esa competencia. Esto puede presentarse en forma incondicionada, esto es, no sujeta a condición alguna, de modo tal que cualquiera de los órganos puede en cualquier momento ejercer la competencia y habiéndola ejercido uno no la pueden ejercer ya en ese aspecto los otros; o puede presentarse en forma condicionada, o sea, que uno de los órganos ejerce normalmente la competencia, pero, dándose determinada condición, la pasa a ejercer el otro, como sería el caso de la suplencia”. (Gordillo A. , 2013, pág. 8)		
<b>ADJUNTO PDF:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
<b>CONTACTO CON AUTOR/ES:</b>	<b>Teléfono:</b> 0999427194	<b>E-mail:</b> nuria.butina@dinardap.gob.ec	
<b>CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE):</b>	<b>Nombre:</b> BLUM MOARRY MARIA AUXILIADORA		
	<b>Teléfono:</b> 0988811651		
	<b>E-mail:</b> mariuxiblum@gmail.com		
<b>SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA</b>			
<b>Nº. DE REGISTRO (en base a datos):</b>			
<b>Nº. DE CLASIFICACIÓN:</b>			
<b>DIRECCIÓN URL (tesis en la web):</b>			