

**UNIVERSIDAD CATÓLICA DE  
SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

**SISTEMA DE POSGRADO**

**MAESTRIA EN DERECHO NOTARIAL y REGISTRAL**

**Trabajo de titulación examen complejo para la obtención del grado de magister  
en derecho notarial y registral.**

**TEMA: ESTUDIO DE LOS AVANCES ALCANZADOS POR LA  
TRANSFORMACIÓN REGISTRAL DESDE EL SISTEMA PRIVADO  
HACIA EL SECTOR PÚBLICO.**

**Autor:**

Abg. Sara Suárez Sigua

**GUAYAQUIL- ECUADOR**

**2018**



**UNIVERSIDAD CATÓLICA DE  
SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

**SISTEMA DE POSGRADO**

**MAESTRÍA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

**CERTIFICACIÓN**

Certificamos que el presente trabajo fue realizado en su totalidad por la **Abg. Sara Karina Suárez Sigua**, como requerimiento parcial para la obtención del Grado Académico de Magister en Derecho Notarial y Registral.

**REVISORES:**

---

Dr. Francisco Obando F.

**Revisor Metodológico**

---

Ab. María José Blum M.

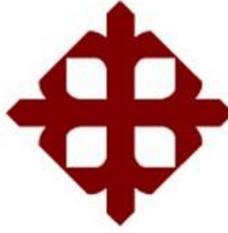
**Revisor de Contenido**

**DIRECTOR DEL PROGRAMA:**

---

Dra. Teresa Núques Martínez

Guayaquil, a los 31 días del mes de mayo del 2018 del año 2018



**UNIVERSIDAD CATÓLICA DE  
SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

**SISTEMA DE POSGRADO**

**MAESTRÍA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

**DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD**

Yo, Abg. Sara Karina Suárez Sigua

**DECLARO QUE:**

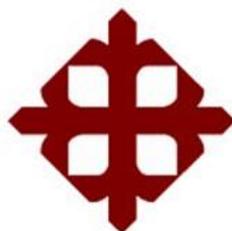
El examen complejo **ESTUDIO DE LOS AVANCES ALCANZADOS POR LA TRANSFORMACIÓN REGISTRAL DESDE EL SISTEMA PRIVADO HACIA EL SECTOR PÚBLICO** previo a la obtención del **Grado Académico de Magister en Derecho Notarial y Registral**, ha sido desarrollado en base a una investigación exhaustiva, respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan al pie de las páginas correspondientes, cuyas fuentes se incorporan en la bibliografía. Consecuentemente este trabajo es de mi total autoría.

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

**Guayaquil, a los 31 días del mes de mayo del 2018del año 2018**

---

Abg. Sara Karina Suárez Sigua



**UNIVERSIDAD CATÓLICA DE  
SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

**MAESTRÍA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

**SISTEMA DE POSGRADO AUTORIZACIÓN**

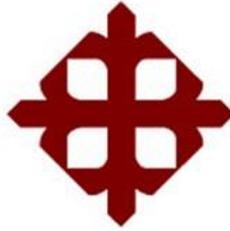
Yo, Abg. Sara Karina Suárez Sigua.

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la **publicación** en la biblioteca de la institución del examen complejo **ESTUDIO DE LOS AVANCES ALCANZADOS POR LA TRANSFORMACIÓN REGISTRAL DESDE EL SISTEMA PRIVADO HACIA EL SECTOR PÚBLICO** cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

**Guayaquil, a los 31 días del mes de mayo del 2018 del año 2018**

---

Ab. Sara Karina Suárez Sigua



**UNIVERSIDAD CATÓLICA DE  
SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

**SISTEMA DE POSGRADO**

**MAESTRÍA EN DERECHO NOTARIAL Y PROCESAL**

**INFORME DE URKUND**

## DEDICATORIA

Dedico este trabajo a mi Madre querida, gracias a cuyo soporte y apoyo moral, me dio la fuerza para seguir adelante a pesar de las adversidades. Y para alguien muy especial al que guardo en mi corazón, gracias por tu eterno apoyo.

---

Ab. Sara Karina Suárez Sigua

## AGRADECIMIENTO

Ante todo un agradecimiento al Padre Eterno, gracias a cuya luz he podido alcanzar metas que no había soñado. Un agradecimiento muy sentido para mi querida amiga Abg. Rosa Ramírez Mosquera, quién fue pilar fundamental para poder haber dado este gran paso en mi vida personal y profesional, a mis compañeras de trabajo por su motivación constante y a todas y cada una de las personas que han estado pendiente de mi desarrollo en general, a todos ellos mi eterno agradecimiento.

---

Ab. Sara Karina Suárez Sigua

## INDICE GENERAL

1. INTRODUCCIÓN .....	2
EL PROBLEMA .....	3
1.1. DELIMITACIÓN DEL PROBLEMA .....	3
1.2.- JUSTIFICACIÓN .....	4
1.3.- OBJETIVOS .....	5
1.3.1 OBJETIVOS GENERALES.....	5
1.3.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS .....	5
CAPÍTULO II .....	6
DESARROLLO .....	6
2.- PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	6
2.1.- ANTECEDENTES .....	6
2.2.- DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DE INVESTIGACION .....	7
2.3.- PREGUNTAS DE LA INVESTIGACIÓN .....	7
2.3.1.- Variables de la Investigación .....	7
2.3.1.1.- Variable independiente.....	7
2.3.1.2.- Variable dependiente .....	7
FUNDAMENTACION TEORICA .....	8
2.4.- ANTECEDENTES DE ESTUDIO .....	8
2.4.1.- EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA PROPIEDAD .....	8
2.5.- EVOLUCIÓN DE LA LEGISLACIÓN REGISTRAL.....	12
2.6.- EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD COMO ENTE PRIVADO .....	14
2.7.- EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD COMO ENTE PÚBLICO .....	16
2.8 PROCESO DE SELECCIÓN DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD ....	18
2.9.- COMPARACIÓN DE COSTOS ENTRE FORMAS DE GESTIÓN PÚBLICA Y PRIVADA .....	23
2.9.1.- TABLA DE ARANCELES DEL REGISTRO COMO ENTE PRIVADO.-	23
2.9.2.- TABLA DE ARANCELES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD COMO ENTE PÚBLICO .....	24
2.10.- METODOLOGIA .....	27
2.10.1.- MODALIDAD .....	27
2.10.2- POBLACION Y MUESTRA .....	27
2.10.3.- MÉTODOS DE INVESTIGACION.....	27
2.10.4.- PROCEDIMIENTO .....	28
CAPITULO III .....	31

3.- CONCLUSIONES.....	31
3.1.-RESPUESTAS.....	31
3.2- BASE DE DATOS .....	31
3.3.- TABULACIÓN Y ANÁLISIS DE DATOS. ....	32
3.4.-CONCLUSIONES.....	42
3.5 RECOMENDACIONES.....	43
4.- BIBLIOGRAFIA .....	44

### **INDICE DE TABLAS**

TABLA 1.....	30
TABLA 2.....	31
TABLA 3.....	32
TABLA 4.....	33
TABLA 5.....	34
TABLA 6.....	35
TABLA 7.....	36
TABLA 8.....	37
TABLA 9.....	38
TABLA 10.....	3

## **RESUMEN**

El presente, hará un análisis situacional del Registro de la Propiedad que nos permita determinar si los servicios prestados cumplen con lo solicitado por la comunidad a la que sirve, esto es, brindar calidad, calidez, y compromiso social en sus actividades. Al realizar comparaciones entre los dos tipos de administración y sus consecuencias en la calidad de servicio, pues esperamos definir si ha habido un avance o no en la forma como se atiende los requerimientos de la ciudadanía y si el Registro de la Propiedad ha evolucionado positivamente al pasar a manos de los organismos municipales respectivos.

### **Palabras Claves:**

Registro, Propiedad, Avance, transformación, Ente Privado, Ente Público.

## **ABSTRACT**

The present, will make a situational analysis of the Property Registry that allows us to determine if the services provided meet the requirements of the community it serves, that is, provide quality, warmth, and social commitment in their activities. When making comparisons between the two types of administration and their consequences in the quality of service, we hope to define whether there has been an advance or not in the way the citizen's requirements are met and if the Property Registry has evolved positively. pass into the hands of the respective municipal bodies.

**Key Words:** Registration, Property, Advance, transformation, Private Entity, Public Entity

# 1. INTRODUCCIÓN

La presente investigación busca entre otras cosas determinar los aspectos que permitan identificar el alcance que ha tenido la migración del Registro de la Propiedad desde el campo privado al ámbito público, suponemos que entre otras, que encontraremos un sistema más eficaz y eficiente en el proceso de documentación y registro de los hechos solicitados al Registro, además conoceremos la historia de la evolución de la propiedad, y los principios básicos que la rigen a partir de la implementación de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, así como su interconexión nacional y coordinación con los departamentos de catastro de los entes municipales cantonales.

Nuestro estudio abarca el análisis previo de la evolución de la propiedad desde el origen de los tiempos hasta la actualidad, así como una comparación entre la efectividad de los servicios prestados por el ente tanto en el medio privado como público, el aspecto jurídico será analizado también, buscando determinar los momentos más importantes en el plano jurídico que permitieron la evolución.

La evolución de la legislación hacia los nuevos parámetros públicos ha dejado una serie de efectos en el entorno, esto es motivo del presente trabajo y, es en cada uno de los capítulos donde se encuentra establecido lo relacionado a este proceso de transición que enmarcó un nuevo modelo de gestión

## **EL PROBLEMA**

### **1.1. DELIMITACIÓN DEL PROBLEMA**

Ante los cambios que los Registros de La Propiedad a nivel nacional sufrieron por el proceso de transformación de entes privados a entes públicos afectaron muchos sectores entre los cuales se encuentra el Sector Laboral, la misma que varios empleados tuvieron que ser despedidos de sus cargos para ser ocupados por un personal que los GAD Municipales contrataron para que ocuparan dichas funciones, esto a su vez acarreó consigo el atraso en la prestación de servicios registrales así como en la entrega de información registral, puesto que el nuevo personal tuvo que pasar por un proceso de preparación y capacitación por un periodo que cada Municipio estableció.

El cobro de las tasas registrales también constituye un problema que al pasar a formar parte de los GAD Municipales éstas tablas de costos sufrieron un cambio en los valores que mediante Ordenanza de Creación de Registro de la Propiedad de cada cantón se expidieron con la finalidad que los usuarios tengan conocimiento de los nuevos valores que por derechos de registro en la calificación e inscripción de actos y Certificados constituyen los nuevos aranceles del Registro y, que éstos a su vez sean recaudados en las Ventanillas de los Municipios, aunque en la actualidad existen Registros que siguen realizando sus cobros en sus propias dependencias, y esto también es objeto de estudio para determinar las razones por las cuales unos Registros siguen cobrando en sus propias instalaciones y otras en las oficinas de los GAD Municipales y así determinar cuáles han sido los avances que han tenido los Registros de la Propiedad frente a estos cambios.

## **1.2.- JUSTIFICACIÓN**

En nuestro estudio, buscaremos determinar si la calidad del servicio que brindan los Registros de la Propiedad han mejorado en relación a la administración privada o no, ya que es de fundamental importancia para los miembros de una comunidad que esos servicios sean prestados de forma ágil, respetuosa, transparente, oportuna, económica y que coadyuven a elevar el nivel de confianza

de la sociedad con el ente registrador. El cabal cumplimiento de la Ley, como forma de mejorar el buen vivir, es precisamente uno de los objetivos de la legislación ecuatoriana, que busca cambios de fondo en el modo de vida de las y los ecuatorianos en general.

Esperamos que con este modesto estudio, las personas encargadas de mejorar los procesos den un impulso en el desarrollo y cumplimiento de las metas reales establecidas para la mejora del servicio proporcionado por el ente en estudio, dando la seguridad física y jurídica necesaria a los procesos y documentos entregados a su custodia para cumplir con la razón de existir del Registro de la Propiedad, es decir, garantizar y defender los derechos de las y los ciudadanos en el marco de las competencias del Registro de la Propiedad.

Conocedores de la problemática que enfrentan los Registros de la Propiedad en el País, esperamos que de alguna manera concienciamos a las autoridades responsables de su desarrollo permanente, de forma que evolucione hacia una era de transparencia y genere la confianza de los usuarios externos además del bienestar de los colaboradores que prestan sus servicios en la entidad registral.

## **1.3.- OBJETIVOS**

### **1.3.1 OBJETIVOS GENERALES**

- Identificar si existen avances debido a la transformación registral desde el sistema privado hacia el sector público y si estos avances redundan en el mejoramiento de la calidad en el servicio prestado a la comunidad.

### **1.3.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

- Establecer cuáles fueron las leyes que permitieron la conversión del Registro de la Propiedad en un ente público.
- Determinar la situación legal de los datos públicos que estaban en custodia de los Registros de la Propiedad privados.
- Evaluar si la calidad del servicio de los Registros de la Propiedad ha mejorado con la administración pública de los mismos.

## CAPÍTULO II

### DESARROLLO

#### 2.- PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

##### 2.1.- ANTECEDENTES

Con el advenimiento de una nueva Constitución que rige los destinos de la Nación a partir del año 2008, y mediante la aplicación del Art. 225 numeral 4, que establece “Art. 225.- El sector público comprende.... Numeral 4.- Las personas jurídicas creadas por acto normativo de los gobiernos autónomos descentralizados para la prestación de servicios públicos.”<sup>1</sup> Además de lo establecido en la disposición transitoria primera, literal 8 que reza lo siguiente: “En el plazo máximo de trescientos sesenta días, se aprobarán las siguientes leyes: “8.- Las leyes que organicen los registros de datos, en particular los registros civil, mercantil y de la propiedad. En todos los casos se establecerán sistemas de control cruzado y bases de datos nacionales.”

El Art. 265 de la Constitución, manifiesta que: “**Art. 265.-** El sistema público de registro de la propiedad será administrado de manera concurrente entre el Ejecutivo y las municipalidades.” Así pues se da paso a la transición de los Registros de la Propiedad desde el ámbito privado al público, ordenando a los Gobiernos Autónomos Descentralizados de los diferentes cantones a asumir las competencias relativas a los Registros de la Propiedad y Mercantiles, convirtiéndose en un reto a ser asumido por los GAD Municipales y el Estado. Se promulgó la ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos (LSNRDP) la misma que fue discutida en el seno de la Asamblea Nacional el 18 de marzo del 2010 y que busca generar un sistema nacional integrado de Registro de Datos Públicos y que acoja a toda institución tanto pública como privada que administre datos públicos y se le otorgó el carácter de orgánica mediante ley publicada en el Registro Oficial Segundo Suplemento N° 843 de 3 de Diciembre del 2012.

## **2.2.- DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DE INVESTIGACION**

El presente, hará un análisis situacional del Registro de la Propiedad que nos permita determinar si los servicios prestados cumplen con lo solicitado por la Comunidad a la que sirve, esto es, brindar calidad, calidez, y compromiso social

En sus actividades. Al realizar comparaciones entre los dos tipos de administración y sus consecuencias en la calidad de servicio, pues esperamos definir si ha habido un avance o no en la forma como se atiende los requerimientos de la ciudadanía y si el Registro de la Propiedad ha evolucionado positivamente al pasar a manos de los organismos municipales respectivos.

## **2.3.- PREGUNTAS DE LA INVESTIGACIÓN**

¿Cuáles han sido los cambios fundamentales que se han operado al interior de los Registros de la Propiedad como producto de la transformación en ente público?

### **2.3.1.- Variables de la Investigación**

**2.3.1.1.- Variable independiente.-** Avances alcanzados por la transformación registral desde el sistema privado al sector público.

#### **INDICADORES:**

- Sistema de elección de registradores ágil, meritocrático y eficiente.
- Seguridad en la información en custodia.
- Servidores eficientes y empoderados
- Optimización en los tiempos de despacho de solicitudes.

**2.3.1.2.- Variable dependiente.-** Cambios en la calidad y oportunidad de los servicios prestados.

#### **INDICADORES:**

- Rebaja en los costos finales pagados por los usuarios
- Mayor Grado de satisfacción de los usuarios
- Mejor calidad y calidez en el servicio prestado por los funcionarios.
- Control efectivo y oportuno de casos de corrupción
- Reinversión de recursos en tecnología y capacitación

## **FUNDAMENTACION TEORICA**

### **2.4.- ANTECEDENTES DE ESTUDIO**

La actividad registral en el Ecuador ha sufrido una evolución importante en el transcurso del tiempo, algunos eruditos dirían que el inicio de la actividad podría estar circunscrito al nacimiento de la Patria ecuatoriana en sí misma, a lo mejor, alguien podría proponer como punto de partida histórico, la experiencia española basada en el derecho Germánico y Romano, por esta razón, iniciaremos nuestro estudio con una pequeña remembranza histórica sobre los orígenes de la propiedad en sí misma, para poder circunscribir nuestro breve estudio y enmarcarlo en la actualidad.

#### **2.4.1.- EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA PROPIEDAD**

El concepto “propiedad” debe de ser entendido a cabalidad previa la elaboración del presente documento, que pretende ser un modesto aporte para realizar un compendio de lo escrito a través de los siglos sobre este tema tan apasionante que nos atañe. Así pues, la palabra propiedad proviene del latín “*propietas*” que podría ser entendido como referencia a algo que tenía la cualidad de “ser para uno mismo”<sup>2</sup>. Desde la antigüedad, el hombre, nómada al inicio, buscó fincar su actividad en un lugar que consideraba su propio territorio, en el que pretendía buscar su sustento, seguridad para sí mismo y su familia, que le provea de las condiciones básicas de vida y además del que no pudiera ser despojado por otros congéneres que buscaban lo mismo, así, inició a organizarse en comunidades afines ya sea por familiaridad, religión, raza, lengua común, etc.

Con el fin de poder defender con mayor efectividad sus neo territorios y afincar de forma definitiva a sus familias en esos lugares por ellos escogidos, la historia narra innumerables conflictos surgidos por la disputa de territorios, que enfrentan a la humanidad hasta nuestros días, por la posesión y control de los mismos. Sociedades enteras que han forjado verdaderos imperios que buscaban el control de todo lo que fuese posible conocer, para así, imponer sus costumbres, religión y

---

<sup>2</sup> <http://definicion.de/propiedad/>.

controlar los ingentes recursos naturales que poseían las tierras de “otros”, el Hombre – explorador y conquistador, surge como característica común de las sociedades antiguas, en la que predominaba la ley del más fuerte, que despojaba pues a los más débiles de lo que por su propio derecho había sido construido y adquirido.

La evolución del pensamiento a través de los siglos, hizo que el hombre empezara a tratar de regular la adquisición y posesión de lo adquirido, las relaciones comerciales entre otras necesidades de establecer por escrito las reglas de cada sociedad. Los primeros esfuerzos reales para dar legalidad a la propiedad, se remontan más allá del derecho romano, el Código de Hammurabi, (1790 -1750? A.C.), que establecía una especie de legislación que protegía los intereses fundamentalmente de los miembros del ejército y de la clase real gobernante, este código contiene 250 leyes, duras por decirlo poco, que inclusive podrían desembocar en la pena capital, muy conocida es proveniente de Hammurabi la ley del talión, ojo por ojo y diente por diente, se puede encontrar únicamente en su contexto leyes paternalistas con las clases altas que protegen sus propiedades, pero no establece reglas para la adquisición de tierras a personas que no pertenecen a este estrato social.

También es válido recalcar que en la América pre conquista, se han descubierto los restos de una elaborada legislación al respecto, recordemos que los conquistadores borrarón con la conquista no únicamente la vida de una sociedad organizada que se regía por sus propios preceptos y costumbres, sino también la herencia cultural de nuestros pueblos. Evidencias se han encontrado o han llegado pocas a nuestros días de que pueblos tales como los Olmecas, con su sistema igualmente teocrático, en donde la mujer no era protegida ni se le atribuía derecho alguno, en cambio la sociedad Chichimeca, cuya organización es matrilocal<sup>3</sup> la cultura Maya, que aplicaba la ley del talión a su manera pero dando la posibilidad del perdón por parte del ofendido, y sobre todo el derecho Azteca,

---

<sup>3</sup> O matriarcal, sociedad en la que todos los miembros femeninos tiene vínculos de sangre, lo que fortalece al género femenino y debilita al masculino, ya que los varones al casarse abandonan su hogar y se trasladan a las casas de sus nuevas esposas.

que inspirado en la sabiduría Tolteca, que la posesión de la tierra, las clases sociales y por supuesto la familia estaban perfectamente regulados.<sup>4</sup>

Los primeros indicios de actividad registral se remontan al antiguo Egipto, cuyos habitantes debían retirarse de sus tierras ante el desbordamiento del río Nilo, y regresando a ellas al bajar sus aguas, de forma que ese retorno se produzca de forma ordenada sin lugar a confusiones e incidentes. Este lo podemos considerar un punto fundamental de inflexión, ya que se formaliza la propiedad privada. Obligatoriamente deberemos desembocar nuestro breve estudio en el derecho romano, del cual muchos de sus preceptos son aún utilizados hoy en día, no como derecho positivo, pero sí para ser usados como derecho histórico, ya que contiene definiciones mucho más precisas y formales que empezaron a regir en ese entonces.

Este proceso de modernización dio inicio como producto de revueltas entre patricios y plebeyos en el que los segundos exigieron se dieran a conocer cuáles son los preceptos aplicados a las costumbres terminando así con el dominio de los patricios, quienes se vieron obligados a viajar a Grecia y solicitar apoyo para la creación de este nuevo régimen, regresaron con 10 tablas, más dos adicionales que fueron creadas en reuniones con los plebeyos, dando los primeros pasos para emular la democracia griega. Para citar un ejemplo en el tema que nos compete, podemos decir que en la Sexta tabla, se hablaba de las reglas para la posesión y propiedad de las cosas, y en la Séptima, sobre las normas relativas a la propiedad y otras figuras jurídicas sobre las cosas agrarias.<sup>5</sup>

Ahondando algo en su contenido, encontramos algunos términos que son usados ya para definir específicamente el tema de la propiedad, así pues encontramos el *nexum* como primitiva forma de obligación, la *nuncupatio*, o declaración solemne de querer crear un vínculo jurídico y la *mancipatio* como forma derivativa de adquirir la propiedad mediante el *gestum per aes et libram*. Y, como forma originaria de adquirirla, la *usucapio*, es decir la adquisición de las cosas por la posesión continuada durante cierto tiempo: dos años para los bienes inmuebles y

---

<sup>4</sup> Estudios sobre la familia, Seminario conciliar de San Ildefonso, Toledo.

<sup>5</sup> Origen histórico del derecho romano. Chaman Liz. Colombia. <http://recursos.cnice.mec.es/latingriego/Palladium/cclasica/esc335ca9.php>.

uno para los bienes muebles. Los peregrinos se establece que serán poseedores a perpetuidad.<sup>6</sup>

Así pues, quedan establecidas las primeras reglas para la adquisición del dominio real de un bien o su traspaso de ser el caso, obligando a los propietarios a mantener las tierras ocupadas y en uso permanente asegurando así que la mayoría de los mismos se mantuvieran productivos y todos los ciudadanos conformes con ello. En la edad media, debemos decir que existe fundamentalmente una relación entre la tierra y las personas que la cultivan y la habitan, así pues hace su aparición formal en el Derecho Germánico, entregando la propiedad de las tierras y de las personas que la habitan y cultivan a los Señores feudales, quienes basaban su poder político – militar y económico precisamente en la cantidad de tierras que poseían.

A partir del siglo XV empiezan a surgir las monarquías, los Estados, Reinos, cuyo monarca basaba su economía en los tributos, para establecerlos, pues se crearon los censos una forma de registro que permitía al monarca conocer quiénes eran los propietarios de la tierra y lo que debían de aportar por concepto de tributo al Rey, el catastro territorial, nace en respuesta a la necesidad del Estado de recaudar fondos para subsistir.<sup>7</sup> Con el advenimiento de la conquista, los españoles establecieron en el nuevo continente el registro de los territorios con el mismo afán tributario, que ha sido pues el espíritu del establecimiento de los llamados “anotadores” quienes se encargaban de llevar los registros escritos de los territorios entregados a los colonizadores, quienes establecieron entre otros sistemas casi esclavistas como las mitas y los obrajes, mediante las cuales se hacía omnipresente el trabajo casi esclavizante al que eran sometidos los indígenas conquistados.

Así da comienzo la era colonial de nuestra historia, un pueblo sometido y despojado de sus tierras, obligado a trabajar por el derecho a la simple subsistencia, sin derecho a la posesión libre del territorio heredado por sus mayores, fueron 500 años en los cuales los recursos de nuestros ancestros fueron

<sup>6</sup> Historia y fuentes del Derecho Romano, María Eva Fernández Baquero Universidad de Granada España, 2012.

<sup>7</sup> El Derecho Registral. Estela Torres, Edinson Smith,

medrados sin conciencia por obra y gracia de la conquista española, la que a cambio nos entregó una lengua, una religión mimetizada, y destruyó la rica herencia cultural de la que pocas evidencias quedan, todo por la avaricia del hombre dando nuevamente valor a aquella máxima establecida por Thomas Hobbes, el hombre es lobo del hombre.

Podríamos decir que la búsqueda de las riquezas era primordial, de forma que la tenencia de la tierra quedaba rezagada a segundo plano, sin ser descuidada por el tema tributario, apenas en 1539, el Rey Carlos I y Carlos III, en materia de inmuebles impuso sus pragmáticas contenidas en los Oficios de hipotecas, y en las Contadurías de Hipotecas que se hicieron extensivas a América el 31 de Enero de 1768 y 16 de Abril de 1763 a decir de Esriche.<sup>8</sup>, dando inicio así a toda una era de cambios para nuestros pueblos ancestrales quienes debieron a la fuerza, asumir los sistemas de control y registro a los establecidos por la corona española.

## **2.5.- EVOLUCIÓN DE LA LEGISLACIÓN REGISTRAL**

Por disposición de Simón Bolívar, cuando el territorio de la Audiencia de Quito formaba parte constituyente de la Gran Colombia, se crearon las Cortes y los Registros de la propiedad, que no incluían los mercantiles, entre ellos los del Departamento del Sur de Colombia, que es hoy Ecuador con territorio disminuido, creándose los Registros de Quito, Guayaquil y Cuenca, como pioneros de la etapa registral en el Ecuador.<sup>9</sup> En la etapa republicana propiamente dicha, cabe resaltar que el Registro de la Propiedad de Guayaquil se creó en el año de 1825, e instaurado el 15 de Abril de 1826.

Así mismo debemos destacar que con la entrada en vigencia del primer Código Civil el 1 de enero de 1861, se dispone lo siguiente: “La necesidad de inscribir en una oficina abierta al público en la cabecera de cada Cantón, en donde estuvieran ubicados los inmuebles, los títulos traslaticios del dominio y de los otros derechos reales, a fin de que operara la tradición, como único modo de adquirir el dominio

---

<sup>8</sup> ESCRICHE, Joaquín. Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia, edición corregida y aumentada por Juan B. Guim, Santa Fé de Bogotá Colombia, editorial Temis S:A. 1998, segunda edición p. 319.

<sup>9</sup> CIENTO CINCUENTA AÑOS DE LEGISLACIÓN INMOBILIARIA REGISTRAL DEL ECUADOR, Jaime Villalba Plaza, Editorial Megaleyas primera edición 2013. Pag. 14.

de los inmuebles y de los otros derechos reales por actos entre vivos; la inscripción para dotar de publicidad a los actos jurídicos provenientes de los modos de adquirir el dominio denominados prescripción adquisitiva de dominio y sucesión por causa de muerte, ya que en estos dos casos se requiere de la inscripción para que los derechos reales adquiridos fuera del registro alcancen los efectos *erga omne*, es decir, para poderlos oponer contra todos; la inscripción de los actos legales de partición con fines publicitarios; y, por último, que la inscripción en el caso de la tradición conllevaba la posesión efectiva del derecho inscrito.»<sup>10</sup>

En el año de 1930, aparece la cuarta edición del código civil ecuatoriano la figura del Registrador de la Propiedad, reemplazando al anotador de hipotecas como denominación del profesional en derecho encargado del despacho de registros. Lo más importante de esta etapa podría ser la forma como la Tradición del dominio y de los otros derechos reales solo se efectuaba la inscripción del título en el libro correspondiente del Registrador de la propiedad, previa la exhibición de la copia auténtica del título respectivo o de la disposición judicial en su caso.<sup>11</sup>

En la quinta edición correspondiente al Código Civil de 1950, se hace una modificación en lo referente a la sucesión intestada, suprimiendo el requisito de la posesión efectiva. La Ley que rige hasta hoy los procedimientos registrales fue expedida en el año de 1966 mediante el Decreto 1405 en la presidencia de Clemente Yerovi Induburu, en la que se detalla los procedimientos a ser seguidos por los registradores para poder realizar su actividad enmarcados en la nueva ley: “Art. 1.- La inscripción de los instrumentos públicos, títulos y demás documentos que la Ley exige o permite que se inscriban en los registros correspondientes, tiene principalmente los siguientes objetos: a) Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos;

b) Dar publicidad a los contratos y actos que trasladan el dominio de los mismos bienes raíces o imponen gravámenes o limitaciones a dicho dominio; y,

---

<sup>10</sup> DECRETO del 4 de Diciembre de 1860. CIENTO CINCUENTA AÑOS DE LEGISLACIÓN INMOBILIARIA REGISTRAL DEL ECUADOR, Jaime Villalba Plaza, Editorial Megaleyas primera edición 2013. Pag. 14.

<sup>11</sup> Ciento cincuenta años de legislación Inmobiliaria registral del Ecuador. Jaime Villalba Plaza Editorial Megaleyas primera edición 2013. Pág. 28.

c) Garantizar la autenticidad y seguridad de los títulos, instrumentos públicos y documentos que deben registrarse.”<sup>12</sup>

Inicialmente el funcionario a cargo del despacho era el Anotador, su designación como registrador es posterior. Dada la obligatoriedad de mantener un archivo físico de lo actuado, debidamente registrado y que debería obligatoriamente tener la forma y solemnidades de las inscripciones, se justificaba la implementación de un sistema de gestión privada no organizado, que fue entregada a personas particulares en el inicio y luego a profesionales del derecho quienes se encargaron de crear por propia cuenta las oficinas en las cabeceras cantonales, sistema que se mantuvo desde ese entonces hasta la promulgación de la nueva Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, que viabilizó el traslado de dominio desde el ámbito particular al público.

## **2.6.- EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD COMO ENTE PRIVADO**

Como ente privado, podemos destacar que la Oficina del Registro de acuerdo al Art.3 de la Ley de Registro (Art. derogado) era visitada cada seis meses por el Juez Ordinario Primero del cantón en que hubiere más de uno; y, en los demás , por el correspondiente de la jurisdicción cantonal. EL Juez elevaba un informe prolijo de sus visitas, anotando las faltas y anomalías que hallare, a la respectiva Corte Superior de Justicia. Los Ministros fiscales tenían la facultad de exigir a los Registradores el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la Ley de Registro, en la Ley Orgánica de la Función Judicial y en las demás que establezcan las obligaciones del Registrador y solicitar a la respectiva Corte Superior la aplicación de la sanción correspondiente en el caso de incumplimiento de tales deberes.

Es necesario en este punto, resaltar ciertos criterios aplicables a la etapa del Registro de la Propiedad dentro del ámbito privado, que fue desde siempre muy criticado, ya por la característica de que se lo entregaba a las personas cuya influencia política territorial era meritoria, y pues de hecho se constituía en una de las profesiones mejor pagadas del país, por no decir la mejor, ya que la cantidad

---

<sup>12</sup> Ley de Registro,  
[www.registrodelapropiedad.quito.gob.ec/textos.../LeyRegistro.pdf](http://www.registrodelapropiedad.quito.gob.ec/textos.../LeyRegistro.pdf).

de trámites que ingresaban fueron siempre impresionantes, un ejemplo de esto lo podemos tomar del artículo publicado por Explored, bajo el título de Registro de la Propiedad, “La gallina de los huevos de oro”, el 7 de enero de 2006, en el que investigaba el accionar del Registro de la Propiedad del Cantón Quito, en la persona de su Registrador Telmo Andrade Tapia quien se mantuvo en el cargo por el lapso de 31 años y que después de su fallecimiento se pensó en su hijo Hugo Andrade como su sucesor.

Interesante dato que en la auditoría realizada en el año 2001 por el CNJ se desprendió que en el período de Mayo a Agosto de ese año, se registra una utilidad de 505.234,44 a favor del funcionario, lo que significa que su utilidad anual superaba el millón y medio de dólares, razón más que suficiente para tener registrados bajo sus archivos 62 predios cuyos avalúos eran a todas luces sub valorados para evitar el pago de los impuestos municipales, así pues, el ser registrador de la propiedad, era el mejor trabajo que podía obtener un funcionario, otra consideración importante que se puede desprender de esta publicación es que la información receptada por los registros de la propiedad, estaban protegidos por las leyes de propiedad intelectual, de forma que perdían su condición real de “públicos”.

Así, este hecho que hizo que en el momento de su transformación en ente público, no se pudiesen recuperar los archivos digitales debido a la protección legal que tenían bajo la figura de “registros declarativos” modalidad bajo la cual fueron inscritas en el Instituto Ecuatoriano de Propiedad Intelectual, de forma que se llegó a tener que pagar regalías por el uso de las bases de datos de los registradores salientes. Así pues, todos los ingresos eran de propiedad del Registrador, y él decidía si invertir o no en el desarrollo de la registraduría a su cargo, su modernización, protección de documentos o pólizas de seguro.

El tiempo de atención también es un punto muy importante a ser tomado en consideración en este momento, ya que anteriormente cada uno de los servicios prestados por los Registros tenía un tiempo bastante largo que el usuario debía de esperar para obtener el servicio, un ejemplo de ello es que un certificado de gravámenes podía tomar hasta 3 meses para ser emitido, una escritura, 30 días en ser inscrita, incluso se debía esperar más para hacerlo, el mismo caso para una

inscripción o cancelación de una hipoteca, haciendo los trámites ciudadanos, lentos y engorrosos.

La tecnología también estaba presente de forma limitada, las computadoras únicamente eran utilizadas para la elaboración de oficios y control contable, no existía un sistema de almacenamiento de datos que pudiera ser consultado por ninguna persona o ente que se encontrara fuera del ámbito de acción del Registro. No existía una adecuada comunicación entre el Registro de la Propiedad y el Municipio, de forma que un mismo inmueble podía estar registrado a nombre de personas diferentes en ambas instituciones, por la falta de actualización de datos en el ente municipal, era de exclusiva responsabilidad del usuario realizar los trámites respectivos de actualización de datos, eso conllevaba a generar inconvenientes en los catastros y pago de los impuestos, ya que el municipio seguía estableciendo tributos a personas que vendieron sus propiedades y sus nuevos propietarios nunca hicieron las respectivas declaraciones para evitar los pagos que tenía que realizar en el Municipio.

Si una persona tenía influencias al interior del Registro de la Propiedad, podía tener acceso a la información que requería sin mediar el cumplimiento de la ley o de las consideraciones referidas a la confidencialidad, así pues, podía verse fácilmente influenciada sin que mediaran mayores consecuencias legales sobre aquellas personas naturales o jurídicas que cometieran aquel delito de abuso de confianza. El talento humano que laboraba en las dependencias registrales, también es un punto a ser tomado en consideración, ya que anteriormente los empleados tenían la característica de ser privados, sujetos al control de Código de Trabajo, el cambio supuso en muchos casos, despidos intempestivos, y generó verdaderos dramas humano, a pesar que la ley buscaba protegerlos y garantizar sus fuentes de empleo, pero obviamente, se convertían en nuevos objetivos para la entrega de puestos por cuestiones de compadrazgo político, con los consecuentes juicios que tuvieron un elevado coste social y económico para las partes.

## **2.7.- EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD COMO ENTE PÚBLICO**

Como ente Público, se crea la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, promulgada en el Registro Oficial Suplemento N° 162 de 31 de marzo del 2010, la cual tiene el carácter de orgánica de conformidad con la Ley

Publicada en el Registro Oficial Segundo Suplemento N° 843 de 3 de diciembre del 2012, cuyo 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.

De acuerdo a la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos en su Art. 3, se establece la obligatoriedad de registrar todos los hechos actos, contratos o instrumentos que deban ser inscritos y/o registrados; así como la obligación de las registradoras o registradores a la certificación y publicidad de los datos, con las limitaciones señaladas en la Constitución y la ley.<sup>13</sup> El mismo artículo enfatiza que “Los datos públicos registrales deben ser: completos, accesibles, en formatos libres, sin licencia alrededor de los mismos no discriminatorios, veraces y pertinentes, en relación al ámbito y fines de inscripción.”

Esta Ley nacida del Mandato Constitucional contenido en el Art. 265 ya citado con anterioridad, declara que la información debe de ser pública, sin perjudicar la confidencialidad de la misma, es decir controlando el acceso a la información patrimonial restringido al interesado o a aquellas que fueran debidamente motivadas y emanadas por un ente judicial o persona natural o jurídica que justifique plenamente el uso que va a dar a la misma, además de identificarse legalmente ante los entes que guarden la información solicitada.

Se declara la confidencialidad de la información contenida en el artículo 6 que reza lo siguiente:”...Art. 6.- Acceso y Confidencialidad.- Son confidenciales los datos de carácter personal, tales como: ideología, afiliación política o sindical, etnia, estado de salud, orientación sexual, religión, condición migratoria y los demás atinentes a la intimidad personal y en especial aquella información cuyo uso público atente contra los derechos humanos consagrados en la Constitución e Instrumentos internacionales. El acceso a estos datos sólo será posible con autorización expresa del titular de la información, por mandato de la ley o por Orden judicial”<sup>14</sup>.

---

<sup>13</sup> Ley del Sistema Nacional de Datos Públicos. Corporación de Estudios y Publicaciones. Quito Ecuador, actualizada a agosto de 2010. Pág. 5 Sección I

<sup>14</sup> Ley del Sistema Nacional de Datos Públicos. Corporación de Estudios y Publicaciones. Quito Ecuador, actualizada a agosto de 2010. Pág. 7 Sección 1.

Además, en el inciso segundo del artículo 13 de la antes citada ley, establece” Los Registros son dependencias públicas, desconcentrados, con autonomía registral y administrativa en los términos de la presente ley, y sujetos al control, auditoría y vigilancia de la Dirección Nacional de Datos Públicos en lo relativo a cumplimiento de políticas, resoluciones para la interconexión e interoperabilidad de bases de datos y de información pública, conforme se determine el Reglamento que expida la Dirección Nacional.

EL Artículo 31 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, señala entre otras las siguientes atribuciones de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos: “(...)2. Dictar las resoluciones y normas necesarias para la organización y funcionamiento del sistema; (...)4. Promover, dictar y ejecutar a través de los diferentes registros, las políticas públicas a las que se refiere esta ley, así como normas generales para el seguimiento y control de las mismas; y, (...)7. Vigilar y controlar la correcta administración de la actividad registral”

## **2.8 PROCESO DE SELECCIÓN DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD**

Es de vital importancia analizar lo establecido por la DINARDAP, en el caso de la reglamentación para la elección de un nuevo registrador de la propiedad, así que, para este efecto, citamos lo que establece la norma emitida para tal efecto, contenida en la Resolución Nro. 009-NG-DINARDAP-2017, emitida en la ciudad de Quito, Distrito Metropolitano, a los 21 días del mes de agosto de 2017, que regula el proceso de concurso de méritos y oposición que determinará a los candidatos más idóneos para la selección y que entre sus artículos más importantes, reza lo siguiente:

Art. 3.- Caución.- “El registrador de la propiedad será un funcionario sujeto a caución...”, este artículo, permite el efectivo control de parte de los entes reguladores y de control estatales, de los actos y hechos realizados por el funcionario, y, en el caso no consentido de que se detectaran irregularidades en su gestión, se pueda actuar con el fin de resarcir los daños materiales causados al Estado, mediante la ejecución de la caución prevista en la ley, disminuyendo de esta forma, el grado de impunidad que podría presentarse en caso de delitos de

Corrupción, ya que se hace efectiva las garantías de fiel cumplimiento emitidas por el funcionario a favor del estado.

Art. 5.- Remuneración.- Limita las utilidades de los registradores a lo establecido por la LOSEP, Ley Orgánica de Servicio Público, estableciendo para el funcionario, salarios establecidos por las tablas respectivas de escalafón de servicio público invocadas anteriormente en este texto, quitándole la calidad de trabajo dorado que tenía en épocas de servicio privado, donde los ingresos del funcionario no tenían control alguno, considerando al cargo como uno de los más lucrativos a nivel nacional, reduciendo drásticamente el ingreso del funcionario y redistribuyendo los ingresos hacia las municipalidades del país que contaban con la competencia entregada a estos entes municipales.

Art. 7.- Planificación.- Establece la obligatoriedad para el burgomaestre, la presentación de la planificación del concurso de méritos y oposición, para su aprobación u observación por parte de la DINARDAP, quienes dentro de los plazos establecidos para tal efecto, nominará a sus delegados para que se proceda a formar parte de los tribunales encargados del proceso de Mérito y oposición, así como del de apelaciones en caso de ser requeridos, además se ordena que se informe a la institución antes mencionada, sobre el inicio y final del proceso de selección, así como el nombre del ganador del concurso, o la declaratoria de desierto del concurso.

Art. 8.- Veeduría ciudadana.- Consideramos de vital importancia que se haya incluido a la sociedad en la vigilancia de los procesos de selección del funcionario en cuestión, mediante la inclusión de una veeduría ciudadana y Control Social, lo que sin lugar a dudas, ayuda a garantizar la transparencia del proceso, aunque vale la pena aclarar que en algunos casos, aquellos delegados por la sociedad civil, no son necesariamente aquellos que fueron electos para el caso, aún se pueden observar casos en los cuales, estos delegados son electos por las autoridades municipales, burlando así el espíritu de la Ley.

Art. 9.- Publicidad de la información.- Así mismo, la transparencia se ve fortalecida por la obligatoriedad de que todos los documentos y acciones realizadas por los tribunales encargados del manejo del concurso de méritos, sean publicitados en las páginas web, tanto del ente municipal, como de la

DINARDAP, para el efectivo control social y estatal sobre el proceso, disminuyendo la posibilidad de dolo en la elección del mejor candidato disponible para ocupar el cargo, esperamos se fortalezca en el mediano plazo, la efectiva participación de la ciudadanía que coadyuve a la cabal organización, control del proceso en cada una de sus fases, asegurando así que se escoja al mejor puntuado en el proceso.

Art. 18.- Requisitos para la postulación.- Entre aquellos que son requeridos para todos los casos de selección de un funcionario público, tales como ser mayor de edad, ecuatoriano, etc., se han incluido algunos que consideramos son vitales para la selección apropiada de entre los candidatos, asegurando la probidad del seleccionado, tales como: “Literal 3.- Acreditar por medio de certificados de trabajo y honorabilidad, haber ejercido con probidad y honorabilidad la profesión de abogado por un periodo mínimo de tres años”. Haber ejercido la docencia universitaria en cátedras. Todo esto, a nuestra humilde opinión, garantiza que el profesional en cuestión, sea probo, y conduzca los destinos de la oficina pública por caminos de honestidad y servicio honesto a la comunidad a la que sirve.

En la actualidad, algunas registradurías del país están en la capacidad de realizar un trámite ciudadano en un plazo aproximado de 8 días hábiles de forma que se agiliza completamente su accionar generando mayor confianza en la ciudadanía a la que sirve. La modernización y automatización del servicio es también un detalle fundamental a ser tomado en consideración, ya que es el paso necesario para poder enlazar los datos públicos a nivel nacional como está establecido en la Ley del Sistema Nacional de registro de datos Públicos. Se espera aún la modernización de algunos registros de la propiedad pequeños, y el enlace con los departamentos de avalúo catastral municipales, que no se encuentran interconectados sin cumplir con los objetivos de contar con un catastro actualizado automáticamente y que refleje de forma inmediata los cambios en la propiedad así como en su estado, tampoco se han enlazado con el Sistema Nacional de Datos Públicos, de forma que son tareas pendientes para las autoridades de los gobiernos descentralizados y registrales.

En este punto, hace falta recordar lo expuesto con anterioridad, aquellas registradurías que anticiparon el proceso, registraron bajo derechos de autoría

intelectual bajo la modalidad de “registros declarativos” a los datos que poseían causando indudablemente un conflicto entre las leyes pertinentes, esto es la que manifiesta que todos los datos serán públicos, y aquella que consagra como derecho la propiedad intelectual de las y los ciudadanos del Estado. Así pues, algunos registradores actuales, pagan primas por el uso de la base de datos a los familiares de los registradores anteriores, además de usar y pagar cánones mensuales por el arrendamiento de bienes que son de dominio de aquellos.

Es indudablemente una dicotomía que debe ser resuelta por los legisladores ecuatorianos, para no atentar contra el espíritu de la ley, y que se siga usufructuando por parte de los propietarios del sistema de control anterior, de los datos que deben de poder ser consultados de forma gratuita por parte de los registros actuales, y obviamente, manteniendo las tasas a los usuarios y generando recursos para los entes municipales y la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, (DINARDAP) en los porcentajes establecidos por la ley.

Se busca la creación del Sistema Nacional integrado de Registro de datos públicos, mediante el cual se puedan acceder a los datos públicos de forma oportuna, ágil y segura por parte de los interesados siempre y cuando se cumplan con los requisitos de ley, en este punto existen algunas divergencias, ya que algunos ciudadanos han demostrado su desacuerdo con la generalidad de la ley, al incluir a los datos de las empresas privadas, ya que consideran lesionados sus derechos garantizados por la constitución a la libertad y sobre todo a la confidencialidad de los datos personales, que podrían ser accesados por personas o instituciones con fines diferentes a los declarados en estos principios jurídicos. Para esto es que mediante Decreto Ejecutivo N° 149 del 20 de noviembre del 2013, se establece la implementación de gobierno electrónico en la Administración Pública Central, Institucional y que depende de la Función Ejecutiva y consiste en el uso de tecnologías de información y comunicación por parte de entidades, para transformar las relaciones con los ciudadanos, entre entidades del gobierno y empresas privadas a fin de mejorar la calidad de los servicios gubernamentales y los ciudadanos puedan acceder de una forma ágil y eficiente a los servicios públicos, con enfoque en la simplificación de trámites

Otro aspecto que ha cambiado rotundamente son los ingresos percibidos por los registradores, actualmente de acuerdo a la tabla salarial publicada por el SENRES, un funcionario a cargo del Registro de la Propiedad se encuentra en los niveles del 1 al 5 del escalafón, y su remuneración será variable dependiendo de la población de la cabecera cantonal a su cargo, es decir, su salario tendrá un techo de 3600 dólares mensuales para un registrador 4 y un piso de 1920 para un registrador 1. Es clarísima la diferencia que se puede observar tomando en consideración lo que podría llegar a ganar anteriormente un registrador en un año, en el que perteneciendo a un Cantón cuya clasificación estaría en el grado 5, podía llegar a ganar sobre el millón y medio de dólares anuales.<sup>15</sup>

Dentro del área de Talento humano, pues la situación se complica mucho más, ya que a pesar de que en la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, en su capítulo correspondiente a Disposiciones transitorias, siendo la Primera, la que establece que: “El personal que actualmente trabaja en los registros de la propiedad y mercantil, continuará prestando sus servicios en las dependencias públicas creadas en su lugar, por lo que dicho cambio no conlleva despido intempestivo. En los casos de renuncia voluntaria o despido, los Registradores de la Propiedad y Mercantiles tendrán la obligación de liquidar a sus trabajadoras o trabajadores, con base en su tiempo de servicios y de conformidad con las normas del Código de Trabajo”.

Los servidores pasarían en adelante a estar sujetos a lo establecido por la LOSEP actualmente, pero, se dio el caso del despido en algunas de las neo instituciones del estado, irrespetando lo establecido por la ley ante mencionada, iniciándose procesos legales en los tribunales laborales del país, y causando un efecto negativo en la economía familiar de los afectados, un ejemplo de ello fue el despido de 40 funcionarios que laboraban en la Registraduría de la Propiedad del Cantón Quito, convirtiéndose en consecuencia en un grave problema social, esto debido a que los nuevos administradores del ente público, es decir los Municipios deseaban tener en esos cargos a gente afín a su lineamiento personal, político, etc.

---

<sup>15</sup> **REMUNERACION DE FUNCIONARIOS DE NIVEL SUPERIOR DEL SECTOR PÚBLICO.** Resolución de la SENRES, Registro Oficial 374 de 09-jul-2004 Última modificación: 28-may-2013 Estado: Vigente.

No redundaremos estudiando aquellos casos, simplemente dejamos constancia del perjuicio causado tanto a las personas despedidas, como a sus familias, así como a los debidos procesos que debieron continuar de forma ininterrumpida y que se vieron estancados por la falta de personal cualificado para hacerlo de forma oportuna. Otro problema que debe de ser rescatado, es que los servidores que ingresaron debieron ser incluidos y categorizados en el escalafón nacional de remuneraciones, cosa que hasta la fecha, no ha sido cumplida por algunos GADS, y que evidentemente perjudica a los funcionarios que prestan sus servicios legales y oportunos en esas instancias.

## **2.9.- COMPARACIÓN DE COSTOS ENTRE FORMAS DE GESTIÓN PÚBLICA Y PRIVADA**

### **2.9.1.- TABLA DE ARANCELES DEL REGISTRO COMO ENTE PRIVADO.-**

Según el Registro Oficial Nro. 44 emitido el jueves 20 de Marzo del 2003, se establece la tasa de aranceles permitidos por Consejo Nacional de la Judicatura de aquel entonces, se establece que la tabla de aranceles a ser cobrados en los Registros de la Propiedad a nivel nacional era:

<b>Categoría</b>	<b>Valor Inicial</b>	<b>Valor Final</b>	<b>Derecho Total de Inscripción.</b>
5	6,01	10	3,75
6	10,01	14	4,5
7	14,01	20	5,25
8	20,01	30	6,5
9	30,01	40	8,2
10	40,01	80	11,25
11	80,01	120	12,5
12	120,01	200	17,25
13	200,01	280	22,3
14	280,01	400	26
15	400,01	600	33,7
16	600,01	800	37

17	800,01	1.200	44,25
18	1.200,01	1,600	58,9
19	1.600,01	2.000	74,55
20	2.000,01	2.400	80
21	2,400,01	2.800	85
22	2,800,01	3.200	90
23	3.200,01	3.600	95
24	3.600,01	10.000	100
25	10.000 en adelante, se cobrará USD \$100 más el 0,5% por el exceso de ese valor, sin que el valor total pueda exceder los \$ 500 bajo ningún concepto.		

Esa es básicamente la tabla que establece los aranceles fijados por la autoridad competente para el cobro a los usuarios finales en los actos registrales, debemos observar con cautela, que en el ítem 25 correspondiente a la categoría, se establecía un techo de cobro hacia el usuario, en el que se manifestaba que bajo ningún concepto se permitía el cobro de más de 500 dólares americanos.

## **2.9.2.- TABLA DE ARANCELES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD COMO ENTE PÚBLICO.-**

Cuando buscamos establecer relaciones y diferencias entre el servicio público y privado, necesitamos acceder a las tasas actuales cobradas por los diferentes registros en la actualidad, es así que colocaremos dos ejemplos, del registro de la propiedad del Cantón EL Triunfo y del Cantón La Troncal, que agregamos a continuación:

Se puede observar una gran diferencia al consultar los datos correspondientes a los aranceles cobrados por diferentes municipios, que en uso de sus atribuciones otorgadas por el art. 265 de la Constitución de la República del Ecuador, que se encuentra vigente desde octubre de 2008, dispone que *“El sistema público de registro de la propiedad será administrado de manera concurrente entre el gobierno central y las municipalidades”*; así pues, se otorga autonomía en la determinación de aranceles a ser cobrados en los entes municipales, de forma tal que por ejemplo, el Municipio del Cantón el Triunfo, establece la siguiente tabla de aranceles de acuerdo al Registro Oficial Nro. 561 de fecha 21 de Octubre de 2011, y cito:

Categoría	Valor		DERECHO TOTAL DE INSCRIPCIÓN
	INICIAL	FINAL	
1	0,01	1,6	1,4
2	1,61	3	1,8
3	3,01	4	2,25
4	4,01	6	2,8
5	6,01	10	3,75
6	10,01	14	4,50
7	14,01	20	5,25
8	20,01	30	6,5
9	30,01	40	8,2
10	40,01	80	11,25
11	80,01	120	12,5
12	120,01	200	17,25
13	200,01	280	22,30
14	280,01	400	26
15	400,01	600	33,70
16	600,01	800	37
17	800,01	1.200	44,25
18	1.200,01	1.600	58,9
19	1.600,01	2.000	74,55
20	2.000,01	2.400	80
21	2.401,01	2.800	85
22	2.800,01	3.200	90
23	3.200,01	3.600	95
24	3.600,01	10.000	100
25	De 10.000 en adelante se cobrará USD \$ 100 más el 0,5% por el exceso de este valor.		

Para todos los otros actos los valores se establecerán en la tabla de aranceles de acuerdo a lo que determina esta Ordenanza.

Como podemos observar hay notorias diferencias entre ambos modelos de gestión económica, pero anteriormente, se tenía un techo de 500 dólares para los costos

registrales, techo que ha sido eliminado en la actualidad, pudiendo no tener límite superior como era en el modelo de gestión privada, donde los costos eran establecidos por el Consejo Nacional de la Judicatura, que regulaba los cobros realizados por los registradores, quienes sin ser dependientes del antemencionado ente estatal, no podían cobrar en exceso repartiendo entre el Estado y el funcionario los ingresos generados por la actividad registral.

No toda la información que debería estar disponible para la ciudadanía puede ser encontrada con facilidad, es por esto, que se nos ha dificultado en cierta forma, acceder a las tasas cobradas por algunos municipios, ahora presentamos la tabla de tasas arancelarias cobradas por el GAD del cantón La Troncal:

Nro.	MONTOS		ARANCEL
	DESDE	HASTA	
1	0,01	80	20
2	80,01	120	25
3	120	200	30
4	200,01	280	35
5	280,01	400	40
6	400,01	600	45
7	600,01	800	50
8	800,01	1.200	60
9	1.200,02	1.600	70
10	1.600,01	2.000	80
11	2.000,01	2400	90
12	2.400,01	2.800	100
13	2800,01	3.200	110
14	3.200,01	3.600	120
15	3.600,01	10.000	150
16	10.000,01	En adelante	Se cobrará US \$ 150 más el 0.5% por el exceso de este valor, sin que en ningún caso exceda

			de \$ 500. <sup>16</sup>
--	--	--	--------------------------

## **2.10.- METODOLOGIA**

### **2.10.1.- MODALIDAD**

Como la presente investigación busca entre otras cosas determinar los aspectos positivos de la migración del Registro de la Propiedad desde el campo privado al ámbito público, suponemos que entre otras, que encontraremos un sistema más eficaz y eficiente en el proceso de documentación y registro de los hechos solicitados al Registro, además de conocer la historia de la evolución de la propiedad, y los principios básicos que la rigen a partir de la implementación de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, realizaremos un estudio mediante el Diseño Comparativo con la Modalidad Cuantitativa, así como un Diseño tipo encuesta.

### **2.10.2.- POBLACION Y MUESTRA**

<b>UNIDADES</b>	<b>POBLACION</b>	<b>MUESTRA</b>
Usuarios	300 por mes	120
Autoridades		5
Abogados		30
Amas de casa		40
Profesionales		20
Obreros		25

### **2.10.3.- MÉTODOS DE INVESTIGACION**

En el presente trabajo utilizaremos como método teórico científico a la síntesis, buscando construir nuestros conocimientos a partir de la información recopilada de diferentes fuentes consultadas y debidamente citadas, entrevistas y dentro del

<sup>16</sup> Valor eliminado en la reforma realizada por el Consejo Cantonal según Ordenanza Nro. 03-2016.

Método Matemático, un Cuestionario tipo encuesta, realizado mediante la técnica de aplicación de un instrumento de estadística descriptiva.

#### **2.10.4.- PROCEDIMIENTO**

La encuesta se realizó tomando en consideración a los usuarios de los registros de la propiedad de los cantones El Triunfo y la Troncal, cabe recalcar que existió mucha reticencia de parte de una gran cantidad de usuarios debido a la inminente campaña política electoral que vivió el país en esos momentos, ya que consideraban se trataba de situaciones de índole proselitista lo que dificultó enormemente la tarea, se usó un cuestionario tipo encuesta para poder medir el grado de satisfacción del usuario final con el actual modelo de gestión.

Se usó un instrumento estadístico descriptivo del método matemático, para llevar adelante la investigación de campo el mismo que reproducimos a continuación:

#### **ENCUESTA PARA DETERMINAR EL GRADO DE SATISFACCIÓN DEL USUARIO FINAL**

Estimado Usuario, la presente tiene como objetivo medir el grado de satisfacción de los usuarios de los servicios registrales prestados en el país, así como la evolución de la calidad del servicio entregado desde la migración del Registro de la Propiedad como ente privado al público. Agradecemos su colaboración que redundará en el mejoramiento de los sistemas empleados para optimizar el servicio prestado. Sírvase señalar el grado de satisfacción asignando el número según aplique para su respuesta:

- 1.- Pésimo
- 2.- Regular
- 3.- Bueno
- 4.- Excelente

Nro.	INDICADOR	1	2	3	4
1	¿Considera Usted que el sistema usado por las entidades encargadas para la selección de Registrador de la Propiedad es adecuado y permiten la elección del mejor candidato disponible y que además cumpla con todos las exigencias requeridas por las disposiciones emitidas por la DINARDAP?				
2	Según su criterio, ¿El Registro de la Propiedad brinda seguridad en el adecuado manejo de la cadena de custodia de los documentos entregados, brindando garantías necesarias de seguridad?				
3	¿Son los servidores públicos eficientes, diligentes, respetuosos y emponderados?				
4	¿Son los tiempos de evacuación de solicitudes ágiles y oportunos?				
5	¿Son los costos del servicio registral más accesibles hoy que en épocas anteriores de administración privada?				
6	¿Cómo usuario, siente mayor satisfacción que antes por el servicio recibido?				
7	¿La calidad en el servicio al cliente ha mejorado como ente público o siente que era atendido con mayor calidad y calidez en el pasado?				
8	¿Conoce o le han comentado sobre casos de corrupción presentes en la actualidad, o considera que la corrupción ha disminuido o desaparecido en estos momentos?				
9	En relación al avance de la tecnología y reinversión. ¿Cree usted que el Registro de la Propiedad se mantiene con sistemas informáticos actualizados que brindan al				

	usuario final mayor eficiencia y calidad de servicio?			
10	¿Considera a los servidores públicos cuentan con capacitación técnica y atienden a los usuarios utilizando metodologías modernas de servicio al cliente?			

**Agradecemos su gentil colaboración en la elaboración de este estudio que aspiramos coadyuve en el mejoramiento de sistemas y servicios prestados por los Registros de la Propiedad a nivel nacional.**

**FIRMA**

---

**ENCUESTADO**

Fuente: Realizado por la  
autora

La muestra se realizó con 120 entrevistas personales a usuarios que en lo posible hayan vivido las dos etapas del registro de la propiedad, tanto el ámbito público como privado, en aquel aserto, se presentó una nueva dificultad, ya que la mayoría de los encuestados no recordaban o no había realizado trámites bajo el régimen privado, y desconocían muchos detalles de la misma eso, redujo más aún el espectro de usuarios potenciales a ser consultados, dando como resultado mayor dificultad en la aplicación del instrumento estadístico en referencia

## CAPITULO III

### 3.- CONCLUSIONES.

#### 3.1.-RESPUESTAS

#### 3.2- BASE DE DATOS.-

BASE DE DATOS ESTADÍSTICOS

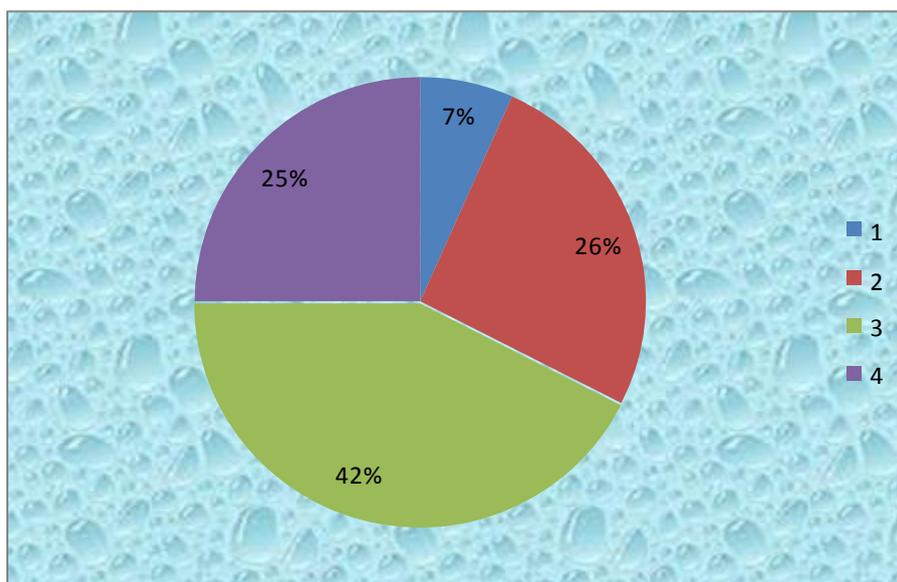
	1	2	3	4	Total
1	8	31	51	30	120
2	9	26	56	29	120
3	9	34	38	39	120
4	12	38	45	25	120
5	12	39	43	26	120
6	9	27	49	35	120
7	9	25	47	39	120
8	27	31	31	31	120
9	14	31	34	41	120
10	9	36	38	37	120

### 3.3.- TABULACIÓN Y ANÁLISIS DE DATOS.

1.- ¿Considera Usted que el sistema usado por las entidades encargadas para la selección de Registrador de la Propiedad es adecuado y permiten la elección del mejor candidato disponible y que además cumpla con todos las exigencias requeridas por las disposiciones emitidas por la DINARDAP?

Datos obtenidos				
1	2	3	4	TOTAL
8	31	51	30	120

TABLA 1



1	Pésimo
2	Regular
3	Bueno
4	Excelente

#### Análisis

El 67% de los encuestados considera que los mecanismos usados para la selección de Registrador de la Propiedad son idóneos y permiten escoger al mejor candidato conforme a los requerimientos del DINARDAP. Mientras que el 33% considera que no existe imparcialidad y sigue rigiéndose la selección en base a procesos camuflados que continúan favoreciendo a personas predeterminadas.

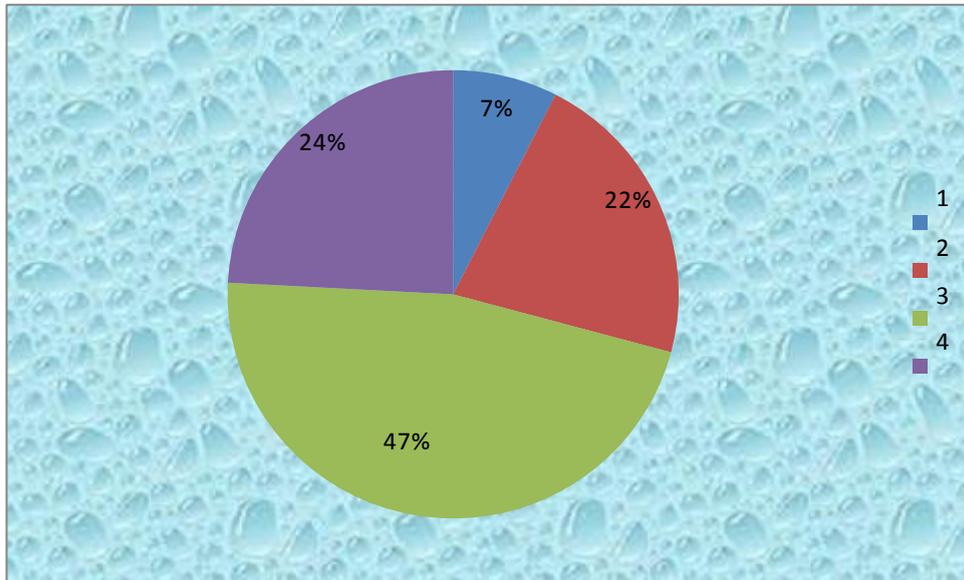
2.- Según su criterio, ¿El Registro de la Propiedad brinda seguridad en el adecuado manejo de la cadena de custodia de los documentos entregados, brindando garantías necesarias de seguridad?

Datos

obtenidos

TABLA 2

1	2	3	4	TOTAL
9	26	56	29	120



1	Pésimo
2	Regular
3	Buena
4	Excelente

#### Análisis

El 71% siente seguridad en la protección que ofrece el Registro de la Propiedad a los documentos entregados a su custodia, mientras que el 29% restante tiene sus reservas sobre el manejo de los documentos así como los sistemas informáticos utilizados y por tener como ente Rector al municipio cantonal, aún es posible que cierto tipo de influencias puedan ser ejercidas en beneficios de terceras personas.

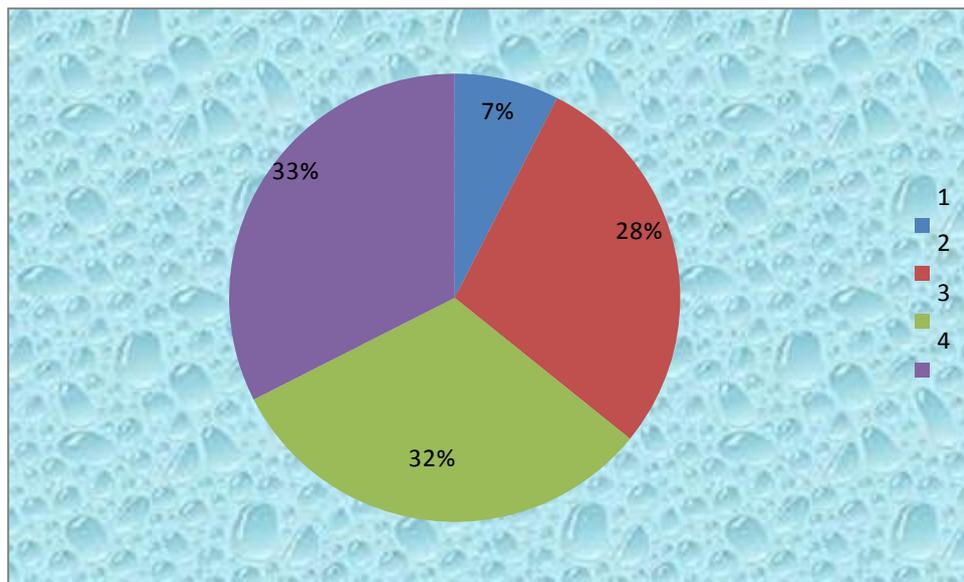
3.- ¿Son los servidores públicos eficientes, diligentes, respetuosos y emponderados?

Datos

obtenidos

TABLA 3

1	2	3	4	TOTAL
9	34	38	39	120



1	Pésimo
2	Regular
3	Bueno
4	Excelente

#### Análisis

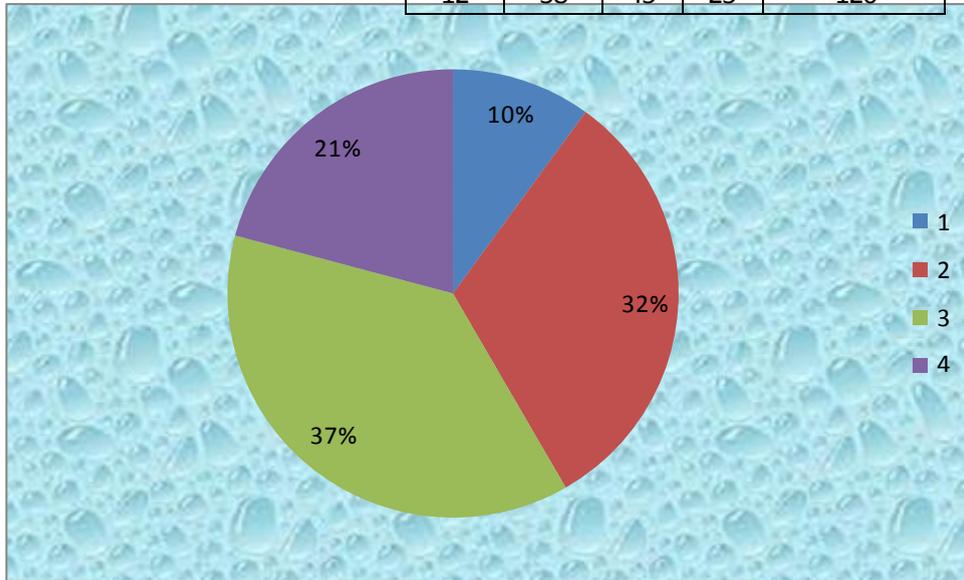
El 33% califica como excelente el trato recibido de parte de los servidores públicos, mientras que 32% lo califica de bueno, y el 45% sigue inconforme debido a la insensibilidad consideración y poco respeto otorgados a los usuarios. Un porcentaje preocupante que indica que no existe interés por parte de los funcionarios en mejorar la calidez en la atención al usuario final.

4.- ¿Son los tiempos de evacuación de solicitudes ágiles y oportunos?

Datos  
obtenidos

TABLA 4

1	2	3	4	TOTAL
12	38	45	25	120



1	Pésimo
2	Regular
3	Bueno
4	Excelente

#### Análisis

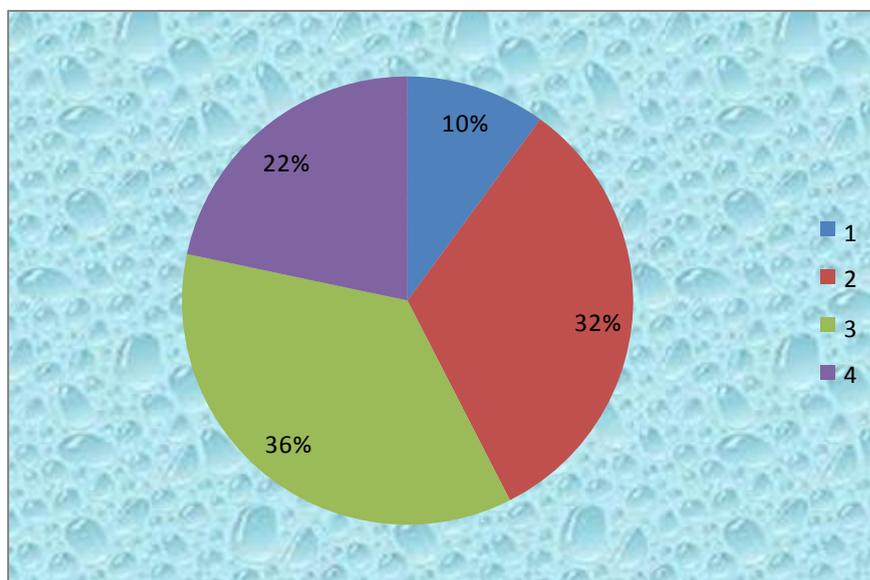
El 58% se encuentra conforme con los tiempos requeridos por el Registro para la evacuación de procesos, el 42% restante, aún considera que los tiempos podrían mejorar, sintiéndose inconformes con los tiempos de despacho de solicitudes presentadas.

5.- ¿Son los costos del servicio registral más accesibles hoy que en épocas anteriores de administración privada?

Datos  
obtenidos

TABLA 5

1	2	3	4	TOTAL
12	39	43	26	120



1	Pésimo
2	Regular
3	Bueno
4	Excelente

#### Análisis

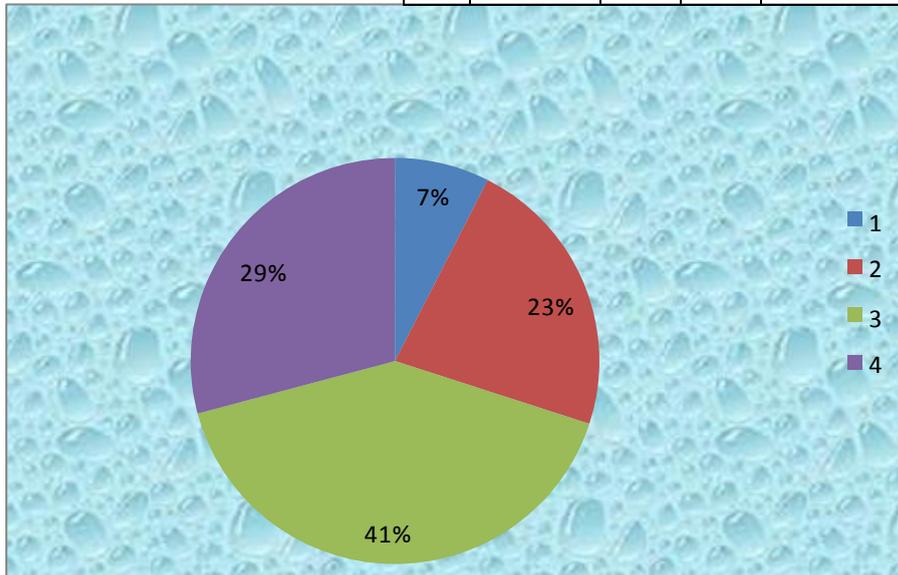
El 58% Piensa que los costos son adecuados y accesibles, mientras que el 42% restante, piensa lo contrario, aún, de acuerdo a nuestra encuesta, un gran porcentaje de usuarios considera onerosos los servicios prestados por los registros escrutados, y considera deberían ser más accesibles a la mayoría, y no generar un costo importante al momento de realizar un trámite registral.

6.- ¿Cómo usuario, siente mayor satisfacción que antes por el servicio recibido?

Datos  
obtenidos

TABLA 6

1	2	3	4	TOTAL
9	27	49	35	120



1	Pésimo
2	Regular
3	Bueno
4	Excelente

70% de los encuestados manifiestan su satisfacción por la calidad de servicio recibida a la hora de acercarse a realizar sus trámites, un porcentaje muy importante de la población, en consecuencia, acepta de buen grado la forma cómo ha evolucionado el servicio en su proceso de migración desde el sistema privado al público, consideran hay mayor preocupación por la atención adecuada a los trámites en comparación con los servicios provistos por los registros privados. Un 30%, que no deja de ser alto, aun siente que el servicio no ha sido mejorado en esta nueva etapa.

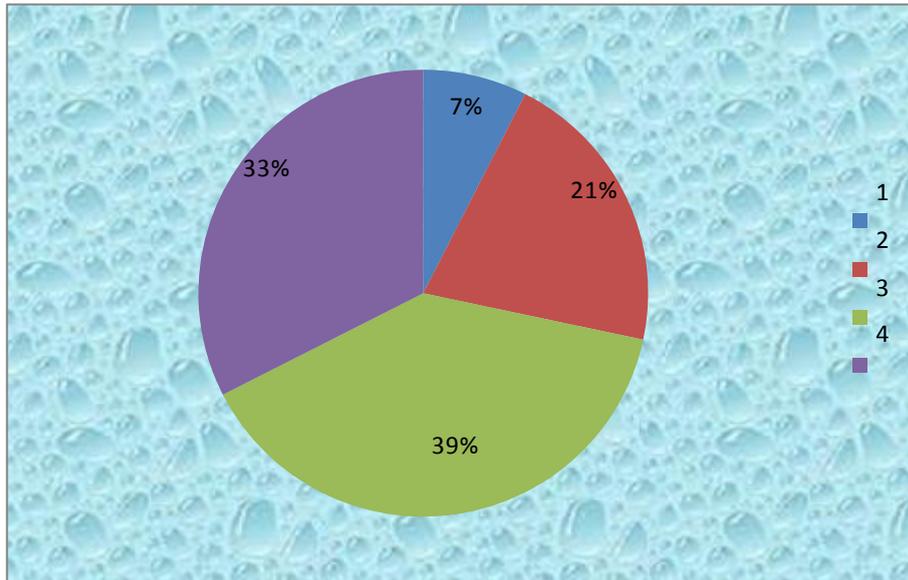
7.- ¿La calidad en el servicio al cliente ha mejorado como ente público o siente que era atendido con mayor calidad y calidez en el pasado?

Datos

obtenidos

TABLA 7

1	2	3	4	TOTAL
9	25	47	39	120



1	Pésimo
2	Regular
3	Bueno
4	Excelente

Hay que diferenciar en este punto, a la pregunta actual con la anterior, en esta se recalca “calidad y calidez” como cualidades de servicio prestadas, el 72% siente que hay mayor preocupación de parte del ente registral y sus funcionarios, por servir con respeto y cordialidad a los usuarios, existiendo aún un 28% de usuarios insatisfechos, número que debería tender a cero, si la migración fuese efectiva en un 100%.

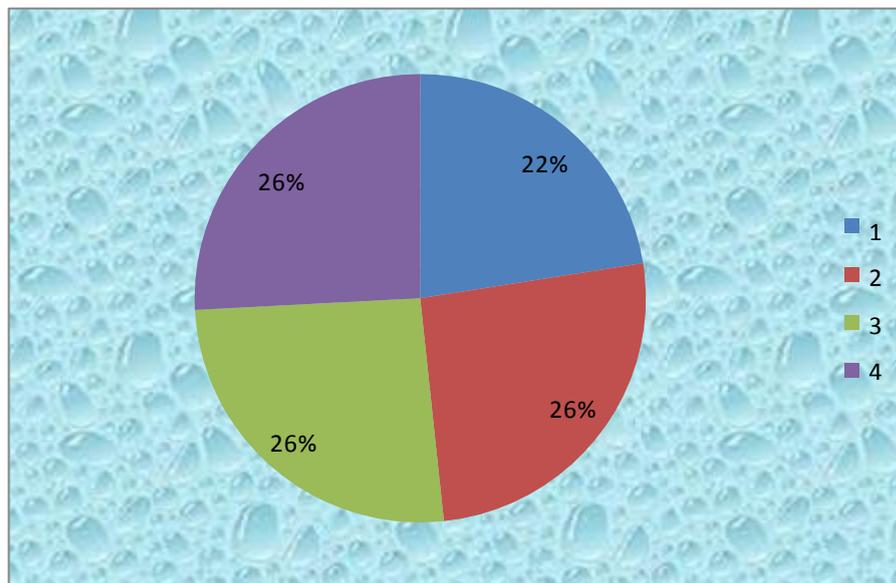
8.- ¿Conoce o le han comentado sobre casos de corrupción presentes en la actualidad, o considera que la corrupción ha disminuido o desaparecido en estos momentos?

Datos

obtenidos

TABLA 8

1	2	3	4	TOTAL
27	31	31	31	120



1	Pésimo
2	Regular
3	Bueno
4	Excelente

Esta es quizás el más preocupante de los análisis que hemos realizado, ya que casi la mitad de los usuarios, consideran que la corrupción aún campea en los rincones del registro de la propiedad, lo que implica que a pesar que el 52% de los usuarios piensan diferente, la imagen que tiene el registro, como un ente transparente y libre de corrupción, está lejos de ser alcanzada, algunos manifestaron, inclusive con indignación, que aún se puede coimar y comprar conciencias a favor de algunos privilegiados en casos específicos de la gestión registral, problema que debe ser atacado de raíz.

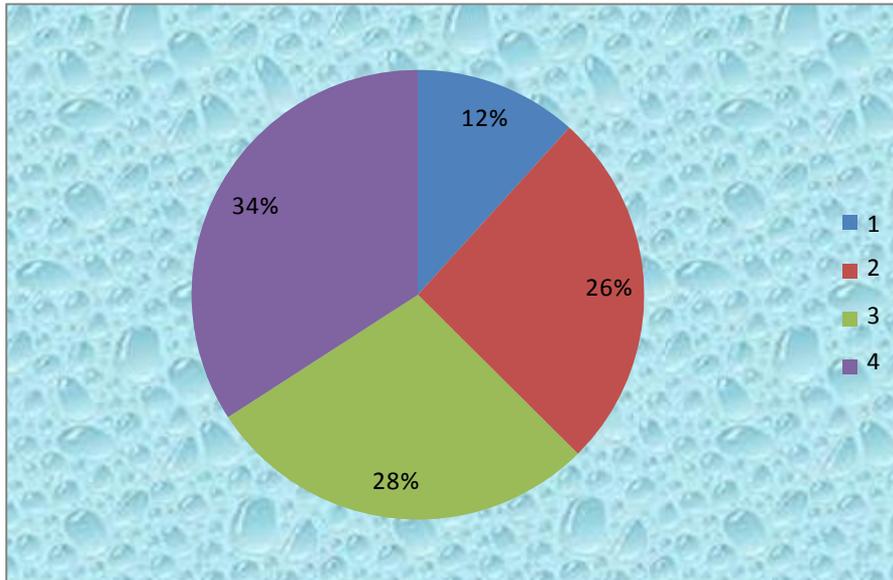
9.- En relación al avance de la tecnología y reinversión. ¿Cree usted que el Registro de la Propiedad se mantiene con sistemas informáticos actualizados que brindan al usuario final mayor eficiencia y calidad de servicio?

Datos

obtenidos

TABLA 9

1	2	3	4	TOTAL
14	31	34	41	120



1	Pésimo
2	Regular
3	Bueno
4	Excelente

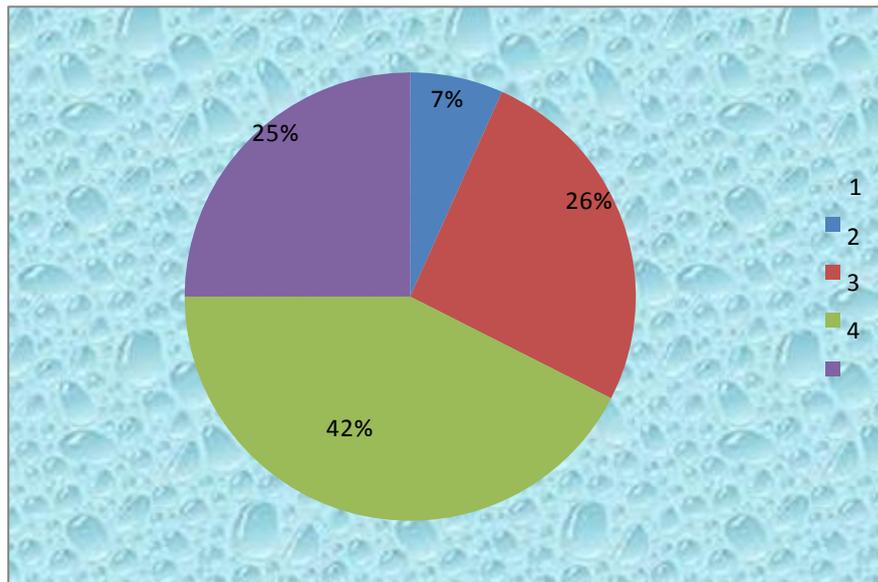
En este punto el 62% de la ciudadanía, considera que existe modernización en los servicios, que redunda en el mejoramiento del servicio recibido, de parte de usuarios con mayor preparación y conocimiento de causa, que representan el 38% restante, aún se está muy lejos de alcanzar la optimización automática requerida por el devenir de hoy, comparan el servicio recibido en estos lares, como ineficiente y aún en el olvido por parte de las autoridades de turno, que siguen sin modernizar sus procesos informáticos.

10.- ¿Considera a los servidores públicos cuentan con capacitación técnica y atienden a los usuarios utilizando metodologías modernas de servicio al cliente?

Datos obtenidos

TABLA 10

1	2	3	4	TOTAL
9	36	38	37	120



1	Pésimo
2	Regular
3	Bueno
4	Excelente

El 67% de los usuarios manifiestan que la infraestructura informática del Registro se ha modernizado efectivamente, pero hay que recalcar, que el 33% restante, conocedor del tema, manifiesta que aún resta mucho camino por andar para poder decir que existen equipos y tecnologías de punta siendo utilizadas en el registro de la propiedad, aún resienten al comparar el servicio prestado con otro más modernos y eficientes.

### **3.4.-CONCLUSIONES**

Basados en todo lo anteriormente expuesto, y a la humilde opinión de la autora, bajo la luz histórica, cuyo estudio nos ha ayudado enormemente para poder entender la evolución del derecho registral y sus diferentes etapas y filosofías aplicadas en su manejo, podemos concluir lo siguiente:

- a. Si bien es cierto ya no se trata de un ente de lucro privado y lejos están los ingresos actuales de los anteriores para los funcionarios, sigue siendo un cargo que no garantiza la transparencia y honestidad en todos sus actos, ya que si bien es cierto, la legislación ecuatoriana ha buscado disminuir al máximo la posibilidad de que el cohecho exista materialmente en los actos registrales, no se ha podido eliminar por completo, ya que se siguen escuchando en los corredores actos de dudosa legitimidad que empañan los verdaderos fines de la transformación pública del ente registral.
- b. En función a la atención ciudadana se ha avanzado positivamente, ya que se evidencia con claridad, que a pesar que el servicio no ha dado un salto notorio hacia la excelencia, en comparación con los anteriores, en los cuales que tardaban meses en completar un simple acto registral, hoy por hoy, se lo realiza con mayor agilidad en plazos perentorios menores que redundan directamente en la satisfacción del usuario final, reduciendo consecuentemente la posibilidad de que se produzcan hechos que perjudiquen al patrimonio de las personas naturales y jurídicas que acuden al registro a establecer la propiedad de un bien raíz.
- c. Una conclusión importante a la que hemos llegado con este estudio, y que ha sido claramente identificada por los usuarios, es que en el período de gestión privada, los valores que eran cancelados a los registradores privados, en ningún caso superaba por ley los 500 dólares, mientras que en la actualidad, dependiendo el monto, pueden alcanzar valores tales como 3 mil o cuatro mil dólares, crea mayor insatisfacción en los usuarios finales.
- d. Para concluir, se puede decir que la transformación del ente registral de un ente privado a público ha sido positiva, siendo alcanzados muchos de los objetivos que llevaron a los mentalizadores del proyecto de cambio

redundando en una modernización del servicio y alto grado en la satisfacción del usuario final, pero, en lo referente a los actos de corrupción, es necesario un cambio de fondo, que va más allá del ámbito jurídico y de quién esté a cargo de las dependencias públicas y servicios estratégicos, el cambio debe ser en la mentalidad e idiosincrasia de nuestro pueblo, el cambio debe generarse en una educación más responsable, en el manejo adecuado de valores tales como la honestidad y el respeto cambios que brindarán satisfacciones en el futuro cercano creando así no solo un registro confiable, sino en toda una sociedad que viva en armonía y en un clima de confianza.

- e. Los objetivos planteados han sido cumplidos a satisfacción, desarrollando en nuestro estudio los pasos necesarios para lograrlo, así pues, conocemos cuáles fueron las leyes que permitieron la conversión del Registro de la Propiedad de ente privado a público, derivado del estudio de la evolución del sistema registral, del que hemos tratado de ser muy concienzudos en su investigación y análisis.

### **3.5 RECOMENDACIONES**

Es recomendable que para en el futuro en cuanto a lograr un servicio óptimo, en lo que se refiere a los espacios destinados a Talento humano, los entes rectores deberían reglamentar en este aspecto, aún el registrador mantiene la potestad sobre la contratación de personal que no necesariamente es el más idóneo en algunos casos para el ejercicio del cargo.

Se recomienda realizar revisiones en las Ordenanzas de creación del Registro de la Propiedad de cada cantón, que es ahí donde se encuentran establecidas la tabla de cobro de aranceles por servicios registrales para la calificación y certificación de actos registrales y que varía de un cantón con otro.

Es recomendable que se realizara los estudios necesarios en la cual se busque implementar la unificación de los Registros de la Propiedad con los catastros de las municipalidades, pues esto permitiría interconectar la información, agilizar y simplificar los procesos en la prestación de servicios.

## 4.- BIBLIOGRAFIA

Asamblea Nacional Constituyente, Constitución De La República Del Ecuador, 2008.

[Http://Www.Pichincha.Gob.Ec/Phocadownload/Leytransparencia/Literal\\_A/NormasdeRegulacion/Constitucion\\_Republica\\_Ecuador\\_2008.Pdf](http://Www.Pichincha.Gob.Ec/Phocadownload/Leytransparencia/Literal_A/NormasdeRegulacion/Constitucion_Republica_Ecuador_2008.Pdf).

Chaman Liz. Origen Histórico Del Derecho Romano. Colombia.

[Http://Recursos.Cnice.Mec.Es/Latingriego/Palladium/Cclasica/Esc335ca9.Php](http://Recursos.Cnice.Mec.Es/Latingriego/Palladium/Cclasica/Esc335ca9.Php).

Corporación De Estudios Y Publicaciones, Ley Del Sistema Nacional De Registro De Datos Públicos. Actualizada A Agosto De 2013, Quito- Ecuador.

Edinson Smith, Estela Torres, El Derecho Registral.

[Http://En.Calameo.Com/Books/002516396eebf108e972e](http://En.Calameo.Com/Books/002516396eebf108e972e).

Escriche, Joaquín. Diccionario Razonado De Legislación Y Jurisprudencia, Edición Corregida Y Aumentada Por Juan B. Guim, Santa Fé De Bogotá Colombia, Editorial Temis S:A. 1998, Segunda Edición P. 319.

Explored, Registro De La Propiedad, La Gallina De Los Huevos De Oro, 7 De Enero De 2006. [Http://Www.Explored.Com.Ec/Noticias-Ecuador/Registro-De-La-Propiedad-La-Gallina-De-Los-Huevos-De-Oro-223342.Html](http://Www.Explored.Com.Ec/Noticias-Ecuador/Registro-De-La-Propiedad-La-Gallina-De-Los-Huevos-De-Oro-223342.Html).

Dirección Nacional De Registro De Datos Públicos, Resolución N° 009-Ng-2017, De 21 De Agosto Del 2017. Obtenida De [Www.Datospublicos.Gob.Ec](http://Www.Datospublicos.Gob.Ec).

Fernández Baquero María Eva. Historia Y Fuentes Del Derecho Romano.

Gómez – Pantoja Joaquín L. El Código De Hammurabi, Universidad De Alcalá. Historia Registral, Registro De La Propiedad Del Cantón Ibarra, Antecedentes Históricos,

[Http://Www.Registropropiedadibarra.Gob.Ec/Portal/Index.Php?Option=Com\\_Content &View=Article&Id=68&Itemid=189](http://Www.Registropropiedadibarra.Gob.Ec/Portal/Index.Php?Option=Com_Content&View=Article&Id=68&Itemid=189).

[Http://Definicion.De/Propiedad/](http://Definicion.De/Propiedad/).

Gobierno Autónomo Descentralizado Del Cantón La Troncal,  
Gaceta Oficial, 2016.

[Http://Www.Latroncal.Gob.Ec/Web17/Gaceta/Gaceta\\_Inicio.Php](Http://Www.Latroncal.Gob.Ec/Web17/Gaceta/Gaceta_Inicio.Php).

Gobierno Autónomo Descentralizado Del Cantón La Troncal,  
Gaceta Oficial, 2013.

[Http://Www.Latroncal.Gob.Ec/Web17/Gaceta/Gaceta\\_Inicio.Php](Http://Www.Latroncal.Gob.Ec/Web17/Gaceta/Gaceta_Inicio.Php).

Gobierno Autónomo Descentralizado Del Cantón El Triunfo; Ordenanza De De  
Expedición De Aranceles De Registros, Septiembre 25 De 2015.

Registro Oficial 1966. Ley De Registro,

[Www.Registrodelapropiedad.Quito.Gob.Ec/Textos.../Leyregistro.Pdf](http://www.registrodelapropiedad.quito.gob.ec/textos.../Leyregistro.Pdf).

Registro Oficial Nro. 44 Del 20 De Marzo Del 2003.

Registro Oficial Nro. 561 Del 21 De Octubre Del  
2011.

Rivera Herrera Nicolás, Módulo Metodología De La Investigación. Universidad  
Católica De Santiago De Guayaquil. Noviembre De 2014.

Seminario Conciliar De San Ildefonso. Estudios Sobre La Familia, Toledo, España.

Senres, Remuneracion De Funcionarios De Nivel Superior Del Sector Público.

Resolución De La, Registro Oficial 374 De 09-Jul-2004 Ultima Modificación: 28-  
May-2013 Estado: Vigente.

Villalba Plaza Jaime, Ciento Cincuenta Años De Legislación Inmobiliaria Del

Ecuador. Editorial Megaleyes Primera Edición 2013.

Wikipedia, Enciclopedia Libre, Artículo Registro De La Propiedad.

[Http://Es.Wikipedia.Org/Wiki/Registro\\_De\\_La\\_Propiedad](Http://Es.Wikipedia.Org/Wiki/Registro_De_La_Propiedad).

Wolff H. J. La Historia Del Derecho Griego, Su Función Y Posibilidades.

Universidad De Friburgo En Brisgovia.

**FORMATO DE ENCUESTA REALIZADA ENCUESTA PARA  
DETERMINAR EL GRADO DE SATISFACCIÓN DEL USUARIO  
FINAL**

Estimado Usuario, la presente tiene como objetivo medir el grado de satisfacción de los usuarios de los servicios registrales prestados en el país, así como la evolución de la calidad del servicio entregado desde la migración del Registro de la Propiedad como ente privado al público. Agradecemos su colaboración que redundará en el mejoramiento de los sistemas empleados para optimizar el servicio prestado. Sírvase señalar el grado de satisfacción asignando el número según aplique para su respuesta:

- |   |
|---|
| <p>1.- Pésimo<br/>2.- Regular<br/>3.- Bueno<br/>4.- Excelente</p> |
|---|

Nro.	INDICADOR	1	2	3	4
1	¿Considera Usted que el sistema usado por las entidades encargadas para la selección de Registrador de la Propiedad es adecuado y permiten la elección del mejor candidato disponible y que además cumpla con todos las exigencias requeridas por las disposiciones emitidas por la DINARDAP?				
2	Según su criterio, ¿El Registro de la Propiedad brinda seguridad en el adecuado manejo de la cadena de custodia de los documentos entregados, brindando garantías necesarias de seguridad?				
3	¿Son los servidores públicos eficientes, diligentes, respetuosos y emponderados?				

4	¿Son los tiempos de evacuación de solicitudes ágiles y oportunos?				
5	¿Son los costos del servicio registral más accesibles hoy que en épocas anteriores de administración privada?				
6	¿Cómo usuario, siente mayor satisfacción que antes por el servicio recibido?				
7	¿La calidad en el servicio al cliente ha mejorado como ente público o siente que era atendido con mayor calidad y calidez en el pasado?				
8	¿Conoce o le han comentado sobre casos de corrupción presentes en la actualidad, o considera que la corrupción ha disminuido o desaparecido en estos momentos?				
9	En relación al avance de la tecnología y reinversión. ¿Cree usted que el Registro de la Propiedad se mantiene con sistemas informáticos actualizados que brindan al usuario final mayor eficiencia y calidad de servicio?				
10	¿Considera a los servidores públicos cuentan con capacitación técnica y atienden a los usuarios utilizando metodologías modernas de servicio al cliente?				

**Agradecemos su gentil colaboración en la elaboración de este estudio que aspiramos coadyuve en el mejoramiento de sistemas y servicios prestados por los Registros de la Propiedad a nivel nacional.**

\_\_\_\_\_  
**FIRMA**

**ENCUESTADO**

Fuente: Realizado por la  
autora

## DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, Sara Karina Suárez Sigua, con C.C: # 0918893835 autora del trabajo de titulación: ***Estudio de los avances alcanzados por la transformación registral desde el sistema privado hacia el Sector Público.*** Previo a la obtención del título de **Magister en Derecho Notarial y Registral** en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

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

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

Guayaquil, 31 de Mayo del 2018

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

Nombre: Sara Karina Suárez Sigua

C.C: 0918893835



<b>REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA</b>			
<b>FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE GRADUACIÓN</b>			
<b>TÍTULO Y SUBTÍTULO:</b>	Estudio de los avances alcanzados por la transformación registral desde el sistema privado hacia el Sector Público		
<b>AUTOR(ES)</b> (apellidos/nombres):	Suárez Sigua Sara Karina		
<b>REVISOR(ES)/TUTOR(ES)</b> (apellidos/nombres):	Msg. Mariuxi Blum		
<b>INSTITUCIÓN:</b>	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
<b>UNIDAD/FACULTAD:</b>	Sistema de Posgrado		
<b>MAESTRÍA/ESPECIALIDAD:</b>	Maestría en Derecho Notarial y Registral		
<b>GRADO OBTENIDO:</b>	Magíster en Derecho Notarial y Registral		
<b>FECHA DE PUBLICACIÓN:</b>	31 de mayo del 2018	<b>No. DE PÁGINAS:</b>	45
<b>ÁREAS TEMÁTICAS:</b>	Notarial y Registral		
<b>PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:</b>	Gestión, Transformación, Evolución		
<b>RESUMEN/ABSTRACT</b> (150-250 palabras):	<p>El modelo de gestión registral ha sido modificado buscando el espíritu de la ley, encontrar formas adecuadas de optimizar procesos y mecanismos de seguridad, control de la corrupción, eficacia y eficiencia en el servicio prestado por los Registros de la Propiedad, tratando de favorecer los intereses de los usuarios finales y al mismo tiempo, fortalecer a los entes de gobiernos descentralizados, modernizar el servicio, y crear una cultura de excelencia en el servicio, en el presente documento, buscamos identificar el logro de las metas planteadas por la transformación de los Registros de la Propiedad privados a entes públicos, y sobre todo, identificar el grado de aceptación alcanzado desde el punto de vista de los usuarios finales. Este aporte llamado <b>ESTUDIO DE LOS AVANCES ALCANZADOS POR LA TRANSFORMACIÓN REGISTRAL DESDE EL SISTEMA PRIVADO HACIA EL SECTOR PÚBLICO</b>, demuestra el grado de satisfacción alcanzado en los usuarios finales, y determina la validez del proceso de transformación.</p>		
<b>ADJUNTO PDF:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
<b>CONTACTO CON AUTOR/ES:</b>	<b>Teléfono:</b> 0986110390	<b>E-mail:</b> sara.kss@hotmail.es	
<b>CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN:</b>	<b>Nombre:</b> Blum Moarry Mariuxi		
	<b>Teléfono:</b> 0991521298		
	<b>E-mail:</b> <a href="mailto:mariuxiblum@gmail.com">mariuxiblum@gmail.com</a>		
<b>SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA</b>			
<b>Nº. DE REGISTRO (en base a datos):</b>			
<b>Nº. DE CLASIFICACIÓN:</b>			
<b>DIRECCIÓN URL (tesis en la web):</b>			