

**UNIVERSIDAD TÉCNICA DEL NORTE**  
**FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS Y ECONÓMICAS**  
**CARRERA DE DERECHO**



**TEMA:**

**“LA FACULTAD ADMINISTRATIVA DEL GOBIERNO CENTRAL Y LOS  
GADs SOBRE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD. ESTUDIO DE CASO  
CANTÓN ESPEJO”**

Trabajo de Grado previo a la obtención del título de Abogada de la República del  
Ecuador

**AUTOR:**

Blanca Susana Meneses Pabón

**TUTOR:**

Msc. Hugo Fabricio Navarro Villacis

IBARRA- 2022



## UNIVERSIDAD TÉCNICA DEL NORTE BIBLIOTECA UNIVERSITARIA

### AUTORIZACIÓN DE USO Y PUBLICACIÓN A FAVOR DE LA UNIVERSIDAD TÉCNICA DEL NORTE

#### 1. IDENTIFICACIÓN DE LA OBRA

En cumplimiento del Art. 144 de la Ley de Educación Superior, hago la entrega del presente trabajo a la Universidad Técnica del Norte para que sea publicado en el Repositorio Digital Institucional, para lo cual pongo a disposición la siguiente información:

DATOS DE CONTACTO			
CÉDULA DE IDENTIDAD:	0401031968		
APELLIDOS Y NOMBRES:	MENESES PABÓN BLANCA SUSANA		
DIRECCIÓN:	EL ÁNGEL-CARCHI: CALLE SALINAS Y SEGUNDA TRANSVERSAL		
EMAIL:	msusanacaridad@yahoo.es		
TELÉFONO FIJO:	06 2975896	TELÉFONO MÓVIL:	0990344396

DATOS DE LA OBRA	
TÍTULO:	LA FACULTAD ADMINISTRATIVA DEL GOBIERNO CENTRAL Y LOS GADs SOBRE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD. ESTUDIO DE CASO CANTÓN ESPEJO
AUTOR (ES):	MENESES PABÓN BLANCA SUSANA
FECHA: DD/MM/AAAA	11/10/2022
SOLO PARA TRABAJOS DE GRADO	
PROGRAMA:	<input checked="" type="checkbox"/> PREGRADO <input type="checkbox"/> POSGRADO
TÍTULO POR EL QUE OPTA:	ABOGADO DE LA REÚBLICA DEL ECUADOR
ASESOR /DIRECTOR:	NAVARRO VILLACIS HUGO FABRICIO

#### 2. CONSTANCIAS

El autor (es) manifiesta (n) que la obra objeto de la presente autorización es original y se la desarrolló, sin violar derechos de autor de terceros, por lo tanto, la obra es original y que es (son) el (los) titular (es) de los derechos patrimoniales, por lo que asume (n) la responsabilidad sobre el contenido de la misma y saldrá (n) en defensa de la Universidad en caso de reclamación por parte de terceros.

Ibarra, a los 11 días del mes de octubre de 2022

EL AUTOR:

Blanca Susana Meneses Pabón

### **CERTIFICACIÓN DEL ASESOR**

En mi calidad de tutor de trabajo de titulación presentado por la estudiante BLANCA SUSANA MENESES PABÓN, para optar por el título de ABOGADA DE LA REPÚBLICA, cuyo título es “LA FACULTAD ADMINISTRATIVA DEL GOBIERNO CENTRAL Y LOS GAD SOBRE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD. ESTUDIO DE CASO CANTÓN ESPEJO”, doy fe de que, de acuerdo al análisis del sistema Urkund, dicho trabajo reúne los requisitos para ser sometidos a presentación y evaluación por parte del tribunal examinador que se designe.

Ibarra, 3 de agosto del 2022



Hugo Navarro Villacís

**TUTOR DEL TRABAJO DE TITULACIÓN**

## **Dedicatoria**

El presente trabajo representa una etapa especial de mi vida y se lo quiero dedicar a Dios por ser mi fortaleza diaria. A mis padres quienes fomentaron en mí el deseo de superación y contribuyeron a la realización de mi objetivo. Cada uno de mis éxitos se los debo a ustedes.

A la constancia y el sacrificio que son parte de mi destino.

## **Agradecimiento**

A mis padres por ser los artífices de mis sueños. A mi esposo por la paciencia, el amor y su compañía en este proceso. A mis hermanos en especial a Lucecita y Olgui por su apoyo incondicional. A toda mi familia por contar con ellos en los momentos más arduos de esta etapa universitaria.

Gracias a las autoridades de la Facultad de Ciencias Administrativas y Económicas de la Carrera de Derecho de la Universidad Técnica del Norte por abrirme las puertas a la cuna del saber. Gracias a los docentes por haberme impartido sus conocimientos en el transcurso de mi formación académica. Particularmente a la Magister Andrea Galindo por creer en mi propuesta y al Magister Hugo Navarro Tutor del trabajo de investigación quienes guiaron constantemente su desarrollo.

Gracias, compañeros y amigos por ser mis confidentes e impulsarme a continuar frente a las adversidades. Gracias a los representantes legales de las instituciones registrales en las que se realicé el estudio investigativo por sus valiosas aportaciones, de manera personal al Doctor Ramiro Quelal Registrador de la entidad registral objeto de estudio.

Sin su sustento y sin la oportunidad que me brindaron no hubiera sido posible. Espero contar con su apoyo incondicional siempre.

# ÍNDICE DE CONTENIDO

Autorización .....	i
Certificación .....	ii
Dedicatoria.....	iii
Agradecimiento.....	iv
Resumen.....	x
Abstract .....	xii
Introducción .....	1
Formulación del problema .....	2
Objetivos.....	2
Objetivo general: .....	2
Objetivos específicos:.....	2
Justificación .....	3
CAPÍTULO I .....	6
MARCO TEÓRICO.....	6
1.1. El Registro de la Propiedad.....	6
1.1.1. Definición .....	6
1.1.2. Reseña Histórica de la Legislación Registral .....	8
1.1.3. Objeto y Finalidad .....	11
1.1.4. Principios Registrales .....	13
1.1.4.1. Seguridad Jurídica.....	16
1.1.4.2. Eficacia y Eficiencia .....	17
1.2. La Autonomía Administrativa de los Registros de la Propiedad.....	19
1.2.1. Autonomía administrativa .....	19
1.2.2. Facultades y Competencias .....	21
1.3. Del Registro de la Propiedad del cantón Espejo.....	23
1.3.1. Facultades .....	23
1.3.2. Competencias.....	24
1.3.3. El Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Espejo y la Administración Privada.....	25
1.3.4. El Registro de la Propiedad Mercantil del cantón Espejo y la Administración Pública .....	27

1.4. Aspectos normativos .....	30
1.4.1. Constitución de la República del Ecuador 2008.....	31
1.4.2. Ley del Sistema Nacional del Registro de Datos Públicos (SINARDAP).....	31
1.4.3. Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, COOTAD .....	32
1.4.4. Ley de Registro.....	32
CAPÍTULO II.....	33
METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN .....	33
2.1. Tipo de investigación.....	33
2.2. Método de investigación .....	33
2.3. Instrumentos de investigación.....	34
2.4. Descripción de datos .....	35
2.4.1. Población y muestra.....	35
2.4.2. Análisis e interpretación de resultados .....	35
2.4.2.1. Entrevistas.....	39
CAPÍTULO III.....	47
3.1. Discusión.....	47
CAPÍTULO IV.....	54
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES .....	54
4.1. Conclusiones:.....	54
4.2. Recomendaciones: .....	55
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	57
ANEXOS .....	60

## ÍNDICE DE TABLAS

<b>Tabla 1</b> Registros de la propiedad con autonomía y sin autonomía.....	36
<b>Tabla 2</b> Zona 1 Registros con autonomía y sin autonomía .....	37
<b>Tabla 3</b> Registros de la provincia del Carchi con autonomía y sin autonomía.....	38
<b>Tabla 4</b> Nómina de entrevistados.....	40
<b>Tabla 5</b> Entrevista al Director Regional de la zona 1 y 2 de la DINARDAP (Doctor Bayardo Benalcázar) .....	45
<b>Tabla 6</b> Pregunta 1 .....	62
<b>Tabla 7</b> Pregunta 2 .....	63
<b>Tabla 8</b> Pregunta 3 .....	65
<b>Tabla 9</b> Pregunta 4 .....	66
<b>Tabla 10</b> Pregunta 5 .....	68
<b>Tabla 11</b> Pregunta 6 .....	69
<b>Tabla 12</b> Pregunta 7 .....	71
<b>Tabla 13</b> Pregunta 8 .....	72

## ÍNDICE DE GRÁFICOS

<b>Gráfico 1</b> Concepciones del Registro de la Propiedad.....	7
<b>Gráfico 2</b> Objetivos del Registro de la Propiedad.....	12
<b>Gráfico 3</b> Responsabilidades del Registro de la Propiedad .....	13
<b>Gráfico 4</b> Principios Generales de la Ley de Registro de Datos Públicos .....	14
<b>Gráfico 5</b> Criterios doctrinarios en el sistema registral ecuatoriano .....	15
<b>Gráfico 6</b> Sistema Nacional de Competencias .....	23
<b>Gráfico 7</b> Registros de la propiedad con autonomía y sin autonomía a nivel nacional .....	36
<b>Gráfico 8</b> Zona 1 Registros con autonomía y sin autonomía.....	37
<b>Gráfico 9</b> Registros de la provincia del Carchi con autonomía y sin autonomía.....	38

## ÍNDICE DE ANEXOS

<b>Anexo 1</b> Plan de Entrevista.....	60
<b>Anexo 2</b> Interpretación de Resultados .....	62
<b>Anexo 3</b> Constancia de Solicitudes de Entrevistas.....	74

## Resumen

El trabajo de investigación está motivado en el artículo 265 de la Constitución de la República del Ecuador donde se estipula que los Registros de la Propiedad del país serán administrados concurrentemente entre las municipalidades y la Función Ejecutiva a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos. En concordancia con los artículos 13 y 19 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos que prescribe que estos organismos funcionarán como dependencias públicas adscritas a las municipalidades con autonomía administrativa y registral.

En el presente estudio de caso la municipalidad del cantón Espejo de la provincia del Carchi en ejercicio de las competencias que le confiere el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización sanciona una ordenanza reformativa que regula la organización, administración y funcionamiento del Registro de la Propiedad y Mercantil incumpliendo las disposiciones que dictamina la Ley en relación al modelo de gestión administrativa. La entidad registral de este cantón es considerada como Dirección de Área sin autonomía administrativa sujeta a la estructura orgánica y funcional de la municipalidad. Aspecto que restringe la capacidad de organizar, gestionar y resolver problemas en el ámbito de las competencias y limita la garantía de los principios de seguridad jurídica, eficacia y eficiencia explícitos en la Constitución y la Ley.

Se aplicó una metodología mixta que permitió determinar a nivel nacional que el 58% de los registros gozan de autonomía administrativa. El 41% no poseen la autonomía en este grupo se encuentra el registro del cantón Espejo y el 1% está constituido como empresa pública. En tal sentido, se concluye que la autonomía administrativa garantiza servicios registrales de calidad por lo que es pertinente establecer una sola forma de administrar estos organismos en todo el país.

**Palabras clave:**

Registro de la propiedad, autonomía administrativa, facultades, ordenanza, seguridad jurídica, eficacia, eficiencia, municipalidad, competencias.

## **Abstract**

This research work is motivated by the article 265 of the Constitution of the Republic of Ecuador, where stipulated that the country's Property Registries will be administered concurrently between the Municipalities and the Executive through the National Department of Public Data Registry. In accordance with articles 13 and 19 of the Law of the National Public Data Registry System, which prescribes that these organisms will function as public dependencies attached to the municipalities with administrative and registry autonomy.

In this case study, the municipality of the Espejo, in the province of Carchi, in exercise of the powers conferred by the Organic Code of Territorial Organization Autonomy and Decentralization, establishes a reformatory ordinance that regulates the organization, administration and operation of the Property Registry and Mercantil Registry, not complying with the provisions established by law in relation to the administrative management model. The registration entity of Espejo is considered an Area Department without any administrative autonomy according to the organic and functional structure of the municipality. Aspect that restricts the ability to organize, manage and solve problems in the field of competences limiting the guarantee of the principles of legal certainty, effectiveness and efficiency explicit in the Constitution and the law.

A mixed methodology was applied in this case study, which made it possible to determine that 58% of the registries has an administrative autonomy; 41% do not have autonomy within them is the Registry of Espejo; and 1% is constituted as a public company. That is why, it is concluded that administrative autonomy guarantees the quality of registry services, so it is pertinent to establish a single way of administering these organizations throughout the country.

**Keywords:**

Property registration, administrative autonomy, powers, ordinance, legal certainty, effectiveness, efficiency, municipality, power.

## **Introducción**

El Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Espejo (RPM-CE) es una institución de carácter público por lo que es oportuno realizar un estudio y análisis del estado legal y de conceptos doctrinarios. Empezando por el origen del registro de la propiedad en Ecuador, su función, a quién va dirigido, objeto, finalidad y sobre todo la aplicación de autonomía administrativa de la entidad en el procedimiento registral ecuatoriano. Para dicho efecto se ha considerado realizar el estudio legal y jurídico presentes en la Constitución, la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, el COOTAD (Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización) y la Ley de Registro.

El objeto de la investigación es determinar si es pertinente otorgar autonomía administrativa del RPM-CE para garantizar principios registrales de seguridad jurídica, eficacia y eficiencia contenidos en el ordenamiento jurídico constitucional y legal del país. En tal sentido, es preciso incorporar aquellas potestades empleadas por esta institución pública estableciendo con ello una propuesta de relevancia jurídica y social. Debido a que algunos GADs (Gobiernos Autónomos Descentralizados) municipales no respetan esta legitimidad señalada en la Ley y que son de obligatorio cumplimiento, protegen de manera amplia los derechos de las personas y delimitan la intervención del Estado en virtud de su uso y aplicación.

Metodológicamente se utilizó las afirmaciones de los registradores de los cantones Tulcán, Montúfar, Bolívar, Mira, San Pedro de Huaca, Espejo y autoridades de la DINARDAP (Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos), así como también el Procurador Síndico del municipio cantón Espejo con la finalidad de mostrar la realidad actual de cada cantón y de manera específica

en el cantón Espejo en el que se determinó una diferente forma de administrar esta institución pública que de una u otra forma afecta a los usuarios en el requerimiento de sus trámites ya que sin autonomía propia las directrices se rigen como lo determina el municipio del mencionado cantón.

### **Formulación del problema**

¿Cómo incide el incumplimiento de la Ley por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal en la autonomía administrativa del Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Espejo-Provincia del Carchi?

### **Objetivos**

#### **Objetivo general:**

Analizar la incidencia de las facultades administrativas del Gobierno Central a través de la DINARDAP y los GAD's sobre los Registros de la Propiedad mediante un estudio focalizado en la entidad registral del cantón Espejo con la finalidad de establecer la pertinencia de la autonomía administrativa.

#### **Objetivos específicos:**

- ✓ Describir la información doctrinaria y jurídica de las competencias administrativas del Gobierno Central y los GAD's sobre los registros de la propiedad basados en el estudio de caso de la entidad registral del cantón Espejo.

- ✓ Identificar metódicamente el incumplimiento de la Ley referente a la autonomía administrativa en el Registro de la Propiedad del cantón Espejo en relación con los registros de la propiedad de la provincia del Carchi circunscrita en la Zona 1 del país.
- ✓ Determinar la incidencia de las facultades administrativas del Gobierno Central y el GAD municipal sobre el Registro de la Propiedad del cantón Espejo mediante el análisis de los datos obtenidos en la investigación.

### **Justificación**

Hasta la actualidad no existe un estudio de análisis jurídico mediante el cual se ponga en evidencia las diferentes contradicciones y el incumplimiento de la Ley del Sistema de Registro de Datos Públicos generados en cuanto a las facultades ejercidas por el Estado, los GAD's y el propio Registro de la Propiedad (RP) en relación la autonomía administrativa. La presente investigación se justifica desde una perspectiva jurídica estableciendo la realidad del incumplimiento y la contradicción existente en la administración de los registros de la propiedad y los organismos competentes como la DINARDAP, los GAD Municipales y Distritos Metropolitanos del país. Todos éstos vinculados a la autonomía administrativa de las oficinas de los registros de la propiedad considerados en la Constitución, la Ley SINARDAP y el COOTAD.

En tal sentido, se evidencia un triple estatus administrativo donde por una parte las oficinas del registro de la propiedad tienen autonomía administrativa reconocida en la Constitución y la Ley. Otros registros se desempeñan únicamente con autonomía registral. Mientras que un mínimo porcentaje funcionan como empresas públicas. Este aspecto genera problemas de carácter administrativo e incluso confusiones a la ciudadanía al no precisar con claridad quien mismo es el

responsable de la administración de dichas entidades y de manera similar surge la hipótesis de cómo hacer posible que en la práctica se aplique una verdadera autonomía administrativa.

Como consecuencia de los avances y cambios que ha tenido la normativa es necesario estudiar las modificaciones de la legislación ecuatoriana en los actuales parámetros públicos respecto a la migración de los registros de la propiedad desde la administración privada hacia el ámbito de la administración pública, considerando que en la actualidad los servicios registrales han alcanzado procesos de transformación significativos anexados a la nueva tecnología, las ideologías, tiempo reducido de respuesta en la prestación de servicios a la ciudadanía y las formas de control económico y jurídico.

La problemática que se aborda como objeto de investigación implica la manera de administrar los registros de la propiedad y la competencia del Ejecutivo mediante la DINARDAP y GAD's respecto a las potestades que tienen las entidades registrales en función de la autonomía administrativa. Con la Constitución del 2008 y la Ley SINARDAP se acoge un actual modelo de gestión que posibilita regular la administración de entidades registrales en cada cantón.

Sin embargo, existe una inaplicación de la Ley pues la mayoría de los GAD's infieren que los RP son instituciones adscritos que gozan de autonomía administrativa, financiera y registral. No obstante, en determinados casos estos Registros se administran como dependencias adscritas a las municipalidades en calidad de direcciones de área bajo su estructura orgánica y funcional sin autonomía administrativa, financiera y registral y otros se administran como empresas públicas como es el caso del cantón Guayaquil.

Al respecto, se conoce que en la zona 1 del país específicamente en la provincia del Carchi existen entidades registrales con absoluta autonomía administrativa, financiera y registral los

cuales ejercen sus facultades bajo la responsabilidad y competencia de sus representantes legales. En contradicción a otros de la misma región que se encuentran adscritos como Dirección de Área dentro de la estructura del GAD sin autonomía administrativa sujetas a decisiones de las autoridades de turno como es el caso de estudio en el cantón Espejo de la provincia del Carchi.

Por tales razones, es necesario fijar los elementos adecuados que garanticen una administración, distribución, regularización y procesamiento de datos de información registral que se encuentra en los archivos de estas dependencias. Por lo que, desde la perspectiva del Derecho se pretende estudiar la normativa que integre sus componentes y concordancias para establecer en conjunto una sola forma de administración mediante procesos definidos y pertinentes en la gestión administrativa del Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Espejo.

# CAPÍTULO I

## MARCO TEÓRICO

### 1.1. El Registro de la Propiedad

#### 1.1.1. Definición

Se define como un “organismo jurídico gubernamental que tiene como objetivos dar seguridad al proceso jurídico de bienes y derechos registrales, la eficacia y seguridad, la protección de titulares, certificación de las titularidades inscritas y la publicidad jurídica de las mismas” (Veintimilla, 2019).

Es función del registro de la propiedad velar por la seguridad jurídica de los bienes y derechos registrales según la administración territorial respectiva, demostrar eficacia y eficiencia en la gestión administrativa con difusión, transparencia y aplicación de nuevas tecnologías asegurando una administración oportuna, equitativa, digna y comprometida con el bienestar común de sus usuarios. “El registro de la propiedad se consagra a realizar inscripciones sobre la acreditación de propiedades y las particularidades de predios, no solamente es un lugar de anotación, sino de publicidad de sus registros ya que el propósito es otorgar seguridad jurídica al Estado” (Trujillo, 2019).

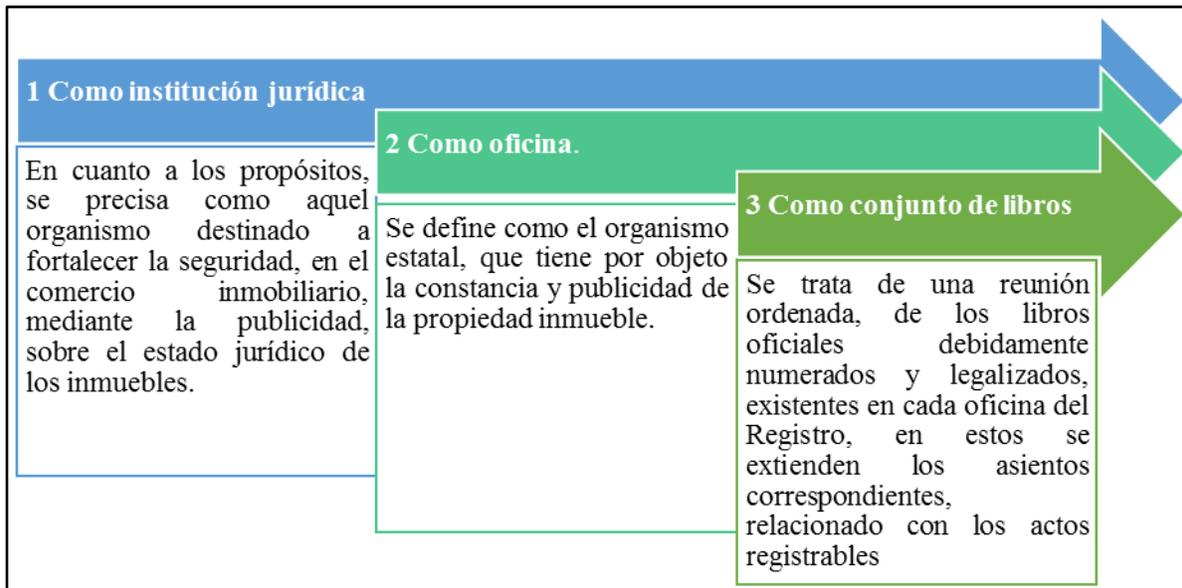
El registro inmobiliario representa la situación jurídica razonada en el principio del tracto sucesivo de los bienes inmuebles reflejada en las diferentes inscripciones representadas en el folio real y personal de los libros de propiedad y mercantil proveniente de hipotecas, prohibiciones legales y judiciales, actos administrativos, compraventas, aclaraciones, adjudicaciones, modificaciones, rectificaciones y todo tipo de transferencia o extinción de dominio y limitaciones al mismo. Como tal un registro de la propiedad es una organización estatal donde se registran los patrimonios para saber quién es el propietario de los derechos y los movimientos que se asocian

cada bien. Tiene por objeto asegurar las actividades que se formalizan en el mercado inmobiliario desde que se inscribe ya que al estar inscritas se da como cierto lo que dice el Registro, no da el título de propiedad, pero sí la hace pública (Chiriboga, 2022).

Es importante analizar otras concepciones y precisamente el doctrinario De Reina cita en su revista denominada El Derecho Registral Inmobiliario al Registro de la Propiedad desde tres puntos de vista:

**Gráfico 1**

*Concepciones del Registro de la Propiedad*



**Fuente:** (De Reina, 2021, p.50-60)

**Elaboración:** Susana Meneses

Con la Constitución del 2008 los registros de la propiedad del país pasan a pertenecer a las instituciones públicas con facultades específicas. Por lo tanto, se hace necesario regular su gestión administrativa mediante un marco normativo. La característica principal que adopta esta entidad en su forma de administración establecida en el artículo 19 de la Ley SINARDAP. Aunado a esto, más la derivación al ámbito público en el artículo 13 segundo inciso de la citada Ley precisa que

los registros de la propiedad son dependencias públicas desconcentradas que gozan de autonomía administrativa y registral.

En este contexto, podemos mencionar que este organismo para constituirse en una entidad pública ha requerido pasar por un proceso evolutivo marcado por dos momentos importantes: el primero, recordemos que se desempeñaba como una entidad jurídica administrada de manera privada y legislada mediante materia civil y registral exclusivamente y el segundo momento, con la puesta en marcha de la Constitución del 2008 misma que dicta una normativa más amplia que incluye la Ley SINARDAP, el COOTAD y sus respectivas ordenanzas que regulan la situación jurídica y administrativa de esta importante dependencia que pese a ser considerada como un archivo de libros solamente, se constituye en una entidad que protege el patrimonio de bienes de las personas sean estas naturales o jurídicas.

### **1.1.2. Reseña Histórica de la Legislación Registral**

Son escasos los indicios que precisen cuando comenzaron a operar las registradurías de la propiedad en el Ecuador. Para empezar, se han recopilado datos históricos sobre la existencia de la Ley de Registro de Inscripciones en 1960 y un reglamento de inscripciones en 1970. De eso se desprende las coincidencias de los historiadores jurídicos al manifestar que por tradición en sus comienzos la presencia de escribanos como actores formados en la antigüedad como autoridad pública realizaban registros de los bienes y sus propietarios que casualmente eran los secretarios de los cabildos o concejales cantonales. Los Escribanos existieron como la primera versión oficial de los funcionarios ahora conocidos como notarios públicos (Vaquerizo, 2021).

Estos acontecimientos marcan la historia heredada de la conquista española sobre territorios que conforman los países de habla española en América y los hitos históricos en los

cambios de las estructuras sociales, económicas, culturales y religiosas. Permitiendo concebir con mayor nitidez y aproximación la evolución del marco normativo y jurídico de este importante hecho dándole el soporte jurídico adecuado al Registro de la Propiedad. Por ejemplo, “El Derecho español posee tanto antecedentes de registro inmobiliario como también registros tributarios, lo que hace indispensable tenerlo como referencia y base histórica del actual derecho registral del Ecuador” (Mendieta, Zambrano y Dueñas, 2020, p. 6)

Luego de la conquista española se estableció el registro de los territorios cantonales con fines tributarios. Según Suarez (2018) se instituye a los anotadores dentro de un sistema de registro de los territorios adjudicados a los colonizadores y las acciones hostiles a los indígenas. Se crean además las Cortes y los Registros de la Propiedad que para ese entonces no funcionaban los mercantiles en el Departamento del Sur de la Gran Colombia con la creación de los Registros de Quito, Guayaquil y Cuenca. En plena época republicana el Registro de la Propiedad de Guayaquil se fundó en el año de 1825 y se instauró el 15 de abril de 1826. En esta misma etapa se establece el Código Civil en el año 1861 y en 1939 en el Código Civil ecuatoriano aparece la figura del Registrador de Propiedad. En la edición del Código Civil de 1950 se modifica lo referente a la sucesión intestada, eliminando el requisito de la posesión efectiva. (p. 8-9)

Así mismo, es importante mencionar que el primer Código Civil se aplicó en el año 1861 y se estableció: la obligación de registrar en una oficina abierta al público en la localidad principal cantonal donde se asientan los inmuebles para anotar su dominio y los derechos reales como único medio de obtener dicho dominio mediante la inscripción que da a conocer los hechos jurídicos de la adquisición del dominio por sucesión o causa de muerte ya que en estos dos casos se demanda de la inscripción para que los derechos reales consigan los efectos de adjudicar. Es decir, la inscripción de los actos jurídicos de partición a efectos de publicidad y en última instancia la

inscripción en el caso tradicional conduce a la titularidad efectiva del derecho inscrito (Villalba, 2013, p.46).

Posteriormente, con la vigencia del mismo cuerpo legal y el Decreto de 1860 se dispone que en cada cabecera cantonal se funde una oficina abierta al público y que tenga la finalidad de inscribir los títulos de dominio y derechos reales. A partir de 1930 en la cuarta edición del Código Civil aparece por primera vez la designación de Registrador de la Propiedad sustituyendo al escribano de hipotecas quien en adelante sería el encargado del despacho del Registro de la Propiedad. (Villalba, 2013).

Consecuentemente se creó la Ley de Registro que regula los procedimientos registrales, fue expedida el 26 de octubre de 1966 mediante Decreto Nro. 1405 durante el mandato de Clemente Yerovi Indaburu. Hasta la actualidad esta Ley ha requerido sustanciales reformas debido a las necesidades y la dinámica social. Su vigencia crea un método de gestión administrativo privado poco organizado que estaba a cargo de un funcionario quien se encargaba de crear por su propia cuenta su oficina en cada cabecera cantonal, sistema que se mantuvo desde ese entonces hasta el año 2010 aproximadamente (Nevárez, 2018).

Vinculado a esto y con la Constitución del 2008 se presenta el proyecto de una nueva Ley siendo discernida en la Asamblea Nacional el 18 de marzo del 2010. La expedición de esta Ley tiene la finalidad de propiciar un procedimiento nacional integrado para proceder a registrar de forma pertinente y organizada datos públicos. Acogiendo a todos los establecimientos públicos y privados que gestione datos de interés público. En tal sentido, al amparo del Art.120 numeral 6 de la Constitución la Asamblea Nacional resuelve expedir la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos en el año 2010 y en el artículo 1 de esta Ley se establece objeto de regular el sistema de registro de datos públicos que manejan las instituciones de índole público.

Para tal efecto, entra en vigor esta legislación con otra perspectiva de gestión administrativa para los Registros de la Propiedad lo que implica la adopción de políticas públicas por parte del gobierno central y los GADs que permitan aclarar la ruta que inspira planear el mejoramiento de los servicios registrales en el país.

### **1.1.3. Objeto y Finalidad**

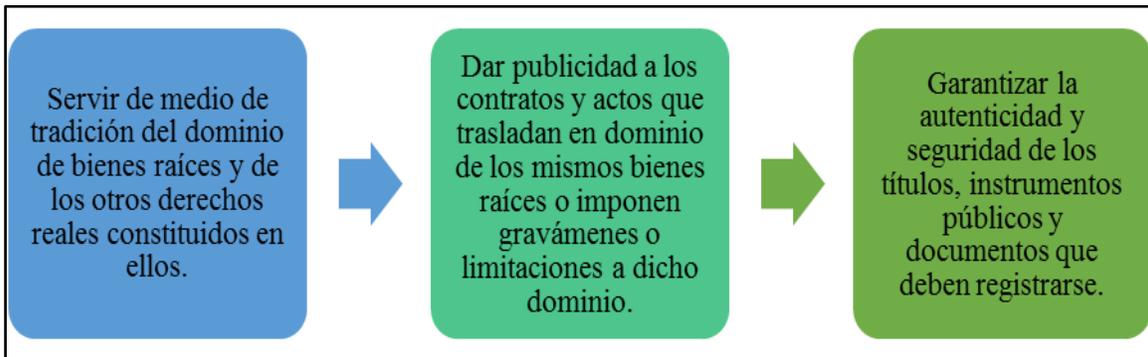
Para comprender en que consiste el objeto del registro de la propiedad es necesario recordar que la Constitución (2008), en el Art. 226 promulga: “Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, servidoras, servidores públicos y los individuos que procedan en virtud de una autoridad estatal, practicarán solamente las competencias y potestades que les sean atribuidas en la constitución y la Ley” (p.120).

La gestión administración pública, se fundamenta en brindar prestaciones eficientes y eficaces para satisfacer las exigencias ciudadanas. Para lograr resultados positivos la administración debe proponer metas, establecer políticas, optar por procedimientos y controlar de manera adecuada las acciones de los servidores públicos. Los registros de la propiedad al constituirse en organismos públicos están obligados a cumplir con un rol específico que se caracteriza por inscribir y anotar los hechos jurídicos que la Ley de Registro permite o exige asociados a las propiedades y bienes.

En la reforma la Ley de Registro (1980) en el Art. 1 vigente se establece claramente cuáles son los objetos de esta entidad:

## Gráfico 2

### *Objetivos del Registro de la Propiedad*



**Fuente:** (Ley Registro, 1980, p.1)

**Elaboración:** Susana Meneses

El registro de la propiedad realiza la recopilación, oficialización, control de movimientos que en torno al marco legal de las propiedades y de los bienes muebles e inmuebles pueda realizarse de manera que exista un orden cronológico para que los actos y contratos de forma sistematizada puedan ser conocidos e inscritos para su dominio y publicidad.

Existen varios criterios que coinciden en lo referente a la funcionalidad y competencia del registro de la propiedad que se evidencian en el servicio de atención al usuario y seguridad jurídica sobre los bienes muebles e inmuebles que sean inscritos en este organismo registral. La responsabilidad y propósito del registro de la propiedad es: dar a conocer, legitimar y proteger la inscripción de las transferencias de dominios y los derechos reales que recaen sobre los bienes de muebles e inmuebles (Cordero, 2022).

Doctrinariamente se manifiesta que la función principal reside en la inscripción de los títulos públicos y demás documentos que la Ley exige o permite. Entre las principales responsabilidades que tiene este organismo se destacan las siguientes:

### Gráfico 3

#### *Responsabilidades del Registro de la Propiedad*



**Fuente:** (Dávila, 2018)

**Elaboración:** Susana Meneses

Dicho brevemente esta entidad jurídica tiene el fin de servir como medio traslativo de dominio de bienes muebles e inmuebles. Su sustento principal es el principio de publicidad de los derechos reales cuyo objeto es garantizar la seguridad jurídica, la legitimación y protección de dichos bienes.

#### **1.1.4. Principios Registrales**

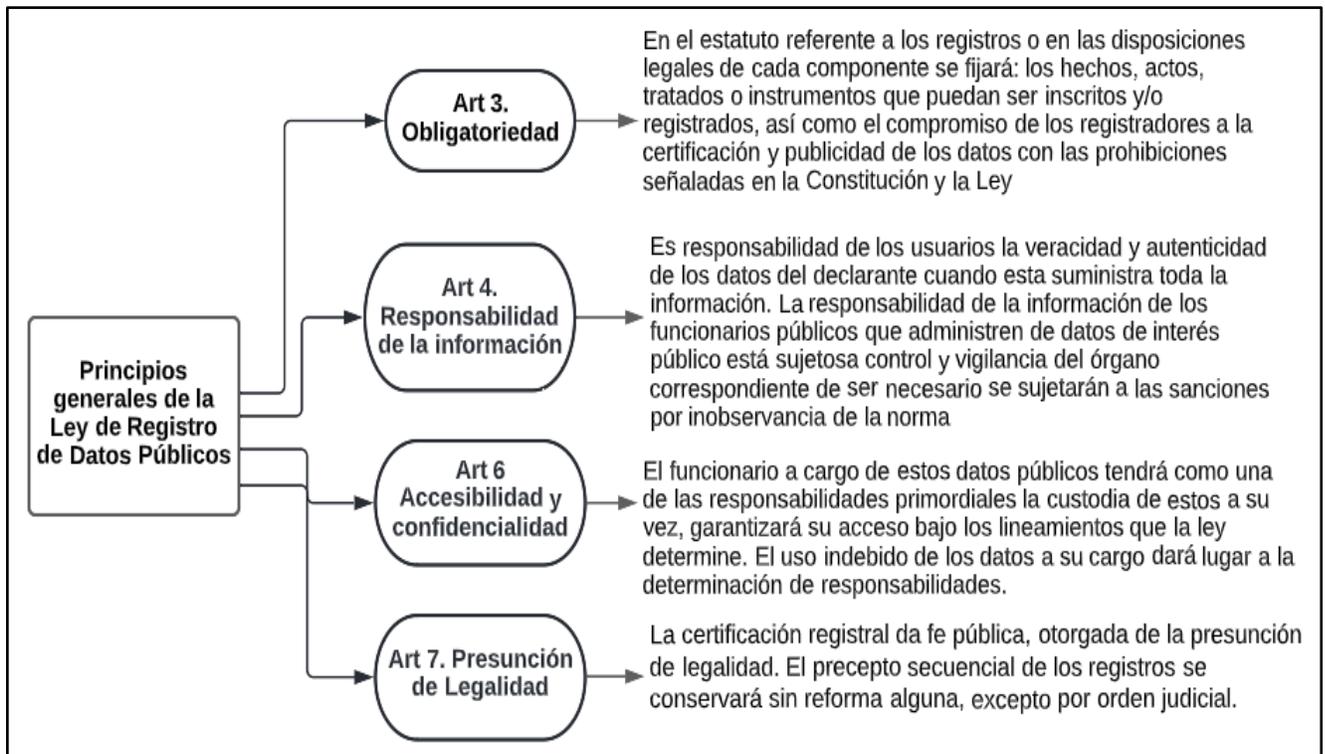
Según, Bravo (2017) el registro de la propiedad tiene los principios registrales que otorgan las características jurídicas al Registro y al sistema registral convirtiéndolos en la institución responsable de la publicidad. Además, dan legalidad a los actos jurídicos realizados por particulares y/o el Estado ofreciendo seguridad jurídica, generando información verídica a la sociedad sobre lo previsible en futuras transacciones prediales. Anticipando las consecuencias

jurídicas, es decir les corresponde el amparo de los derechos sujetos de propiedad inmobiliaria. La seguridad jurídica cumple con sus fines cuando se pone en práctica los principios registrales, seguridad que permite fomentar la certidumbre institucional, respecto de la legitimidad de los títulos inscritos, así como de la información que se emite. La Constitución ecuatoriana reconoce y garantiza el derecho a la propiedad siendo claramente un precepto fundamental de categoría constitucional (Cabrejo, 2018).

Los principios que rigen el sistema registral están establecidos en la Constitución, Ley de Registro y de manera puntual en el capítulo de los principios generales de la Ley SINARDAP se instituyen los siguientes artículos:

**Gráfico 4**

*Principios Generales de la Ley de Registro de Datos Públicos*



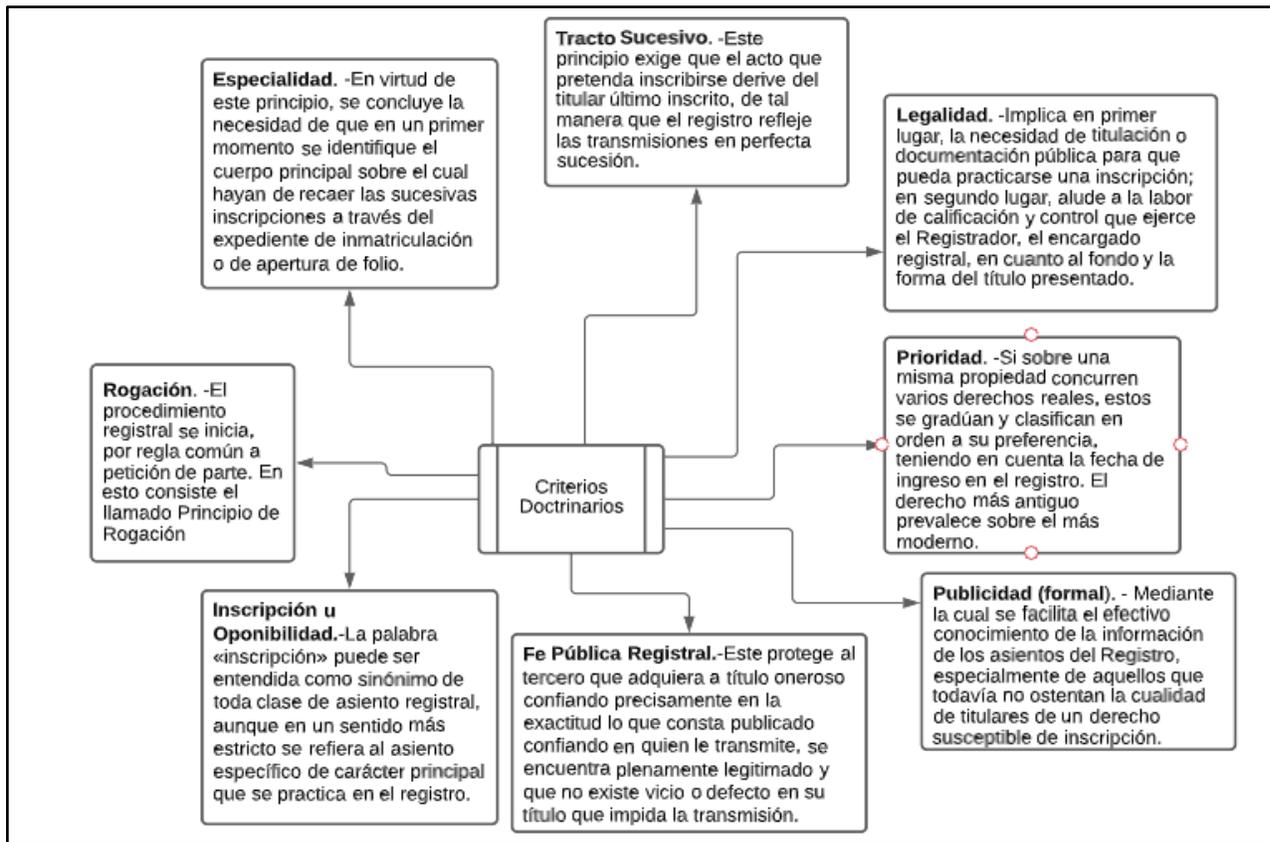
**Fuente:** (Ley SINARDAP,2010)

**Elaboración:** Susana Meneses

Estos principios marcan la pauta y se constituyen en las directrices del adecuado servicio que debe prestar el sistema del registro de la propiedad al ser una entidad que administra y gestiona información relevante no solo por su concepción, sino por constituir un derecho fundamental sobre la propiedad y como tal amerita la tutela efectiva sobre los bienes de la ciudadanía.

### Gráfico 5

*Criterios doctrinarios en el sistema registral ecuatoriano*



**Fuente:** (De Reina, 2021)

**Elaboración:** Susana Meneses

El ordenamiento jurídico ecuatoriano adopta varios principios relacionados entre sí; por ejemplo, el principio de legalidad se relaciona directamente con el principio de publicidad que hace referencia a los datos archivados en la entidad del registro. El principio de prioridad se relaciona con el principio del tracto sucesivo y éstos a su vez con el principio de especialidad, por

cuanto para los actos o contratos que deben inscribirse se observará fecha, día y hora de ingreso, previo a inscripción relacionada al origen y la individualización de derechos en relación con las personas y los bienes.

Así se hace hincapié sobre la garantía de la seguridad jurídica respecto al tráfico inmobiliario y los principios de eficacia y eficiencia. Hecho importante en las actividades registrales por cuanto permite inscribir los asientos registrales de manera secuencial, es decir el acto o contrato que ingrese primero prevalecerá sobre los posteriores que vayan a registrarse.

#### **1.1.4.1.Seguridad Jurídica**

La Constitución de la República (2008) en el Art.82 determina que “el derecho a la seguridad jurídica fundamentado en la aplicación de principios constitucionales como, el respeto a todo el ordenamiento jurídico por las autoridades radicado en la confianza de la normativa y en el efectivo cumplimiento del derecho” (p.41).

Como resultado de la normativa se concluye que la experiencia registral se ha convertido en ciertas ocasiones en una pugna entre usuarios inescrupulosos y empleados del registro de la propiedad que buscan opciones para quebrantar la tan anhelada seguridad jurídica registral a través de astucias que procuran impulsar al error en los actuarios registrales. A veces, amparándose en disposiciones legales antiguas o confusas que no se acoplan al entorno social, evadiendo ciertas inscripciones que por algún motivo no alcanzaron el registro por el cumplimiento del plazo fijado por la Ley que se convierten en documentos declinados pese a ser trámites cuya inscripción tampoco fue negada y que seguramente debido a que contenían errores de forma aptas de corrección por parte de la persona de quien se originó el documento. Pero que por consecuencia de la prescripción deja la puerta abierta para el abandono de terceros interesados en dicho dominio

quienes confiaban en la titularidad del bien como garantía para el cumplimiento de obligaciones configurándose con estos hechos el alcance y crecimiento del problema. (Gavilanes, 2020).

En consecuencia, la seguridad jurídica se constituye en un principio y un derecho que se circunscribe en el marco jurídico que respalda al Estado a reconocer y garantizar derechos y principios reconocidos en la Constitución. Esencialmente seguridad jurídica exige y reconoce ese sistema sólido normativo y de administración para su aplicación legítima que debe existir como base de un Estado de derechos y donde sea posible garantizarlos.

En relación con el objeto estudio de la investigación, es imprescindible que el marco normativo que regula el funcionamiento administrativo de los datos registrados y almacenados en el registro de la propiedad sea idóneo y permita la materialización del fin que persigue esta institución al cuidado de los intereses ciudadanos. La razón de ser de los registros de la propiedad es precisamente brindar seguridad jurídica hacia la propiedad mobiliaria e inmobiliaria considerando que esta entidad no es un mero archivo o depósito de documentos, por el contrario, es una institución que debe brindar seguridad jurídica al servicio de la publicidad registral constitucional.

#### **1.1.4.2.Eficacia y Eficiencia**

Los principios de eficacia y eficiencia son principios constitucionales que se encuentran vinculados entre sí y rigen para todo el ámbito público dentro del contexto institucional en forma genérica. “La eficacia instituye un principio esencial en el desarrollo de la administración pública que se aplica en el proceso afectando de manera directa a los empleados públicos, sin embargo, no siempre va acompañado de criterios de eficiencia” (Padilla, 2018).

La concepción de eficacia representa el nivel en que una institución pública alcanza los objetivos planteados. Para considerar que la administración pública ha sido eficaz debe alcanzar los objetivos propuestos. Como se menciona el principio de eficacia siempre está relacionado al principio de eficiencia. Por consiguiente, cualquier actividad realizada en una institución pública requiere de una gestión eficaz y eficiente pues la administración pública se ejecuta con recursos de la ciudadanía razón más que suficiente para un servidor público actúe con responsabilidad y respeto.

Así, eficacia y eficiencia forman dos conceptos básicos en el funcionamiento de la administración pública, configurando su razón de ser en los fines y características alcanzadas en el marco conceptual y lo que ha de ser y su procedencia de la gestión pública concepto del que se requiere para proceder en una gestión de calidad en un estado de derecho moderno. (Padilla, 2018).

De la misma forma, el Código Orgánico Administrativo en el Art. 3 prescribe que “las acciones administrativas se efectúan en función del cumplimiento de los fines conocidos para cada entidad pública, en el espacio de sus competencias”. Respecto a la eficiencia el mismo Código en el Art. 4 señala que “las acciones administrativas utilizarán las medidas que suministren el ejercicio de los derechos de las personas, prohibiendo las demoras o retardos injustificados y la exigencia de requisitos”

Consecuentemente, el registro de la propiedad como una institución de carácter público gestiona sus actividades y proceso bajo los principios de eficacia y eficiencia según la respectiva normativa legal, la Constitución ecuatoriana determina el derecho de las personas a acceder a servicios públicos bajo los lineamientos de estándar de servicios de calidad.

En el mismo sentido, la Resolución No. 106-IG-DINARDAP-2011 “precisa a la prestación registral como un servicio estatal que debe desempeñarse mediante principios constitucionales de eficacia, eficiencia y buen trato” (DINARDAP, 2012).

Determinando que la eficacia como la eficiencia son pilares fundamentales y solidos que encaminan una adecuada administración en los registros de la propiedad garantizando a los usuarios un correcto, legítimo, oportuno y ágil servicio registral. Recordemos que es un deber moral y legal que sin excepción deben respetar y cumplir todos los funcionarios públicos para la satisfacción de la ciudadanía.

## **1.2. La Autonomía Administrativa de los Registros de la Propiedad**

### **1.2.1. Autonomía administrativa**

El COOTAD (2010) en el Art. 5 define como a la autonomía administrativa como:” el pleno ejercicio de la facultad de organización y de gestión de sus talentos humanos y recursos materiales para el ejercicio de sus competencias y cumplimiento de sus atribuciones, en forma directa” (p.5).

La autonomía administrativa determina dos situaciones o mecanismos dinámicos para una mejor gobernabilidad y ejercicio del poder público garantizando las decisiones de forma correcta, oportuna y autónoma y sin la intervención de autoridades o instituciones externas a la organización. La concepción constitucional del Estado del Ecuador sugiere que parte del poder relacionado con la administración pública se encuentra distribuido entre los diferentes niveles de gobierno, de lo cual se puede inferir que se ha producido un grado considerable y similar de descentralización y autonomía que se beneficia. (Montaño, 2013)

Las entidades registrales al ser consideradas como instituciones básicas en el derecho público y de acuerdo con la relevancia de su gestión, se les han otorgado la potestad de ser administrados mediante un modelo de gestión concurrente entre el Ejecutivo y los municipios del país. Para establecer con claridad la razón de la facultad administrativa es preciso conocer que “la administración pública en el Ecuador está sustentada en el derecho público ecuatoriano radicada en la particularidad que una entidad pública descentralizada se encuentra bajo protección del Gobierno Central cuyo objeto es formular y ejecutar la política pública” (Pérez, 2016).

En este sentido, es necesario identificar y comprender de antemano la parte significativa de la administración pública relacionada con acciones administrativas y especificando los factores que determinan la necesidad de autonomía administrativa que implica y faculta el ejercicio de organizar y administrar sus recursos y sus atribuciones en el acatamiento de las tareas asignadas ya sea directamente o por autorización conforme a la Constitución y la Ley.

Según la Real Academia de la Lengua Española (2021) el significado de autonomía radica en el poder mediante el cual el gobierno central debe regir con reglas y autoridades gubernamentales apropiadas y adaptadas a las condiciones de ciertas circunstancias. La autonomía reside entonces en un margen de libertad para actuar una entidad de cualquier nivel de gobierno dentro de sus competencias y en aspectos de carácter administrativo, jurídico, financiero, político y demás mientras no se contrapongan a la norma (s/p).

La autonomía es la capacidad que tiene una institución para administrar y resolver problemas dentro de su jurisdicción. Así como también organizar las funciones y la gestión de carácter interno, sin la participación de otras instituciones o intromisión de otras autoridades. La

Constitución (2008) en el Art.238 prescribe que los GAD`s “tendrán autonomía política, administrativa y financiera si se rigen por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana, en ningún caso la autonomía consentirá la separación del territorio nacional” (p.123).

En tal sentido, la autonomía administrativa está vinculada hacia la organización y gestión que de ninguna manera pueda contradecir u oponerse a la Constitución y las Leyes. En el caso que nos compete estudiar la Ley SINARDAD establece con claridad, que los registros de la propiedad son entidades públicas con autonomía administrativa y registral. No obstante, en algunos cantones del país se evidencia una superposición de las competencias respecto a la forma de administrar estas entidades registrales.

En el caso particular del Registro del cantón Espejo este funciona como Dirección de Área municipal sin autonomía administrativa y financiera impidiendo cumplir lo que establece la Ley SINARDAP en el cual indica que los registros son dependencias públicas, descentralizadas, y fiscalizadas por la autoridad nacional de la DINARDAD en lo que concierne a obediencia de políticas, resoluciones y disposiciones para la interconexión e interoperabilidad de base de datos y de información pública debe estar acorde al reglamento que expida la Dirección Nacional. (art.13). Obstaculizando su gestión en virtud de que depende de las disposiciones emitidas por una ordenanza y las autoridades municipales, aspecto que por supuesto dificulta un desempeño que garantice la seguridad jurídica, eficiencia y eficacia de los servicios registrales.

### **1.2.2. Facultades y Competencias**

El COOTAD en el Art. 116 define a las facultades como: “la rectoría, la planificación, la regulación, el control y la gestión, y son establecidas por la Constitución o la Ley. Su ejercicio, a

excepción de la rectoría, puede ser concurrente” (p.51). El COOAD determina de forma clara la normatividad necesaria para el adecuado cumplimiento de las competencias y en la prestación de los servicios públicos bajo el marco normativo vigente.

Por otra parte, se precisa como competencia:

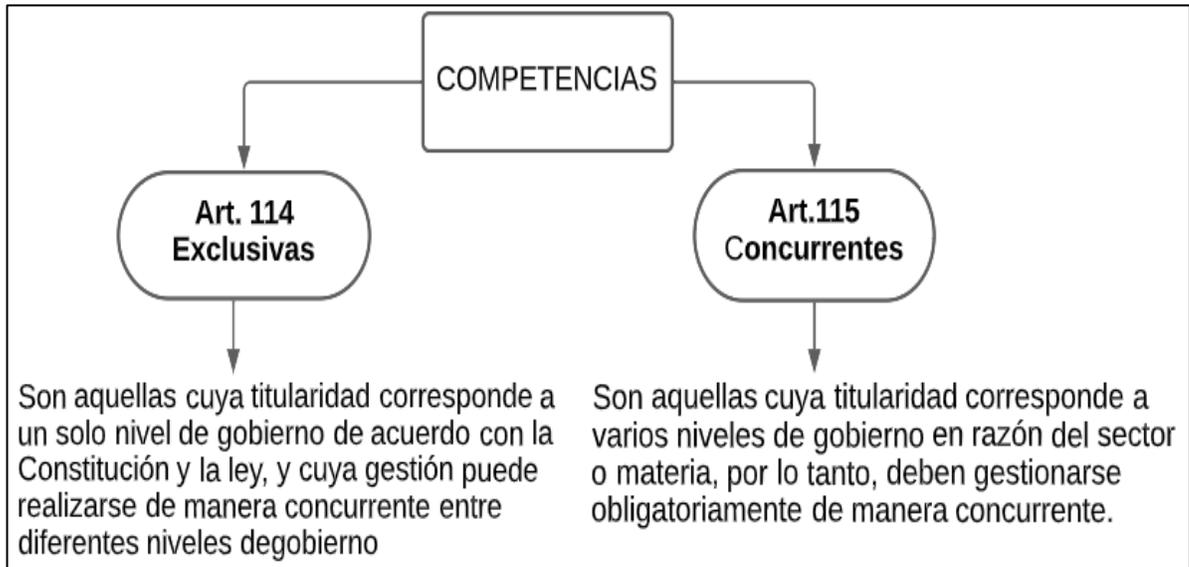
La función ordinaria derivada de la Ley, que es otorgada por el Estado a una institución que administra justicia a favor de una persona para cumplir los actos que le admite ejecutar la disposición legal dentro de sus funciones. En consecuencia, la competencia son atribuciones para actuar y justamente esta capacidad funcional está distribuida entre los órganos del Estado y funcionarios. (Vargas, 2022).

Según, el COOTAD en el Art. 113 define a las competencias como “las capacidades de acción de un nivel de gobierno en un sector. Se ejercen a través de facultades. Las competencias son establecidas por la Constitución, la Ley y asignadas por el Consejo Nacional de Competencias”. (p.51)

De lo anterior se puede definir como competencia a la capacidad funcional que el Estado otorga a las entidades para que los servidores públicos puedan realizar sus actuaciones dentro del ámbito de sus funciones. Por lo tanto, la competencia encierra un conjunto de facultades que incluye los poderes y deberes que una organización puede y debe ejercer legítimamente y es una de las condiciones esenciales para el efecto de la acción administrativa. El COOTAD determina dos tipos de competencias:

## Gráfico 6

### *Sistema Nacional de Competencias*



**Fuente:** (COOTAD, 2010, p.51)

**Elaboración:** Susana Meneses

Así mismo, es importante destacar que en lo que concierne al ejercicio de las competencias del Estado sobre los registros de la propiedad se aplicaran las concurrentes. Estas competencias son determinadas por su fin y objeto conforme a las facultades de la actividad propia del Registro sin ella se limita la autonomía administrativa y la gestión registral.

### **1.3. Del Registro de la Propiedad del cantón Espejo**

#### **1.3.1. Facultades**

Una de las facultades que cumple la administración vigente el Registro de la Propiedad del cantón Espejo es cuando ejerce las facultades concordantes con lo que dictamina la Ley SINARDAP en el Art. 19, que menciona “los Registros de la Propiedad asumirán las funciones y

facultades de Registro Mercantil en los cantones en los que estos últimos no existan y hasta tanto la Dirección de Datos Públicos disponga su creación y funcionamiento” (p.7)

Otra facultad particular que asume el Registrador es la calificadora, que implica rectificar o corregir por sí y bajo su supervisión las faltas u omisiones contenidos en las inscripciones principales o secundarias esto ocurre cuando en la entidad registral existiera incluso el título respectivo. Podrá así mismo rectificar lapsus u omisiones realizados en asientos secundarios aun cuando el título a rectificarse se encuentre fuera de la entidad, ya que sin la inscripción principal es posible rectificarlos para posterior darlos a conocer al respectivo usuario. De igual forma, la máxima autoridad puede ejercer la facultad de negar la inscripción de actos o contratos que no proceden en forma legal.

Sin embargo, mediante una reforma a la ordenanza se instituye una forma de administración cuyas facultades se ven limitadas y que sin lugar a duda genera inconvenientes y molestias jurídicas y económicas hacia los usuarios. Considerando que la unicidad de procesos y garantía de los servicios registrales se debe a un mismo modelo para todo el país. Tornándose inadmisibles que en algunos sectores de la patria se establezca un régimen y estructuras orgánicas que difieran con otras como es el caso del Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Espejo.

### **1.3.2. Competencias**

Las competencias se basan en principios como legalidad y especialidad que implica que cada institución tiene que actuar dentro de su propia competencia. Se fundamenta también, en el principio de finalidad que categoriza a esta como toda acción de la administración pública de interés para la ciudadanía en general. En la ordenanza reformativa del año 2013 que regula la organización, administración y funcionamiento del RPM-CE se modifica las competencias que le

corresponde a la entidad registral. En esta ordenanza claramente se manifiesta que las políticas, normas técnicas y el sistema informático que se aplicarán en esta entidad son las que determina la DINARDAP.

Los contenidos referentes a la administración, organización, aranceles de gestión, entre otros, serán emitidos por el GAD del cantón Espejo en virtud de que es considerado dirección de área. Referente a la organización administrativa la municipalidad de Espejo asume la administración y tramitará el registro de la propiedad como dirección de área bajo su estructura orgánica y funcionalidad de conformidad con la Ley y la ordenanza municipal.

De lo anterior se puede colegir que las competencias del Registro son determinadas por su fin y objeto conforme a las facultades de la actividad propia del Registro. Sin ellas se limita la autonomía administrativa y la gestión registral ya que al tener las competencias condicionadas establecidas de manera equivocada en la ordenanza por estar constituida como una Dirección de Área dependiente del gobierno municipal. El desempeño para mantener usuarios satisfechos es deficiente comparado con otros registros que brindan sus servicios en el goce de su autonomía propia.

### **1.3.3. El Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Espejo y la Administración Privada**

Según datos obtenidos en los libros del archivo de la oficina registral del cantón Espejo, su vida Política-Jurídica se instituye desde el 27 de septiembre de 1934. En sus inicios, su génesis de organización estructural de las dependencias y direcciones no incluía el Registro de la Propiedad por cuanto estaba ligada hacia la función privada como correspondía en aquellos tiempos. Una vez creado un nuevo cantón, surge con ello la creación de la oficina registral siendo administrada por

una persona privada dotada de facultades de conformidad a la legislación vigente para esa época. Desde 1935 hasta la actualidad existe información histórica plasmada en los archivos físicos de la entidad registral que datan los acontecimientos más relevantes de la gestión administrativa de dicho organismo. Los inicios registrales comienzan el once de diciembre de 1935 con el registro de una escritura de compraventa celebrada en la ciudad de Tulcán, ante el escribano señor Jesús Yépez Morales, en donde intervienen en calidad de vendedor el señor Salvador Álvarez y como compradora la señora Dolores Arévalo.

Para ese entonces, la norma que regulaba la actividad registral era la Ley Orgánica de la Función Judicial en concordancia con la Ley de Registro en el Art. 3 (derogado) señalaba que el Juez de la jurisdicción cantonal era el encargado de observar y controlar la oficina del Registro. El trabajo registral correspondía a una gestión privada bajo el control del Juez cantonal debido a que el registro de la propiedad era una institución auxiliar de esta Función.

Durante la administración privada de los registros de la propiedad existieron duras críticas por parte de los usuarios del servicio por cuanto, las funciones que desempeñaba el registrador eran entregadas a personajes con influencia política territorial y meritosa que se hacían acreedores del cargo con buena remuneración y claro de hecho se constituía en un cargo bien remunerado. Puesto que, todos los ingresos formaban parte del patrimonio del Registrador quien decidía en invertir o no en el avance tecnológico de la oficina registral a su cargo, la modernización, protección de documentos o pólizas de seguro, remuneraciones de empleados y otros aspectos.

Dentro de este marco, es importante señalar ciertos criterios aplicables a esta etapa histórica en el ámbito privado cuando la entidad registral del cantón Espejo fue administrada por cinco registradores durante setenta y seis años aproximadamente. En tal razón, el primer Registrador

Interino del cantón corresponde al señor Delio Salazar, quien desempeñaba sus funciones desde 1935 hasta 1936. A partir de ese año, asume el señor Miguel Rosero, en calidad de Registrador titular durante treinta y tres años desde finales de 1936 hasta 1969. Es decir, fue administrado por un mismo funcionario durante un largo período de tiempo. Después de su fallecimiento en el primer semestre del mismo año asume el cargo el hijo del señor Hugo Rosero hasta 1972. Durante tres años más, el Registro de la Propiedad fue administrado por dos personas de la misma descendencia familiar.

Desde el mes de marzo del año 1972 hasta 1997 durante 25 años aproximadamente, el Registro de la Propiedad fue administrado por el señor Humberto Herrera. Finalmente, en 1998 y por primera vez se posesiona en el cargo, con las funciones de Registrador un profesional en Derecho, el Abogado William Escobar quien se mantuvo en su cargo por aproximadamente trece años hasta el 30 de septiembre del año 2011.

Otro de los aspectos censurados por los usuarios corresponde al exceso de tiempo en que la ciudadanía esperaba para ser atendida en sus requerimientos por falta de un sistema informático de almacenamiento de datos que permita la consulta de la situación jurídica de su patrimonio. Siendo esta reseña entre otras circunstancias que formaron parte de la historia del RPM-CE durante la administración privada.

#### **1.3.4. El Registro de la Propiedad Mercantil del cantón Espejo y la Administración Pública**

El RPM-CE dotado de competencias mercantiles transita al ámbito público regulado mediante el Art.1, de la Ley SINARDAP con el objeto de “de 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” (p.1).

El GAD Municipal de Espejo en ejercicio de sus competencias y fundamentado en el Art. 142 del COOTAD el 27 junio del año 2011 a través del Concejo Municipal promulga la primera Ordenanza que regula la organización, administración y funcionamiento del RPM-CE como entidad pública.

La ordenanza del 2011 del cantón Espejo en sus Art. 2 manifiesta:

**Incorporación y naturaleza jurídica.**- Se incorpora al Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Espejo, como dependencia pública adscrita al Ilustre Municipio del cantón Espejo con autonomía administrativa, financiera y registral, sujeta a control, auditoría y vigilancia de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos en lo relativo al cumplimiento de las políticas, resoluciones, disposiciones estará a cargo del Registrador/a y guardará estrecha coordinación y cooperación con el área de avalúos y catastros municipales.(p.2).

La ordenanza del 2011 del cantón Espejo en sus Art.16 manifiesta:

**Organización administrativa.**- El Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Espejo se organizará administrativamente por las disposiciones de esta ordenanza; estará integrado por: el Registrador como máxima autoridad administrativa y representante legal y judicial de esta dependencia; quien se encargará de crear las unidades respectivas según las necesidades del cantón; y las que se creyeren en función de los requerimientos para mejor funcionalidad de la dependencia y el buen servicio al usuario. Las competencias y responsabilidades del Registro de la Propiedad y Mercantil y de sus servidores se determinarán en el Manual Orgánico Estructural y Funcional que dicte el Registrador para el efecto. (p.9)

A partir del 17 de octubre del año 2011 la entidad registral inicia a brindar los servicios en apego al mandato constitucional establecido en el artículo 265. Durante la vigencia de esta ordenanza los servicios registrales se orientaron a la prestación de servicios de calidad garantizando los principios constitucionales de seguridad jurídica, eficacia y eficiencia. En este sentido se comprende que la gestión administrativa y la actividad registral se ejecutaban mediante la aplicación coherente de la Ley y como resultado de aquello el Registrador en calidad de representante legal juntamente con sus colaboradores ejercía sus funciones con total autonomía y bajo la concurrencia administrativa del Ejecutivo y la municipalidad.

Posteriormente, mediante sesiones ordinarias del 31 de enero y 7 de febrero de año 2013 el Concejo Municipal discute y aprueba una reforma a la Ordenanza que regula la organización, administración y funcionamiento del Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Espejo mediante la cual se deroga la autonomía administrativa. El Art. 1 de dicha reforma instituye suprimir la palabra “financiera” del Art. 2 inobservado la disposición legal de la Ley SINARDAP que refiere al destino de aranceles que ingresa por la recaudación de los servicios de los Registros de la Propiedad y Mercantiles en el Art. 35, del país al señalar que:

Los Registros de la Propiedad Inmuebles y Mercantil se financiarán con el cobro de aranceles por los servicios de registro, y el remanente pasará a formar parte de los presupuestos de los respectivos municipios y de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos en su orden. (p.12)

De la misma forma en la ordenanza del cantón Espejo del 2013 se sustituye el Art.16 referente a la organización administrativa señalando que:

El gobierno autónomo descentralizado municipal de Espejo administrará y gestionará el Registro de la Propiedad y Mercantil como dependencia adscrita a la municipalidad, considerándose dirección de área bajo su estructura orgánica

y funcional, la municipalidad tendrá la capacidad para ejecutar, proveer, prestar y administrar el servicio público registral municipal conforme los principios establecidos en la Ley y la ordenanza (p.10).

Con la reforma a la ordenanza municipal antes mencionada se transgrede por completo la autonomía administrativa que debería tener este organismo. Lo que significa que en adelante el RPM-CE es administrado por las autoridades municipales, incumpliendo una vez más lo que establece el segundo inciso del Art. 13 de la Ley SINARDAP.

Por lo expuesto se concluye que, existieron factores preponderantes que ocasionaron dicha reforma. Por una parte, la presión política de las autoridades municipales hace que se convierta al Registro de la Propiedad en una dirección de área sin sustento legal que respalde dicha decisión. Así como también, la carencia de recursos económicos orientados a cubrir la demanda operativa de la dependencia municipal hace que se lesione la autonomía financiera sometiéndola a la entidad registral al cumplimiento de las disposiciones municipales exclusivamente.

Esta nueva forma de administración deja entredicho el funcionamiento del RPM-CE al desempeñarse en la dirección de área aspecto que hacer perder el sentido mismo de la autonomía administrativa. Siendo así, se ha convertido en una dirección sin la capacidad de toma de decisiones oportunas para un adecuado servicio. Su labor obedece a la voluntad política de autoridades de turno para realizar cualquier tipo de innovación tecnológica, adecuación física, compra de equipamiento, suministro de materiales e incluso la seguridad del archivo físico que requiere esta importante institución registral.

#### **1.4. Aspectos normativos**

La normativa jurídica comprende la totalidad del derecho y el vinculado a las disposiciones legales y administrativas vigentes sobre el tema presentado, así tenemos:

#### **1.4.1. Constitución de la República del Ecuador 2008**

La Constitución del Ecuador (2008) en el Art. 265 determina como se debe proceder en cuanto a la administración de los Registros de la Propiedad del país es: “El sistema público de registro de la propiedad será administrado de manera concurrente entre el Ejecutivo y las municipalidades.” (p.131).

#### **1.4.2. Ley del Sistema Nacional del Registro de Datos Públicos (SINARDAP)**

La creación de la Ley SINARDAP (2010) Art. 1, establece:

Finalidad y Objeto. - La presente Ley crea y regula el sistema de registro de datos públicos y su acceso, en entidades públicas o privadas que administren dichas bases o registros. El objeto de la Ley es: garantizar la seguridad jurídica, organizar, regular, sistematizar e interconectar la información, así como: la eficacia y eficiencia de su manejo, su publicidad, transparencia, acceso e implementación de nuevas tecnologías (p.2).

Conforme se determine en el Reglamento de la Ley SINARDAP que expida la Dirección Nacional el segundo inciso Art. 13 define que:

Los Registros son dependencias públicas, desconcentrados, con autonomía registral y administrativa en los términos de la presente Ley, y sujetos al control, auditoría y vigilancia de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos en lo relativo al cumplimiento de políticas, resoluciones y disposiciones para la interconexión e interoperabilidad de bases de datos y de información pública (p.6)

Ley SINARDAP en el Art.19 define que:

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 estructuración administrativa del registro y su coordinación con el catastro. La Dirección Nacional dictará las normas que su funcionamiento a nivel nacional (p.7).

#### **1.4.3. Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, COOTAD**

El COOTAD (2010) señala en el Art.142 como competencia la administración de los Registros de la Propiedad así.

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 (p. 62).

#### **1.4.4. Ley de Registro**

En la Ley de Registro (1966) vigente en el Art. 1 se habla claramente del objeto de los registros de la propiedad: “La inscripción de los instrumentos públicos, títulos y demás documentos que la Ley exige o permite que se inscriban en los registros correspondientes” (p. 1).

## CAPÍTULO II

### METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

#### 2.1. Tipo de investigación

El presente estudio de caso se focaliza en la administración del Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Espejo dentro de una investigación cualitativa debido a que se estudia actuaciones vinculadas al desarrollo humano que va acompañado de transformaciones e interrelaciones personales sustentadas en formas culturales de percibir el concepto claro de una realidad bajo estándares jurídicos predeterminados. La normativa corresponde a un estándar definido por la estructura estatal que regula el comportamiento social frente a las disposiciones y los niveles de comprensión de la intensión jurídica.

La interpretación del comportamiento humano bajo estos esquemas no es suficiente a través de herramientas estadísticas merece mayor profundidad basada en un presupuesto teórico subyacente a las respuestas con las entrevistas de las autoridades registrales de la DINARDAP y de los GAD's municipales. Esta problemática de estudio en el caso particular del cantón Espejo valora la interpretación de los resultados en forma científica orientada en su fundamentación socio jurídica de los efectos de una inadecuada aplicación sustancial de la Ley.

#### 2.2. Método de investigación

**Método Histórico:** Este método es sustancial para realizar un análisis de los principales cambios y hechos que han existido desde los inicios del Registro de la Propiedad del cantón Espejo considerando los aspectos que se han modificado antes, durante y después de la Constitución 2008

y la creación de la Ley SINARDAP al mismo tiempo verificar los avances en el proceso de pertinencia de autonomía de esta institución pública.

**Método Inductivo:** Al aplicar este método se determinó el estado administrativo del Registro de la Propiedad del cantón Espejo comparando los resultados generados por el incumplimiento de la autonomía administrativa en relación a los principios de seguridad jurídica, eficacia y eficiencia del cantón Espejo con los cantones de San Pedro de Huaca, Mira, Tulcán, Montúfar y Bolívar.

**Método Deductivo:** En esta investigación el método deductivo permitió precisar las causas, consecuencias y posible solución a la problemática. Indicando para ello recomendaciones estratégicas que se originen en base a las conclusiones del estudio y la aplicación de la metodología propuesta.

**Método Analítico:** Con el método analítico aplicado al estudio del ordenamiento jurídico vigente en la materia que ocupa a la presente investigación es posible identificar el origen de la problemática, organizar, describir y concluir cada uno de sus elementos para mejorar la comprensión del tema de estudio.

### **2.3. Instrumentos de investigación**

**Entrevistas:** Esta herramienta es de gran utilidad ya que permitió interactuar de forma directa con los principales actores de la presente investigación. Se realizó de manera presencial y virtual a los siguientes funcionarios públicos: al Director de la zona 1 y 2 de la DINARDAP, los Registradores de la Propiedad de San Pedro de Huaca, Mira, Tulcán, Bolívar y Montúfar, así como también al Procurador Síndico y el Registrador del cantón Espejo.

## **2.4. Descripción de datos**

### **2.4.1. Población y muestra**

Es preciso indicar que la investigación se realizó mediante el estudio caso del cantón Espejo debido a que es el único cantón en el que la entidad registral es considerada como dirección de área a nivel nacional, zonal y provincial. Con el estudio de caso se logró realizar una comparación de su administración con los cantones San Pedro de Huaca, Mira, Tulcán, Bolívar y Montúfar y diferenciar las inconsistencias y las coincidencias de aplicación de la Ley en las ordenanzas municipales correspondientes.

### **2.4.2. Análisis e interpretación de resultados**

Es importante señalar que la presente investigación no se realizó en todo el país debido a que es un estudio de caso específicamente. Sin embargo, se recopilaban datos de la DINARDAP obteniendo los porcentajes relativos de la totalidad de registros de la propiedad tanto a nivel nacional, zonal y provincial.

La investigación cuantitativa contribuyó a recopilar información y facilitó la interpretación de datos relacionados a los registros de la propiedad del país, a determinar numérica y porcentualmente las entidades que gestionan sus actividades con autonomía, sin autonomía o son considerados como Empresas Públicas. Gracias a la colaboración de funcionarios de la DINARDAP quienes facilitaron el acceso a una hoja electrónica de Excel que contiene la información sobre los registros de la propiedad y con la ayuda de funciones lógicas y de texto para optimizar el tiempo y sobre todo mantener la autenticidad e integridad de los datos se logró clasificar la información necesaria para el desarrollo de esta investigación.

**Tabla 1**

*Registros de la propiedad con autonomía y sin autonomía*

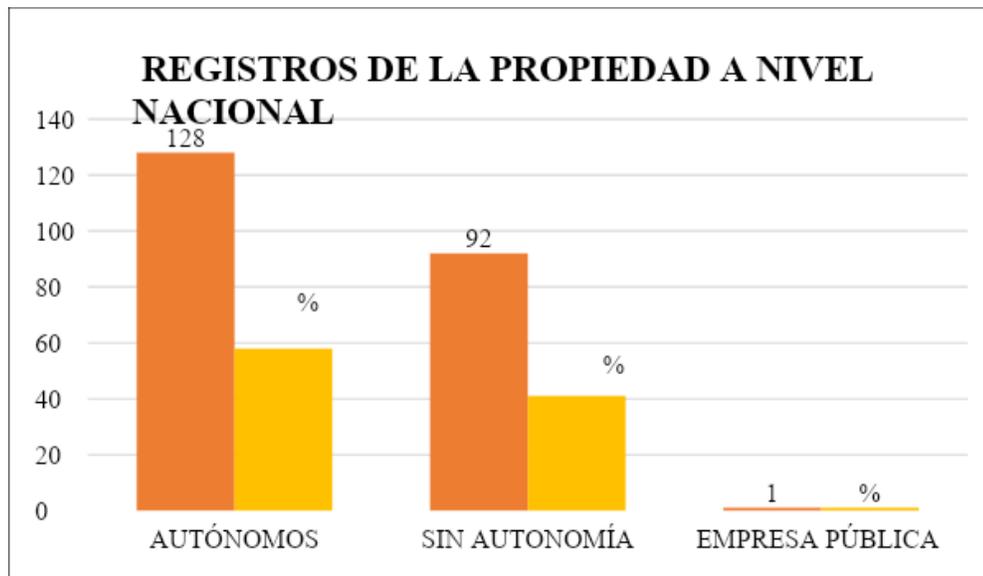
DETALLE	AUTÓNOMOS	SIN AUTONOMÍA	EMPRESA PÚBLICA	TOTAL
CANTIDAD	128	92	1	221
PORCENTAJE	58%	41%	1%	100%

**Fuente:** DINARDAP (2021).

**Elaboración:** Susana Meneses

**Gráfico 7**

*Registros de la propiedad con autonomía y sin autonomía a nivel nacional*



**Fuente:** DINARDAP (2021).

**Elaboración:** Susana Meneses

Según datos obtenidos de la DINARDAP (2021) en la tabla 1 y gráfica 7 se identifica el número y porcentaje de los registros de la propiedad del Ecuador en lo relacionado a su administración. Se evidencia que de los 221 cantones del país 128 son entidades adscritas a las municipalidades con autonomía administrativa y registral como determina la Ley equivalente al 58%. Mientras que 92 cantones funcionan como dependencias adscritas a las municipales

porcentaje que corresponde al 41%. En este grupo se incluye otra estructura viabilizada y comprende a las Empresas Públicas como ocurre en el cantón Guayaquil con un porcentaje del 1%. De esta información se puede resaltar que la mayoría de las municipalidades acataron la disposición de la norma constitucional y la Ley.

**Tabla 2**

*Zona 1 Registros con autonomía y sin autonomía*

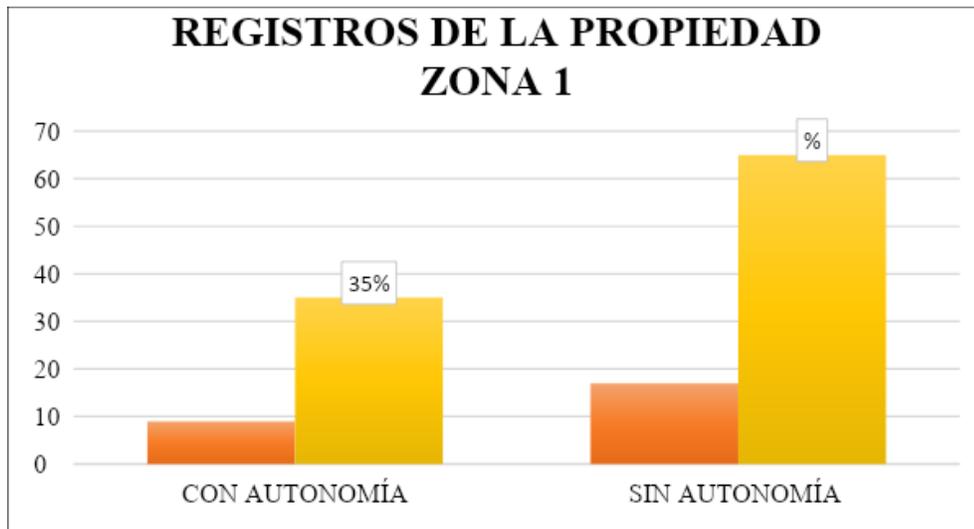
DETALLE	CON AUTONOMÍA	SIN AUTONOMÍA	TOTAL
NÚMERO	9	17	26
PORCENTAJE	35%	65%	100%

**Fuente:** DINARDAP (2022).

**Elaboración:** Susana Meneses

**Gráfico 8**

*Zona 1 Registros con autonomía y sin autonomía*



**Fuente:** DINARDAP (2022).

**Elaboración:** Susana Meneses

La tabla 2 y la figura 8 describe que la Zona 1 está conformada por las provincias de Carchi, Esmeraldas, Imbabura y Sucumbíos que agrupa 26 cantones donde se determina que el 65 % brindan los servicios registrales sin autonomía entre ellos el cantón Espejo de la provincia del Carchi como objeto de estudio de esta investigación. Según resultados obtenidos se observa que estos registros tienen facultades limitadas por ser administrados sin autonomía. Mientras el 35% gozan de autonomía administrativa, registral y financiera en cumplimiento con lo que determina la Ley.

**Tabla 3**

*Registros de la provincia del Carchi con autonomía y sin autonomía*

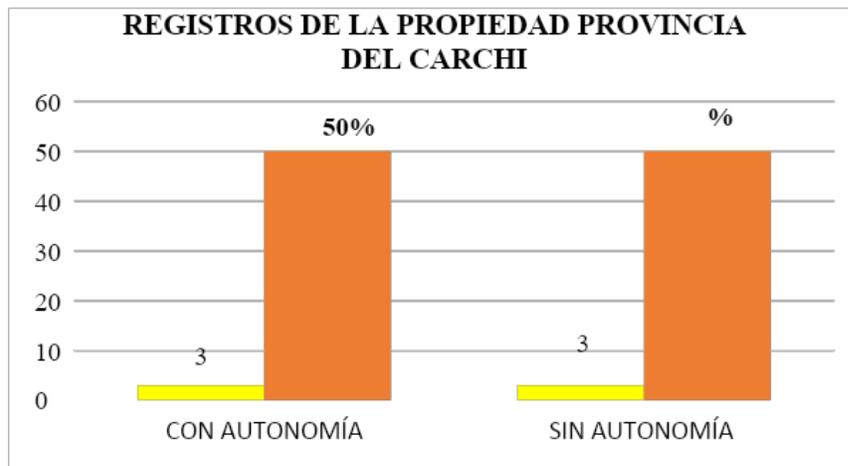
DETALLE	CON AUTONOMIA	SIN AUTONOMIA	TOTAL
NUMERO	3	3	6
PORCENTAJE	50%	50%	100%

**Fuente:** DINARDAP (2022).

**Elaboración:** Susana Meneses

**Gráfico 9**

*Registros de la provincia del Carchi con autonomía y sin autonomía*



**Fuente:** DINARDAP (2022).

**Elaboración:** Susana Meneses

Como indica la tabla 3 y la figura 9 en la provincia del Carchi se determinó que el 50% de los registros comprendidos por los cantones Tulcán, San Pedro de Huaca y Mira gozan de autonomía administrativa cumpliendo lo que señala la Ley a través de las ordenanzas municipales. Mientras el otro 50% conformado por los cantones Bolívar, Montúfar y Espejo que son dependencias adscritas a la municipalidad que teóricamente tienen autonomía pero que en la práctica no se cumple aun cuando se encuentra escrito en la ordenanza por cuanto no se define con exactitud a qué clase de autonomía se refiere dicho texto. Respecto al cantón Espejo la ordenanza señala que el registro es una dirección de área sin autonomía administrativa y financiera.

#### **2.4.2.1. Entrevistas.**

Como instrumento de recopilación de información se consideró la entrevista estructurada mediante una guía de preguntas la cual está diseñada con interrogantes abiertas que ayudan a conocer la percepción y opinión de la gestión administrativa de las autoridades de los registros de la propiedad de la provincia del Carchi, el Procurador Síndico del cantón Espejo y el Director Regional de la zona 1 y 2 de la DINARDAP Ibarra. Con la finalidad de conocer cómo se gestiona el cumplimiento de la Ley relacionado a la autonomía administrativa en el Registro de la Propiedad del cantón Espejo en comparación con los registros de la propiedad de la provincia del Carchi.

Así como también, establecer la diferencia de la gestión administrativa entre los registros de la propiedad dotados de autonomía administrativa, financiera y registral y los registros de la propiedad que ejercen sus funciones como Unidades de Área adscritas a las municipalidades sin autonomía administrativa en donde la información resultante será de carácter cualitativo la misma que estará dirigida a:

**Tabla 4***Nómina de entrevistados*

<b>NO.</b>	<b>NOMBRES</b>	<b>REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD</b>
1	Dr. Ángel Vinicio Sotomayor Bravo	Cantón Tulcán
2	Abg. Tránsito del Carmen Meneses Castro	Cantón San Pedro de Huaca
3	Dr. Napoleón Ramiro Quelal Trujillo	Cantón Espejo
4	Dr. Julio César Salazar Lara	Cantón Mira
5	Abg. Tatiana Yadira Pavón Pavón	Cantón Montufar
6	Dr. Wilman Diaz Chamorro	Cantón Bolívar
7	Dr. Arturo León Cortez	Procurador Síndico del Municipio del cantón Espejo
8	Dr. Bayardo Benalcázar Lara	Director Regional de la zona 1 y 2 de la DINARDAP Ibarra

**Elaboración:** Susana Meneses

### **Entrevista a las autoridades del Registro de la propiedad de la provincia del Carchi**

#### **1. ¿En la ordenanza que regula el funcionamiento del registro de la propiedad del cantón y cómo se encuentra constituida la entidad registral?**

Los entrevistados manifiestan que: El registro de la propiedad de Tulcán es considerado como una entidad pública desconcentrada, con autonomía registral administrada y organizada por las disposiciones de su ordenanza. En el cantón San Pedro de Huaca es administrado con total autonomía registral, financiera y económica. En el cantón Mira el registro de la propiedad y Mercantil funciona como una dependencia adscrita al municipio con autonomía administrativa, registral y financiera.

En el cantón Montúfar se sanciona una ordenanza en la que se establece que el registro de la propiedad funcionará como dependencia adscrita a la municipalidad exclusivamente con autonomía registral. La entidad pública del registro del cantón Bolívar está considerada como una

entidad adscrita a la municipalidad con autonomía, pero no precisa a que autonomía se refiere por lo que ejerce las funciones y brinda los servicios registrales asumiendo solamente la autonomía registral.

En el cantón Espejo el Registro de la Propiedad y Mercantil está considerado como una dependencia pública incorporada a la municipalidad en calidad de Dirección de Área bajo la estructura del orgánico funcional del municipio. Además, señala que el GAD municipal tendrá la capacidad para administrar, ejecutar y brindar los servicios públicos registrales. Esto lo señala la ordenanza de este cantón desde el año de su reforma.

## **2. ¿Cuál es la definición y el objeto fundamental del registro de la propiedad?**

Para el Doctor Julio César Salazar Lara registrador del Cantón Mira el registro de la propiedad es una institución pública que se organiza de acuerdo a su visión y misión que define su propia estructura organizacional sustentada en bases legales que rigen su direccionamiento estratégico por medio de la planificación y modelo de gestión orientado a brindar seguridad jurídica al usuario. La finalidad principal es cumplir con el funcionamiento de atención adecuada utilizando las herramientas tecnológicas reglamentadas por la DINARDAP y el Ministerio de Telecomunicaciones.

Mientras que para el Doctor Napoleón Ramiro Quelal Trujillo registrador del Cantón Espejo menciona que actualmente los registros de la propiedad del país se consideran como entidades públicas desconcentradas de cada GAD municipal, teóricamente administrados concurrentemente por la DINARDAP y el municipio. Sin embargo, en el cantón Espejo es administrado de una manera particular por la municipalidad a través de las ordenanzas que confunden y principalmente incumplen con lo establecido en el inciso dos del artículo trece de la

Ley especial que rige estas entidades. Esta oficina tiene la finalidad de avalar servicios registrales de calidad con miras a garantizar la custodia y protección de los datos referentes al patrimonio de las familias de este cantón.

### **3. ¿Qué se entiende por administración concurrente entre el Ejecutivo y los GADs sobre el registro de la propiedad?**

Los registradores de la propiedad manifiestan que la administración concurrente está determinada en la norma constitucional, en la Ley SINARDAP y en las Ordenanzas Municipales. Los registros de la propiedad deben ser administrados por el Ejecutivo a través de la DINARDAP organismo que se encarga en emitir políticas públicas del registro y el control en el orden registral. Por su parte, los municipios del país se encargan de la organización estructural del registro a través de las ordenanzas con la finalidad de organizarlos en su estructura. Estos deben ejercer de manera exclusiva sus competencias sin intromisiones en lo que se refiere a la autonomía administrativa de los registros.

### **4. ¿Qué se entiende por autonomía administrativa en los registros de la propiedad?**

Para la representante del Registro de la Propiedad del Cantón San Pedro de Huaca la autonomía administrativa es la facultad otorgada por la Ley que permite adoptar decisiones propias encaminadas a brindar mejores servicios. Los registros deben ser dotados de autonomía registral y administrativa para resolver y gestionar las cuestiones propias de la organización sin que intervenga ninguna otra especialmente en materia registral, aclarando que los registros están obligados al cumplimiento de las disposiciones emanadas por la DINARDAP.

Para el Doctor Napoleón Ramiro Quelal Trujillo del Registro de la Propiedad del cantón Espejo la autonomía administrativa consiste en ejercer todas las facultades que incluyen el ámbito

administrativo, organizacional y operativo de la entidad. En esta pregunta es importante de recalcar que el aspecto financiero se encuentra inmerso en la autonomía administrativa. En ninguna parte la Ley establece que puede separarse y mucho menos sea ajena a la autonomía administrativa.

##### **5. ¿Cuáles son las facultades del registro de la propiedad?**

Analizando las respuestas de las entrevistas se determina que la principal facultad es la inscripción registral mediante la cual se legaliza contratos y actos que expresan la voluntad de las partes, mandatos judiciales o administrativos y los demás que exprese la Ley. Aspectos que garantizan seguridad jurídica, acceso a la información de todo documento público que reposa en dicha oficina, asegurar una administración transparente y responsable de los recursos que ingresan por cobro de aranceles y las demás que se encuentran muy claras en la Ley.

Es importante destacar que en el cantón Espejo al ser considerado como una dirección de área municipal tiene sus facultades muy limitadas. Básicamente tiene las facultades que la Ley así lo señala, las facultades mercantiles por citar un ejemplo. Con mucha dificultad la facultad calificadora en cuanto a los documentos concernientes a inscripciones y certificaciones. En ciertas ocasiones se tiene la facultad de emitir notas evolutivas negativas de inscripciones según el caso, esto es en consideración de que las facultades específicas de la autonomía administrativa no se ejercen en esta entidad.

##### **6. ¿Cuáles son las competencias del GAD sobre el registro de la propiedad?**

- ✓ En el cantón Tulcán particularmente el alcalde tiene competencias exclusivamente administrativas concernientes a la organización estructural. En el ámbito administrativo y financiero no existe ninguna injerencia.

- ✓ El GAD municipal de San Pedro de Huaca en ejercicio de sus competencias está en la potestad de elegir representante legal del Registro, fijar los aranceles anuales mediante ordenanza e incluso exigir los remantes del ejercicio económico, actualizar el catastro urbano y rural e intervenir en los procesos de planificación territorial. Hasta ahí sus competencias respecto al registro de la propiedad.
- ✓ El registro del cantón Mira es autónomo administrativamente, financiera y registral, consecuentemente el GAD municipal no tendría ninguna competencia o influencia de ninguna naturaleza.
- ✓ En el cantón Espejo Montúfar y Bolívar se acoge a lo estipulado en el Art.142 del COOTAD establece que es competencia de los GADs administrar las entidades registrales concurrentemente con el Ejecutivo en este caso a través de la DINARDAP de conformidad a lo que establece la Ley especial.

**7. ¿En qué principios se sustenta la actividad registral?**

Todos los representantes del registro de la propiedad de la provincia del Carchi determinan que: la actividad registral se sustenta principalmente en el principio de seguridad jurídica éste verificará la legalidad, validez y cumplimiento de los requisitos exigidos en todos los instrumentos públicos o privados del cual se solicita la inscripción para garantizarla. Asimismo, se debe garantizar los principios de: publicidad, prelación, tracto sucesivo, especialidad, eficiencia y eficacia.

**8. ¿Considera que la autonomía administrativa con la que se desempeña de la entidad registral que usted representa es adecuada para el desempeño de la actividad registral? ¿Sí o no y por qué?**

Según lo expuesto por los entrevistados se considera que existe la necesidad de proponer una reforma a las ordenanzas para que se contemple el otorgamiento de la autonomía administrativa como la Ley lo estipula. En algunos casos se manejan ordenanzas que rigen las funciones de los registros considerándolos como dependencia adscrita a la municipalidad con autonomía sin especificar si es administrativa o registral. En la práctica solo tienen autonomía registral ya que los demás aspectos administrativos están a cargo de la municipalidad. La autonomía administrativa es fundamental para el buen desempeño del Registro por cuanto brinda la posibilidad de equiparse con tecnología adecuada dándonos la capacidad de independencia para utilizar eficazmente los recursos financieros y las facultades administrativas.

En el Registro del cantón Espejo no es la manera adecuada primero porque la ordenanza no responde con lo que dispone Constitución ni la Ley. Segundo porque esta acción limita el accionar del Registrador y por ende de los colaboradores por cuanto, no cuenta con la disponibilidad de recursos económicos para solventar las necesidades más urgentes de la oficina. Si se analiza detenidamente el aspecto financiero se demuestra que es contrario a lo que dispone la Ley. En ninguna parte del contenido del COOTAD ni de la Ley se menciona autonomía financiera como tal. Por lo tanto, el municipio no se encuentra facultado para asumir esa competencia.

**Tabla 5**

*Entrevista al Director Regional de la zona 1 y 2 de la DINARDAP (Doctor Bayardo Benalcázar)*

PREGUNTA	RESPUESTA
<b>1. ¿Cuál es el rol que cumplen los Registros de la Propiedad?</b>	El rol específico de los registros es inscribir todo lo que tiene que ver con inscripciones de transferencia de dominio y limitaciones a este, todo lo concerniente a trámites de carácter administrativo, trámites de carácter notarial y tramites de carácter judicial.

- 2. ¿Qué se entiende por administración concurrente entre el Ejecutivo y los GAD's sobre el Registro de la Propiedad?** Se genera la concurrencia mediante dos estamentos: el ejecutivo a través de la DINARDAP y por otro lado las municipalidades. A partir del 2008 son administradas a través de la DINARDAP y las municipalidades de cada cantón.
- 3. ¿Qué significa que los Registros de la Propiedad gocen de autonomía administrativa?** En la mayoría de los cantones del país tienen esa autonomía administrativa que incluye el ejercicio económico. Lo que significa, que no existe injerencia de ninguna otra institución ni siquiera de la DINARDAP y mucho menos de los municipios a través de sus alcaldes.
- 4. ¿Cuáles son las facultades del Registro de la Propiedad?** Sus facultades se encuentran prescritas en las Leyes, para ello se creó la DINARDAP con la finalidad emanar resoluciones referentes al manejo, control, supervisión y para el cumplimiento de sus facultades. Existen tres clases de Registros: el Registro Mercantil que directamente maneja la DINARDAP ese dinero va directamente las arcas de este organismo. Los registros de la propiedad exclusivamente con autonomía administrativa total y los registros de la propiedad con facultades mercantiles.
- 5. ¿Cuáles son las competencias del GAD sobre el Registro de la Propiedad?** Fundamentalmente el ámbito administrativo en cuanto a la infraestructura física. Cada gobierno municipal se encarga de nominar el Registrador, establecer la tabla de aranceles y nombrar el personal idóneo para su funcionamiento. En los demás aspectos se debe mantener la autonomía administrativa.
- 6. ¿En qué principios se sustenta la actividad registral?** Hay muchos principios que van a ser resumidos, por ejemplo: prioridad registral, erogación, legalidad, tracto sucesivo, seguridad jurídica. Fundamentalmente son estos principios que se encargan de manejar y controlar la actividad registral.
- 7. ¿Considera que la autonomía administrativa en el Registro de la Propiedad es o sería adecuada para el desempeño de la actividad registral? ¿Por qué?** Lógicamente que, si porque esta autonomía permite la independencia para tomar las mejores decisiones en el ámbito jurídico registral por parte del Registrador. No requiere la interferencia de ninguna autoridad por más que esté conectada jerárquicamente por encima esa persona porque eso acarrearía desmerecer el valor legítimo de la entidad registral.

---

**Nota:** La tabla 5 muestra las opiniones vertidas en la entrevista por parte del Director de la Zona 1 y 2 de la DINARDAP donde expone sus criterios relacionados a la administración de los registros de la propiedad.

**Fuente:** Entrevistas

**Elaboración:** Susana Meneses

## CAPÍTULO III

### 3.1. Discusión

Con la finalidad de determinar el nivel de incidencia que tiene la autonomía relacionada a la concurrencia de facultades administrativas sobre de los Registros de la Propiedad entre el Estado a través de la DINARDAP y los GADs Municipales del país y con el objeto de esclarecer con información real el por qué las entidades registrales deben tener autonomía administrativa y por qué las municipalidades como en el caso del cantón Espejo lo administran como Dirección de Área. Se ha procedido a recopilar datos a los actores principales de la temática abordada mediante la obtención de criterios de profesionales preparados y conocedores de la materia. En este caso se ha tomado en cuenta a funcionarios públicos quienes laboran en actividades registrales en el campo del Derecho y en especial están en contacto con la problemática planteada.

Como es de conocimiento general en todos los cantones del país funcionan oficinas de registros de la propiedad que de conformidad a la Constitución y la Ley SINARDAP son entidades autónomas con independencia del Gobierno Central. Cada municipio implementa un modelo de gestión administrativo mediante ordenanzas que regulan su funcionamiento como es el caso del cantón Espejo cuya ordenanza para la organización y administración es sancionada el 27 de junio del año 2011 y reformada el 7 de febrero del año 2013. En esta última ordenanza se evidencia el incumplimiento de la Ley por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Espejo al considerar a esta entidad registral como Dirección de Área sin autonomía administrativa y sujeta a las disposiciones de las autoridades municipales conforme se explicará más adelante.

Se determina que del 100% de los registros de la propiedad de la provincia del Carchi el 50% corresponde a los cantones de Tulcán, San Pedro de Huaca y Mira quienes conforme a las ordenanzas aprobadas por el Concejo Municipal respectivo gozan de autonomía administrativa.

En estos cantones los Registros de la Propiedad son considerados como establecimientos públicos descentralizados de la dirección municipal con autonomía administrativa y registral, sometidos a las disposiciones de sus ordenanzas y sujetos al control y auditoría de la DINARDAP así lo dispone el artículo 13 de la Ley SINARDAP. Accionar que coincide con lo expresado por Montaña (2013) al señalar que la autonomía administrativa es trascendental en la organización estatal puesto que ayuda a mejorar la gobernabilidad y ejercicio de las facultades en el ámbito público.

Los registros de los cantones Tulcán, San Pedro de Huaca y Mira son instituciones organizadas que brindan los servicios registrales en función de su visión y misión definiendo su propia estructura organizacional sustentada en la Ley. Su direccionamiento estratégico se desarrolla mediante la planificación y modelo de gestión orientados a brindar seguridad jurídica al usuario basadas en la independencia administrativa, financiera y lógicamente registral. Son organismos independientes y autónomos para desempeñar sus funciones y brindar servicios al público en el ámbito de sus competencias a través de los medios tecnológicos normados y estandarizados de conformidad con la Ley.

El otro 50% que incluye a los cantones Bolívar, Montúfar y Espejo tienen ordenanzas mediante las cuales se les concede la autonomía sin especificaciones claras que teóricamente imposibilita determinar si se refiere a la autonomía administrativa o registral. Por las afirmaciones vertidas por sus representantes legales se deduce que en la práctica estos dos cantones tienen únicamente autonomía registral. Puesto que la administración de personal, recursos financieros y demás son dispuestos por las autoridades municipales. Como podemos evidenciar en las jurisdicciones cantonales de Bolívar, Montufar y Espejo que son administrados de una manera particular por las municipalidades a través de las ordenanzas que incumplen y confunden los términos establecidos en la Ley.

En el cantón Espejo objeto de estudio como ya se ha mencionado se administra como Dirección de Área mediante una reforma a la ordenanza municipal en el año 2013 en la que se evidencia el incumplimiento del segundo inciso del artículo 13 de la Ley SINARDAP. El GAD del cantón Espejo aprueba una ordenanza reformativa atribuyéndose la gestión y administración del servicio público registral asumiendo las competencias de ejecutar y suministrar los servicios registrales a la ciudadanía. En dicha reforma además se suprime la autonomía financiera con la intención de que los recursos económicos ingresados por concepto de aranceles sean recaudados directamente por las ventanillas del municipio. Estas acciones demuestran que el Alcalde y Concejo Municipal de turno aprobaron una ordenanza reformativa antojadiza y conveniente para la municipalidad que lesionan las prescripciones plasmadas en la Ley del SINARDAP.

En cuanto a la administración concurrente los Registros de la propiedad actualmente se encuentran administrados entre el Ejecutivo a través de la DINARDAP y los GADs mediante la distribución de competencias que le corresponde a cada organismo. La DINARDAP establece resoluciones de índole registral constituyéndose en un órgano de control para las entidades registrales. Por su parte, los municipios se encargan de la organización estructural del registro, selección del personal, selección del registrador, emisión de tabla de aranceles, dotación de infraestructura y recaudación los remanentes del ejercicio económico.

Así lo establece el artículo 19 de la Ley SINARDAP específicamente donde indica que los municipios dentro de la gestión concurrente son responsables de la organización de cada entidad. Dichas competencias y facultades conllevan a determinar con claridad la pertinencia de la autonomía administrativa y la gestión registral a excepción del Registro de la Propiedad del cantón Espejo institución que ha decir del Registrador doctor Ramiro Quelal Trujillo quien ha manifestado

que la competencia administrativa no la tiene el Registro, sino el GAD por ser considerado como una Unidad Administrativa municipal.

El Registro de la Propiedad del cantón Espejo al ser considerado como Dirección de Área municipal tiene sus potestades muy limitadas. Ejecuta únicamente facultades mercantiles establecidas en el artículo 19 de la Ley SINARDAP. Con muchas restricciones tiene la facultad de calificadora en cuanto a los documentos concernientes a inscripciones y certificaciones.

En algunas ocasiones tiene la facultad de emitir notas devolutivas o negativas de inscripciones según el caso. Esto en consideración de que las facultades específicas de la autonomía administrativa no se ejercen en esta entidad por la forma de administrar esta entidad registral que de paso restringe garantizar la sistematización e interconectar la información. Así lo prescribe la ordenanza reformativa del cantón Espejo del año 2013. Sus contenidos relacionados con la gobernanza, organización, gestión, entre otros serán dictados por el GAD Municipal en virtud de que es considerado Dirección de Área.

Se evidencia, además que la actividad registral requiere el cumplimiento de principios registrales de conformidad con lo que establece la Ley. La seguridad jurídica al estar constituida como un principio y un derecho reconocido en el sistema normativo y administrativo deben coexistir como base fundamental en una organización del Estado de derechos donde su aplicación legítima sea posible garantizarlos. En este caso se está vulnerando este principio puesto que se inobserva el objeto de la Ley SINARDAP que es precisamente brindar seguridad jurídica hacia la propiedad mobiliaria e inmobiliaria, así como también los principios administrativos de eficacia y eficiencia. Tal como lo manifiesta Padilla (2018): los principios de eficacia y eficiencia son

constitucionales y se encuentran vinculados entre sí debido que rigen para todo el ámbito público dentro del contexto institucional en forma genérica.

En el presente estudio se encontró una gran diferencia entre los Registros de la Propiedad del cantón Espejo y los cantones Tulcán, San Pedro de Huaca y Mira. Los segundos coinciden que los Registros a los que representan gozan de autonomía administrativa y manifiestan que están de acuerdo con el modelo de gestión aplicado por cuanto se encuentra conforme al ordenamiento jurídico del país. A diferencia del cantón Espejo que brinda los servicios registrales como una más de las direcciones municipales sin autonomía administrativa acarreado varios inconvenientes que de una u otra manera dificulta los trámites registrales y la labor del Registrador en algunos ámbitos.

A partir de la reforma a la ordenanza del año 2013 se deroga la autonomía administrativa del Registro de la Propiedad y con ello se pierde la esencia de la razón de ser del Registro. Se determina con claridad el incumplimiento de la Ley y la manera como debe administrarse el Registro de este cantón que actualmente no cumple con los parámetros que la Ley establece. Esta impropia forma de administración se constituye en un limitante para el desempeño de la actividad registral, a su vez coarta principalmente el principio de seguridad jurídica de los bienes inscritos por cuanto no se cuenta con los recursos ni las herramientas necesarias para proteger la información archivada en la entidad, no se dispone de los equipos tecnológicos adecuados para la implementación y cumplimiento de los sistemas recomendados por la DINARDAP, no se cuenta con infraestructura física adecuada, no se dispone oportunamente de suministros de oficina, entre otros aspectos.

En razón al problema de investigación planteado en el presente estudio se determina que existe un alto nivel de incidencia en la autonomía administrativa por parte del GAD Municipal del

cantón Espejo sobre la entidad registral. Dicha incidencia ha generado afectaciones a los principios registrales de seguridad jurídica, eficacia y eficiencia y al incumplimiento de las directrices dictadas por la DINARDAP. La ordenanza vigente que regula el funcionamiento del Registro de la Propiedad (2013) limita el desempeño de la actividad registral. Pero lo más preocupante y como es de conocimiento público no sólo existe injerencia administrativa sino también se evidencia el interés político de manejar esta institución generándose de esta manera la posibilidad de que ciertos actos inscribibles o no permitidos sean obligados por parte de la autoridad de turno a ser ejecutados por los Registradores y sus colaboradores.

Los Registros de la Propiedad en Ecuador son administrados de acuerdo al criterio del Alcalde que se encuentra ejerciendo sus funciones. Para nadie es desconocido que en la mayoría de cantones funcionan como dependencias adscritas a las municipalidades con autonomía administrativa y registral. Existen casos como el que hemos analizado que funcionan como dependencias municipales sin autonomía administrativa. En ciertos cantones los Registros de la Propiedad están constituidos como empresas públicas como es el caso del cantón Guayaquil por citar un ejemplo. Por estas razones, es necesario que este ente de control presente propuestas de reforma a la Ley en la que se establezca con claridad que todos los Registros del país sean administrados de una misma manera y así garantizar las autonomías registrales y administrativas necesarias para el buen desempeño de estas entidades públicas.

En este sentido, las opiniones vertidas por los entrevistados coinciden en que los GADs no deben asumir la administración de los Registros de la Propiedad y consideran que estos deben ser independientes. Manifiestan además que la aplicación de un modelo administrativo inadecuado hace que surjan fenómenos que incurren en limitaciones y bajos niveles de confiabilidad en la legitimidad de los documentos, bajos niveles de control interno, incremento de la influencia de

terceros sobre las decisiones sin un fundamento legal, falta de recursos para el desarrollo de una eficiente actividad registral, entre otros. Situaciones que actualmente atraviesa el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Espejo, puesto que su Registrador al ser entrevistado ha manifestado textualmente que en el cantón Espejo el Registro de la Propiedad es considerado como unidad de área por lo que sería importante otorgarle la autonomía administrativa para que de esta manera mejoren los servicios registrales. La autonomía administrativa consiste en ejercer todas las facultades tanto en el ámbito administrativo, organizacional y operativo de la entidad registral.

El proyecto constitucional del Estado propone que parte del poder relacionado con la administración pública debe estar distribuido en los registros de la propiedad para alcanzar servicios excelentes y el ejercicio de sus propias facultades y competencias. Con los antecedentes expuestos, necesario recalcar que el presente estudio permitió abordar una problemática latente en estas entidades registrales y confirmar que la autonomía administrativa favorece el ejercicio de las facultades administrativas establecidas en la Constitución y en la Ley.

## CAPÍTULO IV

### CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

#### 4.1. Conclusiones:

- ✓ El ordenamiento jurídico vigente prevé que los registros de la propiedad son entidades públicas con autonomía administrativa adscritas a los gobiernos autónomos descentralizados municipales. Sin embargo, de la experiencia nacional se aprecia que no todos los municipios cumplen lo que establece la Ley como sucede el cantón Espejo, provincia del Carchi que funciona con una Ordenanza contraria a lo establecido en la Constitución y la Ley SINARDAP.
  
- ✓ La mayoría de GAD's municipales en ejercicio de sus competencias otorgan a los registros de la propiedad autonomía administrativa. Gran parte de las entidades registrales del país gozan de autonomía administrativa y registral. Un segundo grupo brinda los servicios registrales sin autonomía administrativa y un mínimo porcentaje como Empresa Pública.
  
- ✓ El accionar del Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Espejo se encuentra circunscrito a la administración municipal al tratarse como una Dirección de Área, por lo que su funcionamiento se rige por la ordenanza de ese cantón y a las decisiones de las autoridades municipales sin considerar que su naturaleza jurídica requiere ser una institución autónoma y sólida.
  
- ✓ Se ven comprometidos los principios a la seguridad jurídica y servicio público puesto que el marco normativo crea toda posibilidad de interpretación de autonomía de estas

instituciones. Sin autonomía administrativa se limita los servicios públicos y afecta a los principios de eficiencia y eficacia siendo estos elementos conceptuales que cobijan al estándar de servicios de calidad conforme a la naturaleza de sus actividades.

- ✓ Es necesario que los registros de la propiedad sean dotados de autonomía administrativa y registral. Dicha autonomía permite a estos organismos ejercitar sus facultades y competencias propias de la actividad registral sin la intervención de otros organismos o autoridades ajenas a la organización.

#### **4.2. Recomendaciones:**

En atención al estudio y la exposición es pertinente recomendar:

- ✓ En el ámbito normativo es imprescindible que se realice una reforma a la Ordenanza que regula el funcionamiento del Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Espejo, de tal manera que cree un cuerpo normativo que cumpla con lo establecido en la Constitución y la Ley SINARDAP, respetando la facultad y autonomía administrativa que debe tener el Registro de la Propiedad del cantón Espejo.
- ✓ El Estado a través del órgano competente reforme la Ley con la finalidad de generar medidas que exijan a las Municipalidades el cumplimiento de la Ley en relación al funcionamiento y organización de los Registros de la Propiedad de todo país garantizando su autonomía administrativa.
- ✓ Se recomienda a los GAD's realizar los estudios técnicos respectivos apegados a la realidad de cada cantón y de esta manera proveer datos exactos y fundamentales que faculten la

emisión de ordenanzas que regulen la dirección de los Registros de la Propiedad con autonomía administrativa con la finalidad de garantizar servicios eficaces y eficientes.

- ✓ Acoger a la autonomía administrativa en la entidad registral del cantón Espejo puesto que permite la independencia en la gestión organizativa, administrativa y financiera. Brinda además la capacidad para tomar decisiones oportunas en virtud de que ésta permite ejercer las facultades propias de la actividad registral sin que interfieran otras autoridades.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Alenza Garcia, J. (2016). *Las Energías Renovables ante la fugacidad legislativa: La Mitigación de los Principios de (In)Seguridad Jurídica y de (Des)Confianza Actualidad Jurídica Ambiental*. Actualidad Jurídica Ambiental , 55. Obtenido de [https://www.actualidadjuridicaambiental.com/wp-content/uploads/2016/02/2016\\_03\\_01\\_Alenza\\_STC-Renovables.pdf](https://www.actualidadjuridicaambiental.com/wp-content/uploads/2016/02/2016_03_01_Alenza_STC-Renovables.pdf)
- Asamblea Nacional. (20 de Octubre de 2008). *Constitución de la República del Ecuador*. Registro Oficial 449. Quito, Ecuador.
- Asamblea Nacional. (31 de marzo de 2010). *Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos*. Suplemento del Registro Oficial 162. Quito, Ecuador.
- Asamblea Nacional. (19 de octubre de 2010). Suplemento del Registro Oficial 303. *Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización*. Quito, Ecuador.
- Asamblea Nacional. (31 de julio de 2017). *Código Orgánico Administrativo*. Quito, Ecuador.
- Cabrejo, J. A. (2018). *Análisis Jurisprudencial de la Corte Suprema respecto a la Interpretación y Aplicación de los Principios Registrales de Publicidad, Fe Pública Registral y de Oponibilidad*. Revista Jurídica Científica SSIAS, 1(11), 1-8. Obtenido de <http://revistas.uss.edu.pe/index.php/SSIAS/article/view/930>
- Chiriboga. (13 de 06 de 2022). *Tecnologías de la Información Aplicadas al derecho Inmobiliario Registral Jurídico*. Obtenido de Tecnologías de la Información Aplicadas al derecho Inmobiliario Registral Jurídico: [http://repositorio.utn.edu.ec/bitstream/123456789/525/5/04%20ISC%20154%20CAPITULO\\_II.pdf](http://repositorio.utn.edu.ec/bitstream/123456789/525/5/04%20ISC%20154%20CAPITULO_II.pdf)
- Congreso, N. (1980). *Ley de Registro*. Quito: La Nación.
- Cordero, J. (13 de 06 de 2022). *GAD Municipal de El Pan*. Obtenido de <https://elpan.gob.ec:https://elpan.gob.ec/registro-de-la-propiedad-y-mercantil/>
- Davila, R. (2018). *Derecho a la seguridad y a la realidad jurídica en la emisión de certificados de gravámenes de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito*. Quito: Universidad Central del Ecuador. Obtenido de <http://www.dspace.uce.edu.ec/bitstream/25000/18734/1/T-UCE-0013-JUR-186.pdf>

De Reina, G. (5 de 2021). *La Notaria*. Obtenido de El Derecho registral inmobiliario y el Registro de la Propiedad: <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5620605.pdf>

Decreto Supremo 1405. (1966). *Ley de Registro*. Ecuador.

DINARDAP. (2012). *Manual para el usuario de los registros DINARDAP*. Quito: Registro Oficial 715.

Gavilanes, V. (2020). *Los Repertorios Caducados del Registro de la Propiedad y su Incidencia en la Seguridad Jurídica*. Ambato: UNIANDES. Obtenido de <https://dspace.uniandes.edu.ec/bitstream/123456789/12173/1/ACTFMDCO007-2021.pdf>

Gobierno autónomo Descentralizado El Pan. (13 de 06 de 2022). *GAD municipal de el Pan*. Obtenido de <https://elpan.gob.ec/registro-de-la-propiedad-y-mercantil/>

Mendieta-Zambrano José Eugenio, Zambrano-Dueñas Kelvin Iván. (30 de 10 de 2020). Evolución, constitucionalización y Características resaltantes del derecho Registral en el Ecuador. *DOMINIO DE LAS CIENCIAS*, 6(4), 6-9. doi: <http://dx.doi.org/10.23857/dc.v6i4.1523>

Montaño, G. (2013). *Descentralización y autonomía fiscal*. Revista de Derecho, no 20.

Nevarez. (2018). *La Autonomía Administrativa de los Registros de la Propiedad en el Ecuador A Partir de la Constitución del 2008 y la Ley Orgánica de ala SINARDAP del 2010. Ordenanza que regula la organización, administración y funcionamiento del Registro de la Propiedad y mercantil del cantón Espejo*. (27 de junio de 2013). Gobierno Autónomo Descentralizado de Espejo. El Ángel, Ecuador: Consejo Municipal.

*Ordenanza reformatoria a la ordenanza que regula la organización, administración y funcionamiento del Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Espejo*. (7 de Febrero de 2011). Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Espejo. El Ángel, Carchi, Ecuador: Secretaria Concejo Municipal.

Padilla, P. (2018). *Los principios de eficacia y eficiencia en la actuación del empleado público y su conexión con la evaluación del desempeño*. Revista Aranzadi Doctrinal (10). Obtenido de <https://pedropadillarui.es/docs/Principios-de-eficacia-y-eficiencia-actuacion-empleado-publico-y-evaluacion.pdf>

Perez, E. (1 de 10 de 2016). *Deslinde Jurídico de las descentralizaciones y las autonomías en el sistema político ecuatoriano*. Obtenido de file:///C:/Users/user/Downloads/522-Texto%20del%20art%C3%ADculo-945-1-10-20160823.pdf

- Real Academia de Lenguaje. (13 de 07 de 2022). *diccionario*. Obtenido de <https://dle.rae.es/autonom%C3%ADa>
- Registro Municipal de la Propiedad de Machala. (2011-25-Agosto). *Historia del Registro de la Propiedad*. Machala: Secretaria Registro Propiedad de Machala. Obtenido de <http://www.rpmachala.gob.ec/sgc/RESE%C3%91A%20HISTORICA%20DEL%20REGISTRO%20DE%20LA%20PROPIEDAD.pdf>
- Resolución N°065-DN-DINARDAP-2011. (2011-20-Junio). *Manual para el usuario de los registros DINARDAP*. Quito: Registro Oficial 715. Obtenido de <https://www.telecomunicaciones.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2012/10/dinardap-instructivo-para-procedimiento-de-transicion-registros-de-la-propiedad.pdf>
- Sotomayor, M. J. (1 de 10 de 2020). *Seguridad Jurídica y la Digitalización de los Protocolos (Tesis de Maestría en Derecho mención Notarial y registral, Universidad Santiago de Guayaquil)*. Repositorio Institucional. Obtenido de <http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/14117/1/T-UCSG-POS-DDNR-29.pdf>
- Trujillo, E. (13 de 06 de 2019). *Registro de Propiedad*. Obtenido de Economipedia.com: <https://economipedia.com/definiciones/registro-de-la-propiedad.html>
- Vaquerizo, J. (8 de 2021). <http://www.rpmachala.gob.ec>. Obtenido de <http://www.rpmachala.gob.ec>: <http://www.rpmachala.gob.ec/sgc/RESE%C3%91A%20HISTORICA%20DEL%20REGISTRO%20DE%20LA%20PROPIEDAD.pdf>
- Vargas, L. (30 de 06 de 2022). *Derecho Ecuador .com*. Obtenido de <https://derechoecuador.com/competencia-y-jurisdicion-notarial/>
- Veintimilla, J. (2019). Palanda-Loja: *GAD Municipal Palanda*.
- Villalba, J. (2013). *Ciento Cincuenta Años de Legislación Inmobiliaria Registral del Ecuador* (Primera ed.). Guayaquil: Megaleys.

## **ANEXOS**

### **Anexo 1 Plan de Entrevista**

#### **TEMA: LA FACULTAD ADMINISTRATIVA DEL GOBIERNO CENTRAL Y LOS GADs SOBRE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD – ESTUDIO DE CASO CANTÓN ESPEJO**

#### **ACTORES ENTREVISTADOS:**

Registradores de la Propiedad de los seis cantones de la provincia del Carchi. (Tulcán, Huaca, Montúfar, Bolívar, Mira y Espejo)

Procurado Síndico del gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Espejo.

Director Regional de la Dirección Regional 1 y 2 de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos

#### **ENTREVISTADOR:**

Susana Meneses Pabón \_ Estudiante de la Carrera de Derecho de la Universidad Técnica del Norte.

#### **INTRODUCCIÓN:**

Es de trascendental importancia hacer prevalecer el derecho de la ciudadanía de conocer el funcionamiento de las instituciones públicas del país y de manera específica el desarrollo de las facultades y las competencias que ejercen los registros de la propiedad amparados en el ordenamiento jurídico vigente.

#### **OBJETIVO:**

Establecer la diferencia de la gestión administrativa entre los registros de la propiedad dotados de autonomía administrativa, financiera y registral y los registros de la propiedad que ejercen sus funciones como Unidades de Área adscritas a las municipalidades sin autonomía administrativa.

#### **DESARROLLO:**

Es necesario señalar que los datos solicitados y obtenidos en la presente entrevista tienen la particularidad de ser exclusivamente de carácter académicos.

**Preguntas estructuradas:**

1. ¿En la ordenanza que regula el funcionamiento del registro de la propiedad del cantón ...? cómo se encuentra constituida la entidad registral?
2. ¿Cuál es la definición y el objeto fundamental del registro de la propiedad?
3. ¿Qué se entiende por administración concurrente entre el Ejecutivo y los GADs sobre el registro de la propiedad?
4. ¿Qué se entiende por autonomía administrativa en los registros de la propiedad?
5. ¿Cuáles son las facultades del registro de la propiedad?
6. ¿Cuáles son las competencias del GAD sobre el registro de la propiedad?
7. ¿En qué principios se sustenta la actividad registral?
8. ¿Considera que la autonomía administrativa con la que se desempeña de la entidad registral que usted representa es adecuada para el desempeño de la actividad registral? ¿Sí o no y por qué?

**Gracias por la información brindada en este espacio de opinión y entrevista.**

## Anexo 2 Interpretación de Resultados

### Tabla 6

#### *Pregunta 1*

---

#### **¿En la ordenanza que regula el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón? cómo está considerada esta entidad?**

---

<b>Dr. Ángel Vinicio Sotomayor Bravo</b> CANTÓN TULCÁN	En el artículo dieciocho de la Ordenanza aprobada por el Concejo Municipal del cantón Tulcán se determina la naturaleza jurídica del RP considerándose como una entidad pública desconcentrada, con autonomía registral administrada y organizada por las disposiciones de esta ordenanza, sujeta al direccionamiento y auditoría del organismo competente como es la DINARDAP. La autonomía registral exige responsabilidad en lo que concierne a las acciones u omisiones cometidas por el Registrador y los servidores del registro. En caso de cometer excesos en el ejercicio de sus funciones serán sancionados administrativa, civil y penalmente.
<b>Ab. Carmen Meneses</b> CANTÓN SAN PEDRO DE HUACA	El Registro de la Propiedad y Mercantil está considerado como una entidad pública adscrito a la municipalidad del cantón San Pedro de Huaca y es administrado con total autonomía registral, financiera y económica.
<b>Dr. Julio César Salazar Lara</b> CANTÓN MIRA	En el cantón Mira el Registro de la Propiedad y Mercantil funciona como una dependencia adscrita al municipio con autonomía administrativa, registral y financiera. Establece además que el Registrador de la Propiedad tiene la responsabilidad de verificar la forma y la solemnidad con las que se ejecutan las inscripciones y certificaciones en materia mercantil y de propiedad observando la norma legal vigente y los componentes del control establecidos por los organismos competentes para el buen funcionamiento de la institución.
<b>Dr. Napoleón Ramiro Quelal Trujillo</b> CANTÓN ESPEJO	De conformidad a artículo 16 de la Ordenanza del cantón Espejo, el Registro de la Propiedad y Mercantil está considerado como una dependencia pública incorporada a la municipalidad en calidad de dirección de área bajo la estructura del orgánico funcional del municipio. Además, señala que el GAD municipal tendrá la capacidad para administrar, ejecutar y brindar los servicios públicos

registrales. Esto lo señala la ordenanza de este cantón desde el año de su reforma.

**Dr. Arturo León Cortez** En el cantón Espejo la entidad registral se encuentra establecida como una unidad de área es decir como una dirección municipal. La ordenanza debe ir acorde a lo que dice la Ley y el Reglamento concerniente a los datos públicos. De tal manera que, no va a variar si dice que los registros públicos deben ser administrados concurrentemente con la DINARDAP significa que la autonomía está determinada por la Ley pertinente y cada registro por su ordenanza.

**Abogada Tatiana Yadira Pavón Pavón** En el cantón Montúfar se sanciona una ordenanza con la que se establece que el registro de la propiedad funcionará como dependencia adscrita a la municipalidad exclusivamente con autonomía registral. En lo referente a la administración de personal y al aspecto financiero se encarga el municipio.

**Doctor Wilman Díaz Chamorro** La entidad pública del registro del cantón Bolívar está considerada como una entidad adscrita a la municipalidad con autonomía. Pero no precisa a que autonomía se refiere, por lo que, se ejerce las funciones y se brinda los servicios asumiendo solamente la autonomía registral.

---

**Fuente:** Entrevistas

**Elaboración:** Susana Meneses

## **Tabla 7**

### *Pregunta 2*

---

#### **¿Cuál es la definición y el objeto fundamental del Registro de la Propiedad?**

---

**Dr. Ángel Vinicio Sotomayor Bravo**  
CANTÓN  
TULCÁN

Acorde a su misión se define como un ente jurídico que se sustenta en la independencia administrativa, financiera y lógicamente registral que da la libertad y la total autonomía para poder desempeñarnos en nuestras funciones como es la prestación de servicios registrales en el ámbito de nuestras competencias. Tiene por objeto, inscribir los actos o contratos que la Ley nos permite o exige.

**Ab. Carmen Meneses**  
CANTÓN SAN  
PEDRO DE  
HUACA

El Registro de la Propiedad es un órgano público jurídico adscrito de una forma especial al municipio que tiene como fin principal brindar servicios de inscripciones o anotaciones y de certificaciones relativos a los actos o contratos y al dominio que recaen sobre el patrimonio de la ciudadanía del cantón Huaca.

**Dr. Julio César Salazar Lara**  
CANTÓN MIRA

Es una institución pública que se organiza de acuerdo a su visión y misión que define su propia estructura organizacional sustentada en bases legales que rigen su direccionamiento estratégico por medio de la planificación y modelo de gestión orientado a brindar seguridad jurídica al usuario. La finalidad principal es cumplir con el funcionamiento de atención adecuada utilizando las herramientas tecnológicas reglamentadas por la DINARDAP y el Ministerio de Telecomunicaciones.

**Dr. Napoleón Ramiro Quelal Trujillo**  
CANTÓN ESPEJO

Actualmente los registros de la propiedad del país se consideran como entidades públicas desconcentradas de cada GAD municipal, teóricamente administrados concurrentemente por la DINARDAP y el municipio. Sin embargo, en el cantón Espejo es administrado de una manera particular por la municipalidad a través de las ordenanzas que confunden y principalmente incumplen con lo establecido en el inciso dos del artículo trece de la Ley especial que rige estas entidades. Esta oficina tiene la finalidad de avalar servicios registrales de calidad con miras a garantizar la custodia y protección de los datos referentes al patrimonio de las familias de este cantón.

**Dr. Arturo León Cortez**  
PROCURADOR  
SÍNDICO DEL  
GAD DEL  
CANTÓN ESPEJO

El registro es una unidad municipal pública que tiene la finalidad de brindar certidumbre y seguridad jurídica en las inscripciones de actos relacionados con la titularidad de los bienes registrados en esta entidad. De igual manera, tiene la obligación de certificar la situación jurídica de las propiedades inscritas en cada jurisdicción cantonal.

**Abogada Tatiana Yadira Pavón Pavón**  
CANTÓN  
MONTÚFAR

El registro es un organismo público adscrito a las municipalidades cantonales, su objeto primordial es brindar seguridad jurídica en las inscripciones mediante la aplicación de la Ley que responda las necesidades de la ciudadanía.

**Doctor Wilman Díaz Chamorro**  
CANTÓN  
BOLÍVAR

Se la conoce como una oficina pública en la que se inscriben los actos relacionados a la transferencia de dominio como compraventa, donaciones, testamentos, particiones, adjudicaciones y otros, así como también, las inscripciones de derechos reales usufructos, herencias, hipotecas y más. Tiene el objetivo específico de materializar la voluntad de las partes y la imposición de la Ley.

---

**Fuente:** Entrevistas

**Elaboración:** Susana Meneses

## Tabla 8

### Pregunta 3

---

#### ¿Qué se entiende por administración concurrente entre el Ejecutivo y los GADs sobre los Registros de la Propiedad?

---

**Dr. Ángel Vinicio Sotomayor Bravo**  
CANTÓN  
TULCÁN

La administración concurrente está determinada en la norma constitucional, en el COOTAD, en la Ordenanza Municipal y el Ejecutivo a través de la DINARDAP que dicta las políticas públicas del registro y el control en el orden registral. Los municipios de la República, se encargan de la organización estructural del registro a través de las ordenanzas con la finalidad de organizarlos en su estructura con la finalidad de que los recursos remanentes vayan a las arcas municipales.

**Ab. Carmen Meneses**  
CANTÓN SAN  
PEDRO DE  
HUACA

El artículo ciento cuarenta y dos del COOTAD establece el ejercicio de las competencias municipales en lo referente a la organización estructural de los registros y a la DINARDAP le corresponde direccionar la actividad registral en lo que respeta a operatividad de cada registro sin que se desconozca la autonomía administrativa con la cual debe funcionar todos los registros del país.

**Dr. Julio César Salazar Lara**  
CANTÓN MIRA

En cumplimiento al artículo 19 de la Ley cada municipio tiene la competencia de organizar la estructura de los registros, incluso está facultado para intervenir en el proceso de selección del Registrador. Así mismo, tiene la responsabilidad de actualizar la tabla de aranceles, para efectuar los cobros por los servicios públicos registrales, hasta ahí intervienen los GAD's en los registros. Mientras que la DINARDAP se encarga de emitir resoluciones que regulan el sistema registral.

**Dr. Napoleón Ramiro Trujillo**  
CANTÓN ESPEJO

Administración concurrente significa administrar un órgano estatal desconcentrado, de menor jerarquía y de manera conjunta sin que se lesione las facultades tanto del ejecutivo como de los municipios. En este caso, la DINARDAP debería controlar las facultades que tienen las municipalidades otorgadas dentro de sus competencias en cuanto a la administración estructural del Registro y claro está respecto de la Ley especial que reglamenta la función de los registros de la propiedad del país. Los municipios por su parte deben ejercer de manera exclusiva sus competencias sin intromisiones en lo que se refiere a la autonomía administrativa de los Registros.

<b>Dr. Arturo León Cortez</b> PROCURADOR SÍNDICO DEL GAD DEL CANTÓN ESPEJO	<p>La administración concurrente consiste en que dos organismos tienen la responsabilidad de orientar un mismo servicio. En este caso las municipalidades enmarcadas en sus competencias deben organizar la estructura de los registros, dotar de la infraestructura apropiada, actualizar anualmente la tabla de aranceles y realizar el concurso de méritos para ocupar el cargo de registrador.</p> <p>Por su parte, la DINARDAP tiene la competencia de direccionar la actividad propia de los registros mediante el pronunciamiento de resoluciones que deben ser acatadas por estas entidades gubernamentales.</p>
<b>Abogada Tatiana Yadira Pavón</b> CANTÓN MONTÚFAR	<p>Significa que un solo organismo es administrado por dos estamentos del Estado.</p> <p>En el caso de los registros de la propiedad deben ser administrados por el gobierno central a través de la DINARDAP que se encarga de direccionar las actividades registrales y las municipalidades que deben dotar de las infraestructuras físicas para el funcionamiento de estas oficinas.</p>
<b>Doctor Wilman Díaz Chamorro</b> CANTÓN BOLÍVAR	<p>Administrar concurrentemente estos organismos registrales implica que tanto el gobierno central a través de DINARDAP como los GAD's administran estas oficinas en cumplimiento de las competencias contenidas en la Ley y en el COOTAD.</p>

---

**Fuente:** Entrevistas

**Elaboración:** Susana Meneses

## **Tabla 9**

### *Pregunta 4*

---

#### **¿Qué se entiende por autonomía administrativa?**

---

<b>Dr. Ángel Vinicio Sotomayor Bravo</b> CANTÓN TULCÁN	<p>Autonomía administrativa en el caso particular del Registro de Tulcán está determinada en la ordenanza, el personal depende exclusivamente de las políticas y control del Registrador tanto en el aspecto administrativo, de control financiero y naturalmente de su trabajo. En el aspecto financiero, igual tenemos la independencia para realizar nuestros propios gastos, nuestras propias adquisiciones y lo que sobra del ejercicio económico se transfiere al municipio y la independencia registral. Esto es realmente la razón de ser de los registros poder actuar en sus decisiones y en el servicio al público apegados totalmente a la Ley y al derecho.</p>
--	--

**Ab. Carmen  
Meneses**  
CANTÓN SAN  
PEDRO DE  
HUACA

Es la facultad otorgada por la Ley que permite adoptar decisiones propias encaminadas a brindar mejores servicios. Los registros deben ser dotados de autonomía registral y administrativa para resolver y gestionar las cuestiones propias de la organización sin que intervenga ninguna otra especialmente en materia registral, aclarando que los registros están obligados al cumplimiento de las disposiciones emanadas por la DINARDAP.

**Dr. Julio César  
Salazar Lara**  
CANTÓN MIRA

La autonomía administrativa implica que administración es exclusivamente responsabilidad del Registrador. Será entonces la máxima autoridad, representante legal, judicial y extrajudicial en lo referente a la misión del registro. Incluye además la autonomía financiera que implica que la institución registral tiene capacidad e independencia para obtener, utilizar y administrar eficazmente los propios recursos financieros y económicos.

**Dr. Napoleón  
Ramiro Quelal  
Trujillo**  
CANTÓN ESPEJO

Autonomía administrativa consiste en ejercer todas las facultades que incluyen el ámbito administrativo u organizacional y operativo de la entidad. En esta pregunta es importante de recalcar que el aspecto financiero se encuentra inmerso en la autonomía administrativa. En ningún momento la Ley establece que puede separarse y mucho menos sea ajena a la autonomía administrativa. Recordemos que los recursos económicos son fundamentales para garantizar los servicios de calidad a los usuarios y a su vez permite realizar el debido control del personal, recursos materiales, insumos, todos los gastos, que incurra la gestión registral como lo prescribe el artículo treinta y cinco de la Ley. Esto sería ingresos del registro, menos los gastos, igual al remanente que vendría a ser el que pasaría a ser el presupuesto de la municipalidad, después que el Registro de la Propiedad haya solventado sus necesidades.

**Dr. Arturo León  
Cortez**  
CANTÓN ESPEJO

Significa que cada representante legal de los registros tiene facultades propias que cumplir con total independencia de los municipios. Ninguna otra autoridad puede interferir en su accionar tanto administrativo peor aun lo que se refiere a la forma y fondo de inscribir y certificar los documentos que reposan en esa institución.

**Abogada Tatiana  
Yadira Pavón  
Pavón**  
CANTÓN  
MONTÚFAR

Significa que el registrador tiene la capacidad de tomar las decisiones necesarias en la ejecución de las actividades administrativas y registrales. Todo ello bajo su responsabilidad civil, administrativa, penal y demás implicaciones legales, judiciales y extrajudiciales.

**Doctor Wilman  
Díaz Chamorro**  
CANTÓN  
BOLÍVAR

La autonomía administrativa permite ejercer las facultades propias del registro de una manera adecuada y sin limitaciones de ninguna índole. Tener autonomía es poder ejercer todas las facultades que la Ley determina sin intromisión de otras autoridades que no pertenezcan al registro mismo.

---

**Fuente:** Entrevistas

**Elaboración:** Susana Meneses

## **Tabla 10**

### *Pregunta 5*

---

#### **¿Cuáles son las facultades de los Registros de la Propiedad?**

---

**Dr. Ángel Vinicio  
Sotomayor Bravo**  
CANTÓN  
TULCÁN

La principal facultad que tiene el registrador es garantizar seguridad jurídica, acceso a la información de todo documento público que reposa en dicha oficina, asegurar una administración transparente y responsable de los recursos que ingresan por cobro de aranceles y las demás que se encuentran muy claras en la Ley.

**Ab. Carmen  
Meneses**  
CANTÓN SAN  
PEDRO DE  
HUACA

Una de las facultades primordiales es la inscripción registral mediante la cual se legaliza contratos y actos que expresan la voluntad de las partes, mandatos judiciales o administrativos y los demás que exprese la Ley.  
Los registros pequeños tienen las facultades para asumir inscripciones mercantiles. Su finalidad como todas las legislaciones es la seguridad jurídica.

**Dr. Julio César  
Salazar Lara**  
CANTÓN MIRA

La mayoría de registros del país tiene facultades mercantiles. Existen potestades especiales por ejemplo la facultad calificadora que se ejercita antes de inscribir o anotar las peticiones de los usuarios. Además, estamos facultados a negar inscripciones en el caso de que se observe errores de forma o de fondo en los títulos a inscribirse. En cuanto a las facultades administrativas, éstas se encuentran claramente detalladas en la normativa vigente.

**Dr. Napoleón  
Ramiro Quelal  
Trujillo**  
CANTÓN ESPEJO

En el cantón Espejo al ser considerado como una dirección de área municipal tiene sus facultades muy limitadas, básicamente tiene las facultades que la Ley así lo señala, las facultades mercantiles por citar un ejemplo. Con mucha dificultad la facultad calificadora en cuanto a los documentos concernientes a inscripciones y certificaciones. En ciertas ocasiones se tiene la facultad de emitir notas evolutivas negativas de inscripciones según el caso, esto es en consideración de que las facultades específicas de la autonomía administrativa no se ejercen en esta entidad.

**Dr. Arturo León Cortez**  
 PROCURADOR  
 SÍNDICO DEL  
 GAD DEL  
 CANTÓN ESPEJO

Estas oficinas tienen facultades de registro mercantil. Los registros están facultados para administrar, organizar y garantizar la seguridad jurídica de los bienes que se encuentran inscritos en esta oficina. En lo que se refiere a los recursos económicos están facultados para disponerlos de manera adecuada y transparente.

**Abogada Tatiana Yadira Pavón Pavón**  
 CANTÓN  
 MONTÚFAR

En registros de la propiedad como el cantón Montúfar no ejercemos facultades administrativas éstas son limitadas por cuanto estamos sujetos a las disposiciones emitidas por parte de la alcaldía y otras direcciones del municipio. Prácticamente se ejercen solamente las que la Ley nos permite.

**Doctor Wilman Díaz Chamorro**  
 CANTÓN  
 BOLÍVAR

En este registro las facultades administrativas no las tenemos. Para la actividad registral ejercemos lo que determina la Ley y las disposiciones expedidas por la DINARDAP.

**Fuente:** Entrevistas

**Elaboración:** Susana Meneses

## Tabla 11

### Pregunta 6

#### ¿Cuáles son las competencias del GAD sobre el Registro de la Propiedad?

**Dr. Ángel Vinicio Sotomayor Bravo**  
 CANTÓN  
 TULCÁN

Particularmente en el cantón Tulcán el Alcalde tiene competencias exclusivamente administrativas concernientes a la organización estructural. En el ámbito administrativo no hay ninguna injerencia, ni en el ámbito financiero, ni en el ámbito administrativo, pues como entidad pública de manejo de recursos públicos estamos obligados a someternos al control de otros organismos, pero más no del Municipio.

**Ab. Carmen Meneses**  
 CANTÓN SAN  
 PEDRO DE  
 HUACA

El GAD municipal de San Pedro de Huaca en ejercicio de sus competencias está en la potestad de: elegir representante legal del Registro, fijar los aranceles anuales mediante ordenanza aprobada por el Consejo incluso exigir los remantes del ejercicio económico, actualizar el catastro urbano y rural e intervenir en los procesos de planificación territorial. Hasta ahí sus competencias respecto al registro de la propiedad.

- Dr. Julio César Salazar Lara**  
CANTÓN MIRA
- El registro del cantón Mira es autónomo administrativamente, financiera y registral, consecuentemente el GAD Mira no tendría ninguna competencia o influencia de ninguna naturaleza, por cuanto el Registrador como se manifestó es el responsable en todo aspecto registral, administrativos y financieros y aún más este servidor público es el representante legal.
- Dr. Napoleón Ramiro Trujillo**  
CANTÓN ESPEJO
- El artículo 142 del COOTAD establece que es competencia de los GADs administrar las entidades registrales concurrentes con el Ejecutivo, en este caso a través de la DINARDAP de conformidad a lo que establezca la Ley especial. También es competencia de los municipios actualizar la tabla de aranceles del registro. Otras competencias serían la de administrar concurrentemente el proceso del concurso para designar al Registrador o al postulante más votado con que haya ganado el concurso por parte del Alcalde o Alcaldesa de determinando cantón.
- Dr. Arturo León Cortez**  
PROCURADOR  
SÍNDICO DEL  
GAD DEL  
CANTÓN ESPEJO
- La competencia del GAD sobre el registro es administrarlo concurrentemente con el gobierno central sin lesionar su autonomía administrativa. Mientras que regular la actividad registral le corresponde a la DINARDAP.
- Abogada Tatiana Yadira Pavón**  
CANTÓN  
MONTÚFAR
- En relación con la administración de los registros las competencias son claras. Las municipalidades dotan las infraestructuras físicas, emiten tablas de aranceles, organizan los respectivos concursos para los registradores y reciben los remanentes del ejercicio económico del registro y otros aspectos de carácter estructural, no más otras competencias. Por su parte la DINARDAP direcciona exclusivamente el accionar registral.
- Doctor Wilman Díaz Chamorro**  
CANTÓN  
BOLÍVAR
- Las competencias de las municipalidades frente a las oficinas registrales se encuentran expresas en el COOTAD y la Ley. Entre las principales tenemos: dotación de la infraestructura para el funcionamiento del registro, establecer tabla de aranceles y planificar y organizar el concurso para ocupar el puesto de registrador y demás personal.

---

**Fuente:** Entrevistas

**Elaboración:** Susana Meneses

## Tabla 12

### Pregunta 7

---

#### ¿En qué principios se sustenta la actividad registral?

---

<b>Dr. Ángel Vinicio Sotomayor Bravo</b> CANTÓN TULCÁN	Entre los principios relevantes que rigen la actividad registral tenemos: publicidad, seguridad jurídica, lealtad frente a los actos que la Ley nos faculta o nos permite inscribirlos. En lo que respecta a los servicios registrales se debe garantizar la eficacia ligada a la eficiencia, sobre todo.
<b>Ab. Carmen Meneses</b> CANTÓN SAN PEDRO DE HUACA	La actividad registral se sustenta principalmente en el principio de seguridad jurídica éste verificará la legalidad, validez y cumplimiento de los requisitos exigidos en todos los instrumentos públicos o privados del cual se solicita la inscripción para garantizarla. Asimismo, se debe garantizar los principios de: publicidad, prelación, tracto sucesivo, especialidad, eficiencia y eficacia.
<b>Dr. Julio César Salazar Lara</b> CANTÓN MIRA	Los principios en los que se basa el registro son: la seguridad jurídica, publicidad, legitimización, rogación, consentimiento, prelación o prioridad, calificación, especialización, eficacia tracto sucesivo y eficiencia.
<b>Dr. Napoleón Ramiro Quelal Trujillo</b> CANTÓN ESPEJO	Las inscripciones y certificaciones deben fundamentarse en varios principios, entre los más destacados tenemos: seguridad jurídica, prelación, publicidad, eficiencia, eficacia, buen trato. Esos serían los principios más elementales de la actividad de los registros.
<b>Dr. Arturo León Cortez</b> PROCURADOR SÍNDICO DEL GAD DEL CANTÓN ESPEJO	La actividad registral se sustenta en el principio de la seguridad jurídica indispensable en esta actividad el principio de publicidad, accesibilidad y confidencialidad, presunción de legalidad y el principio de rectificabilidad que consiste en que los documentos se pueden actualizar y rectificar.
<b>Abogada Tatiana Yadira Pavón</b> CANTÓN MONTÚFAR	Los principales principios constitucionales que deben estar presentes en la actividad registral son: la eficacia, la eficiencia, buen trato, principalmente la seguridad jurídica que se encuentra estrechamente relacionado con el principio de prelación y rogación.
<b>Doctor Wilman Díaz Chamorro</b> CANTÓN BOLÍVAR	Uno de los principios esenciales en la actividad registral es la seguridad jurídica acompañado del principio del tracto sucesivo. La Ley contempla entre otros el principio de publicidad, eficacia y eficiencia.

---

**Fuente:** Entrevistas

**Elaboración:** Susana Meneses

### Tabla 13

#### Pregunta 8

---

**¿Considera que la autonomía administrativa, financiera y registral de la entidad registral que usted representa es o sería adecuada para el desempeño de la actividad registral? ¿Por qué?**

---

**Dr. Ángel Vinicio Sotomayor Bravo**  
CANTÓN  
TULCÁN

Si, por cuanto nos da una total libertad para poder desenvolvernos en todos los ámbitos, en una manera muy amplia indudablemente respetando toda la normativa en el ámbito registral, administrativo, con el personal y con los entes de control, en este caso la DINARDAP y naturalmente del municipio en el ámbito que les compete. Invitaría, en este caso a los señores alcaldes de los municipios que no gozan los registros de esta autonomía se concedan la misma situación, esto va permitir desenvolverse prestando servicio muy eficiente y eficaz al sector público, más que todo a la gente de su cantón.

**Ab. Carmen Meneses**  
CANTÓN SAN  
PEDRO DE  
HUACA

Si, debido a que se tiene las facultades de manejar administrativamente su personal, manejar las finanzas, las necesidades de la oficina, la calificación registral y otros aspectos. La autonomía es el factor más importante en todo Registro, es más, todos los registros deben tener su autonomía, en las ordenanzas se debe disponer que cada registro tenga ese beneficio.

**Dr. Julio César Salazar Lara**  
CANTÓN MIRA

Si, porque la autonomía administrativa es fundamental para el buen desempeño del Registro por cuanto brinda la posibilidad de equiparse con tecnología adecuada dándonos la capacidad de independencia para utilizar eficazmente nuestros propios recursos financieros y la facultad administrativa con relación a nuestro personal.

**Dr. Napoleón Ramiro Trujillo**  
Quelal  
CANTÓN ESPEJO

En el Registro del cantón Espejo no es la manera adecuada primero porque la ordenanza no responde con lo que dispone Constitución ni la Ley. Segundo porque esta acción limita el accionar del Registrador y por ende de los colaboradores, por cuanto no cuenta con la disponibilidad de recursos económicos para solventar las necesidades más urgentes de la oficina.

Si se analiza detenidamente el aspecto financiero se demuestra que es contrario a lo que dispone la Ley. En ninguna parte, del contenido del COOTAD, ni de la Ley se menciona autonomía financiera como tal. Por lo tanto, el municipio no se encuentra facultado para asumir esa competencia. Recordemos que la Ley solo hace referencia a los remanentes del Registro, es decir que el sobrante después de hacer las adquisiciones necesarias y haber cubierto todos los gastos que incurra al brindar los servicios registrales se considerará como un aporte al presupuesto municipal.

La Ley es clara, sin embargo, la interpretación es antojadiza y conveniente para la municipalidad respecto al ámbito económico, hace que confunda el fin mismo de la Constitución y el espíritu de la Ley. Sin embargo, hacemos los mejores esfuerzos para brindar a la ciudadanía los servicios registrales de la mejor manera, garantizando en todas las posibilidades que se tiene la seguridad jurídica de los documentos a los ciudadanos que utilizan este servicio registral.

- Dr. Arturo León Cortez**  
PROCURADOR  
SÍNDICO DEL  
GAD DEL  
CANTÓN ESPEJO
- En el cantón Espejo el Registro está considerado como una dirección de área, por lo que sería importante otorgarle la autonomía administrativa para que de esta manera mejores los servicios registrales.
- Abogada Tatiana Yadira Pavón**  
CANTÓN  
MONTÚFAR
- El registro de Montúfar no tiene autonomía administrativa y financiera. La ordenanza señala que es una dependencia que goza de autonomía registral únicamente.  
Considero que existe la necesidad de proponer una reforma de ordenanza para que se contemple el otorgamiento de la autonomía administrativa como la Ley lo estipula.
- Doctor Wilman Díaz Chamorro**  
CANTÓN  
BOLÍVAR
- En la ordenanza que rige las funciones del registro se establece que es una dependencia adscrita a la municipalidad con autonomía sin especificar si es administrativa o registral. En la práctica solo tenemos autonomía registral, los demás aspectos administrativos están a cargo de la municipalidad.

---

**Fuente:** Entrevistas

**Elaboración:** Susana Meneses

### Anexo 3 Constancia de Solicitudes de Entrevistas

Doctor

Ramiro Quelal Trujillo

**REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL DEL CANTÓN ESPEJO**

En su despacho

La presente tiene el particular motivo de expresarle un atento y cordial saludo de quienes formamos parte de la carrera de Derecho de la Universidad Técnica del Norte de la ciudad de Ibarra. A la vez que, en calidad de estudiante del décimo nivel de la carrera e institución antes mencionadas, me dirijo a usted con la finalidad de solicitarle de la manera más comedida se me conceda un espacio en su agenda laboral con la finalidad de realizarle una entrevista, en virtud de que el acercamiento que mantienen las instituciones públicas en este caso el Registro de la Propiedad con la Academia es muy importante para el desarrollo de la elaboración del trabajo de grado previo a la titulación de Abogada de la República.

El espacio de entrevista solicitado se podrá realizar mediante vía telemática, ya sea por la plataforma de zoom, whats app, llamada telefónica o de manera presencial. Estimo que el espacio tendrá la duración de **20 a 25 minutos**.

El tema planteado y aprobado por la Comisión de la carrera de Derecho es: LA FACULTAD ADMINISTRATIVA DEL GOBIERNO CENTRAL Y LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS SOBRE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD – ESTUDIO DE CASO CANTÓN ESPEJO. La normativa que hace referencia al tema se encuentra constante el en art. 265 de la Constitución de la República; art. 13 inciso segundo y art. 19 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos SINARDAP y el art. 142 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD.

Es importante señalar que la información solicitada tiene fines exclusivamente académicos; para lo cual adjunto el respectivo plan de entrevista.

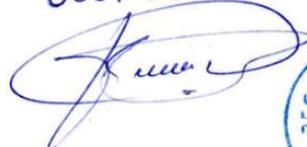
Por la atención que le brinde a la presente, me suscribo con mis sentimientos de respeto y consideración.

Atentamente,



Ing. Blanca Susana Meneses Pabón  
**ESTUDIANTE DE LA CARRERA DE DERECHO UTN.**

Recibido  
2021-07-12



Doctor

Vinicio Sotomayor

**REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD Y MERCATIL DEL CANTÓN TULCÁN**

En su despacho

La presente tiene el particular motivo de expresarle un atento y cordial saludo de quienes formamos parte de la carrera de Derecho de la Universidad Técnica del Norte de la ciudad de Ibarra. A la vez que, en calidad de estudiante del décimo nivel de la carrera e institución antes mencionadas, me dirijo a usted con la finalidad de solicitarle de la manera más comedida se me conceda un espacio en su agenda laboral con la finalidad de realizarle una entrevista, en virtud de que el acercamiento que mantienen las instituciones públicas en este caso el Registro de la Propiedad con la Academia es muy importante para el desarrollo de la elaboración del trabajo de grado previo a la titulación de Abogada de la República.

El espacio de entrevista solicitado se podrá realizar mediante vía telemática, ya sea por la plataforma de zoom, whats app, llamada telefónica o de manera presencial. Estimo que el espacio tendrá la duración de **20 a 25 minutos**.

El tema planteado y aprobado por la Comisión de la carrera de Derecho es: LA FACULTAD ADMINISTRATIVA DEL GOBIERNO CENTRAL Y LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS SOBRE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD – ESTUDIO DE CASO CANTÓN ESPEJO. La normativa que hace referencia al tema se encuentra constante el en art. 265 de la Constitución de la República; art. 13 inciso segundo y art. 19 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos SINARDAP y el art. 142 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD.

Es importante señalar que la información solicitada tiene fines exclusivamente académicos; para lo cual adjunto el respectivo plan de entrevista.

Por la atención que le brinde a la presente, me suscribo con mis sentimientos de respeto y consideración.

Atentamente,



Ing. Blanca Susana Meneses Pabón

**ESTUDIANTE DE LA CARRERA DE DERECHO UTN.**

REC.



2021 JUL. 13

RECIBIDO

FIRMA:

Doctor  
Arturo León Cortez  
**PROCURADOR SÍNDICO DEL GOBIERNO  
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ESPEJO**  
En su despacho

La presente tiene el particular motivo de expresarle un atento y cordial saludo de quienes formamos parte de la carrera de Derecho de la Universidad Técnica del Norte de la ciudad de Ibarra. A la vez que, en calidad de estudiante del décimo nivel de la carrera e institución antes mencionadas, me dirijo a usted con la finalidad de solicitarle de la manera más comedida se me conceda un espacio en su agenda laboral con la finalidad de realizarle una entrevista, en virtud de que el acercamiento que mantienen las instituciones públicas en este caso el Registro de la Propiedad con la Academia es muy importante para el desarrollo de la elaboración del trabajo de grado previo a la titulación de Abogada de la República.

El espacio de entrevista solicitado se podrá realizar mediante vía telemática, ya sea por la plataforma de zoom, whats app, llamada telefónica o de manera presencial. Estimo que el espacio tendrá la duración de **20 a 25 minutos**.

El tema planteado y aprobado por la Comisión de la carrera de Derecho es: LA FACULTAD ADMINISTRATIVA DEL GOBIERNO CENTRAL Y LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS SOBRE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD – ESTUDIO DE CASO CANTÓN ESPEJO. La normativa que hace referencia al tema se encuentra constante el en art. 265 de la Constitución de la República; art. 13 inciso segundo y art. 19 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos SINARDAP y el art. 142 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD.

Es importante señalar que la información solicitada tiene fines exclusivamente académicos.

Por la atención que le brinde a la presente, me suscribo con mis sentimientos de respeto y consideración.

Atentamente,



Ing. Blanca Susana Meneses Pabón  
**ESTUDIANTE DE LA CARRERA DE DERECHO UTN**

Recibido 16 julio 2021.

