

UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

**SISTEMA DE POSGRADO**  
**MAESTRÍA EN MAESTRÍA EN DERECHO MENCIÓN**  
**DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

**TEMA:**

La implementación de la matricula inmobiliaria en el modelo de  
gestión del cantón Portoviejo

**AUTORA:**

Ab. Silvia García Párraga

Componente práctico de examen complejo previo a la obtención del  
Grado de Magister en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral

Guayaquil – Ecuador

2022



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

**CERTIFICACIÓN**

Certificamos que el presente trabajo fue realizado en su totalidad por la **Abg. Silvia García Párraga**, como requerimiento parcial para la obtención del Grado Académico de **Magister en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral**.

**REVISORES**

---

Dra. María José Blum Moarry

**Revisora**

**DIRECTOR DEL PROGRAMA**

---

**Dr. Ricky Benavides Verdesoto**

**Guayaquil, a los 02 días del mes de septiembre del año 2022**



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

**DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD**

Yo, Abg. Silvia García Párraga

**DECLARO QUE:**

El examen complejo. “La implementación de la matricula inmobiliaria en el modelo de gestión del cantón Portoviejo”, previo a la obtención del **Grado Académico de Magister en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral**, ha sido desarrollado en base a una investigación exhaustiva, respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan al pie de las páginas correspondientes, cuyas fuentes se incorporan en la bibliografía. Consecuentemente este trabajo es de mi total autoría. En virtud de esta declaración, me responsabilizo del contenido, veracidad y alcance científico del proyecto de investigación del Grado Académico en mención.

**Guayaquil, a los 2 días del mes de septiembre del año 2022**

**LA AUTORA**

---

**Abg. Silvia García Párraga**



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

**AUTORIZACIÓN**

Yo, Abg. Silvia García Párraga

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la **publicación** en la biblioteca de la institución del examen complejo **La implementación de la matrícula inmobiliaria en el modelo de gestión del cantón Portoviejo**, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

**Guayaquil, a los 02 días del mes de septiembre del año 2022**

**LA AUTORA:**

---

**Abg. Silvia García Párraga**



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

**SISTEMA DE POSGRADO**  
**MAESTRÍA EN DERECHO MENCIÓN DERECHO NOTARIAL Y**  
**REGISTRAL**

**INFORME URKUND**

Documentos

Documento [SILVIA GARCIA P 100%.docx \(D141958051\)](#)

Presentado 2022-07-11 13:21 (-05:00)

Presentado por mariuxiblum@gmail.com

Recibido teresa.nuques.ucsg@analysis.orkund.com

Mensaje Fwd: Documento de Mariuxi Blum [Mostrar el mensaje completo](#)

Lista de fuentes Bloques [Abrir sesión](#)

+	Categoría	Enlace/nombre de archivo	
+	Fuentes alternativas		
+	Fuentes no usadas		

Y REGISTRAL

Trabajo de titulación examen complejo para la obtención del grado de Magister en Derecho Notarial y Registral

TEMA:

La implementación de la matricula inmobiliaria en el modelo de gestión del cantón Portoviejo

ELABORADO POR:

Ab. Silvia García

97% # 1 Activo Archivo de registro Urkund: UNIVERSIDAD ESTATAL PENINSULA ... 97%

## **Agradecimiento**

A mis padres, ustedes han sido siempre el motor que impulsa mis sueños y esperanzas, quienes estuvieron siempre a mi lado en los días y noches más difíciles.

Orgullosa de que sean mis padres y que estén a mi lado en este momento tan importante.

Gracias por ser quienes son y por creer en mí..

Abg, Silvia García

## **Dedicatoria**

Dedico este trabajo primeramente a Dios, por ser nuestro creador y ayudarme a cumplir esta gran meta de mi vida. Además, de brindarme su protección, estuvo para mí en cada segundo, para escuchar mis angustias y llenarme de ánimo y fortaleza y a toda mi familia por el apoyo incondicional.

Abg. Silvia García

## ÍNDICE DE CONTENIDOS

Dedicatoria.....	VII
RESUMEN.....	XI
INTRODUCCIÓN.....	2
1.1. Planteamiento del problema .....	3
1.2. Justificación de estudio.....	6
1.3. Objetivos.....	8
1.3.1. Objetivo general .....	8
1.3.2. Objetivos Específicos .....	8
2. Marco Teórico.....	9
2.1. La seguridad jurídica .....	9
2.2. Seguridad jurídica inmobiliaria como fin del Derecho registral .....	13
2.3. El folio real: Oficina de Registro de la Propiedad.....	17
2.3.1. Otros sistemas de folios.....	19
2.4. La matrícula inmobiliaria. ....	20
2.5. Los Registros de la Propiedad .....	22
2.6. Registro de la Propiedad Portoviejo .....	24
3. Metodología .....	31
3.1. Diseño de la investigación.....	31
3.1.1. Métodos, técnicas e instrumentos.....	31



3.1.2. Tipos de investigación .....	32
3.1.3. Alcance .....	33
3.2. Técnicas.....	34
3.2.1. Categorías, Dimensiones, Instrumentos y Unidades de Análisis.....	34
3.2.2. Criterios éticos de la investigación. ....	35
3.3. Resultados.....	35
3.3.1. Análisis documental.....	35
3.3.2. Entrevistas realizadas a los profesionales del derecho del área registral ..	39
3.3.3. Análisis final de los resultados .....	42
3.4. La propuesta: posibilidad de implementación de la matricula inmobiliaria como parte del modelo de gestión .....	43
Conclusiones y recomendaciones .....	47
Conclusiones.....	47
Recomendaciones .....	49
Bibliografía.....	50

### **Índice de ilustraciones**

Ilustración 1: Principios conexos a la Seguridad jurídica inmobiliaria.....	14
Ilustración 2. RDP Ecuador .....	23
Ilustración 3. Estructura organizacional del RP Portoviejo.....	28
Ilustración 4. Objetivos RP Portoviejo .....	30

### **Índice de tablas**

Tabla 1 métodos empíricos Cuadro metodológico.....	34
Tabla 2. Entrevistas a profesionales .....	39

## RESUMEN

El presente trabajo tratará sobre la actividad registral en la ciudad de Portoviejo, Manabí Ecuador, precisamente de la figura de la matricula inmobiliaria relacionándolo con el modelo de gestión de la ciudad de Portoviejo. Actualmente la ciudadanía tiende a demandar calidad en los procesos de tramitación por parte de los agentes del servicio público, por ello, es significativo el rediseño sus modelos de gestión centrándose éstos, en su atención en el bienestar de los usuarios que no tienen otra opción que realizar sus trámites en estas dependencias por así exigirse legalmente. En este sentido, se pone en conocimiento la importancia que posee el registro inmobiliario, dicho registro consigue contener la historia jurídica de los bienes inmuebles que se han materializado mediante de las distintas inscripciones que logran visualizarse en el folio de matrícula inmobiliaria. El presente trabajo de investigación tiene por objetivo dar a conocer cómo se puede aplicar esta matricula en el Registro de la propiedad de Portoviejo, revisando si existe conexión con el modelo de gestión del Cantón.

***Palabras Claves:*** Derecho registral -Matricula inmobiliaria- seguridad jurídica – modelo de gestión.

## INTRODUCCIÓN

En materia de certificaciones, el Registro de la Propiedad del cantón Portoviejo, diariamente suelen presentarse el ingreso de tramites destinados a muchas clases de actos, tanto de carácter público como de carácter privado, y es la obligación de los servidores municipales proporcionar a la ciudadanía un servicio de calidad, en el cumplimiento de entrega de los tramites solicitados, y en la veracidad que estos deben contener, pudiendo presentarse situaciones como inobservancias, inoperancias, y demás errores de carácter humano, que afecta directamente al bien inmueble, solventando de la mejor manera este inconveniente, de esta manera se puede llevar a cabo el derecho a la seguridad y realidad jurídica sobre los derechos reales y personales que poseen las personas con respecto a sus bienes inmuebles.

De la investigación realizada en fuentes bibliográficas y repositorios digitales de instituciones superiores del Ecuador, cabe indicar que esta problemática, y que en materia de derecho registral y en las figuras de matrícula inmobiliaria y folio real, puede evidenciarse que existen algunos, aunque escasísimos, trabajos con características similares a la que se pretende estudiar, aunque no tienden a profundizar en el área de estudio particularmente, sino que se enfocan en procesos muy generales, ni consideran la incidencia que tiene en relación al manejo de la documentación y atención a los usuarios del servicio.

De todos los principios que rigen en el sistema registral, al igual que en todos los procesos administrativos o judiciales en el Ecuador, se tiene a la seguridad jurídica, el mismo que puede verse vulnerado en materia registral cuando no se brinda certeza en el tráfico jurídico inmobiliario.

## **1.1. Planteamiento del problema**

El modelo de gestión institucional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Portoviejo, según lo indicado por su máxima autoridad; es basado en procesos transformadores, en aras de procurar una sociedad incluyente, solidaria y equitativa, en este sentido, dicho modelo consigue promover la planificación estratégica y organización territorial teniéndolas como claves del desarrollo y bienestar común, considerando además fehacientemente, la atención diaria de las necesidades de sus ciudadanos efectuado por medio de servicios municipales, dentro de estos están las registradurías de la propiedad, que como intuición pública municipal, permiten el ejercicio individual y colectivo de derechos.

El problema de la investigación se origina en atención al hecho de que, durante varios años muchos registros de la propiedad del Ecuador han venido operado sin que los inconvenientes por la falta de vínculo con la realidad existente con municipios sea solventado, para este caso, la vinculación del Registro de la propiedad con el modelo de gestión de la ciudad de Portoviejo, lo antedicho, por ejemplo, en relación a los catastros municipales, cuya desconexión con registraduría logra provocar una descoordinación cierta que lo que ocasiona es un gran perjuicio a los habitantes del Cantón, en razón de que, muchas veces el catastro alcanza a establecer como titulares de los títulos, a personas que no han pasado por el filtro de la calificación registral, lo que indiscutiblemente provoca alteraciones descriptivas que no brindan seguridad jurídica.

En este modelo de gestión, el problema que generalmente se suscita es que no se hace constar de forma correcta quién es el titular de dominio del bien raíz, acompañado de

que muchas veces suelen prexistir errores en cuanto a longitudes, medidas y linderos del bien.

En este sentido, se torna una problemática, la confrontación de la información publicitada por el registro de la propiedad con la que el catastro municipal proporciona, estas suelen tener sus diferencias, no solo como ya se mencionó anteriormente en lo que tiene relación al titular del bien inmueble, sino también al hacer la descripción del derecho, o del título, información que no consigue brindar certeza a los ciudadanos, generando en este sentido, quebrantamiento al principio de seguridad jurídica de los usuarios que con buena fe adquieren bienes inmuebles confiados en los datos que proporcionan y publicitan estas instituciones.

La falta de un cruce de información entre las dos entidades Municipio y Registro logra provocar además, que bienes raíces que no existen logren ser vendidos, o de ser el caso, el mismo bien llega a ser vendido a dos o más personas, o así mismo puede suscitarse el enajenamiento de áreas de uso público, esto es causa de que el sistema adolece de abundantes deficiencias de orden jurídico y práctico, debido aquello, a la falta de un buen catastro, pues, no la debida comprobación e identificación del bien para la creación de un folio real no es permitida.

En el Registro de la Propiedad del Cantón Portoviejo, no se halla dicha conexión informática con el Departamento de Avalúos y Catastros<sup>1</sup>, ello tiene a evidenciar en este sentido, una transgresión al principio de seguridad jurídica, en virtud de que en ocasiones la información que ambas instituciones proporcionan tiende a ser desigual, traduciéndose en un perjuicio para los ciudadanos, en razón de que no están obteniendo información fidedigna.

---

<sup>1</sup> Información proporcionada por funcionario

Conjuntamente, como resultado de lo indicado se tiene; que ahora mismo esté en aplicación el sistema de folio personal y cronológico, mismo que no permite la generación de una matrícula inmobiliaria, y sobre todo, que no consigue garantizar el derecho de las personas al acceso a bienes y servicios públicos de calidad, así como a obtener información adecuada y veraz sobre el contenido y las características de sus bienes inmuebles.

El sistema de registración que actualmente es usado en el Ente de la ciudad de Portoviejo, si bien es cierto, logra calificarse como un sistema de información personal o folio personal; y, cronológico o folio cronológico, del cual no se pone en duda su admisibilidad, puesto que, se aplica conforme lo prescrito en los artículos 15, 16 y 18 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, pero, no es menos cierto que, este contenido de la base de datos, responde a la normativa que sigue en vigencia desde los años 60 que ya no consigue ser concordante con los avances tecnológicos, de esta forma no se promueve un registro de la propiedad electrónico y moderno, acorde al avance de la tecnología (Vallejo A. , 2020).

Por tanto, es necesario y debe incluirse la posibilidad de que en un mismo Gobierno Autónomo Descentralizado tenga el registro de la propiedad y el catastro municipal, pero aun así se conoce que no existe cruce de información entre tales dependencias ocasionando contratiempos a los ciudadanos.

Estos inconvenientes consiguen que el principio de seguridad jurídica registral sea vulnerado, en razón de que, los ciudadanos no logran tener certeza respecto de la información que estos entes del sector público les proporcionan y en el momento que adquieren derechos no logran hacerlo con fundamento en bases de certidumbre; que aplicada al derecho inmobiliario, logra manifestarse en el temor latente y/o presente de que

no se encuentre semejanza en la información, bajo esta problemática se originan las preguntas de investigación: ¿Cómo incide el modelo de gestión del cantón Portoviejo en la implementación de la matricula inmobiliaria?. ¿Cómo puede solucionarse la falta de conexión existente entre el registro de la propiedad y el departamento de avalúos y catastros, para que el principio de seguridad jurídica sea ejercido como ordena la norma constitucional?

## **1.2. Justificación de estudio**

El presente trabajo es relevante, en razón de que, no existen muchos estudios que refieran respecto de la importancia de la conexión entre el modelo de gestión de un cantón con el Registro de la propiedad, en este caso el cruce de información entre el departamento de catastro y la registraduría. Del mismo modo, es significativo el dejar sentado conceptos específicos y concepciones respecto de las principales figuras jurídicas analizadas como lo son; la matricula inmobiliaria y el folio real.

Otro punto de significancia, es que se inteligencia al lector, respecto de la seguridad jurídica inmobiliaria, teniéndola como aquella logra brindar certeza al tráfico jurídico inmobiliario, y al ser los Registros de la Propiedad del Ecuador parte de los registros de seguridad jurídica, es su obligación el que brinden adecuadamente la protección a las relaciones jurídicas, en especial cuando se trata de bienes raíces, lo que innegablemente, va a ameritar la implementación y aplicación de una sistematización y esquematización adecuada, que contenga las técnicas que permitan conocer y aplicar en su dimensión un sistema registral protector de este principio, así, va a permitírsele a los ciudadanos que requieren el servicio, se hallen satisfechos con información que se le ha emitido.



Actualmente, el sistema de folio real y la matrícula inmobiliaria se viene utilizando en las grandes ciudades del país (Guayaquil, Quito, Cuenca), los cuales como resultado tienen una aplicación adecuada de la normativa vigente; caso que no ocurre en Portoviejo siendo la capital de Manabí, es por ello la importancia de analizar la implementación de la matrícula inmobiliaria en el Registro de la Propiedad del cantón, así nuestra institución de Registro podrá convertirse en un Ente moderno, con la capacidad de amparar los principios que promulga el ordenamiento jurídico ecuatoriano.

Como se ha repetido, en el Cantón a la fecha el sistema usado es el de folio personal, y el cronológico constituyendo ambos un medio conveniente para la aplicación del principio de publicidad registral, sin embargo, este sistema de folio personal, aplicado de forma inexacta, debería adoptarse en el registro de la Propiedad excepcionalmente, es decir, este sistema en esta época, debería aplicarse en los casos en los que el objeto de la inscripción recaiga sobre las personas, sean naturales o jurídicas, y por regla general en desunión de un bien específico, destacando que, el sistema de folio personal es aplicado de forma directa en el Registro Mercantil.

Por su parte, la matrícula inmobiliaria, igualmente aplicada en otros cantones y/o ciudades más grandes, logra constituirse como un documento que logra identificarse con una numeración, la misma que contiene información integrada; tanto del sistema catastral como del sistema registral, es decir, la información jurídica tomada de los asientos registrales; y, la información física con las características del bien inmueble que se toman de la base de datos del catastro municipal.

En este contexto, es significativo verificar y describir la importancia de la integración de estos dos sistemas, en tanto que el Registro de la Propiedad debe cimentarse en las más modernas técnicas electrónicas que consientan el fortalecimiento de la

aplicación del principio de publicidad registral. Es relevante indicar que lo óptimo es tener tanto un folio personal como un folio real.

### **1.3. Objetivos**

#### **1.3.1. Objetivo general**

- Determinar los fundamentos teóricos y prácticos para la implementación de la matrícula inmobiliaria en el modelo de gestión del Cantón Portoviejo.

#### **1.3.2. Objetivos Específicos**

- Realizar un estudio exhaustivo del tipo bibliográfico y legal de las figuras del derecho registral: matrícula inmobiliaria y folio real.
- Efectuar un análisis de la Constitución y la ley respecto a la seguridad jurídica, la implementación de la matrícula inmobiliaria y folio real; y la vinculación del modelo de gestión municipal (catastro) con registraduría.
- Proponer la implementación de la matrícula inmobiliaria y folio real para la interconexión de información entre el Registro de propiedad y el departamento de avalúos y catastros del GAD de Portoviejo.

## **2. Marco Teórico**

### **2.1. La seguridad jurídica**

En la antigüedad las sociedades se veían sometidas a las políticas de conquistas, frente a esto surge la necesidad de instaurar la seguridad jurídica para fomentar los principios que ayuden al desenvolvimiento humano, así pues, se constituye como una de las principales necesidades generales y básicas por los cuales las normas se deben configurar.

Aunque esta no nace de la espontaneidad, se debe aclarar que sus avances en su mayoría son gracias a las luchas sociales y políticas, por lo cual la seguridad política se instaure como la principal base para el desarrollo de las relaciones humanas. Es de conocimiento general en la doctrina que el estudio de la seguridad jurídica en cuanto a las corrientes filosóficas en las cuales se basa, ha figura como el resultado de una elaboración lógica, se refiere a que esta figura haya su origen en las conquistas de origen político enfocadas en favorecer a las necesidades colectivas (Vallejo A. , 2020).

Por tanto, es de entender que las concepciones humanas referentes a la seguridad son un deseo arraigado en la psique humana en pro de la supervivencia, por esto es que en las más complejas necesidades humanas se haya la intranquilidad del individuo en cuanto a las seguridades que los factores a los que se somete le puede ofrecer, es por esto que el las bases doctrinales del derecho se enfocan en otorgar una satisfacción a las necesidades que tengan las comunidades, esto bajo el manto y la concepción de la seguridad jurídica (Pérez, 2010).

Desde los años tempranos de la sociedad, existe evidencia de las agrupaciones y organizaciones por las cuales se regían los humanos como sociedad, estas carecían de una

adecuada y debida consciencia del valor que tienen las normas jurídicas, pues la generación y aplicación de nuevas normas no se realiza bajo un procedimiento no básico, si no, complejo; esto para la adecuación de normas en pro de las necesidades humanas y colectivas (Vallejo A. , 2020).

Es en Roma donde la seguridad jurídica se afirma y se relaciona con la propiedad privada, cuando las eras de las monarquías caen y se instaura la nueva era de las Repúblicas en donde se aplican los conocimientos en derecho para instaurar los nuevos privilegios para las clases más altas, por lo cual se utilizó con arbitrariedad.

En este momento, cuando los plebeyos comienzan su lucha por la búsqueda de equidad política y jurídica logrando obtener acceso a los conocimientos básicos en las cuales se basan las normas. El nacimiento del dogma de la seguridad jurídica se da en las limitaciones de las libertades humanas, por lo cual las inseguridades suponían un peso a los deseos de obtener una libertad limitada pero que se considere garantizada y protegida.

A todo esto, es de entender que es el estado quien se ve obligado a ofrecer las debidas garantías a la seguridad jurídica para los individuos que la integran, teniendo en cuenta las diversas necesidades socializadas para que las personas en uso de sus facultades analicen y se responsabilicen por sus actos, es por esto que al referirse a la seguridad jurídica se entienden como los actos que sean efectuados por individuos conscientes de los mismo y los efectos que puedan tener estas en la sociedad.

Se entiende que el sistema jurídico tiene presente que el derecho de un individuo finaliza cuando inician los derechos de la otra persona, esto con la finalidad de obtener una seguridad jurídica para ambos individuos. Asegurando así una convivencia pacífica para los integrantes de la sociedad civil, y aplicando las garantías del respeto de sus derechos.

Haciendo un análisis a las expresiones de los letrados, es importante establecer que la seguridad jurídica tiene la principal característica de ser parte esencial del derecho y la aplicación del mismo (Gavilánez, Nevárez, & Cleonares, 2020).

Así, se entiende que para la existencia de la justicia se debe tener como base primordial las garantías de la seguridad jurídica en la totalidad de los procesos que se ejecuten dentro del sistema jurídico, figurando así como la principal herramienta para la aplicabilidad de las normas y ejercer el control adecuado sobre las acciones de los individuos dentro de la sociedad, se debe recalcar también la importancia del estado otorgar las garantías a la sociedad, pues la justicia y la seguridad jurídica son inalcanzables sin estas garantías.

Es por esto que afirmar que un sistema jurídico está fuertemente condicionado a la existencia de la seguridad jurídica por lo que dentro de un sistema jurídico debe estar fuertemente instaurada la influencia de la seguridad jurídica, teniendo en consideración que si un sistema jurídico no presenta seguridad jurídica no puede ser llamado así mismo sistema jurídico (García, 2013)

Se entiende entonces, que la seguridad jurídica tiene una gran relevancia en la certeza de a qué atenerse, pues; dentro de la normativa vigente debe ser mantenido bajo la coacción, esto otorga al individuo la probabilidad de efectuar un desarrollo sobre las actividades con la prevención de las medidas sobre las cuales se centra la vida jurídica (Fuchs, 2017). En palabras simples, la seguridad jurídica como principio es aquella certeza que tiene el ciudadano de conocer o que puede tener conocimiento de lo que las normas prevén como mandado, prohibido y permitido respecto de uno para con los demás e inversamente.

Se debe entender que para que exista una debida convivencia entre los integrantes de la sociedad, se debe formar como sociedad un justo ordenamiento jurídico, para que se puedan garantizar los derechos en su totalidad de los individuos y que el mismo no sea vulnerado, aclarando que de existir una vulneración de derechos el estado haciendo uso de sus funciones deberá dar al afectado las debidas medidas de reparo, asegurando así la seguridad jurídica de los individuos.

Al hablar de seguridad jurídica se alude a las individualidades de las personas en cuanto a las situaciones jurídicas, aclarando que sus funciones, acciones y actos se deben regir bajo la normativa de un ordenamiento jurídico.

Como resultado de esto, el Estado ecuatoriano garantiza la seguridad jurídica y funge como una garantía de carácter constitucional con el objetivo de velar por los derechos de los individuos y su integridad, así como de su humanidad, en caso de que se identifiquen vulneraciones a este tipo de garantías el estado deberá usar sus funciones para lograr el reparo de estas vulneraciones.

En el marco de la seguridad jurídica, y en conexión con el tema del presente examen completo, la Constitución (2008) como norma suprema reconoce a los ciudadanos el derecho a la propiedad. El régimen jurídico ecuatoriano vigente contiene medios previstos para la transferencia de propiedad entre particulares, que pueden tratarse de cosa corporales o incorporales de las cuales se derivan los bienes muebles e inmuebles.

El dominio o propiedad, es aquel poder o potestad que posee una persona para ejercer de manera directa e inmediata el poderío sobre una cosa corporal, entendiéndose por cosa corporal a aquella que puede ser percibida por los sentidos, es decir, aquel bien mueble que se puede transportar de un lado a otro como lo manifiesta la normativa civil.

Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes (Larrea, 2010).

La seguridad jurídica entonces, tiene fundamento en el respeto a la Constitución, en la prevalencia de normas jurídicas previas, las cuales son aplicadas por las autoridades tanto administrativas como judiciales, tal como lo establece en las leyes vigentes en la actualidad. Afirmación o precepto, que lleva a reflexionar sobre si la situación de la actividad de registro en el País, se encuentra a la altura de lo planteado en la Constitución (Giler, 2020).

Consecuentemente, en el Estado Ecuatoriano; la seguridad jurídica es una garantía de primer orden por emanar de la norma de mayor jerarquía, enfocada en dar protección de los derechos todo individuo, de la integridad éste y su patrimonio, más cuando se presentare algún tipo de daño a aquello.

## **2.2. Seguridad jurídica inmobiliaria como fin del Derecho registral**

En el tráfico inmobiliario, se concibe a la seguridad jurídica como un componente fundamental decisión de las mayores inversiones inmobiliarias, todo junto para que estos intercambios/transacciones sean seguras y ágiles (Giler, 2020).

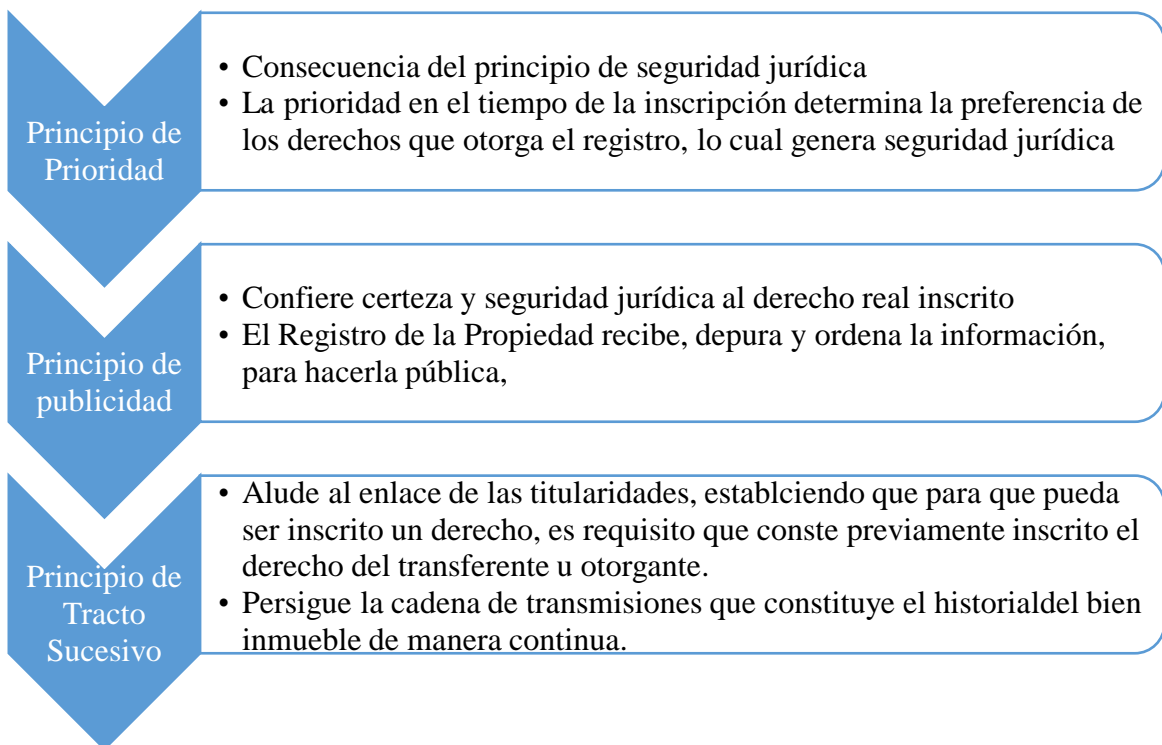
La motivación detrás del Derecho Registral, como lo afirma la doctrina, es reforzar la seguridad la seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles (Vallejo A. , 2020). Este objeto es cumplido por el derecho registral mediante la atribución de efectos a los asientos registrales, aludiendo a la constitución, transmisión, alteración, extinción, etc., de los derechos genuinos y reales sobre las propiedades.

Los impactos atribuidos a la registración son bastante contundentes, según el sistema que cada legislación consiga adoptar. No obstante, se podría decir que todas las

legislaciones tienen como factor común un verdadero impacto que consiste en informar a cualquier individuo que lo necesite, haciendo accesibles los libros con sus respectivos asientos (Vallejo A. , 2020).

Aclarado lo significativo de la seguridad jurídica en el uso del conjunto de leyes y que el Estado es responsable de garantizarlo como principio y derecho, cabe destacar que al derecho inmobiliario, en razón de que, al tratarse del patrimonio de las personas y dado que este es un derecho naturalmente garantizado por la Constitución, es importante contar con una garantía legal como lo es la existencia de la seguridad jurídica, tanto en los actos, contratos y procesos intrínsecos a la perspectiva inmobiliaria, para que sus efectos logren ser los que los titulares del derecho esperan, y que así se encuentren dentro del sistema legalmente asentado. Frente a esta importante regla de seguridad jurídica, existen otras de tipo convencional que son importantes, tales como los que se grafican a continuación:

***Ilustración 1: Principios conexos a la Seguridad jurídica inmobiliaria***





**Fuente: (Estrada, 2016). Elaboración: Silvia García**

En conclusión, tiene que considerarse que, en este sentido, la seguridad jurídica tiene gran connotación, en razón de que; permite que la persona interesada tenga certeza de la legítima circunstancia de la propiedad y cada una de sus cargas, este principio es de imperativa trascendencia en el desenvolvimiento del Derecho Registral, puesto que, los Registros de la Propiedad actúan en torno a este principio buscando la satisfacción de los intereses de los ciudadanos.

En conexión a los objetivos de la presente investigación, la seguridad jurídica registral en lo que respecta a la interconexión entre el registro de la propiedad y el modelo de gestión de una GAD (departamento de avalúos y catastros), este último posee la obligación de dotarle al Registro información fehaciente, inequívoca, fidedigna, para obtener así, un sistema registral con fiabilidad, es decir, la información que reposa en el catastro, ha de ligarse a la información que consta en el Registro de la Propiedad, con el fin de que la seguridad jurídica no se vea vulnerada.

Lo antedicho por cuanto, no tendría ningún sentido la declaratoria de oponibilidad de los derechos que se registren, si la propiedad que se dice tener por objeto difiere en una o varias de sus condiciones materiales (ubicación, linderos, cabida, construcciones entre otros). De existir la adecuada interconexión entre estos dos entes, el beneficio que ha recibir es la seguridad jurídica, garantizados así, que la compra y la venta de bienes pueda efectuarse con transparencia.

Tal como manifiesta Bernal y Torres (2015), la existencia de una conexión informática Catastro – Registro ha logrado que se cree la matrícula inmobiliaria, documento en donde se puede encontrar la información física del predio que el catastro ha

proporcionado; así como el historial jurídico del inmueble proporcionada por el Registro de la Propiedad:

(...) Que la información constante en la matrícula inmobiliaria se halle tanto en el catastro como en el Registro; que la matrícula inmobiliaria al publicitar la realidad física y jurídica del inmueble, permite al Registro de la Propiedad que la descripción de los inmuebles inscritos que se hallen en sus archivos corresponda a la realidad; la conexión Catastro – Registro, ha convertido al catastro en el Departamento técnico del registro y al Registro en el Departamento jurídico del catastro (Bernal & Torres, 2015)

Para culminar, la referida conexión como viene argumentándose, va a permitirle al Registro de la Propiedad realizar la verificación sobre la existencia física de un predio, evitándose así la duplicidad de inscripciones, impidiendo al mismo tiempo que lleguen a inscribirse áreas de uso público, efectivizándose con ello el principio de prioridad y exactitud registral, bases fundamentales para la aplicación de la seguridad jurídica registral, por cuanto, un registro de seguridad jurídica tiene como destinatarios a los particulares, para dotarles de certeza a las relaciones jurídicas, dando cumplimiento así a lo que la Constitución ecuatoriana establece.

Esta interconexión entre el Catastro y el Registro de la información, va a generar precisión y certeza a los bienes inmuebles, no solo en sus aspectos físicos sino que también a los jurídicos, garantizándose de este modo el derecho de propiedad, el vivir en un hábitat seguro y a acceder a una vivienda digna, es decir, a que se materialice el derecho de propiedad; y, haciendo que se facilite el tráfico jurídico inmobiliario, evitándose con ello, conflictos legales en donde el titular de un derecho de propiedad garantizará el derecho que transmite, dándose correcto cumplimiento a la cadena de transmisión sin que la seguridad jurídica se vea vulnerada.

### **2.3. El folio real: Oficina de Registro de la Propiedad**

El folio real, en términos generales es un sistema registral, el mismo que parte de la finca (inmueble), como soporte del dominio y derechos reales inscritos, de modo que a cada bien de este tipo “logra asignársele un número diferente y por cada una se abre un folio en el que se practican todas las inscripciones, anotaciones y cancelaciones relativas a la misma” (RAE, 2019).

De acuerdo con el Registro de la Propiedad ecuatoriano, en su portal Web, define:

El certificado de gravamen e hipotecas o folio real, es un documento que emite el registro de la propiedad en relación a determinado bien; en el que se incluyen: propietario/s, historia breve del dominio, sirve dicho documento para la comprobación de la situación jurídica registral que guarda el inmueble relacionado con gravámenes, límites de dominio o anotaciones preventivas (Registro de la Propiedad, 2020).

El Folio Real entonces, de acuerdo a lo manifestado, es aquel documento por el cual consigue acreditarse la existencia de una propiedad. Dicho folio logra registrar toda la información sobre un bien, tales como:

- Tipo de bien.
- Número de matrícula.
- Titularidad.
- Superficie.
- Historial de dominio, entre otros.

En derecho comparado y relevante en este tema, cabe destaca al sistema registral alemán, el mismo que es de inscripción o de fe pública registral, Vallejo (2014) indica: “El Registro alemán sigue el sistema de folio real, ordenándose por fincas respecto de cada una de ellas da cuenta del propietario y de los titulares de derechos reales limitados”.

Las características fundamentales del sistema registral alemán:

- a) El registro se encuentra desde el punto de vista técnico, bajo la salvaguarda
- b) de un magistrado judicial (juez inmobiliario).
- c) Es un sistema de folio real.
- d) La inscripción tiene un carácter constitutivo.
- e) Se respeta el principio del tracto sucesivo.
- f) El funcionario a cargo (el juez inmobiliario) califica los títulos en cuanto a su
- g) validez legal.
- h) En el sistema alemán a diferencia de otros, el registrador es un juez inmobiliario, funcionario del sistema judicial (Vallejo, 2014, pág. 12).

En consecuencia, puede establecerse que en el Registro de la Propiedad la norma que se debe obligar será la apertura de un folio real por cada bien, el cual estará identificado con la matrícula inmobiliaria, la clave catastral entregada por el Municipio, siempre y cuando el título causal se corresponda a la inscripción de bienes inmuebles, para esta situación; la inscripción de propiedades y sus cambios se realiza a través asientos sucesivos que conforman un solo historial jurídico (Villalva, 2017).

El genuino marco de información real que debe aparecer a través de un folio real en diseño computarizado con soporte físico; será aplicado únicamente cuando el objeto de la inscripción sea dado por una cosa mueble o inmueble (Villalva, 2017).

En el sistema de folio real; cada predio tiene su registro (ficha) y en él se deben inscribir secuencialmente los asientos producidos por los documentos que se introducen para la inscripción, destacando que debe aludir a un predio, por lo que su aplicación es típica y sugerida en el Registro de la Propiedad, para proteger los intereses de los

ciudadanos y proporcionarles convicción en el tráfico legítimo inmobiliario, aplicando los principios registrales y promoviendo seguridad jurídica.

El art. Art. 17 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos imprime:

Art. 17.- Folio Real. - Es el sistema de anotación de actos jurídicos que se llevan de acuerdo al objeto del que trata el registro. La información consistirá en la descripción del inmueble o mueble, las titularidades concatenadas de dominio o condominio, nombres, apellidos y datos de la o el titular y el título causal, los gravámenes, interdicciones y sus cancelaciones, y las constancias de solicitudes de certificados (Asamblea Nacional, 2010)

En palabras propias, es un documento de carácter registral que consigue manifestar que el bien se halla establecido de forma legal. Cada bien posee un registro, es el hecho cierto, en el mismo que por medio de la figura del folio real, en dicho registro ha de inscribirse de modo cronológico, cada uno de los asientos generados por los documentos que sean presentados de modo formal para su inscripción. Dicho folio lo que permite, es que se tengan agrupados todos estos asientos de un inmueble concreto, con lo cual como afirma Rubio (2018) se facilita el que se aplique el principio de publicidad registral y la garantía de la existencia de lo que sí y de lo que no está inscrito.

### **2.3.1. Otros sistemas de folios**

El folio real no es el único existente en el ámbito registral, se tiene también, al folio personal y el cronológico, ambos que se encuentran establecidos en la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos en los art. 16 y 18 respectivamente:

Art. 16.- Folio Personal.- Es el sistema de anotación de hechos y actos jurídicos que se lleva de acuerdo a la persona que los causa o sobre quien recae. En este sistema la o el responsable del registro procederá a registrar: nombres, apellidos y datos del titular de la información y en el caso del registro de la propiedad, la descripción del inmueble, las titularidades concatenadas de dominio o condominio, y el título causal, los gravámenes, interdicciones y sus cancelaciones, las constancias de solicitudes de certificados; y en el caso de registro mercantil y civil,

el nacimiento o creación de la persona, todas las modificaciones del estado civil o societarias y su muerte o extinción (Asamblea Nacional, 2010)

Art. 18.- Folio Cronológico.- Es el registro de los títulos, actos y documentos cuya inscripción se solicita, que se efectúa de acuerdo al orden en que esta petición ocurre. Este sistema incluye al menos un libro índice y un repertorio, en ellos se asentarán todos los datos referentes a la persona, inmueble o mueble, las titularidades concatenadas de dominio o condominio, nombres, apellidos y datos de la o el titular y el título causal, los gravámenes, interdicciones y sus cancelaciones, y las constancias de solicitudes de certificados; así como en el caso de las personas jurídicas las modificaciones y todo acto societario que se presente (Asamblea Nacional, 2010).

#### **2.4. La matrícula inmobiliaria.**

A la matrícula inmobiliaria, en aspectos conceptuales se la concibe como aquel acto en virtud del cual; un bien consigue tener acceso por vez primera al Registro de la Propiedad, lo que contiene la misma es la información registral o información jurídica que ha de vincularse con los datos catastrales, obtenidos del catastro municipal, gozando de una interconexión informática entre las dos instituciones, formándose de este modo la matrícula inmobiliaria que contiene tanto los datos jurídicos como físicos y urbanístico de un bien determinado (Vallejo A. , 2020).

Villalba (2017) por su parte, alude que la matrícula inmobiliaria es la que posee la información registral o jurídica; en el mismo modo en que se ha establecido en la ficha registral, donde se agrega a demás, la información emitida por el catastro municipal de un bien en concreto: “A través de la interconexión informática existente entre el Registro de la Propiedad y la Muy Ilustre Municipalidad” (Vallejo A. , 2020).

La autora hace referencia a la interconexión que existe en el modelo de gestión de la ciudad de Guayaquil, vigente desde 1998, mientras en otras ciudades como Portoviejo, que, siendo la Capital de Manabí, a 2021 no la posee.

En cuanto a la justificación de la figura, de lo registrado, se indica que es significativa porque consigue que la existencia y coherencia de los datos con los de catastro sean validadas, teniéndose claro que, ha de ser un documento informático el mismo que recoge dos principales tipo de informaacion:

- Información jurídica (tomada del mismo Registro de la Propiedad)
- Información física y urbanística (tomada del catastro) de un determinado predio.

La matrícula inmobiliaria así, es de relevancia sobre todo porque el folio real se fundamenta en ésta. Así , puede establecerse que en el Registro de la Propiedad la regla que ha de imponerse es el dar apertura a un folio real por cada inmueble, el mismo que ha de quedar identificado con la matrícula inmobiliaria, la clave catastral, siempre que el título causal sea correspondiente a la inscripción de los inmuebles, en este caso la inscripción de bienes inmuebles y sus modificaciones es realizado a través de asientos sucesivos que conforman un solo historial jurídico

La matrícula inmobiliaria y el folio real, no son una figura nueva en el ordenamiento jurídico ecuatoriano, por ello hay estudios y autoridades que lo fundamentan, tal como Villalba (2017) que señala que el sistema de información real que debe ser materializada por medio de un folio real en formato digital con soporte físico, aplicando sede modo exclusivo cuando el objeto de la inscripción esté dado por una cosa mueble o (pág. 164).

La matrícula inmobiliaria así, viene siendo la suma de la información catastral más la información registral, siendo el modo más idóneo de que se aplique la seguridad jurídica, como viene enunciándose, se tiene a Guayaquil como modelo en lo que respecta a

esta figura, a la conexión de ambas instituciones, permitiendo un paralelismo en la información.

## **2.5. Los Registros de la Propiedad**

Los registros de la propiedad, desde las civilizaciones en la antigüedad, las griegas y egipcias, surgieron como una necesidad en aras del establecimiento o remarcación de la propiedad privada de la clase dominante y darle publicidad a la misma (Roque & Pita, 2017). Esta estructura jurídica, que como refieren los citados autores, nace la costumbre expandiéndose en toda Europa por intermedia a través de las conquistas territoriales de los imperios dominantes en cada época, España fue parte de esa realidad.

Al ciudad de Portoviejo, siendo una de las ciudades más antigua de fundación española sobre el Pacífico Sur, logra asumir mediante sus autoridades y ciudadanía las tradiciones y costumbres de la estructura social y jurídica de la Corona Española (Roque & Pita, 2017).

Ahora bien, los Registros de la propiedad en el país responden a la competencia concurrente, competencia que parte desde el mismo mandato constitucional en la que el art. 66.25 imprime: “El derecho a acceder a bienes y servicios públicos y privados de calidad, con eficiencia, eficacia y buen trato, así como a recibir información adecuada y veraz sobre su contenido y características” (Asamblea Nacional, 2008)

Así mismo, se basa en el art. 66.25 que da reconocimiento y garantiza el acceso a la propiedad como derecho, el mismo que se efectiviza adoptando políticas públicas y en garantía al respeto de la seguridad jurídica.

Es el art. 265 de la CRE prescribe que: “el sistema público de registro de la propiedad será administrado de manera concurrente entre el ejecutivo y las

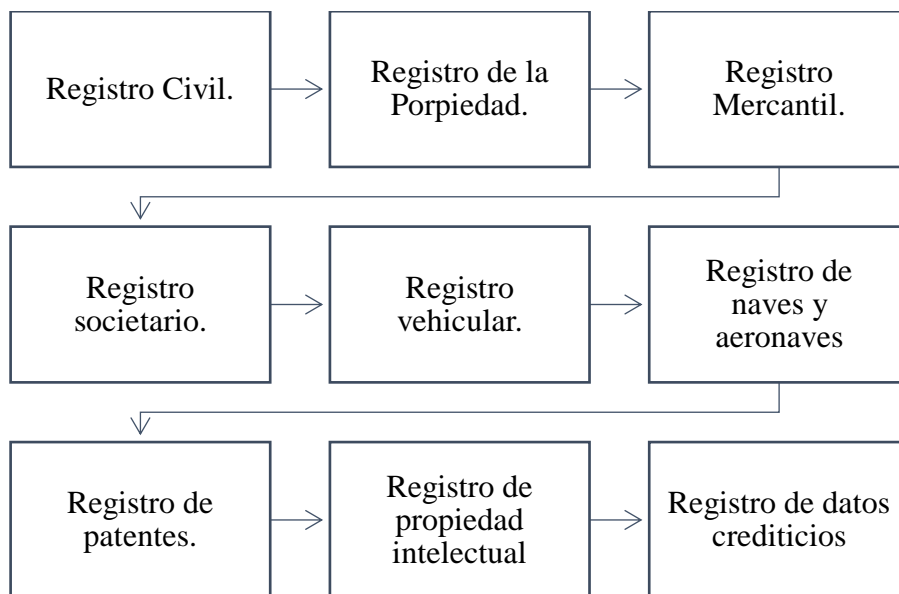


municipalidades” (Asamblea Nacional, 2008). Competencia concurrente que se manifiesta en el art. 142 del COOTAD: “(...) El sistema público nacional de registro de la propiedad corresponde al gobierno central, y su administración se ejercerá de manera concurrente con los gobiernos autónomos descentralizados municipales de acuerdo con lo que disponga la ley que organice este registro (...)” (Asamblea Nacional, 2015).

Se tiene también como fundamento de los Registros de la propiedad del país a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos que crea y regula el Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, cuyo objeto es: “garantizar la seguridad jurídica, organizar, regular, sistematizar e interconectar la información” (Asamblea Nacional, 2010).

El artículo 13 de esta última imprime que comprenderán lo registros de datos públicos los siguientes:

**Ilustración 2. RDP Ecuador**



**Fuente: (GAD Guayas, 2020). Elaboración: Silvia García**

En lo que respecta al marco constitucional, así como las normas internas vigentes, se tiene que los registros son dependencias de carácter públicos, con las características de desconcentración, autonomía registral y administrativa, y que también se sujetan por su personería; al control, auditoría y vigilancia de la DINARDAP

La ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos es clara en establecer en su art. 19, que la administración del Registro de la Propiedad está a cargo de manera conjunta con los municipios y el ejecutivo por medio de la DINARDAP

En este contexto, la municipalidad de cada cantón va a encargarse de los aspectos estructurales y de gestión administrativa del registro, para ello entonces, se entiende que debe haber coordinación con el catastro.

Por su parte, el Reglamento de la ley antes señalada, en cuanto a la concurrencia; expresa en su art. 19 que los Municipios dentro de la administración concurrente de los Registros de la Propiedad, tienen a su cargo la organización administrativa, mientras que quien es competente para forjar normas y directrices para el adecuado funcionamiento de los Registros es la DINARDAP.

## **2.6. Registro de la Propiedad Portoviejo**

De acuerdo con Roque y Pita (2017), no se tiene un dato exacto que permita el establecimiento del origen exacto de una dependencia pública o privada, que pueda ser lo que hoy se conoce como Registro de la Propiedad del cantón Portoviejo. Afirma que es importante que se recuerde que esta urbe ha sufrido al menos tres reubicaciones desde su fundación y su historia consigue estar plagada de saqueos de corsarios y de pavorosos incendios que casi la desaparecieron del mapa de la República.

De acuerdo a los libros de archivos que se tienen y que son base de consulta en esta institución, puede remontarse al año 1869, siendo que en este año el día 4 de enero se registra la primera inscripción registral de la cual esta registraduría puede dar fe, siendo el Registrador aquel año el señor Man Cevallos, a quien ese entonces se le designaba como secretario Cantonal (anotador) (Roque & Pita, 2017).

Los archivos de los Libros en este Ente datan desde 1898, documentos se firmaron por el Anotador del cantón antes mencionado en conjunto con el Alcalde de la época. En sus inicios, la elaboración de las actas se efectuaba utilizando canuteros de tinta y existían borradores especiales por si existía algún tipo de error en el tipeo poder subsanarlo. Más tarde se dio uso a las hojas numeradas, en los márgenes de estas eran colocadas las estampillas correspondientes, ello como garantía de haber cumplido con el pago de impuestos de la época (Roque & Pita, 2017).

Las actas eran archivadas por clases, yendo desde la primera a la cuarta, en lo posterior, dicho archivo se plasmó en libros denominados de mayor y menor cuantía, y al día no se daban más de tres inscripciones.

Las inscripciones en el cantón fueron a mano hasta 1978, pasando el tiempo los canuteros se cambiaron por bolígrafos y máquinas de escribir, instrumentos que eran facilitados por el Consejo Provincial y por la Gobernación de Manabí, en cuyas oficinas funcionaba el Registro (Roque & Pita, 2017)..

En 1972, quien fuere Registrador, por comodidad logra que se traslade la Registraduría, que se hallaba dentro de la Gobernación, hasta su domicilio personal, hasta este año en Portoviejo se tenían dos notarios públicos. Cabe destacar que varios libros registrales de esta ciudad, por la antigüedad de los mismos; y para garantizar su

conservación, en la actualidad se hallan bajo custodia del Patrimonio Histórico del Ecuador en la sede en Ciudad Alfaro, cantón Montecristi.

Es en el 2001 donde se considera que el RP de Portoviejo salta a modernizarse , aquí se remplazan ya las máquinas de escribir con computadoras, dándose una nueva era en la aplicación del procedimiento registral en Portoviejo, dado a través de la aplicación informática en los procesos de facturación, certificación e inscripción registral, y paralelamente, quien fuera registrador de ese entonces, propuso estrategias e incentivó a que todo el personal de la Registraduría fueran profesionales, a que actualicen sus conocimientos, a que se preparen académicamente, actualmente más de 60% de sus personal lo componen profesionales del derecho.

Desde los orígenes de los Registros de la Propiedad, se tuvieron como dependencias del sector privado, con funciones públicas que la ley otorgaba, y es únicamente con la entrada en vigencia de la Constitución de 2008, pasa a formar parte del sistema público (art. 265).

Dicha disposición constitucional, la asume en 2012 el Municipio de Portoviejo en con la “Ordenanza para la Administración, Organización y funcionamiento del Registro de la Propiedad del Cantón Portoviejo”, de este modo, el cabildo portovejense aplica lo dispuesto en varias normas legales como la Ley del Sistema Nacional de Registro de datos Públicos.

Como en todas las instituciones públicas, para el 2012, a los Registradores de la Propiedad se les designa como tal, una vez que han aplicado y ganado un concurso de mérito y oposición a cargo del GAD municipal y la vigilancia de la DINARDAP y el Consejo de Participación Ciudadana.

En 2016 el alcalde (actual), Ing. Agustín Casanova, por medio de ordenanza sancionada el 20 de septiembre del 2016, aprueba la creación de la "Empresa Pública Municipal de Portoviejo del Registro de la Propiedad del Cantón Portoviejo, lo cual marca el inicio de una nueva etapa en el desarrollo de los procesos administrativos, registrales y de procedimientos de inscripción inmobiliaria en la capital manabita.

Como empresa pública, actualmente, y tras las consecuencias del COVID-19 que ha obligado a la modernización de los servicios, el Registro de la Propiedad de Portoviejo, ha dado inicio a un proceso de automatización del procedimiento registral, involucrando un nuevo sistema informático propio, y está en trámite la digitalización de archivos y entrega documental, para dar atención ciudadana en certificaciones en menos de 24 horas y en inscripciones de 72 horas, también se prevé el servicio Online.

Sin embargo, estos procesos están retrasados, si se observa el portal web de la institución no se actualizado, menos sus procesos, es así que en el aspecto gerencial se mantiene la misión y visión desde 2016, la misma que se proyectaba al 2020, siendo que ya esta en curso el 2022.

### ***Misión***

“Brindar a la ciudadanía servicios registrales de transparencia, que garantizan la seguridad jurídica de la información de la propiedad inmobiliaria y su gestión documental, para contribuir al desarrollo social y económico del cantón” (Registro de la Propiedad Portoviejo, 2022).

### ***Visión***

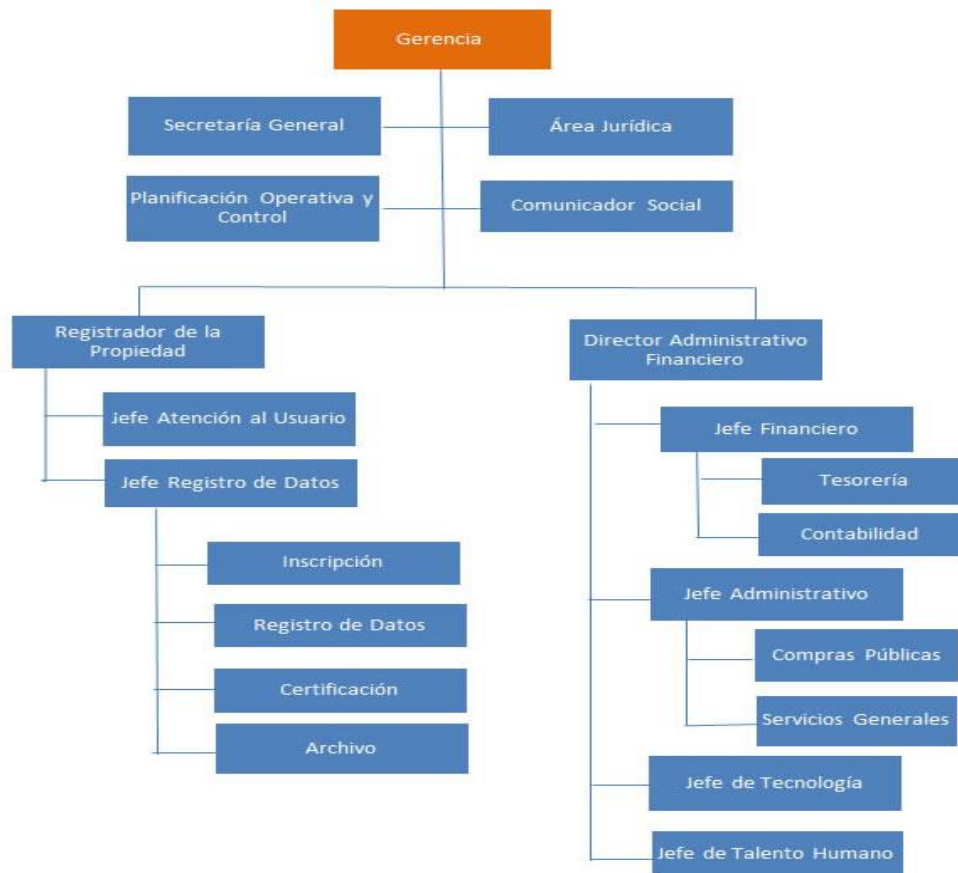
“Al 2020 la Empresa Pública Registro de la Propiedad del cantón Portoviejo será una entidad moderna, eficiente, eficaz con procesos y procedimientos

sistematizados, que garanticen un alto nivel de confianza y seguridad jurídica de la información de los bienes inmuebles y ordenamiento territorial del cantón” (Registro de la Propiedad Portoviejo, 2022).

### ***Objetivo general***

(...)La Empresa Pública Municipal del Registro de la Propiedad del cantón Portoviejo tiene por objeto garantizar la seguridad jurídica de la propiedad inmobiliaria y su gestión documental, para contribuir al desarrollo social y económico del cantón de acuerdo con la Constitución de la República , la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, y el Código Orgánico de la Organización Territorial , Autonomía y Descentralización, así como establecer la estructuración administrativa del Registro de la Propiedad (RP Portoviejo, 2020)

### **Ilustración 3. Estructura organizacional del RP Portoviejo**



**Fuente: (Registro Propiedad Portoviejo, 2022).**

Esta estructura organizacional que responde al manual orgánico aplicado en la institución en base a su manual orgánico funcional y de gestión por procesos de 2016 y que sigue vigente., que dentro de lo que respecta al presente examen se tiene los encargados de las atribuciones y responsabilidades:

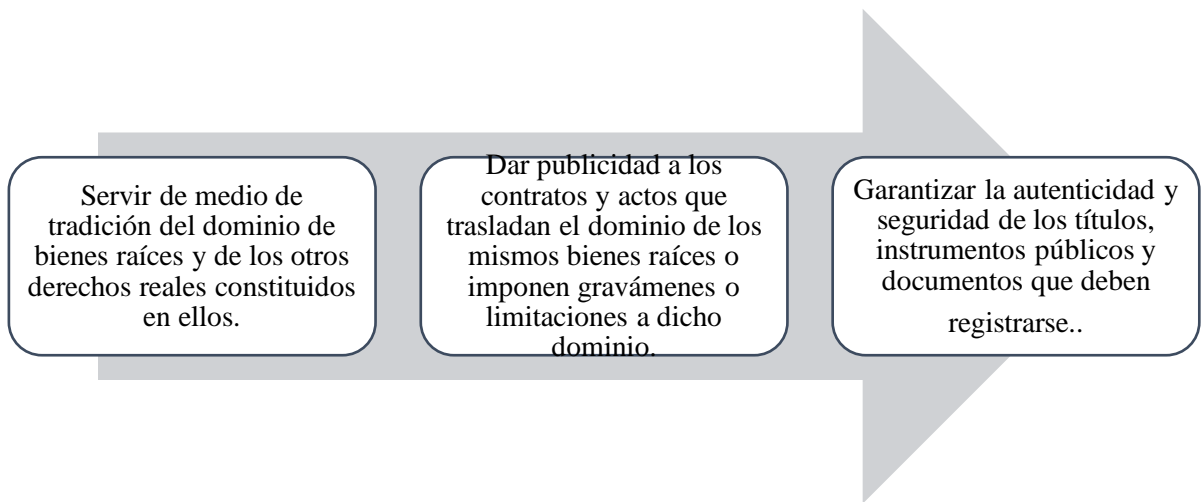
Al analista en sistemas: Determinar políticas de seguridad y administrar los sistemas y bases de datos existentes en la entidad (Folio Real, Folio Cronológico, Sistemas Informáticos Aplicables Antivirus, acceso a Internet, permisos de almacenamiento, página Web y correos electrónicos, equipo de control de personal) (Registro propiedad Portoviejo, 2016), esta responsabilidad que es compartida con el auxiliar en sistemas, así como la

colaboración en las actualizaciones de las matrículas inmobiliarias previa ejecución de los tramites registrales.

Analista registral 1: Elaborar solvencias con matrícula inmobiliarias; Verificar la correcta generación del número de Matrícula Inmobiliaria;

Analista registral 2: Verificar la correcta generación del número de Matrícula Inmobiliaria.

**Ilustración 4. Objetivos RP Portoviejo**



**Fuente: (R propiedad Portoviejo, 2020). Elaboración: Silvia García**

Cabe señalar que hasta 2020, que se efectuó el último informe de rendición de cuentas, no se ha tenido como plan o proyecto la interconectividad con catastro municipal, siendo que como se evidencia en la rendición las estrategias aplicadas y lecciones aprendidas se basaron en cuatro puntos concretos:

NOMBRE DEL TRÁMITE	2018	2019	2020
Certificados de dominio (con ficha)	3 días	2 días	8 horas
Certificados de dominio (sin ficha)	20 días	6 días	3 días
Certificado de bien raíz	20 días	6 días	3 días
Inscripciones en general	30 días	10 días	3 a 6 días



### **3. Metodología**

#### **3.1. Diseño de la investigación**

El desarrollo del examen se basa en el diseño documental de revisión bibliográfica, del mismo modo es no experimental, en uso de la metodología cualitativa, en razón de que alude a una problemática de índole jurídica y social, en la que se ha utilizado la teoría fundamentada descriptiva.

##### **3.1.1. Métodos, técnicas e instrumentos.**

###### ***Cualitativo***

El marco de un examen del tipo cualitativo, hace alusión al abordaje general de uso en el proceso investigativo, caracterizado por su flexibilidad y por ser más, y el curso de las acciones alcanza a regirse por el campo (los participantes y la evolución de los acontecimientos), de esta forma, el diseño viene ajustándose a los contextos/circunstancias del escenario, ambiente o fenómeno (Malta, 2019).

Este tipo de investigación en el presente examen, da inicio en el momento que se analiza la concepción de la seguridad jurídica, permitiendo el abordaje de distintos análisis jurídicos en cuanto a la aplicabilidad de la misma en materia registral, consiguiendo que las nociones analizadas sean aplicados en cada uno de los escenarios que logran generarse en el momento en que los ciudadanos demandan la inscripción de un acto o contrato en sede registral, puesto que, el propósito relevante es que se vean precautelados sus intereses y a su vez se verifique el cumplimiento de la normativa existente sin que se vea trasgredido ninguno de los derechos que la Constitución promulga.

El enfoque cualitativo, además, incluye un estilo investigativo de carácter social, en el que se logra dársele una especial insistencia a la recolección esmerada de información y observaciones pausadas, prolongadas y de modo sistemático basado en varios aspectos tales como: notas, tablas, escalas, records, baremos, ejemplos, grabaciones etc. (Sarmiento, 2021)

Lejano de ser una acción unidimensional y lineal, el estudio analítico cualitativo consigue operar en dos dimensiones y de modo circular. No observa y graba únicamente los datos, sino que; logra entablarse un diálogo permanente entre el observador y lo observado, entre inducción (datos) y deducción (hipótesis), acompañada de una reflexión analítica indeleble, entre lo que se ha captado en lo exterior y lo que se busca cuando se vuelve, después de cierta reflexión, de nuevo al campo de trabajo (Vallejo A. , 2020).

### **3.1.2. Tipos de investigación**

Los métodos que sirven de sustento para justificar el presente trabajo investigativo, son:

**Inductivo – Deductivo.** Basado en la observación, donde logran ser extraídas determinadas observaciones o experiencias particulares, un principio general. En este caso, permite el diagnóstico del problema y la elaboración de componentes para las conclusiones propositivas.

**Método Histórico – Lógico.** En razón de que, previo al desarrollo de las conclusiones se tiene como base los antecedentes previamente descritos en cuanto a temas de, la seguridad jurídica en materia registral, sus principios, los fundamentos teóricos y prácticos que sustenten la posibilidad de aplicar la matricula inmobiliaria en el Registro de

la propiedad de Portoviejo, ya que, no existe actualmente interconexión con el modelo de gestión del Cantón Portoviejo.

**Método Analítico – Sintético.** Utilizado para la realización de una auténtica valoración de la problemática, separar sus partes hasta llegar a conocer sus principios o elementos, recomponer lo analizado y alcanzar verdaderas conclusiones y recomendaciones.

### **3.1.3. Alcance**

**Exploratorio:** En razón de que permite la revisión de o la normativa vigente en el marco jurídico del territorio ecuatoriano, referentes a la seguridad jurídica, a la coordinación y/o interconexión del Catastro con el Registro de la Propiedad; y, en especial a los sistemas de información registral que deberían aplicarse, así se parte del examen jurídico- conceptual tanto del objeto como del campo de estudio, puesto que, no se examina únicamente la norma, sino que el análisis es conjunto con los preceptos doctrinales, estudios previos y entrevistas que permiten la realización de un examen documental para evidenciar cuando logra verse vulnerada la seguridad jurídica en materia registral así como el tracto sucesivo como principio.

**Descriptiva.-** En razón de que, logran establecerse los procesos aplicables en el Registro de la Propiedad de Portoviejo y su relación con la seguridad jurídica, por medio de la descripción, el examen no se ve limitado al análisis documental ya obtenido, sino a la individualización de las concepciones, permitiendo que con la investigación se alcancen todos los aspectos y relaciones significativas con el objeto de estudio, para que de este modo; sean empleados en la práctica del ámbito registral.

**Explicativa:** Puesto que, consigue examinar las causas que causan el fenómeno estudiado, explicando el y/o los motivos del puede verse vulnerados principios constitucionales como la seguridad jurídica y principios registrales como el tracto sucesivo, ambos que son relevantes no únicamente en el marco registral, si no en varias y/o todas el actuar del Estado.

### 3.2. Técnicas.

#### Entrevista

Para respaldar el presente estudio, se efectúa la entrevista a 3 profesionales del derecho, a dos funcionarios del departamento administrativo del Registro de la propiedad, y al analista de sistemas.

#### 3.2.1. Categorías, Dimensiones, Instrumentos y Unidades de Análisis.

**Tabla 1 métodos empíricos**

<b>Categoría</b>	<b>Dimensiones</b>	<b>Instrumentos</b>	<b>Unidad de análisis</b>
Seguridad Jurídica	Seguridad Jurídica Registral. Interconexión / en coordinación de catastro con registro Tracto sucesivo	Análisis documental	Artículo 82. C.R.P. COOTAD: art. 142, 55 literal i), 139, 496; y, 526 del LO. de Sistema Nacional de Registro de Datos

jurídica			Públicos : Arts. 15, 16, 17, 18 y 19
----------	--	--	--

Elaborado por: Silvia García

### **3.2.2. Criterios éticos de la investigación.**

El presente examen es ceñido a un criterio ético por parte de esta investigadora, así como de los/as entrevistados/as, teniendo la aprobación correspondiente, permitiendo posteriormente adquirir resultados cognoscitivos que se suman al trabajo de exploración. El material de examen cualitativo de este examen comparte ángulos éticos, por lo que muy bien se puede establecer que los aspectos de justicia la verdad está empapadas aquí; y así se ven cumplidos estos criterios, dando paso a una investigación revestida de transparencia y, lo que es más importante, que permite sumar al estudio del Derecho que se crea a lo largo del tiempo y con el avance de la innovación tecnológica.

### **3.3. Resultados**

#### **3.3.1. Análisis documental**

Del primer instrumento de los métodos empíricos utilizados en este examen se tiene al análisis documental, el mismo que se ha venido fundamentando a lo largo de las bases teóricas, de los preceptos que sustentan las variables, teniéndose en primer lugar a la Constitución ecuatoriana, concretamente al art. 82 que define a la seguridad jurídica, la misma que es aplicable a todos los actos y servicios que ofrecen y que tienen bajo su responsabilidad las instituciones públicas como son las registradurías de la propiedad. La

seguridad jurídica que de acuerdo a la Carta Magna es un derecho de carácter fundamental, principio general del Derecho.

Del mismo modo, el COOTAD señala que, la administración de los registros de la propiedad, le atañe a los GAD municipales, siendo concordante con el art. 55 de la misma normativa que aluden a las competencias exclusivas de los GAD, en su literal i) indica como atribución la elaboración y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, con lo que; logra verse sustentado que los GAD municipales son los encargados de los catastros y de la administración de los registros de la propiedad.

Siguiendo con el COOTAD, su art. 496 imprime que son las municipalidades quienes tienen la obligación de que actualicen los catastros y valoren los inmuebles tanto urbanos como rurales cada bien; y, también tiene que señalarse al art. 526 del mismo cuerpo legal que de forma expresa imprime las responsabilidades de registradores., en donde se alude a la obligación de que envíen a las oficinas encargadas de la formación de los catastros,

Dicho envío de las transferencias de dominio por parte de los registradores a las oficinas de catastros, es lo que, la normativa imprime; un coadyuvante en lo que interconexión del Registro de la Propiedad con la oficina de catastros refiere, en razón de que así, la información catastral podrá estar actualizada de modo constante, brindándole al usuario y a los entes de control información de calidad, y sobre todo oportuna, ello garantiza una real seguridad jurídica que exige la construcción de un sistema de inscripción sobre una base catastral segura.

Así puede establecerse establecer que el catastro es quien se encarga del suministro la parte física y tipologías y/o particularidades del predio, mientras que el registro de la

propiedad lo que hace es el proporcionar el historial de dominio, limitaciones y consecuencias jurídicas.

En cuanto a la ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos., en lo que respecta a sistemas de información, ha podido establecerse que en la normativa jurídica ecuatoriana, logra identificarse de modo claro, cuáles son los sistemas que deben ser aplicados en los registros e la nación, ya que, con el avance de la tecnología, el auge de la misma, los sistemas que constan en espectro normativo pueden admitirse, así lo fundamenta el art. 15 de la referida ley que refiere a la administración de los registros, donde se menciona la digitalización con soporte físico.

Lo antedicho entonces, fundamenta la digitalización de la información en los registros de la propiedad, lo que evidencia lo que esta ley logra promover un registro electrónico, además estos tendrán como admisible el sistema de información personal, cronológica; y, real, lo que va a depender del objeto del registro, (bienes muebles, inmuebles, o sujeto).

Este avance jurídico es palpable, es decir, es sustentado en la normativa ecuatoriana, siendo de gran significancia porque va de la mano con los avances tecnológicos. Lo indicado puede analizarse en los arts. 16, 17 y 18 de esta ley que de modo claro define tanto al folio real, al personal y al cronológico.

Ahora bien, esta misma ley alude a los sistemas de información si expresa a os términos de interconexión que debe existir entre el Registro de la Propiedad y el Catastro en lo que imprime el art. 19 de donde se desprende que el GAD de Portoviejo es el encargado de la estructuración administrativa del registro, así como de su coordinación con el catastro, siendo la DINARDAP quien se encarga de la regulación de su funcionamiento.





### 3.3.2. Entrevistas realizadas a los profesionales del derecho del área registral

Para respaldar y dar cumplimiento a los objetivos del presente examen, se efectuó la entrevista dos funcionarios del departamento administrativo del Registro de la propiedad, y al analista de sistemas.

**Tabla 2. Entrevistas a profesionales**

<b>Profesionales</b>	<b>Respuesta</b>
	<i>¿En su experiencia profesional, considera que, en este Registro de la Propiedad, debe aplicarse necesariamente el sistema de folio real cuando se tiene como base al bien inmueble?</i>
Abg. 1	Si, es necesaria, sobre todo con los que nos dejó la COVID- 19
Abg. 2	No únicamente en este, a nivel nacional, puesto que, el mismo y la aplicación de las TIC's actualmente si tiene solo en las ciudades más grandes.
Abg. 3	Absolutamente si, sobre todo porque puede ser identificado uno de los principios que rige al sistema registral como lo es el tracto sucesivo del bien inmueble, verificándose sus características.
	<i>¿En su experiencia profesional, considera que la interconexión/coordinación del registro de la propiedad con catastros brinda seguridad jurídica inmobiliaria?</i>
Abg. 1	Totalmente.
Abg. 2	Según lo que estipula el art. 82 de la CRE si, puesto

	que, en la esfera inmobiliaria se publicitan los datos de los inmuebles serían los mismos en las dos instituciones evitando que se generen errores que perjudiquen a los titulares de dominio
Abg. 3	Claro, actualmente esta falta de conexión consigue que se provoquen inconsistencias en la información, ya que, a 2022 no tenemos una interconexión directa.
<i>¿Considera, en su experiencia; que el aplicar el sistema de folio real y la matrícula inmobiliaria en el Registro de la Propiedad como mecanismos de interconexión entre entidades es beneficioso?</i>	
Abg. 1	Claro, no hay mejor mecanismos en estos tiempos que la interconexión.
Abg. 2	Sí, es una necesidad, ya que en este mismo momento se necesitan trámites más ágiles en todas las notarías, sobre todo en ciudades pequeñas como esta (Portoviejo), además que digitalizando los archivos se tiene una mejor conservación que su original.
Abg. 3	Si, por sobre todo la agilidad en lo que respecta a información
<i>¿Está usted de acuerdo en la existencia de norma expresa en la que alcance a establecerse que la interconexión entre el Registro de la Propiedad y el departamento de catastro sea obligatoria?</i>	

Abg. 1	Si.
Abg. 2	Si, es decir, es un hecho y mandato legal que la municipalidad tiene que encargarse de tener un modelo de gestión o estrategias para la existencia de esta inconexión entre catastro y registro, pero otro hecho cierto es que, la misma normativa – por amplia que sea- no es clara, o no logra establecer el modo en que esto pueda ser efectivizado o ejecutado.
Abg. 3	Si, pero la norma debe reformarse, o sea debe ser ampliada.
<i>¿ Cuáles serían según su experiencia, los beneficios y/o ventajas de la interconexión de las entidades antes mencionadas? ?</i>	
Abg. 1	Los trámites serían mas ágiles, tomando en cuenta, el contexto actual, la pandemia y demás.
Abg. 2	Se daría cumplimiento principalmente a la seguridad jurídica al momento de emitir cualquier información, lo que además, se evidenciará en la satisfacción del usuario.
Abg. 3	El beneficio no será únicamente para el usuario, sino para quienes están a cargo de brindar dicha información, pues se dará con real veracidad, mejoraría el tráfico jurídico inmobiliario.

### **3.3.3. Análisis final de los resultados**

Del análisis documental y del análisis de las entrevistas, se tiene primero, que la seguridad jurídica debe primar en cada uno de los actos efectuados por el Registro de la Propiedad de Portoviejo. Los entrevistados, es su totalidad, y siendo conocedores de derecho y con puestos significativos y acordes a las variables de este examen han manifestado que se torna necesario el que se aplique sistema de folio real en este Registro de la Propiedad, sus motivaciones o razones: ayuda eficazmente la aplicación del tracto sucesivo de modo afectivo además. Permite en palabra de los profesionales se verifiquen características, además que la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos establece expresamente en el artículo 15 que los Registros de la Propiedad deben mantenerse bajo un sistema de información cronológico, real y personal.

En cuanto a la interconexión entre registro y catastro, se tuvo concordancia en que lo que ofrece es seguridad jurídica inmobiliaria, en razón de que, los datos que se publican de los bienes, serían los mismos, es decir, con las mismas características, técnicas, libelares en ambas instituciones, lo que evitaría la generación de errores que tiendan a perjudicar a los titulares de dominio.

La falta de esta conexión, en este sentido, lo que consigue provocar es que la información sea inconsistente, por ello, se torna importante un modelo que gestione una conexión de modo directo e inmediato, una vez que logra producirse el traspaso de dominio con la suscripción de la escritura, debiendo existir la actualización catastral y la referida conexión con el registro de propiedad.

En cuanto a lo beneficioso de que se aplique el sistema de folio real y la matrícula inmobiliaria en el Registro de la Propiedad como mecanismos de interconexión entre

entidades, todos estos profesionales inmersos en el derecho registral como constitucional concuerdan en que sería un mecanismo eficiente y conectado entre ambos Entes.

Lo antedicho, y es comprensible en razón de que, el folio real y la matrícula inmobiliaria permite agilidad en la información, evitándose inconvenientes de superposición, logrando que la información se mantenga actualizada, tanto en lo que al registro al catastro, es decir a nivel jurídico y técnico, admitiendo practicar los catastros las respectivas coactivas en contra de los titulares y en lo que respecta a los registros permite el mantenimiento actualizado de la información física, detectando incrementos o en su defecto reducciones en cuanto a cabidas lo que contribuye a brindar seguridad jurídica.

En cuanto a la existencia de una norma expresa en la que se establezca obligatoriedad en la interconexión entre el Registro de la Propiedad y el Departamento de avalúos y catastros, todos los entrevistados mostraron un nivel alto de conocimiento de las leyes que han mencionado en sus respuestas, todos afirmando que la normativa debe ser mas clara en estos concretos aspectos.

En lo que refiere a los beneficios de la interconexión de las entidades, estos profesionales son concordantes en manifestar que son muchas las ventajas y/o beneficios, pero concretamente refieren a la interconexión de ambos Entes, resaltando: agilidad, eficacia, seguridad jurídica, mejoramiento del tráfico jurídico inmobiliario.

#### **3.4. La propuesta: posibilidad de implementación de la matrícula inmobiliaria como parte del modelo de gestión**

El marco propositivo justifica lo significativo y relevante que es el hecho de que en el que en el Registro de la Propiedad de Portoviejo se implemente la matrícula inmobiliaria, teniendo concordancia con la información registral, aplicando el sistema de

folio real. Lo antedicho, en razón de que, como se ha fundamentado en el desarrollo del examen, ello garantizará la aplicación adecuada de dicho principio, así como la inalterabilidad de la seguridad jurídica registral, conjuntamente dotándole de certeza a las relaciones jurídicas, en cumplimiento único del ordenamiento constitucional y legal ecuatoriano.

La idea es que, el propio Registro de la Propiedad tenga real precisión, no únicamente en respuesta al nivel jurídico; sino también en el ámbito territorial, como afirman los estudios previos: “Dotándose de una base geográfica georreferenciada que esté al servicio del registro catastral y registral, siempre en constante actualización con la realidad inmobiliaria” (Vallejo A. , 2020).

El marco jurídico ecuatoriano, como viene enunciándose, logra contemplarse la aplicación del sistema de información real en el Registro de la Propiedad, empero, en la actualidad, al inexistir en Portoviejo , se revela y sustenta la necesidad de implementarlo, el propósito esencial, es que se brinde y respete la seguridad jurídica en el tráfico jurídico y que se ejerza eficazmente la publicidad como principio.

Como propuesta, se tiene definirse un objetivo concreto, es el de que pueda establecerse un mecanismo que permita que la seguridad jurídica como mandato constitucional, que atañe a todo individuo; no sea quebrantado, impidiendo de este modo; la generación de perjuicios en contra de la ciudadanía.

Tras los hallazgos, resultado del examen, esta investigadora discurre que, al aplicarse un sistema de información real, debe tenerse en consideración de modo general; los siguientes componentes que deben implementarse en un sistema de software que permita identificar al bien inmueble con cada una de sus características importantes.

Se torna necesario el que se recalque que; dentro de este sistema de folio real, ya quedaría rotundamente identificado el elemento de la matrícula inmobiliaria asignada por el organismo competente, lográndose y/o alcanzándose datos confiables. Para el efecto, téngase en consideración los conceptos de la Dra. Vallejo (2020), y en vigencia:

***Matricula del inmueble.***- No es otra cosa, que un código, el mismo que consigue representar el código de registro, comprendiéndose el código asignado a la provincia, cantón, parroquia; y, el bien concreto.

***Clave catastral.***- Dato que se asigna hasta la vigencia para fines catastrales.

***Descripción del inmueble,*** alude a aspectos concretos del bien: Donde se ubica, historial de dominio, titular del mismo, modo y título, gravámenes o restricciones, cancelaciones, observaciones y marginaciones, debe incluirse además fecha y hora de la impresión del folio.

Una vez que pueda aplicarse el sistema de información real, y en virtud de que en el marco jurídico ecuatoriano, no se alude a mecanismo alguno que permita la conexión entre Registro y Catastro; y, en aras de dar cumplimiento al objetivo de la investigación se tiene en consideración además el que se reforme la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, en razón de que dicha norma consigue regular en el territorio nacional los sistemas de registro en entidades públicas cuyo objeto es el garantizar el principio de seguridad jurídica que la Constitución precautela, razón por la cual debe incorporarse un inciso a la normativa dentro del Capítulo I para que se exprese la matrícula inmobiliaria, clave catastral, ubicación, sector, parroquia, dirección, superficie, linderos.

***“ Agréguese al artículo 1 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos como último inciso lo siguiente: con el propósito de que se***

*logra la interconexión de la información, se establecerán mecanismos que permitan que se alcance el objeto de la presente Ley”.*

*Segundo: Agréguese al artículo 19 de Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos como segundo inciso lo siguiente: “ El Registro de la Propiedad, en conjunto con el Municipio de cada cantón, deben aplicar la matrícula inmobiliaria, la misma que se concibe como mecanismo de interconexión entre entidades, documento que se identificará identificad con numeración concreta, la que contendrá información integrada tanto del sistema catastral como del sistema registral”.*

*Los Registradores de la Propiedad dispondrán, como elemento auxiliar; de calificación, la matrícula inmobiliaria que tenga el reflejo de la coordinación catastro con registro.*



## Conclusiones y recomendaciones

### Conclusiones

- Una vez que, en cumplimiento del objetivo general se identificó y determinó cada fundamento teórico y práctico para la implementación de la matrícula inmobiliaria en el modelo de gestión del Cantón Portoviejo, se concluye primero: que el fin primordial de todo registro de la propiedad; es el que se brinde seguridad jurídica inmobiliaria en el tráfico de inmuebles, una vez que se tenga la existencia de una real coordinación de catastro con registro de la propiedad donde puede obtenerse una finca coordinada, la cual; una vez se constate; que la ubicación, delimitación y linderos, tengan concordancia de modo perfecto, debe incorporarse al folio registral y al sistema catastral, el intercambio de estos datos, entre estos dos Entes, debe actualizarse de modo constante y progresivo, así se logrará la publicidad de forma oportuna y veraz.
- La única normativa vigente, que alude a la interconexión existente entre el Registro de la Propiedad y catastros; es la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, (arts 1 y 19), que imprimen un objeto concreto, el cual es, el que se alcance una coordinación entre estas entidades, sin embargo, se recalca la no existencia de normativa que instaure claramente el modo en el que pueda ejecutarse esta interconexión de información, por tal motivo actualmente en el Registro de la Propiedad de Portoviejo, logra dar cumplimiento ni con el objeto ni con el fin por el que se creó la normativa antes mencionada.
- La interconexión catastro con registro, lo que como se fundamenta constituye, es un medio, el mismo que tiende a que se garantice la seguridad jurídica en el

tráfico inmobiliario, en razón de que, logra alcanzarse una certeza real así como la exactitud en el momento de que quiera definirse el objeto de la transmisión de los bienes inmuebles.

- La importancia de lo indicado, se basa en el proteger a los titulares de dominio y a que las transacciones inmobiliarias se agilicen, garantizando la autenticidad y seguridad de los títulos registrados y logrando la aplicabilidad del principio de publicidad jurídica brindando protección a los contratantes y a los terceros interesados.

## **Recomendaciones**

A la academia.- a que inste a investigaciones que fundamenten las variables de este estudio, ya que, no existen suficientes investigaciones de lo aquí analizado.

A los legisladores, en razón de que se comprueba la necesidad de que en el marco jurídico ecuatoriano se tenga la existencia de mecanismos de coordinación permanente entre el registro de la propiedad y el departamento de avalúos y catastros.

Al

GAD de Portoviejo, que identifique los objetivos y competencias así como las obligaciones de la oficina de catastro, la que deberá encargarse de proveer información fehaciente que permitan un mejoramiento en lo que respecta a la planificación de la gestión territorial, datos que deben ser lo más exactos posibles, en aras de que sea sometida a impuestos o tributos, ya que, su origen es de carácter estrictamente público, mientras que el Registro de la Propiedad debe proporcionar información jurídica que brinde certeza para así favorecer los intereses tanto públicos como privados.

Al Gad de Portoviejo, a que dé cumplimiento a su obligación de rango constitucional, que les obliga a precautelar el principio de seguridad jurídica, aplicando directa e inmediatamente la normativa vigente referente a los sistemas registrales.

## **Bibliografía**

- Asamblea Nacional. (2008). *Constitución*. Quito: CEP.
- Asamblea Nacional. (2010). *Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos*.  
Obtenido de <https://www.telecomunicaciones.gob.ec/wp-content/uploads/2016/04/Ley-Organica-del-Sistema-Nacional-de-Registro-de-Datos-Publicos.pdf>
- Asamblea Nacional. (2015). *COOTAD*. Quito: CEP.
- Consejo de la judicatura . (2020). *RESOLUCIÓN 075-2020*. Obtenido de <https://www.funcionjudicial.gob.ec/www/pdf/resoluciones/2020/075-2020.pdf>
- Estrada, E. (2016). La seguridad jurídica: Una garantía del derecho y la justicia. *Revista Facultad de Derecho*.
- Fuchs, C. (2017). *Anuario de Derecho Constitucional*. S.L: KAS.
- GAD. (2022). *Certificado de Historia de Dominio o Solvencia*. Obtenido de <https://www.gob.ec/rpcp/tramites/certificado-historia-dominio-solvencia>
- García, J. (2013). *El derecho constitucional a la Seguridad Jurídica*. Obtenido de <https://www.derechoecuador.com/>
- Gavilánez, S., Nevárez, J., & Cleonares, A. (2020). La seguridad jurídica y los paradigmas del estado constitucional de derechos. *Universidad y Sociedad*, 346-355.
- Giler, G. (2020). Reflexiones sobre el registro de propiedad y seguridad jurídica en el Ecuador. *Polo de conocimiento*, 592-604. doi:10.23857/pc.v5i9.1714
- Larrea, J. (2010). *Derecho Civil Ecuatoriano*. Quito: CEP.
- Malta, L. (2019). *El enfoque cualitativo de investigación*. Obtenido de <https://investigaliacr.com/investigacion/el-enfoque-cualitativo-de-investigacion/>

- Plúa, N. (2019). Análisis crítico sobre las negativas en el registro de propiedad y seguridad. *FIPCAEC*, 4(2). doi:<https://doi.org/10.23857/fipcaec.v4i4.140>
- RAE. (2019). *Sistema de folio real*. Obtenido de <https://dpej.rae.es/lema/sistema-de-folio-real>
- Registro de la Propiedad. (2020). *Rendición de cuentas* . Obtenido de <http://registrodelapropiedadpedromoncayo.gob.ec/index.php/certificado-de-gravamenes>
- Registro de la Propiedad Portoviejo. (2022). *Misión - visión*. Obtenido de <https://registropropiedadportoviejo.gob.ec/regpp/index.php/quienes-somos/vision-mision>
- Registro propiedad Portoviejo. (2016). *Manual* . Obtenido de <https://registropropiedadportoviejo.gob.ec/regpp/empresa/manual-organico/manual-organico-funcional-rpp-2016.pdf>
- Roque, H., & Pita, A. (2017). *Historia*. Obtenido de <https://registropropiedadportoviejo.gob.ec/regpp/index.php/quienes-somos/historia>
- RP Portoviejo. (2020). *Rendición de cuentas*. Obtenido de [file:///C:/Users/Home/Downloads/INFORME\\_GESTI%C3%93N\\_ANUAL\\_2020\\_EPMRPP.pdf](file:///C:/Users/Home/Downloads/INFORME_GESTI%C3%93N_ANUAL_2020_EPMRPP.pdf)
- Rubio, F. (2018). *Alcances del Folio Real en la titularidad jurídica del dominio*. Obtenido de <http://www.dspace.uce.edu.ec/bitstream/25000/26471/1/FJCES-CD-RUBIO%20FRANCISCO.pdf>
- Sarmiento, M. (2021). *Estipulación a favor de un tercero*. Obtenido de <http://201.159.223.180/bitstream/3317/16866/1/T-UCSG-POS-DDNR-67.pdf>

Vallejo, A. (2020). *Aplicación del sistema de folio real y la matrícula*. Obtenido de <http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/14096/1/T-UCSG-POS-DDNR-9.pdf>

Vallejo, S. (2014). *Articulación de la información entre el catastro y registro de la Propiedad*. Obtenido de <https://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2014/07/Mini-curso-nacional-1.pdf>

Villalva, J. (2017). *El Sistema Inmobiliario Registral Ecuatoriano con Proyección a un Registro de la Propiedad Electrónico*. Quito: Cámara Ecuatoriana del Libro.

Zavala, J. (2002). *El Debido Proceso Pena*. Guayaquil: Edino.



**Presidencia  
de la República  
del Ecuador**



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



## **Declaración y autorización**

Yo, **Silvia María García Párraga**, con C.C. # **1314242908**, autor del trabajo de titulación: **La implementación de la matrícula inmobiliaria en el modelo de gestión del cantón Portoviejo**, previo a la obtención del título de **Magister en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral** en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

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

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

Guayaquil, 02 de septiembre del 2022

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

Abg. **Silvia María García Párraga**

C.C. **1314242908**



**REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA**

**FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE GRADUACIÓN**

<b>TÍTULO Y SUBTÍTULO:</b>	La implementación de la matricula inmobiliaria en el modelo de gestión del cantón Portoviejo.		
<b>AUTOR(ES):</b>	Abg. Silvia María García Párraga		
<b>REVISOR(ES)/TUTOR(ES):</b>	Ab. María José Blum Moarry, Ph.D		
<b>INSTITUCIÓN:</b>	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
<b>UNIDAD/FACULTAD:</b>	Sistema de Posgrado		
<b>MAESTRÍA/ESPECIALIDAD:</b>	Maestría en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral		
<b>GRADO OBTENIDO:</b>	Magíster en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral		
<b>FECHA DE PUBLICACIÓN:</b>	02-septiembre-2022	<b>No. DE PÁGINAS:</b>	62
<b>ÁREAS TEMÁTICAS:</b>	Ley Registral, Ley del Sistema Nacional de datos Publico, trafico inmobiliario, folio real		
<b>PALABRAS CLAVES/KEYWORDS:</b>	Derecho registral -Matricula inmobiliaria- seguridad jurídica – modelo de gestión.		
<b>RESUMEN/ABSTRACT:</b>	<p>El presente trabajo tratará sobre la actividad registral en la ciudad de Portoviejo, Manabí Ecuador, precisamente de la figura de la matricula inmobiliaria relacionándolo con el modelo de gestión de la ciudad de Portoviejo. Actualmente la ciudadanía tiende a demandar calidad en los procesos de tramitación por parte de los agentes del servicio público, por ello, es significativo el rediseño sus modelos de gestión centrándose éstos, en su atención en el bienestar de los usuarios que no tienen otra opción que realizar sus trámites en estas dependencias por así exigirse legalmente. En este sentido, se pone en conocimiento la importancia que posee el registro inmobiliario, dicho registro consigue contener la historia jurídica de los bienes inmuebles que se han materializado mediante de las distintas inscripciones que logran visualizarse en el folio de matrícula inmobiliaria. El presente trabajo de investigación tiene por objetivo dar a conocer cómo se puede aplicar esta matricula en el Registro de la propiedad de Portoviejo, revisando si existe conexión con el modelo de gestión del Cantón.</p>		
<b>ADJUNTO PDF:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
<b>CONTACTO CON AUTORES:</b>	<b>Teléfono:</b> 0996523887	<b>E-mail:</b> silvitamgarciap17@hotmail.com	
<b>CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE):</b>	<b>Nombre:</b> María Auxiliadora Blum Moarry		
	<b>Teléfono:</b> 0969158429		
	<b>E-mail:</b> <a href="mailto:mariuxiblum@gmail.com">mariuxiblum@gmail.com</a>		