



UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA

MODALIDAD DE ESTUDIOS A DISTANCIA

CARRERA DE DERECHO

Título:

"Necesidad de incluir un marco normativo legal que regule la vinculación del Catastro y el Registro Público de la Propiedad para los Gobiernos Autónomos Locales"

Tesis previa la obtención
del título de Abogada.

AUTORA:

DIANA PATRICIA BUSTAMANTE CALDERON

DIRECTOR:

DR. IGOR EDUARDO VIVANCO MULLER

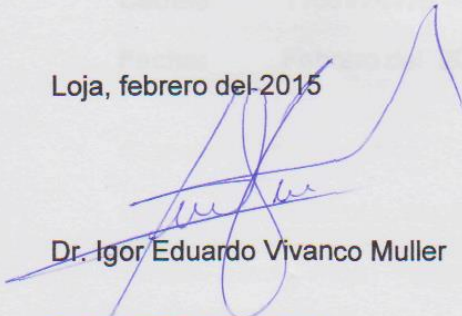
LOJA-ECUADOR

2015

CERTIFICACIÓN

En la realización del presente trabajo, yo, Dr. Igor Vivanco Muller Director de Tesis del tema que versa sobre "NECESIDAD DE INCLUIR UN MARCO NORMATIVO LEGAL QUE REGULE LA VINCULACIÓN DEL CATASTRO Y EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD PARA LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS LOCALES" bajo la Modalidad de Estudios a Distancia de la carrera de derecho, certifico, que el trabajo de tesis ejecutado por la egresada: Diana Patricia Bustamante Calderón ha sido realizado bajo mi dirección, por lo que luego de haber revisado y estudiado autorizo su presentación ante el respectivo tribunal de grado.

Loja, febrero del 2015



Dr. Igor Eduardo Vivanco Muller

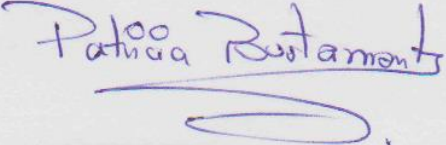
DIRECTOR DE TESIS

AUTORIA

Yo, Diana Patricia Bustamante Calderón, declaro ser autora del presente trabajo de tesis y eximo expresamente a la Universidad Nacional de Loja y a sus representantes jurídicos de posibles reclamos o acciones legales, por el contenido dela misma.

Adicionalmente acepto y autorizo a la Universidad Nacional de Loja, la publicación de mi tesis en el Reportorio Institucional-Biblioteca Virtual.

Autora: Diana Patricia Bustamante Calderón

Firma: 

Cédula: 1103924476

Fecha: Febrero del 2015

CARTA DE AUTORIZACION DE TESIS POR PARTE DE LA AUTORA PARA LA CONSULTA, REPRODUCCION PARCIAL O TOTAL, Y PUBLICACION ELECTRÓNICA DEL TEXTO COMPLETO.

Yo, Diana Patricia Bustamante Calderón, declaro ser autora de la tesis titulada: "NECESIDAD DE INCLUIR UN MARCO NORMATIVO LEGAL QUE REGULE LA VINCULACIÓN DEL CATASTRO Y EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD PARA LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS LOCALES", como requisito para optar al grado de abogada, autorizo al Sistema Bibliotecario de la Universidad Nacional de Loja para que con fines académicos, muestre al mundo la reproducción intelectual de la Universidad, a través de la visibilidad de su contenido de la siguiente manera en el Repositorio Digital Institucional.

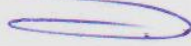
Los usuarios pueden consultar el contenido de este trabajo en el RDI, las redes de información del país y el exterior, con las cuales tenga convenio la Universidad.

La Universidad Nacional de Loja, no se responsabiliza por el plagio o copia de la tesis que realice un tercero.

Para constancia de esta autorización, en la ciudad de Loja, a los 19 de febrero de 2015, firma la autora.

Autora: Diana Patricia Bustamante Calderón

Firma: 

Cedula: 1103924476 

Dirección: Riobamba, Uruguay y Veloz.

Correo electrónico: ingdiana22@gmail.com

Teléfono: 2948561 **Celular:** 0982439121

Fecha: Febrero del 2015

DATOS COMPLEMENTARIOS

Director de tesis: Dr. Igor Vivanco Muller

Tribunal de Grado: Dra. María Antonieta León Ojeda (Presidenta)

Dr. Mg. Felipe Neptalí Solano Gutiérrez (Vocal)

Ab. PhD. Galo Stalin Blacio Aguirre(Vocal)

DEDICATORIA

Dedico este trabajo a Dios por permitir todo lo que sucede en mi vida; a mi hija Thais, la amo con mi alma y a cada una de las personas que aportaron a la realización del mismo, además de dedicárselo a quienes vean en él un ente de estudio y apoyo para sus investigaciones; a la Universidad Nacional de Loja, institución que brinda la oportunidad de realizar este tipo de trabajos, que a su vez permite el enfoque en la realidad social.

AGRADECIMIENTO

La facilidad con la que se prestó para realización de la tesis de investigación se amerita el agradecimiento al director de tesis y todos aquellos docentes que formaron parte de mi instrucción superior.

1. Título.

***“NECESIDAD DE INCLUIR UN MARCO NORMATIVO
LEGAL QUE REGULE LA VINCULACIÓN DEL CATASTRO
Y EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD PARA LOS
GOBIERNOS AUTÓNOMOS LOCALES”***

2. Resumen.

La presente tesis enfatiza el tema “Necesidad de incluir un marco normativo legal que regule la vinculación del Catastro y el Registro Público de la propiedad para los Gobiernos Autónomos Locales”. Organismos que se consideran como esenciales para otorgar la seguridad jurídica de los bienes inmuebles, destacando la necesidad de su implementación y articulación adecuada, considerando que la seguridad jurídica beneficia al sujeto, permitiéndole tomar sus decisiones en pleno gozo de sus derechos.

El establecer lineamientos jurídicos que salvaguarden la seguridad jurídica, beneficia también a las Administración, porque demuestran la transparencia fomentando inclusive el sistema productivo, ayudando con ello a reducir los conflictos prediales y generar capacidad de crédito en los bienes.

El estudio realizándose encamina a establecer parámetros normativos que ayuden a determinar las falencias que los dos organismos presentan y su influencia en la determinación de los derechos de los ciudadanos en materia de seguridad jurídica sobre los bienes y la visión que presenta en la población.

En base a toda la información obtenida complementada con las entrevistas a profesionales del derecho, se establece el tema de tesis como una contribución para modificar la Ley Nacional de sistema de información, normativa que permitirá una correcta vinculación entre el registro Público de la Propiedad y el Catastro de los Gobiernos Autónomos descentralizados.

Abstract.

This thesis emphasizes the theme "Need to include a legal regulatory framework to govern the relationship of the Cadastre and Property Public Registry for Local Self-Government". Organisms that are considered essential to provide legal security of real estate, highlighting the need for its implementation and properly, considering that legal security benefits to the subject, allowing you to make your decisions in full enjoyment of their rights.

The established legal guidelines to safeguard legal certainty, also benefits the Administration, because they show encouraging transparency including the production system, thereby helping to reduce property taxes and generate conflicts credit capacity goods.

The study is aimed to establish normative parameters that help identify gaps that the two organisms have and its influence on the determination of the rights of citizens in terms of legal security over the assets and vision posing in the population.

Based on all the information obtained interviews complemented with legal professionals, is stable thesis subject as a contribution to amend the National Law information system, regulations allow a correct relationship between the Public Registry of Property and the Cadastre of decentralized autonomous governments.

3. Introducción.

En Latinoamérica, el concepto de “Seguridad Jurídica” se asienta, en gran medida, en la necesidad de fortalecer la percepción de la “Seguridad” en el ámbito de la legislación.

La protección del tejido legislativo es hoy indispensable para cualquier nación, sin olvidar que, en el actual contexto de globalización, la interrelación de los diferentes sistemas económicos exige implementar una serie de medidas para defender los intereses del sector público, representado por una población asentada en el país. Todo ello, sin restringir la capacidad nacional de proteger sus propios intereses económicos y soberanos.

En Ecuador la Seguridad jurídica se concibe como un derecho ciudadano y principio inspirador del debido proceso, entre los que destacan: el de la tipicidad en materia penal, el de la presunción de inocencia, el del derecho de defensa, el derecho a ser sometido al juez natural, el de la obligación de los poderes públicos de motivar las resoluciones que afecten a los derechos de las personas, la prohibición de ser juzgado más de una vez por la misma causa, y el derecho a la tutela judicial.

Sin embargo llevar el debido proceso en una seguridad jurídica relacionada con el tema catastral, donde el servicio de las Políticas Públicas” Catastro y Seguridad Jurídica convergen, generando varias discusiones, concibiendo a la seguridad jurídica como la garantía dada al individuo por el Estado de modo que su persona, sus bienes y sus derechos no serán violentados o que, si esto

último llegará a producirse, le serán asegurados por la sociedad, la protección y reparación de los mismos.

La existencia de reglas de juego sólidas, justas y bien hechas asegura la previsibilidad respecto de los actos de las autoridades y de los jueces. La responsabilidad legal del Estado y sus funcionarios y la posibilidad de demandar daños y perjuicios por sus acciones y omisiones, garantizan el apego a la Ley. La seguridad jurídica tiene que ver con la estabilidad de las normas, y con el debate público, abierto y eficaz para cambiarlas, y con el necesario aval moral de la sociedad para expedidas, y no solamente con la santificación legislativa de las leyes.

En el presente estudio analiza las diferentes particularidades del marco jurídico del sistema registral y catastral, entre ellos el número de predios con que cuenta el municipio, el volumen de trámites gestionados, el recurso humano disponible, la infraestructura, equipo tecnológico y sistemas operativos con que cuentan, así como las necesidades de capacitación. Y como se conjuga toda esta gama de instancias de un debido proceso para dar una adecuada seguridad jurídica a los habitantes.

4. Revisión de Literatura.

4.1 Marco Conceptual.

4.1.1. Catastro.

Para Bernardo L Toledo, en su tratado sobre Ordenamiento Territorial *“Es el inventario de la propiedad raíz, estructurado por el conjunto de registros, padrones y documentos inherentes a la identificación, descripción, cartografía y valuación de los bienes inmuebles.”*¹

El catastro es definido por muchos autores como una actividad sistemática orientada fundamentalmente hacia un registro e inventario de un bien, tanto descriptivo como cartográfico de la propiedad inmobiliaria; está sustentado en una serie de procedimientos o pautas que deben seguirse con la finalidad de conocer la situación física, jurídica y económica de la riqueza inmobiliaria.

Las ciencias geográficas en los actuales momentos no solo es una ciencia para un grupo determinado de profesiones y con pocas aplicaciones, al contrarios es una herramienta innovadora que está ganando más espacios en el fortalecimiento de bases de datos, afianzando de esta forma la seguridad jurídica de un bien, evitando cometer errores jurídicos en los posterior.

Para lograr un catastro, concebido como una herramienta para la gestión municipal, se llevan a cabo una serie de labores preliminares, donde el diagnostico de información permite establecer los objetivos y procedimientos

¹Bernardo L.Toledo / Angel O. Pappalardo.

Tratado de Catastro Territorial (1998). Argentina 950-43-9406-X

para diseñar e implementar un catastro, desde su componente físico hasta el ambiental, sin descuidar los aspectos sociales, jurídicos y económicos.

4.1.2. Registro público de la propiedad.

El funcionamiento del registro público de la propiedad debe corresponder a los requerimientos de la sociedad, para dar celeridad a las anotaciones y registro de los actos y procedimientos que ante él se presentan.

Coll E. Martínez en su libro sobre Diseño e implementación de modelos de datos cartográficos para la alimentación de una Infraestructura de Datos Espaciales en la administración Pública “Registro público es la Institución dedicada a hacer constar por medio de la inscripción, los títulos por los cuales se adquiere, transmite, modifica, grava o extingue el dominio, la posesión y demás derechos reales y personales sobre bienes inmuebles y actos de comercio, que requieren de inscripción para su oportuna publicidad.”²

El Registro Público de la Propiedad dentro de nuestro sistema legislativo, es una oficina en la que se lleva a efecto la inscripción de los títulos expresamente determinados en el Código civil, con la finalidad primordial de dar al comercio jurídico la seguridad y certeza y certeza. Tiene por objeto señala COLIN SÁNCHEZ *“proporcionar publicidad a los actos jurídicos regulados por el*

² COLL, E.; MARTINEZ -LLARIO, J.; FEMENIA-RIBERA, C. Y ARTEAGA, D. (2009). Diseño e implementación de modelos de datos cartográficos para la alimentación de una Infraestructura de Datos Espaciales en la administración Pública. VI Jornadas Técnicas de la IDE de España (JIDEE 2009). Murcia, España. 4-6 Noviembre 2009.

*derecho civil.*³

Ahora bien desde el punto de vista de la realidad legislativa ecuatoriana, las diferentes definiciones que han quedado expuestas no dan una idea exacta y cabal del Registro Público de la Propiedad, aún más cuando se apunta a cambios que no se explican tan claramente.

Hay que tener en cuenta, a este respecto, que en nuestro Registro no se inscriben únicamente las situaciones jurídicas relativas a los bienes inmuebles.

Esta definición es, desde luego, la que más fielmente responde a nuestro Registro Público de la Propiedad, lo que no quiere decir que es erróneo con relación a los países de los tratadistas y expertos en el tema, pues en términos generales dan una idea de la naturaleza y de los fines de esta institución.

4.1.3. Bienes inmuebles.

Hay varios autores que consideran a los bienes inmuebles como aquellos que no pueden ser desplazados, es así que Sánchez Medel en su libro *Análisis del código civil mexicano* establece:

“Los inmuebles son aquellos que tienen una situación fija y no pueden ser desplazados sin ocasionar daños a los mismos. Pueden serlo por naturaleza,

³ COLL, E.; MARTINEZ -LLARIO, J.; FEMENIA-RIBERA, C. Y ARTEAGA, D. (2009). Diseño e implementación de modelos de datos cartográficos para la alimentación de una Infraestructura de Datos Espaciales en la administración Pública. VI Jornadas Técnicas de la IDE de España (JIDEE 2009). Murcia, España. 4-6 Noviembre 2009.

por incorporación, por accesión, etc. Se conoce principalmente a los bienes inmuebles de carácter inmobiliario, es decir pisos, casas, etc. Los bienes inmuebles tienen tal consideración frente a los bienes muebles los cuales se pueden desplazar o ser trasladados. Existen los registros de bienes inmuebles conocidos como registros de la propiedad.”⁴

Los bienes inmuebles tienen varios enfoques, otro de ellos son los relacionados a los factores de que incrementan o deprecian el bien, es así, para determinar su depreciación se toman por su costo de adquisición o construcción y por los trabajos de recuperación hechos. La valoración en el sistema catastral en la mayoría de los municipios del Ecuador no toma en cuenta la depreciación del bien inmueble. Al no tomar en cuenta la depreciación, la valoración que resulta irreal.

4.1.4. Sistema Registral.

Colle. Martínez en el 1^a Congreso Internacional de Catastro Unificado Multipropósito indica:

“Sistema Registral es el conjunto de normas que en un determinado país regulan las formas de publicidad de los derechos reales sobre los bienes inmuebles a través del Registro de la Propiedad, así como el régimen y organización de esta institución. Lo cual dicho en forma sintética sería el

⁴SANCHEZ MEDAL, Ramón, op ,cit, pp. 545 y 546

*conjunto de normas reguladoras de la institución del Registro de la Propiedad, tanto desde un punto de vista sustantivo, es decir, el valor de los asientos como forma de constitución o publicidad de aquellos derechos, como desde un punto de vista formal, es decir, la organización y el régimen del Registro". Alfonso de Cossío establece que un sistema Registral "no es otra cosa que el conjunto armónico de principios que aspira a producir, mediante la institución del registro de propiedad, la necesaria seguridad del tráfico de bienes inmuebles y la constitución de relaciones reales sobre los mismos ofreciendo con ello sólidas bases en que asentar el crédito hipotecario."*⁵

El sistema registral de todo estado tienen como fin reducir considerablemente, los supuestos casos de fraude inmobiliario con las reformas introducidas a partir del año en la legislativa correspondiente, cuyo sustento tiene como base la colaboración de los registradores con notarios y autoridades judiciales y administrativas, y poder conocer la situación registral en el momento de la firma del documento y reducir al máximo el plazo que media entre la firma y la presentación del documento en el Registro.

4.1.5. Notario.

El Notario es un profesional del Derecho altamente especializado a quien, por sus cualidades humanas de honorabilidad, calidad, integridad y ética; virtudes profesionales, el Estado le delega, previo cumplimiento de un amplio abanico de requisitos legales, la fe pública para que en representación de éste

⁵ COLL, E.; MARTINEZ-LLARIO, J.; FEMENIA-RIBERA, C. Y MORA-NAVARRO, G. (2010). Los SIS en la Administración Local. 1ª Congreso Internacional de Catastro Unificado Multipropósito (CICUM 2010). Jaén, España. 16-18 Junio 2010. <http://www.cicum.org>

intervenga en los actos y contratos que realiza la sociedad, dotándolos de seguridad, autenticidad y fuerza probatoria.

“El Notario, como miembro activo de la sociedad, ayuda diariamente a darle seguridad a los actos que ante él se celebran, interpretando y dando forma legal a la voluntad de sus clientes plasmándola en un documento público, el cual se realiza bajo su responsabilidad ya que lo autoriza, conserva y reproduce cuando se requiere.”⁶

El vincular al registro de la Propiedad a los gobiernos municipales y con ello también a los notarios ha causado gran expectativa en el cambio del modelo registral tal y como se lo iba llevando a cabo normalmente, la aplicación de nuevas normativas como los catastros rurales, constituyen una herramienta que permitirá desempeñar un mejor trabajo más eficiente en la atención a la población y salvaguardar sus bienes.

4.1.6. Georreferenciación.

La georreferenciación es una técnica geográfica que es considerada por muchos como el medio técnico adecuado, que utiliza una serie de coordenadas geográficas, procedentes de una imagen de referencia conocida, o una imagen digital de destino. Cada serie de píxeles son fácilmente reconocibles en ambas imágenes, si el origen fisiográfico o topográfico es estable en lo espacial y

⁶COLL, E.; MARTINEZ-LLARIO, J.; FEMENIA-RIBERA, C. Y MORA-NAVARRO, G. (2010). Los SIS en la Administración Local. 1^a Congreso Internacional de Catastro Unificado Multipropósito (CICUM 2010). Jaén, España. 16-18 Junio 2010. <http://www.cicum.org>

temporal. Los puntos adicionales se distribuyen en la escena evitando su colocación lineal. Es así que tratadistas como Coll, E.; Martínez-Ilario, J.; Femenia-Ribera, C. y Mora-Navarro indican lo siguiente:

“La geo-rreferenciación es el posicionamiento de un objeto espacial que puede estar representado mediante puntos o líneas. Si se trata de una obra relacionada con escuelas, pozos de agua, puentes, pasos laterales, entre otros, se trata de un proyecto puntual. Mientras que si la obra se refiere a la construcción o rehabilitación de una vía, se identifican sus coordenadas de inicio y final para representarla mediante una línea.”⁷

El ubicar espacialmente un predio no solo nos da coordenadas únicas e irrepetibles, sino que se deja constancia visual del bien, pudiendo de esta forma dar un seguimiento adecuado para los traspasos de dominio, el trabajar en el registro catastral no solo con instrumentos documentales sino también establecidos en coordenadas dónde se encuentra la propiedad.

4.1.7. Cartografía.

La cartografía se considera desde varios puntos de vista, sin embargo uno de los más acertados es aquel en la que considera como la herramienta y fuente de información geográfica que permite tener un conocimiento lo más exacto

⁷ Roset, R; Ramos, N, Georeferenciación de mapas antiguos con herramientas de código abierto, Revista Catalana de Geografía. IV época / volumen XVII / núm. 45 / juny 2012
<http://infdigital.sni.gob.ec/?p=1007>

posible la ubicación en una porción de la tierra, los productos cartográficos se ven reflejados en un mapa o plano.

“Es la ciencia que se encarga del estudio y de la elaboración de los mapas geográficos, territoriales y de diferentes dimensiones lineales y demás. Por extensión, también se denomina cartografía a un conjunto de documentos territoriales referidos a un ámbito concreto de estudio.”⁸

Esta herramienta nos permite establecer los puntos de georeferencia como un plano visible, leíble y entendible para toda persona, instruida o no en el tema. Ciencia que permite plasmar los detalles y la ubicación exacta de predios o mapa en general.

4.1.8. Principios que rigen el registro.

De acuerdo al marco normativo legal se establece varios principios base para el adecuado funcionamiento del sistema registral, sin embargo no todos ellos pueden aplicarse, sino que son alternados de acuerdo al tipo de registros.

“Estos principios son aplicables, salvo escasas excepciones a todo tipo de registros. La doctrina ha afirmado que los principios registrales son encasilladores, no obstante, en realidad son ejemplificativos. Por ende tomemos en cuenta que los principios registrales son las orientaciones básicas

⁸Map Imitation" in [Detecting the Truth: Fakes, Forgeries and Trickery](#), a virtual museum exhibition at Library and Archives Canada

del sistema registral y son resultado de la sistematización del ordenamiento jurídico.”⁹

Los principios registrales son considerados por algunos tratadistas como encasilladores debido a su estrecha relación entre estos y los sistemas registrales. Y otros los consideran como ejemplificadores debido a que cada tipo de sistema registral encaja adecuadamente con cada principio.

Principio de consentimiento.

Este principio consiste en que el registro siempre presupone un titular registral y, por tanto, para cualquier modificación o cancelación de los asientos, se requiere el consentimiento de dicho titular registral o sus causahabientes, con excepción de caso en que firma un juez en rebeldía.

Sánchez Medal, sostiene que también conforme al citado principio aún en casos de rectificación.

“El consentimiento de todos los interesados, y aún en el supuesto de un procedimiento judicial en el que se pretenda conseguir los resultados anteriores, debe oírse al titular registral y dársele oportunidad de alegar y de probar en el juicio, el citado autor, concluye diciendo que lo anterior la ha reconocido la jurisprudencia, citándola del siguiente modo: tesis número 315 de

⁹ RIOS HELLIG, Jorge, "La práctica del derecho notarial", Sexta Edición, México, Mc Graw Hill, 2005. 393.

la jurisprudencia de la tercera sala de la Suprema Corte hasta el 1975 en el apéndice del Semanario Judicial de la Federación".¹⁰

Principio de tracto sucesivo.

A este principio se le llama también de tracto continuo, es un principio de sucesión, de ordenación. Es un derivado del principio de consentimiento, este principio "...exige que éste previamente inscrito el derecho del titular"¹¹. No se puede inscribir una compraventa en el Registro Público si el acto jurídico por el cual nuestro vendedor era propietario no se encuentra inscrito. Ríos Hellig por su parte tiene una definición en términos parecidos a la nuestro y fundamenta sus afirmaciones con otros argumentos legales extranjeros.

El principio de tracto sucesivo se hace efecto en la titularidad registral, salvo la que consta en el asiento de inmatriculación o primer asiento, debe apoyarse sobre otra anterior, vigente y suficiente para servirle de base. Tratándose de transmisiones de propiedad, esta regla quiere decir que cada adquirente sólo puede inscribir su derecho si lo ha recibido del último titular según el registro: tracto sucesivo.

Principio de legalidad.

"A este principio también se le conoce como procedimiento de calificación, bajo

¹⁰ SANCHEZ MEDAL, Ramón, op.cit.pp.570 y 571.

¹¹CARRAL Y DE TERESA, Luis, op. cit. 323.

*este principio el registrador debe revisar el fondo y forma del acto a inscribir*¹².
*En caso de que no sea admitida la inscripción por algún error en el fondo o en la forma procede antes que nada el recurso administrativo.*¹³

La legalidad ha sido definida por muchos autores y desde distintas posturas de formas diferentes, llegando a veces a ser contradictorias, que se nutren de otros conceptos jurídicos e incluso de postulados filosóficos e históricos. De ellas podría sacarse como denominador común un concepto muy estricto y simple en el que la mayoría de los autores concuerdan concibiéndolo como ".el principio de legalidad es la adecuación de los actos de la autoridad a un conjunto de normas jurídicas, las cuales deben estar expresadas en el ordenamiento jurídico vigente"¹⁴.

Según podemos entender en sus obras muchos autores consideran la publicidad de lo que se encuentra inscrito en ellos la razón del mismo registro. Este es un principio fácil de entender pero su importancia es enorme, significa que todas las personas tienen acceso al inscrito en el registro, aunque cabe mencionar que no todos los registros son públicos.

Principio de inscripción.

Según Ríos Hellig "*... todo asiento registral debe ser materializado para que de manera objetiva, se pueda conocer el acto que se celebró. Se puede dividir la*

¹²RIOSHELLIG, Jorge, OP, CITY. P 403.

¹³SANCHEZ MEDAL, Ramón, op.cit.p. 574.

¹⁴RIOS HELLIG, Jorge, op.cit.p.393.

inscripción en Material. Que es en relación al acto Formal. Que es en relación a los documentos.”¹⁵

Lo anterior es la respuesta a la pregunta ¿Qué se inscribe el acto celebrado o el documento que contiene?, la respuesta para Ríos Hellig, es ambos y por ende da la división antes citada, porque se inscribe y revisa tanto el documento que debe de cumplir los elementos de forma como el acto que debe de cumplir los elementos de fondo.

Según Pérez Fernández del Castillo, *“La inscripción se lleva materialmente en folios o libros según el sistema que se adopte; en el caso de los libros, la inscripción se lleva a cabo transcribiendo los documentos en su parte esencial”¹⁶*. En este sistema, el Registro Público de la Propiedad se divide en varias secciones y en cada una se inscriben distintos actos y hechos; en el caso de los folios la inscripción se lleva a cabo en aquellas carpetas llamadas folios, mismas a que ya hemos hecho referencia.

Principio de especialidad.

Sánchez Medal establece el principio de especialidad, basado en un principio fundamental del Derecho Público conforme al cual todo ejercicio de potestades debe sustentarse en normas jurídicas que determinen un órgano competente y

¹⁵RIOSHELLIG, Jorge, OP, CITY. P 403.

¹⁶ PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, op. cit. pp. 101 y 102.

un conjunto de materias que caen bajo su jurisdicción. Por esta razón se dice que el principio de legalidad asegura la seguridad jurídica.

“Este principio consiste no solo en la necesidad de determinar y concretar en la inscripción registral los créditos garantizados y las fincas gravadas cuando se trata de una hipoteca, sino también en la existencia de que en toda inscripción de propiedad u otros derechos reales, se especifiquen pormenorizadamente las características del inmueble objeto de derecho real: su valor, si la ley así lo exige; la naturaleza del derecho, el acto jurídico que le dio origen, los nombres y generales de las personas que intervinieron en el acto, así como la fecha del título y el funcionario que lo autorizó. Lo anterior es sostenido por y nos parece la mejor definición de este principio.”¹⁷

Cossío y Corral menciona que *“el principio de especialidad tiene dos aspectos: Que solo puede recaer sobre una determinada finca y nunca sobre todo el patrimonio o un número indeterminado de bienes. Que ha de indicarse en moneda nacional la cuantía del gravamen que se impone. (...)”¹⁸*

Recordemos que los autores citados enfocan su estudio al Registro Público de la Propiedad, pero este principio aplicado a todo el derecho registral lo podemos deducir que es necesario especificar el acto a inscribir y en su caso sobre que bienes va a tener efecto.

¹⁷ SANCHEZ MEDAL, Ramón, op.cit.pp.564.

¹⁸ Citado a su vez por SANCHEZ MEDAL, Ramón, op.cit.pp.564.

Principio de fe pública registral.

“La fe pública, es un imperativo jurídico o coacción que obliga a tener por verdaderos determinados hechos o acontecimientos, sin que podamos decidir en principio su objetiva verdad, lo anterior es sostenido por Ríos Helli.”¹⁹, quien también sostiene que la fe pública registral da una presunción de existencia y validez a los actos expedidos por el titular de la fe pública registral. Lo anterior es muy importante aunque cabe mencionar que no todos los autores consideran a este como un principio registral como Carral y de Teresa.

“En otras palabras el citado principio implica que las inscripción en asientos en su caso folios, que obren en el registro son documentos público, mismo que en la leyes adjetivas civiles mexicanas hacen prueba plena, para demostrar lo anterior cito como ejemplo el Código de Procedimientos Civiles de Tlaxcala en los diversos 319 y 431. Donde el primer artículo nos dice cuáles son los documentos públicos y el segundo que los documentos públicos hacen prueba plena. Cabe recordar que la fe pública registral deriva de la administrativa y que solo puede ser destruida por vía de acción y no de excepción.”²⁰

El presente principio, establece el derecho o fe pública registra, el que tiene por objeto fundamental establecer que el Registro no es sólo exacto, sino que también es íntegro y que, en consecuencia, cualquiera puede confiar en sus

¹⁹ RIOS HELLIG, Jorge. op. cit. p 412.

²⁰ PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, op, cit. P. 80.

declaraciones incontrovertibles, indiscutibles en beneficio de los terceros adquirentes que hayan confiado en ellas.

Principio de tercero registral.

"Consiste en que en un acto no parará perjuicio a aquellos terceros que habiendo adquirido la propiedad o derecho real sobre el mismo bien, hayan inscrito el acto correspondiente"²¹.

Dicho de otro modo aunque mediante un juicio se llegará a anular el título del vendedor de la adquirente de buena fe si este ya llevo a cabo la inscripción relativa, entonces no le puede afectar el citado juicio, esto es algo muy importante, en este sentido la suprema corte en jurisprudencia ha declarado lo siguiente:

Registro público, terceros adquirentes de buena fe.

Es cierto que los derechos del tercero que adquiere la garantía del registro, prevalecen sobre los derechos de la persona que obtiene la nulidad del título del enajenante, porque la legitimidad de tal adquisición ya no emana del título anulado, si no de la fe pública registral y de estricta observancia del tracto continuo o sucesivo de las adquisiciones y enajenaciones no interrumpidas, que se traduce en una absoluta concordancia de los asientos que figuran en el

²¹ RIOS HELLIG, Jorge, op. cit. p. 414.

Registro Público de la Propiedad. También es verdad que las constancias de la nulidad del acto contrato cesan donde aparece inscrito un tercero adquirente en buena fe del inmueble objeto del acto anulado; pero los compradores no pueden conceptuarse como terceros de buena fe, si no ignoraron el vicio de origen del título de su enajenante, que también les es oponible, además, no basta que el adquirente se cerciore de que el inmueble está inscrito a nombre de su vendedor, sino que es necesario que examine todos los antecedentes registrados, pues si no existe continuidad en los títulos de las personas que aparecen en el registro, no pueden precaverse de una ulterior reclamación.

Finalmente solo nos queda mencionar que este principio registral es de capital importancia en el Registro Público de la Propiedad tanto que Sánchez Medal al referirse a este menciona que *“el tercero registral es aquel que haya adquirido la propiedad u otro derecho real sobre el bien inmueble materia de la inscripción. Recordemos que este principio.”*²²

Principio de rogación.

*“Este principio consiste en que el registrador de oficio no puede registrar un acto que debe registrarse, a pesar de que conozca de él; se requiere que alguien lo solicite”*²³. Este principio es interesante pero cabe mencionar que Ríos Hellig no considera este como un principio, debido a la falta de objetividad

²² SANCHEZ MEDAL, Ramón, op. cit. p. 570.

²³ CARRAL Y DE TERESA, Luis, op, cit, p. 323.

relacionada con la realidad, puesto que menciona procedimientos tan predeterminados que se desarrollan con normalidad en la actualidad.

Principio de prioridad.

Este principio es muy interesante además de ser muy importante consiste en que no importa cuando se celebró el acto a inscribir, sino que es más importante cuando se llevó a cabo su inscripción para determinar su “prioridad”. Esto que significa que no faltaran ocasiones donde se inscriban actos jurídicos que sean contradictorios o que de por sí deban de tener “prioridad uno del otro”, un ejemplo de lo anterior puede ser una donación y una permuta sobre un mismo bien inmueble, en esos casos debe de prevalecer el acto jurídico que se inscribió primero no importando la fecha de los actos.

El maestro Carral y de Teresa no explica este principio del siguiente modo

“Únicamente puede concebirse este principio, por la posibilidad que se da, de que existan dos o más títulos contradictorios. La contradicción puede ser de dos tipos:

Porque se trata de derechos cuya coexistencia sea imposible: verbigracia, dos ventas de una misma cosa. Estamos aquí en un caso de impenetrabilidad o preclusión registral. Que se trate de derechos que aunque pueden coexistir, exijan un puesto diferente como por ejemplo dos hipotecas sobre una misma

*cosa, aquí, sí es posible, pero en orden diferente que se llama rango. Las fechas de otorgamiento ceden a las fechas del registro”.*²⁴

En la práctica notarial relativa a actos registrables en el Registro Público de la Propiedad, en el Distrito Federal, manda el notario avisos a priori, cuando se va a otorgar un acto ante él; tiene treinta días para mandar el aviso preventivo que por cierto se tiene que elaborar después de la firma de los contratantes, tiene que presentarlo cuarenta y ocho horas después de esta, tiene una vigencia este aviso preventivo por noventa días. Esto lo menciono porque si se sigue esta continuidad, al inscribirse el acto en el registro, surte efectos retroactivos, se tiene por inscrito desde la fecha del aviso pre preventivo, con todo lo que acarrea el principio de prioridad anteriormente estudiado. En las entidades federativas las leyes que regulan la inscripción de actos en el Registro Público de la Propiedad varían unas de otras, en Tlaxcala por ejemplo, solo hay avisos preventivos.

4.2 Marco Doctrinario.

Etimológicamente, la mayoría de los tratadistas entienden que la palabra "Catastro" procede de la latina "Castrum" o "Capitas-tum", que significa cabida, o bien, según otros, del griego "Katastizo" = distinguir por puntos.

Según Zerolo, *“Catastro (de Castrum), era la contribución real que pagaban nobles y plebeyos, o el censo y padrón estadístico -de las fincas rústicas y*

²⁴ CARRAL Y DE TERESA, Luis, op, cit, p. 324.

urbanas."²⁵

Desde épocas muy remotas se establecen varios sistemas productivos, en especial aquellos relacionados con los bienes inmuebles, en ello se establece ya un tributo de las fincas rústicas y urbanas.

Según Moreau de Jonnés y Garnier (citados por Alcubilla, Ubierna y García Cáscales), considera al catastro como: *"el documento planimétrico y estadístico que tiene por objeto dar a conocer la propiedad y sus cualidades, la situación de las fincas, su fertilidad, clase de cultivo, etc."*²⁶

El término catastro de acuerdo al pasar del tiempo va tomando forma, estableciendo ya las primeras base establecidas de lo que se conoce en la actualidad, como un documento planimétrico y estadístico que describe las cualidades de una propiedad.

Martínez Alcubilla entiende por Catastro: *"El plano geométrico de la superficie del país, las hojas en que consta la superficie, la naturaleza y la producción de las diversas partes del territorio."*²⁷

Martínez Santonjalo concibe al catastro como *"la representación gráfica y física de la propiedad"* y *"el censo o plano de la propiedad, en que se destaca y caracteriza la unidad parcela o finca"*.²⁷

²⁵http://www.diariovasco.com/agencias/20130719/mas-actualidad/mundo/zerolo-afirma-ayuntamiento-politicas-integracion_201307192137.html

²⁶*Statistique de l'Agriculture de France, contenant la statistique des céréales diverses, des pâturages, des bois et forêts et des animaux domestiques, avec leur production actuelle comparée à celle des temps anciens et des principaux pays européens*, Paris: Guillaumin, 1848, in-8°, VIII-527 p.; l'auteur a par ailleurs donné des statistiques pour l'Espagne, en 1834, la Grande-Bretagne et l'Irlande, en 1838

²⁷<http://libros-revistas-derecho.vlex.es/vid/catastro-parcelario-registro-propiedad-351621>

Castañeda y Agundez lo define así: *"Es la institución oficial que da fe de la existencia individual de la propiedad inmueble, que determina por procedimientos científicos, relacionándola constante e individualmente con el último poseedor, constituyendo la catalogación viva de todas las propiedades en que se halla dividido el territorio nacional."*²⁸

El autor Argentino, Neri, en su "Tratado Teórico y Práctico de Derecho Notarial", lo define como un organismo Publicitario, "En el sentido técnico, el registro es una institución de naturaleza jurídica y de dependencia administrativa, que funciona por fundación de la ley que la ha creado y según el reglamento dictado por su propia autoridad directiva, pero bajo el asesoramiento del Poder Judicial Jurisdiccional, que hace de órgano coadyuvante en los casos en que la interpretación de sus normas estatutarias lo es discutida por los escritores v, a la vez, de órgano que opera con instancia respecto de todos y cada uno de los casos en que el registro rechaza un título o deniega su inscripción; como oficina pública, organizada y reglamentada, cumple con el ejercicio y la acción que le impone su propia función la toma de razón de los actos y contratos inscribibles, lo cual se hace a través de los libros o protocolos especiales que, atento a la naturaleza del acto o contrato, son llevados por Secciones, cuyos libros consignan, merced a los asientos, todas las transmisiones de dominio, cualquiera que sea su título de origen, así como los derechos reales de hipoteca, usufructo, servidumbre, etc., que sean

²⁸<http://libros-revistas-derecho.vlex.es/vid/catastro-parcelario-registro-propiedad-351621>

susceptibles de contratación".²⁹

La institucionalidad registral considerada como un elemento social protectora de las relaciones derivadas de la vida económica de los hombres, ha sido siempre a la fé pública, que es su gran virtud de fondo, el cual tiende a renovarse por las corrientes de ideas propias de las exigencias naturales del ambiente, y más tarde, a la par de las transformaciones evolutivas de la sociedad, bases que se cimientan mediante la adopción de un régimen disciplinario que protege y regula la vida de contratación jurídica. Desde luego, el notariado responde a una realidad de un pueblo.

Otra acepción la constituye considerarlo como: "Departamento o lugar en donde están instalados sus dependencias, y todo lo concerniente al servicio público, sus empleados tienen, cada cual su cargo, un determinado oficio; el imperativo a que están obligados, especialmente los empleados de las secciones de la oficina de registro, es de registrar mediante los asientos, o según el método adoptado, las mutaciones y gravámenes habidos en la propiedad inmueble, en todos los aspectos individuales físicos y legales que resulten del instrumento o escritura pública".³⁰

Dentro de una notaría cumplen un papel fundamental las tareas de ejecución de asientos como elementos primordiales en la elaboración de una escritura

²⁹ NERI, I.(2007).Tratado teórico y práctico de derecho notarial. Volumen 7 de Tratado teórico y práctico de derecho notarial. Ediciones Depalma. Universidad de Texas.

³⁰ NERI, I.(2007).Tratado teórico y práctico de derecho notarial. Volumen 7 de Tratado teórico y práctico de derecho notarial. Ediciones Depalma. Universidad de Texas.

pública, resaltando también con ello el asesoramiento que debe tener el notario, así como la propia redacción propia de la autoridad.

Publicidad.

Al concebir la autonomía individual como un acto el cual la Ley respeta en todas las instancias de la presentación a través de la expresión soberana de la voluntad de las partes vinculadas a los actos y contratos jurídicos, para quienes otorgan y para quienes son los sucesores a título universal.

El acto o contrato, además de concernir a las partes atañe a la comunidad, esto es, a la colectividad o estado social, por lo mismo que la relación de derecho, si bien puede cesar respecto de algún titular, continúa en cuanto al objeto del negocio jurídico, pues, por circunstancia contractuales intervivos o forzosos mortis causa, la propiedad no permanece estable, y, en consecuencia, es motivo de sucesivas mutaciones, las cuales es preciso asegurar encuadrándolas dentro del régimen legal de protección, esto es, mediante la publicidad.

"La importancia que se asigna al principio de publicidad como elemento complementario de los actos entre vivos y de las disposiciones de última voluntad, es que con ella se consigue efectivizar cuanto negocio jurídico sea objeto, de acto o contrato"³¹.

³¹CRISTIN A, MURGA J, CHACÓN J(1998). ALCANCES DE LA EFECTIVIDAD DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL

Con el fin de aprovechar este principio se logran evitar errores, vicios o fraudes perjudiciales a los derechos e intereses de las partes contratantes y de terceros interesados, y aún del propio Estado, que en su carácter de poder público es el encargado de garantizar la seguridad y proveer la exactitud custodiando los archivos.

Tipos de publicidad.

Para el sistema Romano, "Es requisito esencial que la propiedad inmobiliaria se transmita por la fuerza de dos factores concurrentes: el título y el modo, esto es, el título como fuente jurídica generadora del derecho real habido por venta, permuta, herencia, etc., y el modo como medio para transmitir el dominio tenido a través de la tradición; el título, como primera manifestación del acuerdo relativo al negocio jurídico realizado bajo la promesa o seguridad de conceder el dominio; y el modo, como ejecución del acuerdo por el medio conocido de la tradición; exentos de todo registro o inscripción en la oficina creada por el Estado a los fines ostensibles, y por lo tanto excluidos de toda otra intervención de autoridad competente; un medio oculto, clandestino, que no proyecta un mayor conocimiento público de la otorgación del acto"³².

DE LA PROPIEDAD NMOBILIARIA, EN LA OFICINA DE LA PRIMERA SECCIÓN DEL CENTRO, San Salvador, El Salvador.

³²FERNÁNDEZ MARTÍN-GRANIZO, La Ley de Propiedad privada y su registro en el derecho español, ed., Madrid, 1983.

Para el sistema Germano, "no es condición fundamental el hecho de que la propiedad inmobiliaria se transmita o se grave merced a determinado título jurídico, y que éste, atento al instrumento público que lo enuncia, confiere por si el derecho de inscripción; lo que vale en este sistema"³³.

Conforme al Código Civil Alemán, es la investidura estatal relativa al acuerdo formal de las partes y autoridad para la aprobación del título, lo que es igual, para que pueda verificarse la registración pública del acto jurídico que constate un dominio u otro derecho real es preciso que el título sea previamente examinado por el juez, o el Tribunal, a de cerciorarse de su legitimidad y sólo en el caso de que ese juez, o Tribunal, apruebe el acto, tiene lugar la inscripción

"La distinción fundamental entre el sistema germano y el romano estriba en este hecho; en el germano no hay verdadera transmisión de dominio, constitución de un gravamen, en tanto un funcionario público no la apruebe; en el romano es bastante el concurso del título y el modo, a punto tal que apenas es diferenciable la transmisión del dominio inmueble de la propiedad mueble"³⁴.

Estructura del registro de la propiedad.

"El registro está dividido en Secciones, no sólo por razones de organización

³³PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, "Derecho Registral", Séptima Edición, México, Porrúa, 200, p.66.

³⁴DECRETO DE CREACIÓN DE LOS CARGOS DE REGISTRADORES AUXILIARES, Decreto Legislativo N° 1874 del 24 de junio de 1955, publicado en el Diario Oficial N° 119, Tomo 167, del 28 del mismo mes y año.

técnica, sino también por la necesidad que demanda la clasificación de los actos y contratos que deben inscribirse, y hasta por la propia conveniencia del trabajo que impone la función registral".³⁵

Con una buena conducción, una adecuada inteligencia administrativa, una vigilancia continuada y una ajustada labor de conjunto, el registro logra su supremacía funcional.

Responsabilidad de los funcionarios y empleados.

La responsabilidad "Equivale a la obligación de reparar y satisfacer"³⁶.

Los funcionarios y empleados públicos están obligados a obrar conforme a las normas de fondo y forma que gobiernan y disciplinan el desempeño de los cargos.

Puede ser Responsabilidad Administrativa, cuando dé lugar a sanciones disciplinarias en virtud del reglamento, decretos o resoluciones emanados de la administración pública; Responsabilidad Civil, cuando la irregularidad, por acciones u omisiones que no son delitos, haya lesionado los derechos de particulares, o causado un daño al propio Estado; y Responsabilidad Penal, cuando el acto constituye un delito previsto y penado por el Código por

³⁵CRISTINA A, MURGA J, CHACÓN J(1998). ALCANCES DE LA EFECTIVIDAD DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA PROPIEDAD NMOBILIARIA, EN LA OFICINA DE LA PRIMERA SECCIÓN DEL CENTRO, San Salvador, El Salvador.

³⁶CRISTINA A, MURGA J, CHACÓN J(1998). ALCANCES DE LA EFECTIVIDAD DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA PROPIEDAD NMOBILIARIA, EN LA OFICINA DE LA PRIMERA SECCIÓN DEL CENTRO, San Salvador, El Salvador.

juzgarse: abuso de autoridad o violación de los deberes de los funcionarios públicos.

La responsabilidad del Estado surge como una consecuencia necesaria del principio según el cual quien contrae la obligación de prestar un servicio lo debe realizar en condiciones adecuadas para alcanzar el fin para el cual ha sido establecido, siendo responsable de los perjuicios que causare el incumplimiento o su irregular ejecución.

Concepto de terceros.

"Hay diversas acepciones 1) A la persona que no ha concurrido al otorgamiento de un acto jurídico, y que por ser extraño a él, ni se. aprovecha ni se perjudica; 2) A la persona que no interviene en un acto o contrato, o sea, que no es directamente parte, no obstante, el acto o contrato lo afecta o lo perjudica; 3) A la persona que no adquiere derechos ni contrae obligaciones a través del acto o contrato realizado por otros."³⁷

Hay terceros adquirentes; terceros de buena fe y de mala fe, terceros poseedores, terceros en discordia, terceros opositores

Sistema de registro.

El régimen publicitario de los derechos reales actúa y vive en virtud de tres grandes sistemas distintos que son:

³⁷ ALESSANDRI Rodriguez. Arturo. et. al. "Curso de Derecho Civil", Tomo II. Los Bienes y los Derechos Reales, Editorial Nacimiento. Santiago de Chile. Chile. 1974, pág. 1130

Transcripción e inscripción: "Los títulos o documentos que deben constar en los registros pueden insertarse en ellos en dos formas, la de la Transcripción, que consiste en copiar íntegra y literalmente, o la de la Inscripción, que se reduce a anotar un extracto fundamental del mismo"³⁸.

El primer sistema ofrece la ventaja de la exactitud, pues evita las omisiones y errores que suelen deslizarse al extractar de los títulos las disposiciones que se anotan en el registro; pero, por otra parte, presenta el inconveniente de que aumenta en medida considerable el volumen de los registros y dificulta, por ende, su consulta. Todavía más; el hecho de que el funcionario a cargo del Registro deba copiar íntegramente el documento que ha de insertarse en éste, retarda mucho la operación. El sistema de la inscripción, que es el que se sigue en Chile en casi la totalidad de las anotaciones del Registro, es más expedito y supera los defectos de la transcripción. Reduce las anotaciones a extractos que contienen las menciones precisas que interesan, en cuanto a las partes y al objeto, para dar a conocer el verdadero estado de la propiedad raíz

"El sistema Alemán funciona mediante tres libros, dos de ellos son registros concordantes. El uno, llamado registro predial o territorial ("Grundbuch"), contiene en cada foja la matrícula de cada propiedad y en ella se anota todos los actos jurídicos relativos a la misma: Transferencia, gravámenes, etc"³⁹.

³⁸OSORIO, IMANUEL, DICCIONARIO DE CIENCIAS JURIDICAS, POLITICAS Y SOCIALES. Editorial Heliasta. S.R.L. Viamonte 1730. Buenos Aires, República de Argentina.

³⁹ Martínez R. et. al. "Las Innovaciones al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, sus mejoras deficiencias". tesis para optar a la Licenciatura de Ciencias Jurídicas. Universidad de El Salvador. 1994.

El tercer libro, llamado Catastral, es uno de los más importantes, debido a que ahí contiene la determinación física y fotográfica de cada predio, su naturaleza, forma, cabida, anotándose todas las modificaciones materiales que experimenta; construcciones de caminos, canales, cercas, etc. Todo cambio material registrado en el catastro es comunicado por el administrador de éste al Juez que lleva el registro predial y, a su vez, éste comunica a aquél todo cambio jurídico que resulta de las inscripciones que verifica.

La inscripción tiene en el Sistema Alemán una fuerza probatoria absoluta: Todo derecho real inscrito en el registro se presume respecto de terceros que pertenecen de una manera irrefragable a la persona que ha obtenido la inscripción y se consolida el derecho de propiedad y se llega a crear una especie de hipoteca, además de lo común, de la cual subsiste por si misma sin necesidad de que exista una obligación principal a la cual acceda. Puede que por error de los funcionarios del Registro se hagan inscripciones que perjudiquen al verdadero titular del derecho. En tal caso, el damnificado sólo tiene acción de perjuicios contra el Estado por negligencia grave o dolo de sus funcionarios.

Sistema Torrens: "El propietario que quiere hacer inscribir su título presenta los antecedentes del mismo y un plano del predio. El Director del Registro, que tiene facultades judiciales, examina todo y ordena hacer ciertas publicaciones para advertir a los terceros que quieran oponerse a la inscripción. Se procede a

ésta si no hay oposiciones o si son desestimadas. Se redactan dos certificados idénticos, que contiene un plano de la propiedad y la indicación de las obligaciones que la gravan. Uno de los documentos se entrega al propietario, a quien sirve de título, y el otro se inserta en el registro. Este es llevado por propiedades (registro real) y no por nombres de personas. Si un predio se divide, se forma un nuevo título para la fracción separada. La matrícula hace inatacable el título del propietario que lo ha obtenido. No es procedente ninguna acción reivindicatoria, de declaración, de hipoteca o de carga real, cualquiera que sea, a menos que estén indicados en el certificado."⁴⁰.

Si los funcionarios del registro cometen cualquier error, el perjudicado tiene acción de indemnización contra el Estado. Y éste, para responder a tal garantía, impone un pequeño derecho. Pero dicho sistema presenta el inconveniente de dar con mucha facilidad margen para el fraude; "una falsa firma en una fórmula de venta, si la falsedad no es descubierta a tiempo, basta para despojar irrevocablemente al propietario. El primer registro de la propiedad proporciona todas las garantías deseables, pero no puede decirse lo mismo de las transferencias ulteriores. En este sistema la inscripción es obligatoria

Inscripción.

La inscripción es el asiento que se hace en los libros del Registro de los títulos

⁴⁰Martínez Guzmán. Mauricio R. et. al. "Las Innovaciones al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, sus mejoras deficiencias". tesis para optar a la Licenciatura de Ciencias Jurídicas. Universidad de El Salvador. 1994.

sujetos a este requisito, con el objeto de que consten públicamente los actos y contratos consignados en dichos títulos, para los efectos que la Ley determina".⁴¹

Se inscriben actos o contratos referentes a inmuebles que la ley exige o permite previo al cumplimiento de los requisitos, los que constan en los libros de Registros, siendo este un medio para garantizar la seguridad jurídica mediante la emisión de títulos y los asientos productos de la inscripción.

Inscripción definitiva.

Una vez realizada la inscripción, ésta produce los efectos permanentes; como por ejemplo la inscripción que se hace de una escritura pública en que conste la venta y tradición del dominio de un inmueble cuando se perfecciona el acto o contrato conceptualizado en la figura jurídica por la que da fe un Notario en dicha escritura.

Inscripción provisional.

Llamadas también Anotación Preventiva, tienen por objeto proteger aquellos derechos de las personas que no pueden obtener la inscripción definitiva, por falta de formalidades en el Título o siendo que su derecho está controvertido en espera de una resolución Judicial (como fuente de una Norma Jurídica que en definitiva hay que hacer cumplir), como es el caso del que sigue un juicio

⁴¹Neri, Argentino 1. Op. Cit. Pág. 548-549.

ejecutivo de embargo. Concluyendo pues, podemos decir que las Anotaciones Preventivas son anotaciones temporales que en forma preventiva tienen por objeto proteger los derechos no definitivamente adquiridos o todavía disputados.

Documentos registrales:

"El Registro es una institución de orden público que con su publicidad garantiza los derechos que consignan los documentos que se presentan a la inscripción y que sea un documento jurídico que comporte la tenencia, modificación o extinción de un derecho real"⁴², y que son los siguientes:

a) Los títulos traslativos de dominio de inmuebles o de derechos reales impuestos sobre los mismos; que pueden ser onerosos o gratuitos, como la compraventa, la permuta, la donación, el aporte social, la cesión, la hipoteca, el usufructo, etc., aunque los títulos se hayan otorgado fuera de lugar del asiento del registro. Deben tratarse de instrumentos públicos constituidos o transmitentes, y asimismo modificatorios o cancelatorios, de derechos reales.

b) Los títulos en que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de hipoteca, usufructo, uso, habitación, servidumbre o cualquier derecho real, que sean títulos otorgados en instrumentos públicos, y también

⁴²GUARDADO E. et. al. "Causas Principales que Impiden la Pronta Inscripción de Documentos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, 1992 -1994". Tesis para optar a la Licenciatura en Ciencias Jurídicas, Universidad de El Salvador, 1994.

de los habidos mediante adjudicación en virtud de sentencia, a cuyos derechos enunciados corresponde agregar el de anticresis.

c) Los actos o contratos en cuya virtud se adjudiquen bienes inmuebles o derechos reales, aun cuando sea con la obligación por parte del adjudicatario de transmitirlos a otro, o invertir su importe en objetos determinados. Ejemplo: las cuentas de división de un condominio sobre inmuebles, o de una herencia, en la parte que contengan adjudicaciones de inmuebles.

d) Las sentencias ejecutoriadas que por herencia, prescripción u otra causa reconocieren adquirido el dominio o cualquier otro derecho real sobre inmuebles. Debe tratarse de sentencias que reconozcan el derecho que se peticiona en juicio, que ha sido pasada en autoridad de cosa juzgada, que formen títulos: 1) Emanado de la petición de herencia, por la cual se reconoce la adquisición del dominio o de un derecho real; 2) Por prescripción adquisitiva, en virtud de una información sumaria de posesión; y 3) Logrado en juicio de reivindicación por fuerza del dominio que se tenía contra aquél que lo poseía

Las diversas posiciones doctrinales se pueden agrupar alrededor de los dos puntos de vista siguientes:

a. La acción se identifica con el derecho subjetivo material; y

b. La acción es una entidad jurídica distinta del derecho subjetivo material.

“La acción del Derecho actual, dice Brugi, tiene un contenido tan general, está tan desligada del caso singular en que se invoca, que puede considerársela

muy bien como un derecho distinto de aquel por el cual se solicita la tutela jurídica⁴³.

Constituyéndose la acción, en un derecho público subjetivo mediante el cual se requiere la intervención del órgano jurisdiccional para la protección de una pretensión jurídica. Ello es consecuencia de la prohibición de hacerse justicia por mano propia y de haber asumido el Estado la función jurisdiccional, garantizando los derechos que consignan los documentos realizados mediante la publicidad de los mismos.

4.3 Marco Jurídico.

4.3.1. Marco general que rige la propiedad predial.

Este análisis preliminar se enfoca en la evaluación del sistema de propiedad predial en Ecuador está en camino a suministrar los efectos que debe proporcionar un sistema moderno para facilitar la transacción de activos y su circulación en el mercado.

La Constitución ecuatoriana de 1998 reconoce el derecho a la propiedad privada, establece garantías para su protección y señala las limitaciones a su ejercicio.

En Ecuador existe una serie de leyes especiales que establecen restricciones específicas al ejercicio de la propiedad, algunas de las cuales merecen

⁴³Brugi, S, 1991. Jurisprudencia de Roma.

especial atención por su escasa vigencia social y porque sirven como referencia para identificar fuentes de extralegalidad.

Es así, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece claramente a que institución corresponde la administración de los Registro públicos y la responsabilidad de la entidad que se encuentran a cargo.

La Ley Orgánica de Régimen Municipal, en su cuerpo legal establece el marco relacionado con el sistema catastral urbano y rural.

De la misma forma la ley del Sistema Nacional de Registro de Datos público, indica los principios y normas generales de los Registro Públicos.

Es necesario también mencionar la Ley de Registro y la Ley Notarial, articulados que describen las actividades tanto registrales como notariales respectivamente.

4.3.2. Constitución de la República del Ecuador.

La constitución de la república del Ecuador, en su creación de remontó muchas expectativas sobre los cambios radicales que fruto de ello se iba a concebir, tan es que fue considerada por el Diario el Universo como "Constitución del Ecuador de 2008 es la carta magna vigente en la República del Ecuador. Es el fundamento y la fuente de la autoridad jurídica que sustenta la existencia del Ecuador y de su gobierno. La supremacía de esta constitución la convierte en

el texto principal dentro de la política ecuatoriana, y para la relación entre el gobierno con la ciudadanía."⁴⁴

Considerando dos ejes importantes, el poder en sí mismo de un estado y el poder ciudadano implacable en la planificación y toma de decisiones para la planificación de una nueva patria. Sin embargo todo ello se ve reflejado en derechos, garantías y obligaciones que como ciudadano Ecuatoriano se tiene y en el marco jurídico que engloba los derechos de la seguridad jurídica que la Constitución vela, garantiza la propiedad privada considerando claves importantes como fue la inserción de una normativa que permita dar ajustes importantes a estos lineamientos previos establecidos.

Es así, para el presente tema investigativo en el capítulo octavo, sobre los derechos de protección, Art. 82, menciona lo siguiente: "El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes"⁴⁵.

Constituyendo como la normativa que protege la seguridad jurídica, constituyéndose como la posibilidad que el Estado debe entregar mediante el derecho, de prever los efectos y consecuencias de los actos o de la celebración de los contratos para realizarlos en los términos prescritos en la norma, para que ellos surtan los efectos que deseamos o para tomar las medidas

⁴⁴Diario El Universo (27 de noviembre de 2006). Ganó Correa. Consultado el 4 de marzo de 2010.

⁴⁵CONSTITUCIÓN DE LA REPUBLICA DEL ECUADOR 2008.

actualizadas para evitar los efectos que no deseamos, y que podrían producirse según la ley.

Concatenando la seguridad jurídica, en temas de registros públicos y catastrales, en el Art 264 numeral 9 y Art. 265, los que establecen las competencias de los GADs cantonales resaltadas en la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, así como también se define administración del Sistema Público del Registro de la propiedad, al ejecutivo y a las municipalidades.

De igual forma en la sección Cuarta, relacionada con el hábitat y vivienda indica en su numeral 2: “Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda”⁴⁶. El mismo que deberá ser articulado exclusivamente con el nivel de los municipios debido a las competencias exclusivas que tienen estos en cuantos a uso de suelo.

4.3.3. Código Orgánico de Organización Territorial autonomía y descentralización.

Dentro de la normativa legal establecida en el Ecuador, el COOTAD, en su artículo correspondiente referente a la actualización del avalúo y de los catastros establece:

Es así que en su artículo 142 en correspondencia con las competencias de los GADs municipales consagrados en la constitución, resalta nuevamente que la

⁴⁶CONSTITUCIÓN DE LA REPUBLICA DEL ECUADOR 2008.

administración de los Registros Públicos de la propiedad además del ejecutivo involucra también a los municipios.

Para la definición sobre catastros en cuanto a actualización, administración, inventario y avalúo se refiere el COOTAD refiere los artículos 139,426, 494 y 496. Los que establecen: la obligación de los gobiernos municipales de actualizar cada dos años los catastros y la valoración predial urbana y rural; la colaboración del gobierno central en cuanto a financiar la elaboración de cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros; y, el inventario que será llevado por los municipios de todos los bienes tanto públicos como privados.

El análisis se centra el COOTAD, Art. 340 y 343, que hacen referencia a la manera de liquidación del impuesto y a las exenciones de predios y bienes; y, en la forma de levantamiento de la información, incorporando nuevos datos en la ficha propuesta, automatizando el proceso en un SIG, que será de utilidad para otros proyectos como planes de ordenamiento territorial, programas de recuperación de suelos, focalización de zonas de reserva, electrificación, telefonía, entre otros. Queda planteada la elaboración urgente, a corto plazo, de un catastro integral nacional, a través de la Asociación de Municipalidades Ecuatorianas como el ente impulsador de las reformas planteadas.

Hasta el momento, el Ecuador no dispone de un sólido sistema que norme la elaboración del catastro rural, por lo cual su aplicación resulta muchas veces desordenada y carente de precisión por la forma de intervención subjetiva de

quienes aplican el sistema vigente de la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros (DINAC). Así, pretendemos dar a conocer la metodología que se viene empleando desde la creación de la DINAC y proponer la inclusión de otros elementos que optimicen el proceso desde el levantamiento de la información hasta la liquidación del impuesto.

4.3.4. Ley de Sistema Nacional de Registro de datos públicos.

Esta ley contempla que las instituciones del sector público y privado y las personas naturales que actualmente o en el futuro administren bases o registros de datos públicos, son responsables de la integridad, protección y control de los registros y bases de datos a su cargo. Dichas instituciones responderán por la veracidad, autenticidad, custodia y debida conservación de los registros.

El Estado pondrá en conocimiento de los ciudadanos, la existencia de registros o bases de datos de personas y bienes, la celebración de actos, con el fin de que los interesados impugnen en caso de afectar a sus derechos.

La Ley del Sistema nacional de Registro de Datos públicos, en el Art.1 y Art 24 donde se establece la finalidad, objeto e interconexión, indican que su objeto es garantizar la seguridad jurídica de los bienes inmuebles mediante la organización, regulación, sistematización e interconexión de información, así como el uso de nuevas tecnologías.

En su Art 7 se habla sobre la presunción de la legalidad, concibiendo que la certificación registral otorga fe pública, investida de legalidad.

"La llamada fe pública registral tiene por objeto fundamental establecer que el Registro no es sólo exacto, sino que también es íntegro y que, en consecuencia, cualquiera puede confiar en sus declaraciones incontrovertibles, indiscutibles en beneficio de los terceros adquirentes que hayan confiado en ellas."⁴⁷

En el mismo cuerpo legal en los Art 15, 16,17 y 18, en relación a la administración de los registros, establece que la información llevara la información de modo digital, con su respectivo soporte físico, en cuanto a Registro de la Propiedad se refiere, indica que el registro se llevará mediante el sistema de información cronológica, personal y real, siendo el más efectivo en temas catastrales y de registros, el real.

4.3.5. Ley de Registro.

La Ley de Registro en su artículo 1 establece como objeto del registro, la inscripción de instrumentos públicos, títulos y demás documentos a través del Registro de la propiedad, que es un registro civil oficial y obligatorio en Ecuador en el que se colocan los derechos de propiedad sobre los bienes inmuebles, así como todos los demás derechos que recaen sobre estos. Es decir permite inscribir y dar publicidad a la propiedad de los bienes inmuebles.

⁴⁷ CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN Artículo 496, 2010.

El principal objeto de la ley es brindar información confiable a las personas sobre la propiedad, impuestos o limitaciones que se aplicaron a un bien inmueble para la realización de algún tipo de contrato sobre el mismo. Además, de dar seguridad jurídica a los actos realizados sobre los distintos inmuebles. Y de esta manera garantiza la autenticidad y seguridad de los títulos, y documentos que deben registrarse.

4.4 Legislación Comparada.

4.4.1 El derecho registral en México.

México para Sánchez Medal, usa el sistema francés,

“no está confiado el registro a los tribunales sino a un oficina administrativa, en caso de la Propiedad, al Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal y sus correlativos en cada entidad federativa; el registro no es forzoso, para actos relativos a propiedad, sino que es potestativo, pero no surte efectos contra terceros si el acto no es debidamente inscrito en el citado registro. No obstante lo anterior Pérez Fernández del Castillo menciona la excepción de la cesión de los créditos hipotecarios y en los casos de sociedades y asociaciones civiles, no solo es de efectos declarativos sino constitutivos, dicho de otro modo el crédito hipotecario y las citadas personas morales no existen hasta que se inscriben. Para fundamentar lo anterior citamos el diverso 2926, en su primer párrafo del Código Civil Federal.”⁴⁸

⁴⁸SANCHEZ MEDAL, Ramón, op.cit. pp. 550-556

En el mundo hay tres principales sistemas registrales, que a continuación estudiaremos, cabe mencionar que los autores en realidad centran su estudio únicamente en los Registros Relativos a la Inscripción de Bienes, pero sus palabras y enseñanzas en realidad nos dan una guía al derecho registral y nos sirve para esta investigación, retomando lo anterior antes de entrar en materia es importante mencionar que todos los sistemas registrales sirven finalmente para dar seguridad jurídica y publicidad³ a los actos en ellos registrados como acertadamente manifiesta el maestro Sánchez Medal⁴, los sistemas registrales principales son los siguientes.

4.4.2 El sistema germánico.

Este sistema se caracteriza porque el estado interviene en la transmisión de bienes inmuebles, porque tienen el carácter de público, lo anterior fundamentado en el hecho de que el territorio es un elemento del Estado. La intervención por parte del estado es a través de los tribunales judiciales quienes tienen a su cargo el libro territorial o el registro inmobiliario, además están ligados íntimamente por con el catastro.

Cossío y Corral dice que “en virtud de la intervención del estado, para tener la propiedad o titularidad de otros derechos reales, se necesita llevar a cabo un procedimiento ante los tribunales en jurisdicción voluntaria, en el cual se estudia y resuelve la capacidad del enajenante, sobre la validez de la manifestación de la voluntad para gravar o transmitir un bien inmueble y sobre la voluntad del adquirente en aceptarla, sólo se examina la validez del mero

acuerdo transmisión no su causa precedente como puede ser la compraventa o la permuta.”⁴⁹

Raymond Salleies, manifiesta que “el contrato abstracto esta desligado de la causa jurídica, por lo que es posible obtener la nulidad del contrato que es la causa jurídica, pero aquella persona que ha ganado la nulidad no se le restituye inmediatamente el bien, sino que solo tiene su acción personal de restitución.”⁵⁰

Sánchez Medal nos enseña que “la independencia y sustantividad de las inscripciones con relación a los actos jurídicos que le sirvieron de antecedente, hacen posible dos instituciones desconocidas en nuestro derecho civil:

1. La hipoteca puede subsistir indefinidamente, si no se ha cancelado, aunque se haya extinguido ya la obligación principal, inclusive si esto se ha extinguido por confusión dando lugar a la “hipoteca del propietario”

2. El propietario de un inmueble puede constituir una hipoteca sobre el mismo aunque no exista en ese momento obligación personal a su cargo Sánchez Medal Denomina a esto como “Deuda Territorial”⁵¹

El registro que utiliza el sistema germánico se organiza a través de fincas, en cada finca se abre su folio real y los asientos de dicho folio tienen fe pública.

⁴⁹ COSSIO Y CORRAL, citado a su vez por SANCHEZ MEDAL, Ramón, op. cit. pp. 545 y 546.

⁵⁰ RAYMOND SALLEIES, citado a su vez por SANCHEZ MEDAL, Ramón, op. cit. p. 546.

⁵¹ SANCHEZ MEDAL, Ramón, op. cit. p. 548.

4.4.3 El I sistema francés.

Es una oficina administrativa la que se encarga del registro, a diferencia del régimen anterior se lleva a cabo el convenio entre las partes el estado no interviene, posteriormente se lleva a cabo el registro, cuyos efectos son meramente declarativos, en caso de que los documentos inscritos sean declarado nulos, lo mismo sucede con la inscripción.

“La inscripción produce un efecto negativo no positivo, mismo que consiste en que el acto puede perjudicar a terceros, todo lo anterior puede tener como consecuencia lo siguiente, el que pueda haber al mismo tiempo dos propietarios del bien, uno propietario en virtud del contrato y otro que sería su enajenante de este, que aun aparece como propietario en el Registro Público.”⁵²

En cuanto al orden del registro según el maestro Sánchez Medal es personal y no real, “... porque los asientos se hacen en orden cronológico y disperso, no se hace por fincas, en virtud de lo anterior para facilitar la búsqueda se elabora un índice por nombres de personas.”⁵³

4.4.4 El I sistema australiano.

“Este sistema fue creado por quien fuera diputado de Adelaida, en Inglaterra, Sir Robert Torrens, es un sistema muy interesante y diferente a los anteriormente visto en el sentido de que no es necesaria la “inmatriculación”, es

⁵² PEREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. op.cit. p. 71.

⁵³SANCHEZ MEDAL, Ramon, op. cit. p .548.

a juicio del propietario realizarla o no, pero una vez que se ha llevado a cabo la inmatriculación, los actos que se celebren sobre el bien inmueble deben de llevar a cabo lo mismo.”.⁵⁴Local hace pensar que muy probablemente habrá muchos predios que no se hallan inscritos en el registro, toda vez que para registrar es un proceso largo como veremos a continuación y probablemente costoso. Al llevar a cabo la inscripción, se lleva a cabo un estudio sobre el título presentado, realizado por juristas y topógrafos, para llevar a cabo dos cuestiones:

Identificación física del inmueble.

Derecho de propiedad de quien solicita la inmatriculación.

Posteriormente según el maestro Sánchez Medal, “...se notifica a los colindantes y se hacen publicaciones, para llamar seguramente a quien o quienes se crean con derecho; si hay controversia la resulten los tribunales y terminado este si la resolución final es adversa para la contraparte de quien desea matricular el bien, se expiden dos títulos iguales uno para el propietario otro para el registro” ⁵⁵; cabe mencionar que se debe de pagar a un fondo, que el maestro Sánchez Medal no nos aclara su presentación, pero probablemente será del valor del bien, porque el registro es inatacable, por lo que a los terceros solo les queda en su caso cobrarse con este fondo para satisfacer su interés jurídico.

⁵⁴ PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. op.cit p.71.

⁵⁵ SANCHEZ MEDAL, Ramón, op.cit. p. 549.

Para dejar más claro lo anteriormente expuesto realizaremos el siguiente cuadro de diferencias.

GERMÁNICO	FRANCES	AUSTRALIANO.	MEXICO
El registro es constitutivo de derechos.	El efecto es meramente declarativo.	No es necesaria su inscripción, por lo que no es ni constitutivo, ni declarativo.	Tiene efectos declarativo a excepción de
Es el poder judicial quien está a cargo del Registro0	ES el poder ejecutivo a través de una oficina administrativa	Es el poder ejecutivo a través de una oficina administrativa.	Es el poder ejecutivo a través de una oficina administrativa.
La organización del registro, es a través de finas, a cada finca se le abre su follo real	El registro se organiza a través de libros, donde se inscriben los actos de un modo cronológico y disperso, se considera personal, porque se elabora índice de nombres.	La organización es como el germánico	Hay que consultar las leyes y reglamento que rigen la función registral en cada entidad federativa. No obstante lo anterior en el Distrito Federal se usa el sistema de organización germánico, pero son folios dispersos y hojas sueltas a diferencia del anterior. En el estado de Tlaxcala se utiliza el sistema de organización francés.
Están muy cerca y vinculados tanto y registra	Aquí hay una contradicción entre Ríos	No hay información al respecto.	Hay un divorcio evidente entre el registro y el

como el catastro	Helling y Medal, el primero de ellos manifiesta que el catastro está ligado al registro, el segundo que el catastro más bien tiene un fin fiscal.		catastro.
-------------------------	--	--	------------------

De lo anteriormente expuesto no sería afortunado para él, aunque coincidimos totalmente con él. Los sistemas estudiados no han dado la idea de cómo funcionan no solo los registros relativos a la propiedad sino todos los registros; no obstante lo anterior el estudio del citado autor es brillante y vale la pena citarlo porque nutre esta investigación, para efectos de lo anterior me permití hacer cuadros sinópticos:

5. Materiales y Métodos.

En el presente proyecto de investigación se aplicó el Método Científico para obtener información interna y externa de todo el marco jurídico que engloba los derechos de los reclusos y el maltrato físico a ellos, de la misma manera nos sirve para recopilar información bibliográfica basándose en procedimientos lógicos.

El universo del presente trabajo estuvo constituido por el centro penitenciario de la ciudad de Loja, cuya muestra corresponde a 30 encuestas y 3 entrevistas que se efectuaron a profesionales del derecho.

La obtención fue directa mediante encuestas preestablecidas, la que me permitió recolectar la información en torno a las variables instauradas.

Mediante el análisis y procesamiento de información se obtuvo el porcentaje de casos en los cuales se realiza la reintegración de los reclusos a la sociedad y el papel integrante del Estado en estos casos.

Los datos obtenidos serán ingresados en la base de datos (Excel), luego mediante pasteles, barras y gráficos proceder a presentarlos.

La información se la obtendrá a través del trabajo de campo y la revisión bibliográfica, la misma que se establece en municipios, bibliotecas, internet, reportes y libros relacionados con el estudio.

El trabajo de campo se lo realizará en un municipio modelo, de dónde se extrajeron datos relevantes referentes a la problemática emprendida, para

obtener la información necesaria y levantar datos técnicos, o información inexistente, la misma que servirá para la cumplir con los objetivos propuestos:

El desarrollo de investigación se lo realizará en tres fases:

La primera fase de recolección de información, se lo utilizará para recoger, organizar, analizar los resultados de las observaciones, la determinación de su estado actual con el objeto de obtener todas las características y particularidades necesarias para la ejecución del proyecto, tomando en cuenta los elementos de un municipio:

- El Registro de la Propiedad.
- Unidad, subproceso de Catastros.

La segunda fase de recolección de datos, es el análisis de la información obtenida, determinando de esta forma puntos de convergencia entre estos dos organismo estructurantes.

La tercera fase que es el análisis y procesamiento de la información donde se procederá a ordenar las acciones que de manera coherente, planificada y ordenada se recogieron en la ejecución del proyecto. Esta información teórica y práctica se almacenará en un computador para su posterior análisis. Mediante procesamiento de información se obtendrá como resultado una normativa que regule la vinculación del Catastro y Registro de la Propiedad.

6. Resultados.

6.1. Resultados de la aplicación de Encuestas.

La presente encuesta y entrevista se realizó en base a ocho y cinco preguntas respectivamente sobre el tema **“NECESIDAD DE INCLUIR UN MARCO NORMATIVO LEGAL QUE REGULE LA VINCULACIÓN DEL CATASTRO Y EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD PARA LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS LOCALES”**. Investigación jurídica que fue dirigida a los pobladores de la parroquia Villa la unión del cantón Colta, funcionarios públicos del GAD Colta, profesionales del Derecho y demás personas involucradas en el tema.

Esta investigación jurídica de campo permite contrastar la hipótesis, delimitar los objetivos planteados y especialmente llegar a conclusiones y recomendaciones que se estará realizando al término de la presente investigación.

Para el desarrollo del presente trabajo investigativo se ha realizado treinta encuestas y tres entrevistas, las cuales han sido aplicadas a los pobladores de la parroquia Villa la unión del cantón Colta, servidores públicos del GAD Colta y varios profesionales del Derecho.

Resultados de la aplicación de Encuestas.

PREGUNTA N°1. ¿Conoce usted el significado catastro y registro público de la propiedad?

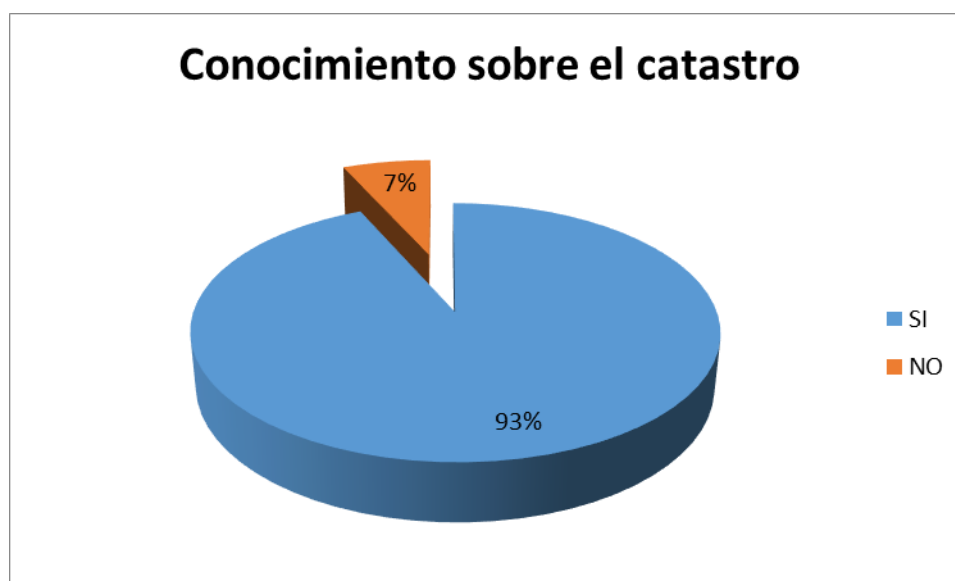
Cuadro Nro.1.- Conocimiento sobre el catastro y el registro público de la propiedad,

Alternativa	Frecuencia	%	Alternativa	Frecuencia	%
SI	28	93,33%	Es medio de registro de predios	15	53,57%
			Sistema encargado inscripción de predios	6	21,43%
			proceso que identifica, ubica y describe un predio	7	25,00%
NO	2	6,67%		0	0,00%
Total	30	100		28	100

Fuente: GAD Municipal de Colta, 2012.

Elaborador por: Diana Bustamante.

Grafico Nro. 1.-Conocimiento sobre el catastro y el registro público de la propiedad,



Interpretación.

De las encuestas aplicadas para determinar el conocimiento sobre catastro y registro público de la propiedad se determinó que el 93.3%% conocen sobre las temáticas de catastro, considerándolo como un medio de registro de predios, sistema encargado de la inscripción de predios y como un proceso que identifica, ubica y describe un predio; y el 6.67% no conoce sobre esta temática.

La importancia de tener un conocimiento sobre propiedad inmobiliaria determina no solo la ejecución de catastros en sí, sino el centro de todo un inventario que conduzca al conocimiento de la situación jurídica de los predios, sino a determinar su ubicación, límites, uso, ficha, etc.

Constituyéndose así el Catastro como un inventario de la riqueza inmobiliaria, instrumentos que determinan la distribución de la propiedad y su tenencia.

PREGUNTA N°2. Marque con una X si Ud. ha tenido o ha conocido inconvenientes sobre la siguiente problemática? :

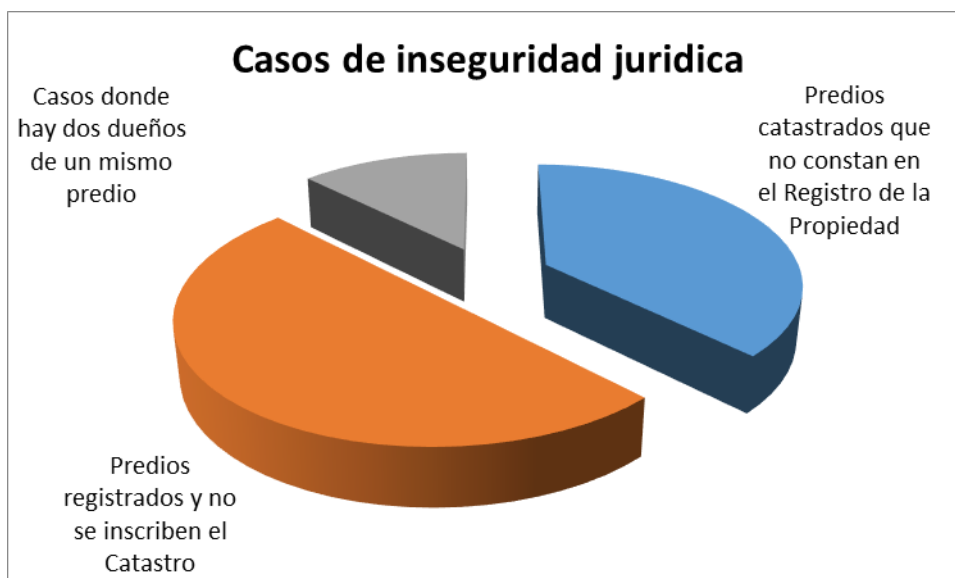
Cuadro Nro. 2.- inconvenientes de inseguridad jurídica.

Alternativa	Frecuencia	%
Predios catastrados que no constan en el Registro de la Propiedad	6	37,50%
Predios registrados y no se inscriben el Catastro	8	50,00%
Casos donde hay dos dueños de un mismo predio	2	12,50%
Total	16	100

Fuente: GAD Municipal de Colta, 2012.

Elaborador por: Diana Bustamante.

Grafico Nro. 2. inconvenientes de inseguridad jurídica.



Interpretación.

De las encuestas realizadas encaminadas a determinar la existencia de casos donde se hayan demostrado inseguridad jurídica se determinó que el 37,5% de las personas ha conocido casos donde los predios catastrados que no constan en el Registro de la Propiedad; el 50% sabe sobre la existencia de predios registrados y no se inscriben el Catastro y el 12.5% conoce de casos donde hay dos dueños de un mismo predio.

Esta problemática no se da solamente en el Ecuador, similar diagnóstico se obtuvo en la investigación catastral realizada en Costa Rica en 1926, donde las temáticas de predios inscritos en el registro público que no existen en el terreno, predios no inscritos u ocupados ilegalmente y predios superpuestos, llevaron a establecer una normativa que permita compatibilizar el Catastro con el Registro público.

PREGUNTA N°3. ¿Cree Ud. que el registrar solamente en una de las dos instancias (registro de la propiedad o departamento catastral), le otorgan seguridad jurídica de bien inmueble?

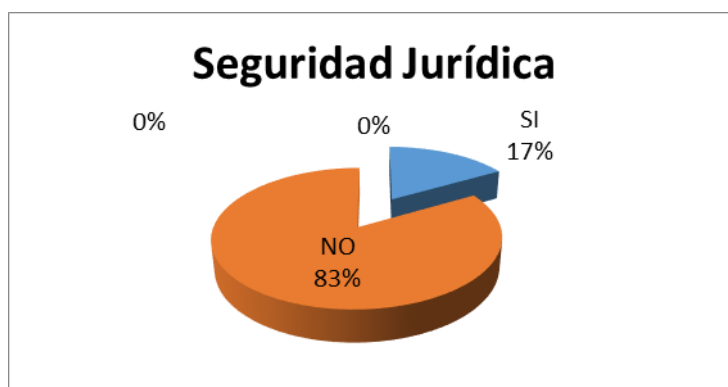
Cuadro Nro.3.- Seguridad jurídica de un bien inmueble.

Alternativa	Frecuencia	%	Alternativa	Frecuencia	%
SI	5	16,67%	En toda instancia se debería proteger la seguridad jurídica de un bien inmueble	5	17,86%
NO	25	83,33%	No existe relación intrínseca entre las instancias	10	35,71%
			El procedimiento de registro es en cada departamento por separado	5	17,86%
			Se han dado casos de duplicidad de dueños de un terreno	10	33,33%
Total	30	100		30	100

Fuente: GAD Municipal de Colta, 2012.

Elaborador por: Diana Bustamante.

Grafico Nro. 3. Seguridad jurídica de un bien inmueble.



Interpretación.

De las encuestas realizadas para determinar si al registrar solamente en una de las dos instancias (registro de la propiedad o departamento catastral), le otorgan seguridad jurídica de bien inmueble se tiene: que el 16.67% opina que en toda instancia se debería proteger la seguridad jurídica de un bien inmueble y el 83.33% asegura que un solo tramite no da seguridad jurídica debido a la falta de relación intrínseca entre las instancias, el procedimiento de registro es en cada departamento por separado y por la existencia de casos de duplicidad de dueños de un bien inmueble.

El Registro tiene las propiedades intrínsecas de otorgar seguridad jurídica a un bien inmueble. Sin embargo, la falta de una normativa claramente establecida, deja a este importantísimo Registro a medio camino de sus potencialidades. Y si se considera solamente la inscripción limita de igual manera el horizonte del Registro.

PREGUNTA N° 4¿Tieneconocimiento Ud. sobre la ley de Sistema Nacional de Registro de datos públicos?

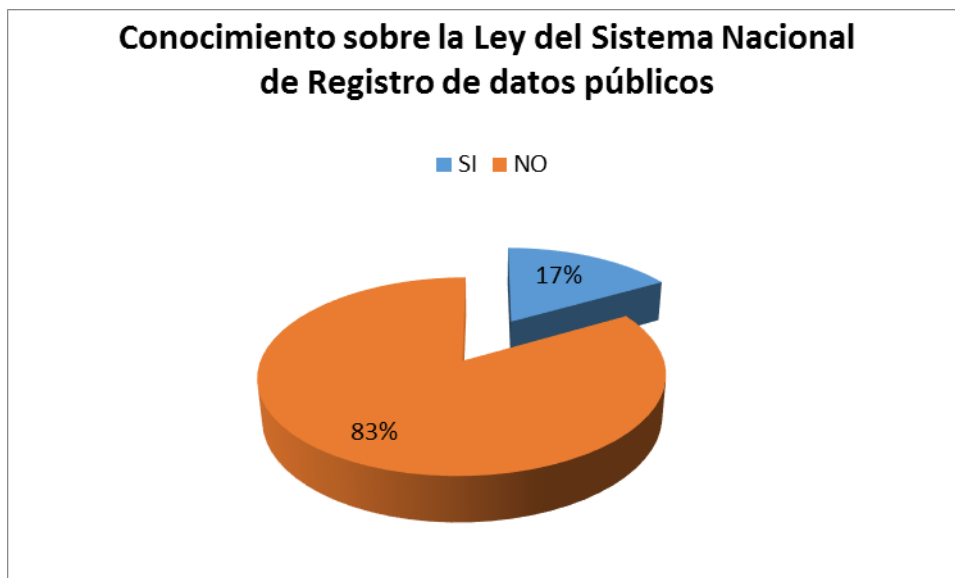
Cuadro Nro. 4.- conocimiento sobre Ley de Sistema Nacional de Registro de datos públicos.

Alternativa	Frecuencia	%
SI	5	16,67%
NO	25	83,33%
Total	30	100

Fuente: GAD Municipal de Colta, 2012.

Elaborador por: Diana Bustamante.

Grafico Nro. 4. conocimiento sobre Ley de Sistema Nacional de Registro de datos públicos.



Interpretación.

De las encuestas realizadas para determinar el conocimiento sobre la ley del Sistema Nacional de Información que tiene la población de la parroquia Villa la Unión del Cantón Colta, se determinó que: un 17% conoce sobre esta normativa, mientras que el 83% desconoce de la ley.

El Dr. Byron Rodríguez realiza un análisis sobre la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, establece que "... Esta Ley, tiene como finalidad, a más de las antes detalladas, regular de forma clara y expresa el sistema de registro de datos públicos, su forma y método de acceso, ya sean en entidades públicas o privadas que administren dichas bases o registros, y es así que de su finalidad se puede entender que su objeto 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".

PREGUNTA N° 5.- ¿Cree Ud. que se debería interconectar el Registro Público de la propiedad con la oficina de Catastros?

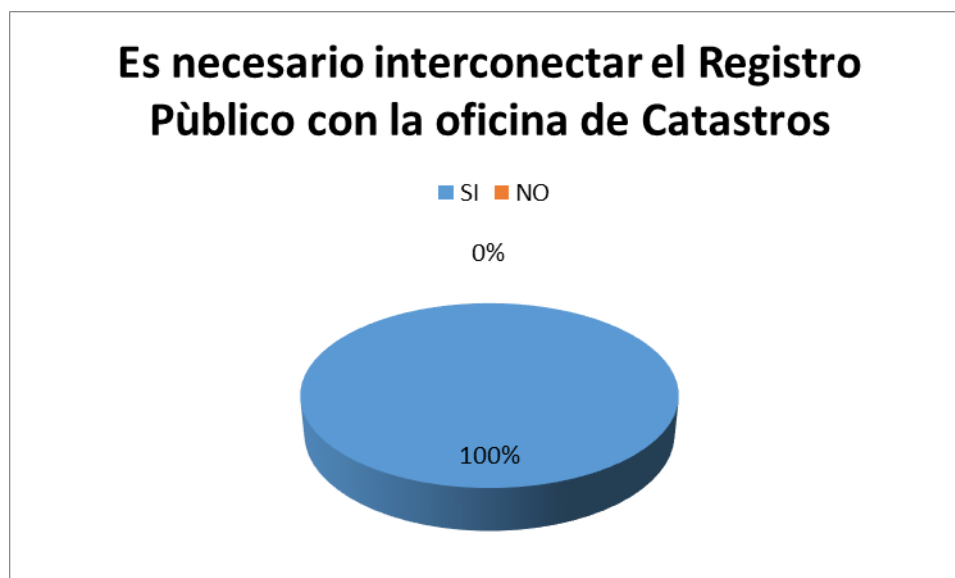
Cuadro Nro. 5.- Interconexión del registro Público y Catastros

Alternativa	Frecuencia	%	Alternativa	Frecuencia	%
SI	30	100,00%	Los registros dependen uno de otro.	16	57,14%
			Ayudaría a agilizar los tramites	10	35,71%
			Otorgarían seguridad jurídica	4	14,29%
NO	0	0,00%		0	0,00%
Total	30	100		30	100

Fuente: GAD Municipal de Colta, 2012.

Elaborador por: Diana Bustamante.

Grafico Nro. 5. inconvenientes de inseguridad jurídica.



Interpretación.

Como resultados de las encuestas establecidas para determinar si existe la necesidad de interconectar el registro público de la propiedad con la oficina de catastros se tiene que el 100% de los encuestados aducen que se debería realizar esta interconexión aduciendo que los registros dependen uno de otro, este hecho ayudaría a agilizar los trámites y otorgar seguridad jurídica.

La importancia de unificar estas dos instancias, el Registro Público como la oficina Catastral se debe a la coordinación que debe existir entre las dos instancias, las que cumplirían el objetivo de integración de un Sistema de Información Territorial.

PREGUNTA N° 6. ¿Cree Ud. que se debería incluir una normativa que permita fortalecer la seguridad jurídica de los bienes inmuebles?

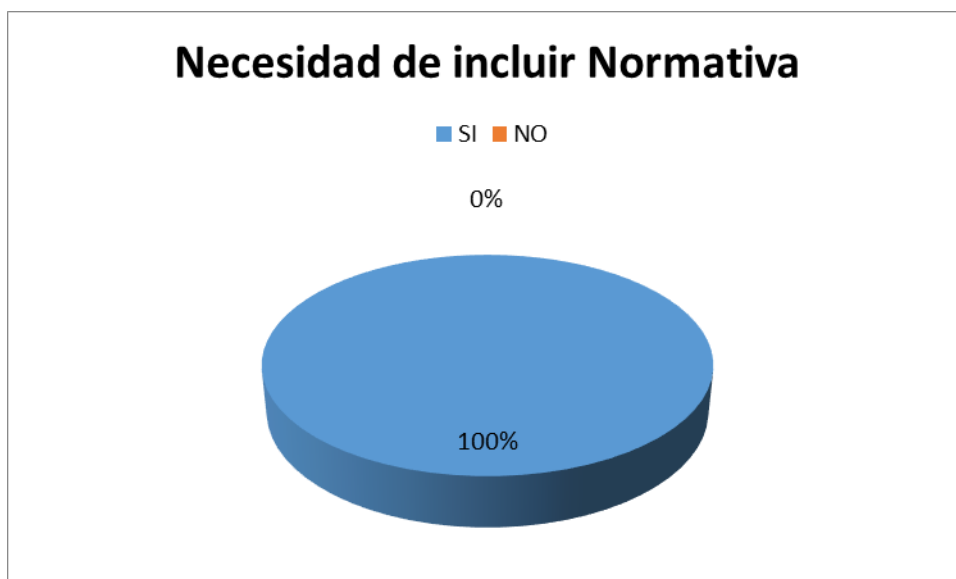
Cuadro Nro.6.- Fortalecer la seguridad jurídica de los bienes inmuebles.

Alternativa	Frecuencia	%
SI	30	100,00%
NO	0	0,00%
Total	30	100

Fuente: GAD Municipal de Colta, 2012.

Elaborador por: Diana Bustamante.

Grafico Nro. 6. Fortalecer la seguridad jurídica de los bienes inmuebles.



Interpretación.

Las encuestas aplicadas para investigar la necesidad de incluir una normativa que permita fortalecer la seguridad jurídica de los bienes inmuebles, establecen que el 100% de los encuestados opinan que es necesario aplicar una normativa.

Si bien es cierto, la generación de toda una gama de normativa en el Ecuador ha creado varios inconvenientes sobre todo cuando a la aplicación de las leyes se trata. La falta de claridad de las mismas, ha provocado diversas aplicaciones, aún más cuando dicha normativa está dirigida a los gobiernos autónomos descentralizados, quienes acudiendo a la autonomía han aplicado e interpretado de manera antojadiza dicha legislación, dejando a un lado la verdadera articulación de la información .

6.2 RESULTADO DE LA APLICACIÓN DE ENTREVISTAS

ENTREVISTA N°1.

1.- ¿Desde qué perspectiva cree que debe estar visualizada un Gobierno Municipal para el fortalecimiento del Catastro y el Registro Público de la propiedad?.

El fortalecimiento del Catastro y el Registro Público de la propiedad debe estar visualizado desde la realidad de cada entidad, ya que este difiere una de otra.

2.- ¿Qué instituciones cree Ud. que debería articularse el trabajo en temas catastrales?

Las instituciones que deben estar ligadas al tema catastral no solamente son el Registro de la propiedad sino los tres niveles de gobierno.

3.- ¿A su criterio que permite el desarrollo Catastral y el Registro Público de la propiedad?

Este desarrollo permite información actualizada de los predios y bienes de la ciudadanía.

4.- ¿Cree que es necesario la vinculación del Catastro y el Registro Público de la Propiedad?

Efectivamente tiene que estar vinculados ya que deben ser únicos.

ENTREVISTA N°2.

1.- ¿Desde qué perspectiva cree que debe estar visualizada un Gobierno Municipal para el fortalecimiento del Catastro y el Registro Público de la propiedad?

Es necesario tener actualizado el catastro rural y urbano debidamente identificado.

2.- ¿Qué instituciones cree Ud. que debería articularse el trabajo en temas catastrales?

MAGAP, GAD Provincial, GAD municipal, Ministerio de Ambiente y Secretaria de Tierras.

3.- ¿A su criterio que permite el desarrollo Catastral y el Registro Público de la propiedad?

El desarrollo catastral permite conocer como están las actividades de las provincias, cantones, parroquias y comunidades.

4.- ¿Cree que es necesario la vinculación del Catastro y el Registro Público de la Propiedad?

No solo es necesario sino indispensable porque se establecería el seguimiento necesario y proporcionar seguridad jurídica de los bienes muebles.

7. Discusión.

7.1. Verificación de Objetivos.

En el presente trabajo investigativo denominado. “NECESIDAD DE INCLUIR UN MARCO NORMATIVO LEGAL QUE REGULE LA VINCULACIÓN DEL CATASTRO Y EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD PARA LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS LOCALES” razón por la cual se ha propuesto los siguientes objetivos:

OBJETIVO GENERAL

- Realizar un estudio de carácter jurídico, crítico y doctrinario del Catastro y el Registro Público de la Propiedad.

Los objetivos generales y específicos se los verifíco tanto en las encuestas realizadas como en las entrevistas realizadas a profesionales del derecho.

Realizar un estudio jurídico es muy difícil en un país y en especial en una ciudad donde los casos de inseguridad jurídica no son presentados a la luz pública, de acuerdo con las opiniones que hemos recibido de los profesionales del derecho, un estudio crítico si se lo realizó mediante toda la información que circula en el Internet y en lo referente a la parte orgánica su pudo determinar

las entidades encargadas de regular, garantizar y velar por los derechos de los propietarios de los bienes inmuebles se encuentra normado por el Código Orgánico de Organización Territorial, autonomía y Descentralización, Ley de Registro de Datos Públicos y Constitución 2008.

OBJETIVO ESPECÍFICO

- Determinar las falencias existentes en la normativa legal que involucra el Catastro y el Registro Público de la Propiedad.
- Demostrar la existencia de hechos que vulneran la seguridad jurídica de la propiedad inmobiliaria, ocasionados por la falta de claridad en la normativa existente.
- Proponer una normativa legal que regula la vinculación del catastro y el registro público de la propiedad para los Gobiernos Autónomos Descentralizados, normativa que modifique la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

Para determinar la veracidad de los objetivos nos vamos a valer en las encuestas realizadas tanto a los comerciantes como a los adquirentes de dichos producto.

El primer objetivo se demostró en las encuestas y entrevistas realizadas, investigación permitió determinar la falta de vinculación del catastro y el registro

público de la propiedad, dificultando el proceso de inscripción inmobiliaria, así como establecer el fortalecimiento entre las dos entidades.

El segundo Objetivo específico se lo determino en las encuestas, puesto que en la actualidad se presentan casos donde los predios catastrados que no constan, no se inscriben en el Registro de la Propiedad y hay duplicidad de dominio.

El tercer objetivo se cumplió en la parte Terminal de la presente investigación realizando una propuesta jurídica a la ley de Registro Nacional de Datos Públicos.

7.2. Contrastación de Hipótesis.

En el presente trabajo investigativo nos hemos propuesto la siguiente hipótesis “Las falencias existentes en la normativa del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, marco legal que incluye el Catastro y el Registro de la Propiedad, ocasionan inseguridad jurídica a los individuos que tienen el derecho de pertenencia sobre determinado bien”

El sistema legal vigente encargado de establecer los mecanismos más idóneos para que se otorgue las garantías necesaria a los ciudadanos en el cumplimiento de los derechos de la seguridad jurídica, se basan en el catastro

y registro público de la propiedad, organismos que de una y otra forma se encuentran instaurados a nivel de todo el Ecuador, sin embargo estos no cumplen con su función debido a los vacíos jurídicos existentes para su implementación y su adecuada comprensión. Para el análisis del problema planteado empezamos señalando las normas que son coherentes al tema como la Constitución de la República del Ecuador, Ley de Registro Nacional de Datos Públicos, COOTAD, y demás Conexos, determinando que todas estas normas legales vigentes no han logrado establecer la forma para que los derechos sean atendidos y resueltos oportunamente.

Para poder resolver esta situación jurídica se puede enunciar lo siguiente de acuerdo a las encuestas realizadas:

- De los encuestados el 83.33% asegura que un solo trámite (sea este el registro público o catastral) no da seguridad jurídica debido a la falta de relación intrínseca entre las instancias, el procedimiento de registro es en cada departamento por separado y por la existencia de casos de duplicidad de dueños de un bien inmueble.
- El 37,5% de las personas encuestadas ha conocido casos donde los predios catastrados que no constan en el Registro de la Propiedad y el 50% saben sobre la existencia de predios registrados y no inscritos en el Catastro.
- El 100% de los encuestados opinan que es necesario aplicar una normativa que permita fortalecer la seguridad jurídica de los bienes inmuebles.

De tal modo por los argumentos antes presentados podemos decir que se cumplió la hipótesis dando por aceptada la hipótesis planteada en el proyecto de investigación.

8. Conclusiones.

Luego de elaborar nuestra investigación, se pudo concluir en lo siguiente:

- Los vacíos jurídicos establecidos en la normativa legal que regula actualmente el Registro público de la Propiedad y el Catastro no permite que estas dos entidades se encuentren ligados adecuadamente.
- La falta de una normativa que establezca los lineamientos claros para la articulación en las dos entidades Registro y Catastro vulneran los derechos de los ciudadanos al no otorgar la seguridad jurídica de los bienes inmuebles.
- Existen casos donde los bienes inmuebles no constan en una de las dos entidades Catastro o Registro Público.
- La normativa legal que se propone para la correcta articulación determinará parámetros claves para dar solución no solo a reducir procesos sino para otorgar la seguridad jurídica de los bienes.

9. Recomendaciones

Luego de elaborar nuestra investigación, se pudo recomendar en lo siguiente:

- Es necesario realizar un análisis profundo para cada uno de los Gobiernos Autónomos Descentralizados y buscar necesidades puntuales y específicas para cada uno de estos territorios.
- Es necesario almacenar y recopilar información vez, con el fin de proporcionar información adecuada del Registro Público y Catastro para resolver controversias jurídicas en relación a los bienes inmuebles.
- Es indispensable el buen funcionamiento de la asesoría notarial, la que hace referencia a las funciones que ejerce un notario público en materia de compra-venta de bienes muebles o inmuebles, como proporcionar seguridad jurídica, dar fe pública de actos, hechos y declaraciones.
- Es necesario generar políticas encaminadas a establecer y fortalecer la seguridad jurídica de los bienes inmuebles mediante el Tribunal Superior de Justicia y el Instituto Registral y Catastral del Estado.

9.1. Propuesta de Reforma Jurídica.

Fundamentación Jurídica para la Propuesta de Reforma Legal

La propuesta jurídica que trata de fortalecer la seguridad jurídica mediante la coordinación adecuada entre el Registro de la Propiedad y el Catastro, entidades que estará promoviendo el ordenamiento territorial.

El Estado no brinda condiciones que garanticen la plena seguridad jurídica.

Si bien se ha aprobado la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, su aplicación enfrenta obstáculos relacionados con falta de claridad y reglamento específico para su correcto funcionamiento.

Esta ley se aplica tanto para instituciones del sector público como privado que en la actualidad o en el futuro administren bases o registros "...de datos públicos, sobre las personas naturales o jurídicas, sus bienes o patrimonio y para las usuarias o usuarios de los registros públicos"⁵⁶. Se establece que son registros de datos públicos los siguientes: Registro Civil, de la Propiedad, Mercantil, Societario, Vehicular, de Naves y Aeronaves, de Patentes, de Propiedad Intelectual y los que en la actualidad o en el futuro determine la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

En cuanto al 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. Su Registrador será elegido para un período fijo de cuatro años, pudiendo ser reelegido por una sola vez.

⁵⁶ Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos públicos.

La presente problemática se origina en la necesidad urgente que los gobiernos municipales locales finales de contar con información registral y catastral confiable, que garantizara las personas y empresas que sus inversiones inmobiliarias, y propiedades en general, estaban a resguardo y coincidían con la realidad. Por lo que se necesita:

1. Formación del catastro de la propiedad inmueble y su compatibilización con el registro
2. Regularización de los derechos relacionados con la propiedad inmueble.
3. Fortalecimiento municipal en el uso de la información catastral
4. la formación del catastro de la totalidad de los predios existentes, debidamente georeferenciados, y la compatibilización de esta información con el registro de la propiedad inmueble, así como la reforma legal e institucional requerida para la sostenibilidad del sistema catastral-registral a largo plazo.
5. la reestructuración institucional del sistema catastral-registral y a la adecuación del marco legal y normativo.
6. fortalecimiento de las municipalidades.
7. apoyar la gestión fiscal de los municipios;
8. Promover la planeación municipal y el ordenamiento territorial.
9. Reforma legal para crear el Registro Inmobiliario

**PROPUESTA LEGAL DE REFORMAR LOS ARTS. SISTEMA NACIONAL DE
REGISTRO
DE DATOS PÚBLICOS**

LA ASAMBLEA NACIONAL DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR EL
PLENARIO DE LAS COMISIONES LEGISLATIVA.

CONSIDERANDO:

- Que es deber de la Asamblea Nacional velar por el bienes, seguridad y progreso de los ciudadanos, objetivo para el cual es preciso contar con los instrumentos jurídicos que garanticen el pleno ejercicio de sus derechos.
- Que la Constitución del Ecuador en su Art. 3 numeral 8 manifiesta: Son deberes primordiales del Estado garantizar a sus habitantes el derecho a una cultura de paz a la seguridad integral ya vivir en una sociedad democrática y libre de corrupción.
- Que la vigencia de la Ley nos ha demostrado algunos vacíos legales que es necesario reformar, las mismas que han impedido el desarrollo integral del Estado.

El uso de las atribuciones que le concede el Art. 120 numeral 6 de la Constitución de la República del Ecuador.

RESUELVE:

Expedir la siguiente Ley Reformativa a la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

Agréguese el siguiente capítulo, luego del capítulo V "Del Régimen Económico y Financiero":

CAPÍTULO VI

VINCULACIÓN CON EL REGISTRO DE PREDIOS

Artículo 36.- Información catastral del Registro de Predios.- El Registro de Predios contiene información que otorga fe pública registral y garantía de seguridad jurídica a todos los titulares de los predios inscritos.

a.- El Registro de Predios utiliza el Código Único Catastral para identificar el predio.

b.- La información sobre predios en el Registro, está respaldada por la información catastral.

Artículo 37.- Interconexión de las Oficinas de los Notarios. Los Notarios se interconectan con el Registro de Predios, de forma tal, que cada acto jurídico sobre predios en el que intervenga el Notario, debe ser transmitido con la garantía de la firma digital del mismo a través de la interconexión permanente en tiempo inmediato.

En las zonas en las que no exista capacidad técnica de interconexión, los Notarios deben remitir la información correspondiente a través de otros medios al Registro de Predios. El reglamento define dichas zonas, plazos y formas.

Artículo 39.- Verificación de que el Propietario Registral es el Propietario

Civil.- El Notario antes de intervenir en cualquier acto jurídico sobre predios, verifica en el Registro de Predios a través de la interconexión u otros medios, que el titular de los derechos transferidos es el mismo que figura en el Registro de Predios. Si no fuera el mismo titular de los derechos transferidos, intervendrá igualmente en el acto y anotará este hecho, del que informará al Registro de Predios y a los interesados.

Artículo 40.- Obligatoriedad del Registro.- El Registro de Predios para proceder a inscribir definitivamente cualquier derecho, debe exigir la inscripción del Código Único Catastral.

En caso de que el predio sobre el cual se solicite la inscripción del acto jurídico no cuente con el Código Único Catastral, el Registro procederá a la anotación preventiva del acto cuya inscripción se solicita, hasta que se presenten los planos debidamente georeferenciados, con las coordenadas en el Sistema de Referencia Geodésica Oficial vigente y el Código Único Catastral del predio.

En tanto se presenten los planos y el Código Único Catastral a que se refiere el párrafo anterior, se mantendrá vigente la anotación preventiva, que es aplicable a todos los títulos que tengan defectos subsanables.

Artículo 41.- Interconexión de entidades que ejecutan Programas de

Titulación.- Las entidades públicas que ejecutan catastro de predios dentro de los Programas de Titulación deben interconectarse con el Registro de Predios y transmitir la información en tiempo inmediato, para la verificación e inscripción del Código Único Catastral.

Artículo 42.- Interconexión de otras dependencias del Estado, obligatoriedad del Registro.- Las entidades del Gobierno Nacional, de los Gobiernos Regionales y Locales que otorguen actos administrativos relativos a predios, sea adjudicación, habilitación urbana, zonificación u otros actos que modifiquen, limiten, restrinjan o extingan derechos sobre predios; deben estar interconectadas con el Registro de Predios y transmitir, en tiempo inmediato a la dación del acto administrativo, la información completa de dichos actos, para su correspondiente inscripción.

En las zonas en las que no exista capacidad técnica de interconexión, las entidades deben remitir la información correspondiente a través de otros medios al Registro de Predios. El reglamento define dichas zonas, plazos y formas.

Modifíquese el Art 19:

Agréguese lo siguiente.

El proceso del registro público implicará:

1. Uniformidad de la información entre el catastro y Registro Público.-el Catastro no puede producir la información necesaria para exigir al Notario que en el documento presentado al Registro, describa técnicamente la realidad física. No es el plano catastrado el que debe presentarse al Registro, sino la manifestación notarial de que el acto o contrato, coincide en un todo con el plano catastrado, citando su número de inscripción.

2. Generación de un certificado Catastral.- que ayudará a ejercer el control del aspecto descriptivo de la propiedad. Así, al tener el catastro mapas catastrales de los predios, los propietarios quedan obligados, en caso de transacciones, a realizar la descripción detallada de sus parcelas, en los documentos donde ellas consten.

3. Planos y Cartografía Catastral.- para cumplir la Ley de Catastro, se deben tener planos y cartografía adecuada que deben elaborarse por métodos modernos y expeditos.

4.- Inclusión de la Información Catastral Sistema de Registro de datos públicos.- En el Sistema de Registro de datos públicos se está incluyendo la información catastral, solamente en las segregaciones y fusiones de fincas como lo exige la Ley de Catastro, sin necesidad de que existan zonas catastradas; esta información se reduce al número del plano catastrado.

El Art 19, quedará así:

Art. 19.- Registro de la Propiedad.- De conformidad con la Constitución de la República, el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las municipalidades y la Función Ejecutiva a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos. Por lo tanto, el Municipio de cada cantón o Distrito Metropolitano se encargará de la estructuración administrativa del registro y su coordinación con el catastro. La Dirección Nacional dictará las normas que regularán su funcionamiento a nivel nacional.

Los Registros de la Propiedad asumirán las funciones y facultades del Registro Mercantil, en los cantones en los que estos últimos no existan y hasta tanto la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos disponga su creación y funcionamiento.

Las Registradoras o Registradores de la propiedad deberán ser de nacionalidad ecuatoriana, abogadas o abogados y acreditar ejercicio profesional por un período mínimo de 3 años y los demás requisitos que la ley prevé para el ejercicio del servicio público y Ley del Registro. El concurso de méritos y oposición será organizado y ejecutado por la municipalidad respectiva con la intervención de una veeduría ciudadana. Una vez concluido el proceso, la Alcaldesa o

Alcalde procederá al nombramiento del postulante que mayor puntuación hubiere obtenido, por un período fijo de 4 años, quien podrá ser reelegida o reelegido por una sola vez.

Las Registradoras o Registradores podrán ser destituidos de sus cargos por incumplimiento de las funciones registrales debidamente comprobado, de conformidad con la presente ley, su reglamento y las demás normas que regulen el servicio público.

También podrán ser destituidos en los casos en los que impidan o dificulten la conformación y funcionamiento del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, de conformidad con el reglamento de la presente ley.

El proceso del registro público implicará:

1. Uniformidad de la información entre el catastro y Registro Público.-el

Catastro no puede producir la información necesaria para exigir al Notario que en el documento presentado al Registro, describa técnicamente la realidad física. No es el plano catastrado el que debe presentarse al Registro, sino la manifestación notarial de que el acto o contrato, coincide en un todo con el plano catastrado, citando su número de inscripción.

2. Generación de un certificado Catastral.- que ayudará a ejercer el control

del aspecto descriptivo de la propiedad. Así, al tener el catastro mapas catastrales de los predios, los propietarios quedan obligados, en caso de transacciones, a realizar la descripción detallada de sus parcelas, en los documentos donde ellas consten.

3. Planos y Cartografía Catastral.- para cumplir la Ley de Catastro, se deben

tener planos y cartografía adecuada que deben elaborarse por métodos modernos y expeditos.

4.- Inclusión de la Información Catastral Sistema de Registro de datos

públicos.- En el Sistema de Registro de datos públicos se está incluyendo la información catastral, solamente en las segregaciones y fusiones de fincas como lo exige la Ley de Catastro, sin necesidad de que existan zonas catastradas; esta información se reduce al número del plano catastrado.

Es dado y firmado en la Sala de Sesiones de la Asamblea Nacional a los siete días del mes de enero del dos mil catorce.

La presente reforma entrará en vigencia a partir de la fecha de su promulgación en el Registro Oficial.

PRESIDENTE

SECRETARIO

ASAMBLEA NACIONAL

ASAMBLEA NACIONAL

10. Bibliografía.

- ALESSANDRI Rodríguez. Arturo. et. al. "Curso de Derecho Civil", Tomo II. Los Bienes y los Derechos Reales, Editorial Nacimiento. Santiago de Chile. Chile. 1974, pág. 1130
- ARELLANO IZQUIERDO, Enrique Métodos y diseños de investigación. Editorial Cosmos, Loja 142p.
- ARELLANO IZQUIERDO, Proyectos, Investigación participativa, acción. Editorial Cosmos, Loja 182p.
- ARELLANO IZQUIERDO, Enrique Guía de estudio y técnicas de investigación. Editorial Cosmos, Loja 165p.
- BALBUCA William, 2000. Manual práctico para desarrollar proyectos de investigación y tesis, Editorial Arévalo.
- Bernardo L.Toledo / Angel O. Pappalardo. Tratado de Catastro Territorial (1998). Argentina 950-43-9406-X.
- CARRAL Y DE TERESA, Luis, op. cit. 323.
- COLL, E.; MARTINEZ -LLARIO, J.; FEMENIA-RIBERA, C. Y ARTEAGA, D. (2009). Diseño e implementación de modelos de datos cartográficos para la alimentación de una Infraestructura de Datos Espaciales en la administración Pública. VI Jornadas Técnicas de la IDE de España (JIDEE 2009). Murcia, España. 4-6 Noviembre 2009.
- Constitución de la República 2008.
- FERNÁNDEZ MARTÍN-GRANIZO, La Ley de Propiedad privada y su registro en el derecho español,ed., Madrid, 1983.
- GUARDADO E. et. al. "Causas Principales que Impiden la Pronta Inscripción de Documentos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, 1992 -1994". Tesis para optar a la Licenciatura en Ciencias Jurídicas, Universidad de El Salvador, 1994.

- IZAGUIRRE VÉLEZ, EDMUNDO, La expropiación en el Derecho Municipal Ecuatoriano, Departamento de publicaciones de la Universidad de Guayaquil, Guayaquil, 1976.
- Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos públicos.
- "Map Imitation" in Detecting the Truth: Fakes, Forgeries and Trickery, a virtual museum exhibition at Library and Archives Canada.
- M. ALBALADEJO, tomo V, vol. II, Madrid, 1985); FUENTES LOJO,
- MORENO-LUQUE, Propiedad, elementos y gastos comunes, Oviedo, 1985;
- CRISTIN C, MURGA J, CHACÓN J (1998). ALCANCES DE LA EFECTIVIDAD DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA PROPIEDAD NMOBILIARIA, EN LA OFICINA DE LA PRIMERA SECCIÓN DEL CENTRO, San Salvador, El Salvador.
- OSORIO, IMANUEL, DICCIONARIO DE CIENCIAS JURIDICAS, POLITICAS Y SOCIALES. Editorial Heliasta. S.R.L. Viamonte 1730. Buenos Aires, República de Argentina.
- MARTÍNEZ R. et. al. "Las Innovaciones al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, sus mejoras deficiencias". Tesis para optar a la Licenciatura de Ciencias Jurídicas. Universidad de El Salvador. 1994.
- NERI, I. (2007). Tratado teórico y práctico de derecho notarial. Volumen 7 de Tratado teórico y práctico de derecho notarial. Ediciones Depalma. Universidad de Texas.
- PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, "Derecho Registral", Séptima Edición, México, Porrúa, 200, p.66.
- RIOS HELLIG, Jorge, "La práctica del derecho notarial", Sexta Edición, México, Mc Graw Hill, 2005. 393.
- Roset, R; Ramos, N, Georeferenciación de mapas antiguos con herramientas de código abierto, Revista Catalana de Geografía. IV época / volumen XVII / núm. 45 / juny 2012
- <http://infdigital.sni.gob.ec/?p=1007>

- SANCHEZ MEDAL, Ramón, op ,cit, pp. 545 y 546
- www.catastrolatino.org/.../vinculacion_catastro_registro_publico.pdf
- www.derecho.com/c/Bienes_inmuebles - España.
- www.lmzabogados.com/contenido_es/.../informe_ley_datos.pdf
- www.indaabin.gob.mx/gxpsites/hgxpp001.aspx?1,5,81.
- www.notaria2mor.com.mx/
- [www.documentacion.asambleanacional.gov.ec/.../...](http://www.documentacion.asambleanacional.gov.ec/.../)
- www.infdigital.sni.gob.ec/?paged=177
- www.wikipedia.org/wiki/Cartografía

11. Anexos.

UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA

MODALIDAD DE ESTUDIOS A DISTANCIA

DERECHO.

Sr/Sra.

Como estudiantes de la carrera de Derecho del sexto módulo, nos encontramos en el desarrollo de una investigación para la cual hemos creído pertinente pedir su colaboración para el desarrollo del siguiente cuestionario, cuyos fines son netamente académicos

1. ¿Conoce usted catastro y registro público de la propiedad?

Catastro Si () no ()

Concepto.....
.....
.....
.....

Registro Propiedad Si () no ()

Concepto.....
.....
.....
.....

2. Marque con una X si sabe o ha conocido inconvenientes sobre la siguiente problemática? :

Predios catastrados que no constan en el Registro de la Propiedad
()

Predios registrados y no se inscriben el Catastro ()

Casos donde hay dos dueños de un mismo predio ()

3¿Cree Ud. que el registrar solamente en una de las dos instancias (registro de la propiedad o departamento catastral), le otorgan seguridad jurídica de bien inmueble? :

Si () no ()

Por qué.....
.....
.....

4¿Tiene conocimiento Ud. sobre la ley de Sistema Nacional de Registro de datos públicos?

Si () no ()

5.- ¿Cree Ud. que se debería interconectar el registro público de la propiedad con la oficina de catastros?

Si () no ()

Por
qué.....
.....
.....

6.- ¿Cómo se puede fortalecer la vinculación entre el Catastro y el Registro público de la propiedad?

SI () NO ()

Razòn.....

.....

.....

.....

7. ¿Cree Ud. que se debería incluir una normativa que permita fortalecer la seguridad jurídica de los bienes inmuebles?

Si () No ()

Por qué.....

.....

8. ¿Está satisfecho con el papel que cumple su municipio en materia de registro catastral?

Si () No ()

Por qué.....

.....

GRACIAS

ANEXO nro. 2

ENTREVISTA.

- 1.- ¿Desde qué perspectiva se encuentra visualizando su entidad para el fortalecimiento del Catastro y el Registro público de la propiedad?
- 2.- Con qué instituciones se encuentran trabajando en temas catastrales?
- 3.- Indique que actividades se encuentran realizando en orden de importancia y si dentro de ellas se encuentran el Catastro?.
- 4.- ¿A su criterio que permite el desarrollo catastral?
- 5.- ¿Cree que es necesario la vinculación del Catastro y el Registro Público de la propiedad?

Anexo Nro. 3

PROYECTO.

1.-Tema:

“NECESIDAD DE INCLUIR UN MARCO NORMATIVO LEGAL QUE REGULE LA VINCULACIÓN DEL CATASTRO Y EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD PARA LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS LOCALES”

2.- PROBLEMÁTICA.

En el Ecuador, la aprobación del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, ocasionó varios cambios sustanciales en la administración pública, es así, que el catastro municipal y el registro de la propiedad deben establecer rumbos convergentes en situaciones puntuales, considerándose que la modernización del sistema registral ecuatoriana obedece a dos razones: Una, por la impostergable necesidad de lograr la total seguridad jurídica de la propiedad inmobiliaria; Dos, para permitir que los usuarios accedan desde cualquier ciudad del país a la información registral que existe en todos y cada uno de los Registros ecuatorianos por medio de aquel Sistema Nacional Interconectado.

La falta de una normativa legal clara, que ayude a concretar procesos en pro del bienestar de la ciudadanía, ha sido, es y seguirá siendo un punto débil que la justicia ecuatoriana debería ir complementando a la par. Tal es el caso de la formulación de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la tan

nombrada articulación, instancia dado en pocas instancias, pero ninguna en los tres niveles de gobierno, porque para varios organismos constituyó como venta de información y para otros una temática netamente establecida en la ley, que menoscababa su autonomía propiamente establecida.

Esta situación se podría volver repetitiva al momento de tratar de vincular el Registro Público de la Propiedad y el sistema Catastral, tomando como premisa que para este enlace no existe un marco normativo claro de cómo se va a ejecutar dicha vinculación, puesto que las acciones pretendidas desde una visión netamente registral dejan a un lado a lo que constituye el registro catastral, frente a ello, es obligatorio que todo inmueble este catastrado, base para los efectos tributarios, siendo la convergencia tanto del catastro y del registro de la propiedad, debiendo ser la correspondencia con la realidad física, limitación que tiene el registro de la propiedad.

Por estas circunstancias es que el presente proyecto de investigación se sustenta en realizar un estudio, que ayude a plasmar la propuesta de un marco normativo legal necesario eficiente, que regule la vinculación del catastro y el registro público de la propiedad para los gobiernos autónomos descentralizados locales de nuestro país.

“NECESIDAD DE INCLUIR UN MARCO NORMATIVO LEGAL QUE REGULE LA VINCULACIÓN DEL CATASTRO Y EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD PARA LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS LOCALES”

3. JUSTIFICACIÓN.

El proyecto se justifica académicamente puesto que se ampara en el reglamento de régimen académico de la Universidad Nacional de Loja, el cual concibe a la investigación como la búsqueda y generación del conocimiento, donde, la experiencia de investigación de alto nivel, es más que el solo hecho de vincular productos de investigación para un fin somero, y está íntimamente ligada al desarrollo de una investigación con características de la realidad de su entorno.

Con la implantación de las nuevas disciplinas relacionadas al Derecho y a la aplicación de los planes de estudio respectivos se desarrollan diferentes materias específicas y multidisciplinarias, que permiten planes de estudio ligadas a la gran evolución que actualmente tiene los aspectos sociales, estableciéndose bases sobre temas multidisciplinarios relacionados a estudios establecidos en otros sectores del ámbito global.

Para el proceso del presente proyecto de investigación se cuenta con la existencia, en la carrera de Derecho, de personal docente, profesionales y especialistas capacitados en el área legal, aspecto que genera un impulso y apoyo a la tarea en la que inicio el trabajo, por lo que considero una motivación adicional.

Por ello el presente trabajo se justifica por cuanto el desarrollo sostenido de las sociedades es el resultado de la preparación y el aporte intelectual, moral y

académico de sus habitantes que a través de la realización de investigaciones como la presente se logra obtener alternativas viables de solución.

Además constituye un punto de inicio para que en un futuro esta investigación sirva también como un medio de consulta de la realidad local, tanto para estudiantes de la carrera de Derecho como para personas ajenas a ella.

4.- OBJETIVOS.

4.1 OBJETIVO GENERAL

Realizar un estudio de carácter jurídico, crítico y doctrinario del Catastro y el Registro Público de la Propiedad.

4.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

- Determinar las falencias existentes en la normativa legal que involucra el Catastro y el Registro Público de la Propiedad.
- Demostrar la existencia de hechos que vulneran la seguridad jurídica de la propiedad inmobiliaria, ocasionados por la falta de claridad en la normativa existente.
- Proponer una normativa legal que regula la vinculación del catastro y el registro público de la propiedad para los Gobiernos Autónomos Descentralizados, normativa que modifique la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

5.- HIPÓTESIS.

“Las falencias existentes en la normativa del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, marco legal que incluye el Catastro y el Registro de la Propiedad, ocasionan inseguridad jurídica a los individuos que tienen el derecho de pertenencia sobre determinado bien”

6.- MARCO TEÓRICO.

6.1. Catastro

“Es el inventario de la propiedad raíz, estructurado por el conjunto de registros, padrones y documentos inherentes a la identificación, descripción, cartografía y evaluación de los bienes inmuebles.”⁵⁷

Si bien es cierto que para el municipio, el catastro permite censar y conocer los bienes inmuebles asentados en su territorio, el registrar los datos exactos relativos a sus características, determinar su valor y conocer la situación jurídica de los mismos respecto a sus propietarios, todo ello encaminado entre uno de los propósitos es la captación de recursos a través del cobro de diferentes impuestos a la propiedad inmobiliaria, como son el predial y el de traslación de dominio, entre otros, pero ello sólo los puede realizar si cuenta con un Catastro Municipal.

⁵⁷www.catastrolatino.org/.../vinculacion_catastro_registro_publico.pdf

El catastro vendría a ser considerado como el censo actualizado y analítico de la propiedad inmobiliaria, que tiene el propósito de ubicar, describir y registrar las características físicas de cada bien inmueble con el fin de detectar sus particularidades intrínsecas que lo definen tanto material como espacialmente, características económicas y jurídicas, en un territorio.

6.2. Registro público de la propiedad.

“Es la Institución dedicada a hacer constar por medio de la inscripción, los títulos por los cuales se adquiere, transmite, modifica, grava o extingue el dominio, la posesión y demás derechos reales y personales sobre bienes inmuebles y actos de comercio, que requieren de inscripción para su oportuna publicidad.”⁵⁸

6.3. Bienes inmuebles.

Los inmuebles son aquellos que tienen una situación fija y no pueden ser desplazados sin ocasionar daños a los mismos. Pueden serlo por naturaleza, por incorporación, por accesión, etc. Se conoce principalmente a los bienes inmuebles de carácter inmobiliario, es decir pisos, casas, etc. Los bienes inmuebles tienen tal consideración frente a los bienes muebles los cuales se pueden desplazar o ser trasladados. “Existen los registros de bienes inmuebles conocidos como registros de la propiedad, los que son considerados de tal naturaleza por las características que estos presentan.”⁵⁹

⁵⁸www.indaabin.gob.mx/gxpsites/hgxpp001.aspx?1,5,81.

⁵⁹www.derecho.com/c/Bienes_inmuebles - España

6.4. Sistema Registral.

Sistema Registral es el conjunto de normas que en un determinado país regulan las formas de publicidad de los derechos reales sobre los bienes inmuebles a través del Registro de la Propiedad, así como el régimen y organización de esta institución. Lo cual dicho en forma sintética sería el conjunto de normas reguladoras de la institución del Registro de la Propiedad, tanto desde un punto de vista sustantivo, es decir, el valor de los asientos como forma de constitución o publicidad de aquellos derechos, como desde un punto de vista formal, es decir, la organización y el régimen del Registro". Alfonso de Cossío establece que un sistema Registral "no es otra cosa que el conjunto armónico de principios que aspira a producir, mediante la institución del registro de propiedad, la necesaria seguridad del tráfico de bienes inmuebles y la constitución de relaciones reales sobre los mismos ofreciendo con ello sólidas bases en que asentar el crédito hipotecario".⁶⁰

6.5. Notario.

El Notario es un profesional del Derecho altamente especializado a quien, por sus cualidades humanas de honorabilidad, calidad, integridad y ética; y desde luego profesionales, el Estado le delega, previo cumplimiento de un amplio abanico de requisitos legales, la fe pública para que en representación de éste intervenga en los actos y contratos que realiza la sociedad, dotándolos de seguridad, autenticidad y fuerza probatoria.

⁶⁰ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, "Derecho Registral", Séptima Edición, México, Porrúa, 200, p.66.

“El Notario, como miembro activo de la sociedad, ayuda diariamente a darle seguridad a los actos que ante él se celebran, interpretando y dando forma legal a la voluntad de sus clientes plasmándola en un documento público, el cual se realiza bajo su responsabilidad ya que lo autoriza, conserva y reproduce cuando se requiere”.⁶¹

6.6. Georeferenciación.

La geo-referenciación es el posicionamiento de un objeto espacial que puede estar representado mediante puntos o líneas. Si se trata de una obra relacionada con escuelas, pozos de agua, puentes, pasos laterales, entre otros, se trata de un proyecto puntual. Mientras que si la obra se refiere a la construcción o rehabilitación de una vía, se identifican sus coordenadas de inicio y final para representarla mediante una línea.⁶²

La falta de aplicar nuevas técnicas para la ubicación geográfica de lotes, predios, urbanizaciones, fincas, etc, han generados varios inconvenientes e inconsistencias jurídicas, en varias ocasiones se ha determinado que existen más de un dueño para un solo predio.

6.7. Cartografía.

Es la ciencia que se encarga del estudio y de la elaboración de los mapas geográficos, territoriales y de diferentes dimensiones lineales y demás. Por

⁶¹ www.notaria2mor.com.mx/

⁶² infdigital.sni.gob.ec/?paged=177

extensión, también se denomina cartografía a un conjunto de documentos territoriales referidos a un ámbito concreto de estudio.⁶³

6.8. Sistema de servicios públicos.

Según esta Ley las instituciones del sector público y privado y las personas naturales que actualmente o en el futuro administren bases o registros de datos públicos, son responsables de la integridad, protección y control de los registros y bases de datos a su cargo. “Dichas instituciones responderán por la veracidad, autenticidad, custodia y debida conservación de los registros”.⁶⁴

El Estado pondrá en conocimiento de los ciudadanos, la existencia de registros o bases de datos de personas y bienes, la celebración de actos, con el fin de que los interesados impugnen en caso de afectar a sus derechos.

6.8.1. Instituciones que llevarán los registros de datos públicos.

“Son registros de datos públicos: el Registro Civil, el Registro de la Propiedad, el Registro Mercantil, societario, vehicular, de naves y aeronaves, patentes, de propiedad intelectual y los que en la actualidad o en el futuro determine la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos”.⁶⁵

Los registros llevarán la información de modo digitalizado, con soporte físico, de la siguiente manera:

1) Registro Civil: Llevará su registro bajo el sistema de información personal.

⁶³[es.wikipedia.org/wiki/Cartografía](https://es.wikipedia.org/wiki/Cartograf%C3%ADa)

⁶⁴www.lmzabogados.com/contenido_es/.../informe_ley_datos.pdf

⁶⁵[documentacion.asambleanacional.gov.ec/.../...](http://documentacion.asambleanacional.gov.ec/.../)

2) Registro de la Propiedad: Llevará su registro bajo el sistema de información cronológica, real y personal.

3) Registro Mercantil: Llevará su registro

6.9. Constitución de la República de Ecuador.

Art. 265.- El sistema público de registro de la propiedad será administrado de manera concurrente entre el Ejecutivo y las municipalidades.

Art. 375.- El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual:

Literal 2.- Mantendrá un catastro nacional integrado georeferenciado, de hábitat y vivienda.

6.10. Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Artículo 494.- Actualización del catastro.- Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.

La actualización está contemplado en el Código Orgánico de Organización Territorial, COOTAD, que señala que las Municipalidades, GAD Cantonales deben contar en sus catastros con avalúos actualizados, para fines tributarios como comerciales y bancarios. Otro beneficio que destaca es que la

actualización del catastro permitirá identificar las propiedades que no han sido legalizadas por sus propietarios por diferentes razones, para que la Municipalidad aplique la legalización de estos predios en base a ordenanza, para cumplimiento de estas actividades en un convenio suscrito por el Gobierno Nacional, SIGTIERRAS y GAD's locales de diferentes provincias van acceder a este programa que permitirá la actualización catastral.

Artículo 142.- Ejercicio de la competencia de registro de la propiedad.- La administración de los registros de la propiedad de cada cantón corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales.

El sistema público nacional de registro de la propiedad corresponde al gobierno central, y su administración se ejercerá de manera concurrente con los gobiernos autónomos descentralizados municipales de acuerdo con lo que disponga la ley que organice este registro. Los parámetros y tarifas de los servicios se fijarán por parte de los respectivos gobiernos municipales.

6.11. Introducción sobre los principios de descentralización y autonomía

Años atrás, el estilo de gobierno que empleaban los países Latinoamericanos, se basaba en la centralización, dada por la influencia española, que a su vez se inspiró en la concepción francesa.⁶⁶ Sin embargo, la idea de gobierno centralizado quedó en el pasado, teniendo en la actualidad una creciente tendencia hacia la autonomía y la descentralización. El Ecuador no es una excepción y en el presente su estado basa su forma de gobierno en un sistema

⁶⁶Cfr., S. VALENCIA, Derecho Municipal, Porrúa, México, 2003, pp. 85-87

de descentralización. Este sistema se evidencia a través de la Constitución y otras normas de su legislación. De esta manera encontramos el artículo 1 de la Constitución, que manifiesta “El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico. Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada”⁶⁷

6.11.1. La descentralización.

La descentralización se refiere a la delegación de responsabilidades por parte del gobierno central a entidades autónomas de menor jerarquía, que se encuentran facultadas para recibir las obligaciones encomendadas, con el fin de lograr Administración del Estado a las Comunidades Autónomas o a Entes locales una mayor eficiencia en la organización interna.⁷ Por medio de la descentralización se realiza “la cesión de determinadas competencias propias de la, o de las Comunidades Autónomas a los Entes locales.”⁶⁸

6.11.2. El Municipio.

El Municipio es el resultado tradicional de cada pueblo, constituye un requerimiento impuesto por la propia naturaleza social del hombre. “Este presenta su autonomía de manera integral, por constituir una de las fuentes básicas de organización y tener una relación cercana entre el ciudadano y el Estado”⁶⁹

⁶⁷Constitución del Ecuador, Registro Oficial 449 del 20 de octubre del 2008

⁶⁸DICCIONARIO Jurídico Espasa, Calpe S.A., Madrid, 2001, p.572

⁶⁹Cfr., E. BULIT G, Autonomía o autarquía..., op. cit., p.112

El Municipio forma parte de un todo, llamado Estado que se encuentra organizando en función de leyes y normas Constitucionales. Así lo señala el artículo 242 de la Constitución que indica: “El Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales.”

De igual manera, IZAGUIRRE considera que en la mayor parte de los Estados el sector público comprende tres niveles de gobierno que están estructurados y establecidos, tanto por normas constitucionales, como por el ordenamiento legal, teniendo en el caso ecuatoriano:

- a. El central que asume la dirección político administrativo y tiene alcance nacional
- b. El provincial entre nosotros y federal en otros Estados, cuya obligación se reduce al ámbito sectorial de provincia o estado federal y
- c. El Municipal, que administra los asuntos de interés cantonal.⁷⁰

7. METODOLOGÍA.

En el presente proyecto de investigación se aplicará el Método Científico para obtener información interna y externa de todo el marco jurídico que engloba el catastro y el registro de la propiedad, de la misma manera nos sirve para recopilar información bibliográfica basándonos en procedimientos lógicos.

⁷⁰Cfr., E. IZAGUIRRE VÉLEZ, *La expropiación en ...*, op. cit., p. 16

El universo del presente trabajo está constituido por el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Colta, cuya muestra corresponde a 30 encuestas y la entrevista que se efectuará a profesionales del derecho.

La obtención de la información es directa mediante encuestas preestablecidas, la que me permitirá recolectar la información en torno a las variables instauradas.

La información se la obtendrá a través del trabajo de campo y la revisión bibliográfica, la misma que se consultará en municipios, bibliotecas, internet, reportes y libros relacionados con el estudio.

El trabajo de campo se lo realizará en un municipio modelo, de dónde se extraerán datos relevantes referentes a la problemática emprendida, para obtener la información necesaria y levantar datos técnicos, o información inexistente, la misma que servirá para la cumplir con los objetivos propuestos:

El desarrollo de investigación se lo realizará en tres fases:

La primera fase de recolección de información, se lo utilizará para recoger, organizar, analizar los resultados de las observaciones, la determinación de su estado actual con el objeto de obtener todas las características y particularidades necesarias para la ejecución del proyecto, tomando en cuenta los elementos de un municipio:

**El Registro de la Propiedad.
Unidad, subproceso de Catastros.**

La segunda fase de recolección de datos, es el análisis de la información obtenida, determinando de esta forma puntos de convergencia entre estos dos organismo estructurantes.

La tercera fase es el análisis y procesamiento de la información donde se procederá a ordenar las acciones que de manera coherente, planificada y ordenada. Esta información teórica y práctica se almacenará en un computador para su posterior análisis. Mediante procesamiento de información se obtendrá como resultado una propuesta de normativa que regule la vinculación del Catastro y Registro de la Propiedad.

8.- CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES.

TIEMPO / ACTIVIDADES	JUNIO				JULIO				AGOSTO				SEPTIEMBRE				OCTUBRE			
	S1	S2	S3	S4	S1	S2	S3	S4	S1	S2	S3	S4	S1	S2	S3	S4	S1	S2	S3	S4
1. . RECOPIACIÓN DE INFORMACIÓN			X	X	X															
2. PROTOCOLO PARA INTRODUCIR EN EL MUNICIPIO MODELO					X	X	X	X												
3 TRABAJOS DE CAMPO.																				
Evaluación Catastros								X	X		X	X								
Evaluación Registro propiedad										X	X	X								
Determinar puntos convergentes												X								
Revisión parámetros cartográficos												X	X							
Vinculación catastro													X							
Parámetros técnicos													X	X						
4. DISEÑO DE INFORME															X					
Borrador informe																X				
Revisiones informe																	X			
Revisión normativa																	X	X		
5.ELABORACIÓN DE INFORME FINAL																			X	X

9.- PRESUPUESTO Y FINANCIAMIENTO;

RECURSOS HUMANOS

- ✓ Autor de la tesis
- ✓ Director y Asesor de Tesis
- ✓ Docentes de la MED.

RECURSOS ECONOMICOS

- ✓ Fotocopias
- ✓ Esferos
- ✓ Cartuchos de tinta
- ✓ Horas uso de internet
- ✓ Gastos en pasajes

RECURSOS MATERIALES

- ✓ Computadora
- ✓ Cámara Fotográfica
- ✓ Infocus
- ✓ Empastados
- ✓ Anillados

PRESUPUESTO

EQUIPOS Y MATERIALES		
DETALLE	COSTO UNITARIO (USD)	COSTO TOTAL (USD)
SUMINISTROS DE OFICINA (papel, folletos, etc)		300
SERVICIOS DE IMPRESIÓN (Textos, documentos)		200
REGISTRO FOTOGRAFICO (impresiones)		50
EXPOSICIONES (Logística, digitalización, impresión y proyección de resultados)		80
DESARROLLOS DE INFORMES		300
SUBTOTAL		930

El total del presupuesto antes señalado es de **NOVECIENTOS TREINTA DOLARES AMERICANOS**, el mismo que correrá por cuenta del autor.

10.- BIBLIOGRAFÍA.

- ARELLANO IZQUIERDO, Enrique Métodos y diseños de investigación. Editorial Cosmos, Loja 142p.
- ARELLANO IZQUIERDO, Proyectos, Investigación participativa, acción. Editorial Cosmos, Loja 182p.
- ARELLANO IZQUIERDO, Enrique Guía de estudio y técnicas de investigación. Editorial Cosmos, Loja 165p.
- BALBUCA William, 2000. Manual práctico para desarrollar proyectos de investigación y tesis, Editorial Arévalo.
- CONSTITUCIÓN DE LA REPUBLICA DEL ECUADOR 2008.
- CODIGO CIVIL
- CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN
- FERNÁNDEZ MARTÍN-GRANIZO, La Ley de Propiedad privada y su registro en el derecho español,ed., Madrid, 1983.
- IZAGUIRRE VÉLEZ, EDMUNDO, La expropiación en el Derecho Municipal Ecuatoriano, Departamento de publicaciones de la Universidad de Guayaquil, Guayaquil, 1976.
- LEY DEL SISTEMA NACIONAL DE REGISTRO DE DATOS PUBLICOS.
- LEY DE REGISTRO
- "Map Imitation" in Detecting the Truth: Fakes, Forgeries and Trickery, a virtual museum exhibition at Library and Archives Canada.

- M. ALBALADEJO, tomo V, vol. II, Madrid, 1985);FUENTES LOJO,
- MORENO-LUQUE,Propiedad,elementosygastoscomunes,Oviedo, 1985;
- PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, “Derecho Registral”, Séptima Edición, México, Porrúa, 200, p.66.
- www.catastrolatino.org/.../vinculacion_catastro_registro_publico.pdf
- [www.derecho.com/c/Bienes_inmuebles - España.](http://www.derecho.com/c/Bienes_inmuebles_-_España)
- www.lmzabogados.com/contenido_es/.../informe_ley_datos.pdf
- [www.indaabin.gob.mx/gxpsites/hgxpp001.aspx?1,5,81.](http://www.indaabin.gob.mx/gxpsites/hgxpp001.aspx?1,5,81)
- www.notaria2mor.com.mx/
- www.documentacion.asambleanacional.gov.ec/.../...
- www.infdigital.sni.gob.ec/?paged=177
- www.wikipedia.org/wiki/Cartografía

INDICE

CARARULA.....	I
CERTIFICACION.....	II
AUTORIA.....	III
CARTADE AUTORIZACION.....	IV
DEDICATORIA.....	V
AGRADECIMIENTO.....	VI
1. Título.....	1
2. Resumen.	2
Abstract.....	3
3. Introducción.	4
4. Revisión de Literatura.	6
4.1 Marco Conceptual.	6
4.1.1. Catastro.	6
4.1.2. Registro público de la propiedad.....	7
4.1.3. Bienes inmuebles.....	8
4.1.4. Sistema Registral.....	9
4.1.5. Notario.	10
4.1.6. Georreferenciación.	11
4.1.7. Cartografía.....	12
4.1.8. Principios que rigen el registro.....	13
4.2 Marco Doctrinario.....	23
4.3 Marco Jurídico.....	38
4.3.1. Marco general que rige la propiedad predial.....	38
4.3.2. Constitución de la República del Ecuador.	39
4.3.3. Código Orgánico de Organización Territorial autonomía y descentralización.	41
4.3.4. Ley de Sistema Nacional de Registro de datos públicos.	43

4.3.5. Ley de Registro.....	44
4.4 Legislación Comparada.	45
4.4.3 El I sistema francés.....	48
4.4.4 El I sistema australiano.	48
5. Materiales y Métodos.....	52
6. Resultados.....	54
6.1. Resultados de la aplicación de Encuestas.....	54
Resultados de la aplicación de Encuestas.....	55
7. Discusión.	69
7.1. Verificación de Objetivos.....	69
7.2. Contrastación de Hipótesis.	71
8. Conclusiones.	74
9. Recomendaciones.....	75
9.1. Propuesta de Reforma Jurídica.....	76
10. Bibliografía.....	86
11. Anexos.	89