



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
SISTEMA DE POSGRADO**

MAESTRÍA DE DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL

TEMA:

**“LA VULNERACIÓN DEL TRÁFICO INMOBILIARIO DE BIENES Y
DERECHOS REALES, ANTE LA DESVINCULACIÓN ENTRE LOS REGISTROS
DE INMUEBLES Y LA IMPLEMENTACIÓN DE UN SISTEMA CATASTRAL”**

**Componente práctico del examen complejo
Previo a la obtención del grado de Magíster en Derecho Notarial y
Registral**

AUTOR:

AB. NINIVE VICTORIA PLÚA PARRALES

GUAYAQUIL – ECUADOR

2019



**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. Ninive Victoria Plúa PARRALES**, 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.
Revisora de Contenido**

**Dr. Santiago Velázquez Velázquez
Director Del Sistema De Posgrado**

Guayaquil, 25 de octubre del 2019



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

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Yo, AB PLÚA PARRALES NINIVE VICTORIA

DECLARO QUE:

El componente práctico del examen complejo: **LA VULNERACIÓN DEL TRÁFICO INMOBILIARIO DE BIENES Y DERECHOS REALES, ANTE LA DESVINCULACIÓN ENTRE LOS REGISTROS DE INMUEBLES Y LA IMPLEMENTACIÓN DE UN SISTEMA CATASTRAL**, 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 paginas 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, 25 de octubre del 2019

EL AUTOR

AB NINIVE VICTORIA PLÚA PARRALES



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

AUTORIZACIÓN

Yo, AB. NINIVE VICTORIA PLÚA PARRALES.

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la **publicación** de la biblioteca de la institución del componente práctico de examen complejo: **LA VULNERACIÓN DEL TRÁFICO INMOBILIARIO DE BIENES Y DERECHOS REALES, ANTE LA DESVINCULACIÓN ENTRE LOS REGISTROS DE INMUEBLES Y LA IMPLEMENTACIÓN DE UN SISTEMA CATASTRAL**, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoridad.

Guayaquil, 25 de octubre del 2019

EL AUTOR

AB NINIVE VICTORIA PLÚA PARRALES



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

INFORME DE URKUND

The screenshot shows the URKUND interface with the following details:

- Documento:** [TESIS VIKY ultima correccion urkund corregido.docx](#) (D57395890)
- Presentado:** 2019-10-21 15:05 (-05:00)
- Presentado por:** mariuxiblum@gmail.com
- Recibido:** teresa.nuques.ucsg@analysis.orkund.com

A yellow highlight indicates: 4% de estas 16 páginas, se componen de texto presente en 1 fuentes.

The **Lista de fuentes** (Sources List) panel shows:

Categoría	Enlace/nombre de archivo
	TESIS MANUEL TOALUMBO ULTIMO.docx
	TESIS DE GRADO VERONICA.docx
	https://es.wikipedia.org/wiki/Registro_de_la_propiedad
	https://es.wikipedia.org/wiki/Registro_P%C3%BAblico_de_la_Propi...
	https://docplayer.es/10585197-Universidad-de-costarica-propuesta-...

At the bottom, there is a navigation bar with icons for search, back, forward, and a status bar showing "0 Advertencias", "Reiniciar", "Exportar", and "Compartir".

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL SISTEMA DE POSGRADO

MAESTRÍA DE DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL

TRABAJO DE TITULACIÓN EXAMEN COMPLEXIVO

Previo a la obtención del grado de Magister en Derecho Notarial y Registral

"LA VULNERACIÓN DEL TRÁFICO INMOBILIARIO DE BIENES Y DERECHOS REALES,
ANTE LA DESVINCULACIÓN ENTRE LOS REGISTROS DE INMUEBLES Y LA
IMPLEMENTACIÓN DE UN SISTEMA CATASTRAL"

AUTOR:

AB. NINIVE VICTORIA PLÚA PARRALES

GUAYAQUIL - Ecuador

DEDICATORIA.

“El acto de no rendirse ya es una forma de tener éxito” Perseguido y conseguido por aquellos que creen que el fracaso es inevitable.

Este es el acto al que todos los seres humanos decidimos dedicar y cuando la vida nos da la oportunidad de hacerlo, hoy toca con orgullo dedicar cada uno de los logros alcanzados a Dios que sin el permiso del nada es posible.

A mi madre Lcda. Nínive Victoria Plúa Parrales por el apoyo incondicional en cada etapa de mi vida y en esta la profesional pilar fundamental en toda mi carrera.

A mi Esposo Dr. Miguel Carrasco Sierra, por impulsarme a continuar con la superación personal y educativa con el único anhelo de sembrar bases para nuestra familia base fundamental de esta sociedad en la que nos desempeñamos el en su ámbito doctoral siguiendo sus pasos futuristas.

A mis hijos que toda madre le dedica cada uno de sus pasos para que se peine en el espejo de su vida con ejemplos reales más no con sueños pintados de colores o historias contadas sino con la posibilidad de ver los frutos de cada esfuerzo y que la superación personal no termina sino hasta el último día de respiro

Ninive Victoria Plúa Parrales

AGRADECIMIENTO

“La gratitud se da cuando se almacena en el corazón y no en los recuerdos”

Agradecer a la vida por cada instante que se vive; es tener la Gracia de Dios, esa bendición de poder decirle Gracias Señor por cada regalo que me brindas y los retos que me pones.

Gratitud a la **UNIVERSIDAD CATÓLICA SANTIAGO DE GUAYAQUIL**, por hacernos a todos los maestrantes acreedores a la oportunidad de enriquecernos en conocimientos y aportar significativamente en nuestra carrera intelectual.

A mi madre Lcda. Nínive Parrales Parrales por sus incansables palabras de amor y fortaleza a continuar el aprendizaje de mis estudios el apoyo económico, moral y aquí estamos hoy dando un escalón más para el éxito.

A mi esposo, Doctor Miguel Carrasco Sierra gracias por todos los viajes juntos a la Universidad por la paciencia por todos los caminos juntos de la mano atravesando lo bueno y malo con amor.

A mi tía Teresa Moran, por el apoyo y sus palabras de aliento siempre en cada etapa de mi vida.

A mi prima por el apoyo de sus conocimientos y por estar presente desde la niñez y mis etapas profesionales.

A mis compañeros de la maestría por todo lo compartido dentro del salón de estudios, en especial a aquellos con los que compartí más de cerca momentos de ocio risas, y momentos de estudios a todos Gracias.

ÍNDICE

CAPITULO I.....	2
INTRODUCCIÓN.....	2
1.1 EL PROBLEMA	3
1.2 OBJETIVOS.....	4
Objetivo General:.....	4
Objetivos Específicos:	4
BREVE DESCRIPCIÓN CONCEPTUAL.....	5
CAPÍTULO II.....	6
DESARROLLO	6
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	6
ANTECEDENTES	6
Descripción del Objeto de Investigación. -	7
Pregunta Principal de Investigación.....	7
VARIABLE E INDICADORES.....	8
VARIABLE ÚNICA.....	8
Indicadores.....	8
FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA	10
Antecedentes de Estudio	10
DOCTRINAS JURÍDICAS	11
DOGMÁTICA JURÍDICA.....	12
BASES TEÓRICAS	12
FINES DEL DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO. -	12
CARACTERÍSTICAS DEL DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO	14
POR QUÉ LA PROPIEDAD ES UN DERECHO REAL	15
PUBLICIDAD REGISTRAL	15
CLASIFICACIÓN DE LOS DERECHOS REALES.....	16
LOS DATOS INFORMÁTICOS. -	16
ANTECEDENTES DE LA HISTORIA DEL DERECHO REGISTRAL EN EL ECUADOR.	17
INFORMACIÓN CATASTRAL E INFORMACIÓN REGISTRAL.	18
REGISTRO DE LA PROPIEDAD DIGITALIZADA	19
INSTRUMENTOS REGISTRALES	19

INSTRUMENTOS QUE DAN MÉRITO A LAS INSCRIPCIONES:	19
2.3. METODOLOGÍA	20
2.3.1 DISEÑO	20
2.3.2 Unidades de observación y Unidades de Análisis	20
MÉTODOS TEÓRICOS	22
HISTÓRICO-LÓGICO:.....	22
INDUCCIÓN:.....	22
MÉTODOS EMPÍRICOS:.....	22
Procedimiento de investigación.....	22
POBLACIÓN Y MUESTRA.....	23
2.4 ANÁLISIS DE RESULTADOS	23
Bibliografía	29

RESUMEN

El presente trabajo de investigación se enfoca en fomentar un verdadero sistema catastral en los registros de la propiedad, observando las disposiciones legales tanto de las reformas de la ley de registro de datos públicos, principios del derecho registral en cuanto a la publicidad registral; para evitar que se lleva a cabo el tráfico inmobiliario de bienes inmuebles que a la vez permita el acceso a la tecnología agilizando los trámites requeridos por los usuarios en los registros de la propiedad para evitar dilaciones en todos los procesos legales que requieran los usuarios aportando doble beneficio tanto al usuario como a los funcionarios de los registros.

Esta investigación se basa en estudios antes hechos con el fin de evitar el tráfico inmobiliario, buscando una interconexión catastral entre Municipio y registro de la Propiedad, facilitándole al Registrador de la propiedad mantener la información en una sola ficha registral, optimizando sus funciones como tal.

Palabras claves: sistema catastral, registros de la propiedad, ley del registro, interconexión catastral, Registrador de la propiedad

ABSTRACT

The present research work focuses on promoting a real cadastral system in property registers, observing the legal dispositions of both the reforms of the law of public data registration, principles of the registration law in terms of registration advertising; to avoid carrying out the real estate traffic that at the same time allows access to technology by making agile the procedures required by users in the property registers to avoid delays in all legal processes that require users to provide double benefit both to the user and to the clerks of the registries.

This investigation is based on studies previously done with the purpose of avoiding the real estate traffic, looking for a cadastral interconnection between the Municipality and the Property registry, facilitating the Registrar of the property to keep the information in a single registry card, optimizing its functions as such.

Keywords: cadastral system, property registers, registry law, cadastral interconnection, property registry.

TEMA.

“LA VULNERACIÓN DEL TRÁFICO INMOBILIARIO DE BIENES Y DERECHOS REALES, ANTE LA DESVINCULACIÓN ENTRE LOS REGISTROS DE INMUEBLES Y LA IMPLEMENTACIÓN DE UN SISTEMA CATASTRAL”

CAPITULO I

INTRODUCCIÓN

A nivel mundial se ha visto de forma general la necesidad de mejorar el control en cuanto a los bienes inmuebles, tanto para facilitar el trabajo de los funcionarios como para la satisfacción y comodidad del usuario, es así que nace en Guayaquil la propuesta de implementar el sistema informático o como se las conoce actualmente TICS en el sistema registral, manteniendo de esta forma la información en una sola ficha registral, evitando de esta forma el trafico inmobiliario de los bienes, siendo la misma de forma más segura para los usuarios. Ciertamente, la revolución tecnológica juega un papel muy importante en las relaciones entre el Estado y los ciudadanos.

Siendo los Registradores de la propiedad parte de una entidad descentralizada, con personal jurídico, autonomía administrativa, financiera y patrimonial, tienen como objetivo ejercer orientación, vigilancia, inspección y control sobre los bienes, realizando este trabajo en una oficina donde reposen todos los archivos en forma física, en donde deben estar los datos sistematizados, es aquí donde se hace hincapié al implemento de las TICS para agilizar el proceso de actualización, regularización, y en forma general el control de dichos bienes.

La investigación se plantea con un carácter documental, poniendo en práctica algunos métodos de investigativos, con el fin de interpretar los resultados de forma flexible y emergente que finalmente concluyen en implementar las herramientas tecnológicas en los sistemas registrales y catastrales, no solo en las grandes ciudades, sino también en los cantones más pequeños, tomando como referencia el Cantón Jipijapa que es donde se realizó mayormente la investigación, en el cual se pudo notar indudablemente el trafico inmobiliario no solo en sus sectores rurales sino también en el mismo Cantón.

1.1 EL PROBLEMA

A breves rasgos la Historia del Derecho Registral tiene varias hipótesis, sin embargo las más conocidas y discutidas no registrales, como el Sistema Romano que carecía de solemnidad constitutiva y de protección a terceros adquirentes o el antiguo Sistema Germánico que tenía solemnidad constitutiva y protegía a los terceros adquirentes; pero los sistemas inmobiliarios modernos son eminentemente registrales, es decir, son sistemas en los cuales los actos relativos a la transferencia y gravamen de los bienes inmuebles aparecen en relación con la institución del registro de la Propiedad, a través del cual se verifica la publicidad de las transmisiones inmobiliarias, hecho tan antiguo, como la misma propiedad inmueble. (Ley de registro de la propiedad, pág. 2)

Es necesario que en el país se implemente un sistema catastral, que vaya más allá de ser un sistema digital modernizado si no que legisle la creación como tal que conlleve a ser un ordenamiento jurídico moderno en todas las fases de publicidad registral, de esta forma no solo se actualizaría las instituciones del sector público, sino también se abren mayores posibilidades de adaptación del ordenamiento jurídico priorizando las necesidades de los usuarios y la seguridad jurídica a través de cambios profundos en el orden político, socioeconómico y estructural en los sistemas catastrales de los gobiernos autónomos descentralizados de la municipalidad de ciertos cantones.

Siendo el sistema registral un conjunto de normas que normalizan la difusión de los derechos reales de los bienes de inmuebles a través del Registro de la propiedad, a nivel mundial el sistema registral ha sido modificado de tal forma que ayuda a la comodidad de los usuarios, pues ha pasado de sustraer la información de grandes folios, a el registro en la red con el aporte tecnológico, conforme ha ido desarrollando el sistema financiero para algunos, es obligatorio llevar el control de sus bienes adquiridos.

1.2 OBJETIVOS.

Objetivo General:

- Fundamentar la implementación de un sistema catastral vinculando la información de los GADS y los Registradores de la Propiedad.

Objetivos Específicos:

- 1.- Incluir en el sistema registral del Ecuador en su extensión, sistemas catastrales que se vinculen con los actuales para, llevar a cabo una verdadera publicidad registral.
- 2.- Determinar si los sistemas actuales catastrales que están bajo la dirección de los gobiernos autónomos descentralizados Municipales evitan la vulnerabilidad del tracto sucesivo.
- 3.- Implementar herramientas tecnológicas en el sistema catastral y registral en el cantón Jipijapa Provincia Manabí.

BREVE DESCRIPCIÓN CONCEPTUAL.

El mundo es competitivo y con el avance tecnológico al alcance de nuestra sociedad, también aumenta la inseguridad jurídica, siendo estos los modos de rechazar el tráfico comercial, económico y jurídico y por el hecho de manejar grandes o pequeñas actividades, nos vemos en la necesidad de recurrir a los diferentes medios de formalidades que la Ley regula a efectos de asegurar nuestro patrimonio, que el mismo circule para que se vaya incrementando y tener una estabilidad económica, sea empresarial o de las personas jurídicas. Se debe dar preferencia a la seguridad jurídica en aquellos espacios institucionales que demandan con urgencia cambios profundos en la ordenanza estructural, política, económica y social. (Vacas, O, J, & Rojo)

Los principios registrales vienen a ser las orientaciones básicas y generales contenidos en normas jurídicas, decisiones jurisprudenciales u opiniones doctrinarias que orientan la inscripción, el procedimiento y la organización del Registro en un determinado sistema registral. Se generan en las normas jurídicas y coadyuvan a su interpretación e integración u orientan la producción legislativa. No debemos olvidar que al tratar de los principios registrales nos referimos a principios de cuarto nivel, aplicables a nuestro Sistema Registral. (R.Correa)

De lo antes mencionado se llega a concluir que la vulnerabilidad del tráfico inmobiliario se puede evitar brindando una correcta seguridad jurídica que debe ser a través de la implementación de sistemas y tecnologías que agilicen los servicios en los Registros de la Propiedad cumpliendo con el verdadero y único fin que es la publicidad registral.

CAPÍTULO II

DESARROLLO

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.

ANTECEDENTES

El actual sistema registral utilizado en Ecuador, especialmente se denota en cantones pequeños donde actualmente se viene organizando según los nombres de los propietarios, pero se siente la vulnerabilidad de todas aquellas transacciones relacionadas con el tráfico de bienes y derechos reales, pues están expuestos a la alteración y forjamiento, a la doble titulación y a los peligros de la simulación. (derechos, pág. 2), es así que el sistema registral asigna secuencialmente el trabajo a los inscriptores, certificadores y funcionarios registrales el documento susceptible de inscripción, el mismo que conlleva a la calificación del documento.

La actual Ley de Registro fue dictada por el Presidente interino de la República Clemente Yerovi Indaburo mediante Decreto Supremo N° 1405 publicado en el Registro oficial N° 150 del 28 de octubre de 1966, por lo que al 2017 cumplirá más de 50 años, tiempo durante el cual han habido cambios significativos, en el derecho Registral así como también en la tecnología, pero esta ley apenas si ha sido reformada en su escritura pero no en el fondo, sabemos que en especial la esencia de esta ley es la inscripción de datos públicos y demás que la ley exija y sus literales determinados:

a) Servir de medio de rutina del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos;

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

c) Garantizar la legitimidad y seguridad de los títulos, instrumentos públicos y documentos que han de registrarse. Es en base a estos objetivos es donde debe de orientar los cambios e implementación de un método catastral que esté afín con la realidad de los bienes de un territorio.

En nuestro país el problema de la doble titulación por no saber en muchos casos la ubicación real del inmueble o los linderos porque se encuentra entre el límite de dos cantones, siempre surge la pregunta de muchos usuarios en que jurisdicción se debe de inscribir el inmueble he hay una problemática en cantones pequeños donde el límite de tierras rurales y urbanas no se tiene una correcta definición por parte de los GADS.

Descripción del Objeto de Investigación. -

La desunión actual entre los registros de inmuebles y un sistema catastral tecnológico no permite archivar una base de datos con la información territorial precisa para la planificación y el progreso de la riqueza nacional, otorgándoles la presunción de verdad legal, oponible a terceros. En cantones pequeños como por ejemplo el cantón Jipijapa Provincia de Manabí, el primer cantón del sur de Manabí, aún no existe la innovación ni parcial, ni total del Registro de la Propiedad, donde aún se lleva el archivo manual en libros y secuencias.

¿Cómo se define el trafico inmobiliario de bienes y derechos reales? Aquellas dudosas inscripciones traslaticias de dominio que ponen en tela de duda la seguridad jurídica de particulares y terceros que no están contempladas en ninguna legislación ni en la registral, más bien se pasan en responsabilidades Administrativas y Civiles.

Pregunta Principal de Investigación.

¿Cuáles son las principales vulnerabilidades del tráfico inmobiliario de bienes y derechos reales la seguridad jurídica del derecho registral ecuatoriano en ciudades como Jipijapa??

Preguntas Complementarias de Investigación

¿Un sistema automatizado proporcionará mayor seguridad jurídica y física?

¿Se fortalecerá la función registral y catastral evitando el trafico inmobiliario de bienes y derechos reales?

¿Se establece de manera adecuada el alcance del Ley de registro en las ciudades pequeñas que eviten el tráfico inmobiliario de bienes y derechos reales?

VARIABLE E INDICADORES.

VARIABLE ÚNICA

Detectar la falta de un sistema catastral junto a las tecnologías que vuelve vulnerable el tracto sucesivo de bienes y derechos reales del tráfico inmobiliario.

Indicadores

- Es un derecho constitutivo y legitimador de circunstancias jurídicas en el sistema registral ecuatoriano.
- Se especifica a los inmuebles y este es un derecho protector del tráfico jurídico.

Preguntas complementarias de investigación

1.-¿Conoce usted la modernización tecnológica para implementar un sistema catastral?

SI

NO

2.-¿Conoce usted las reglas de la legislación ecuatoriana para evitar el tráfico inmobiliario de bienes y derechos reales?

SI

NO

3.-¿Cree usted que es importante incluir la tecnología en el sistema registral del Ecuador?

SI

NO

4.-¿Piensa que los sistemas actuales catastrales que están bajo la dirección de los gobiernos autónomos descentralizados Municipales evitan el tráfico inmobiliario de bienes y derechos reales?

SI

NO

FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA

Antecedentes de Estudio

Para analizar la función Registral en base a la ley debemos de enfocar el principio rector del Derecho Registral el que cumpliría con la publicidad registral este es el:

Principio de Tracto Sucesivo.

Llamado también de tracto continuo, es un principio de sucesión de ordenación; el titular queda inmunizado, protegido contra todo cambio no consentido por él. Este principio se encuentra consagrado en el (M. Sc.Viviana Vega, 2016).

El principio de tracto sucesivo tiene carácter formal por estar impuesto por una norma que no es de Derecho Inmobiliario Registral Material, sino formal ya que corresponde al procedimiento de inscripciones a todo título que procure su inscripción cuando no cumpla el tracto sucesivo.

Este principio no únicamente se da en el registro de Propiedad inmueble, sino también en el Registro Mercantil.

Del principio de tracto se deriva la posibilidad de llevar al registro lo que proceda del titular inscrito, así como la prohibición de registrar lo que no proviene de él; logra que no se interrumpa la cadena de inscripciones, exponiendo la historia de la propiedad inmueble. En la historia del Derecho Registral cada inmueble, cada título conseguido al registro ha producido un asiento. La serie de títulos ha procreado una cadena de asientos que se conoce con la designación de tracto sucesivo formal.

El derecho al acceso universal a las tecnologías de información y comunicación. El Art. 12 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos señala que **“La actividad de registro se desarrollará utilizando medios tecnológicos normados y estandarizados, de conformidad con las políticas emanadas por el ministerio sectorial de las telecomunicaciones y la sociedad de la información”**. (Sistema Nacional Art. 12), Lo antes citado permite manifestar que la información registral debería llevarse en soportes informáticos, en lugar de sistemas de archivo calificados por la doctrina capacitada como

obsoletos que es lo que todavía se encuentra en muchos registros de la propiedad del país, principalmente en Cantones pequeños donde la renovación y la descentralización parece ser que todavía no llega.

El catastro el Ecuador.

El Catastro como tal fue instituido en la antigua Roma como un registro colectivo y público que contiene el estado de todas las propiedades sometidas al tributo.

La inscripción es la acción y el resultado de practicar un asiento en uno de los libros de un registro público, en especial de los instituidos para dar mayor eficacia a los hechos o actos jurídicos, esto significa que la inscripción es la consecuencia del registro.

El censo y el padrón se constituyen para un fin específico el cuales es el llevar solo para fines estadísticos el control de las fincas rústicas y urbanas de un determinado territorio, o para conocer el número de habitantes de una región o país para fines . (Baratau, 2016)

Se entiende que el Catastro tiene como finalidad recopilar la información real de los bienes inmuebles este a su vez seria mas eficientes si contamos un verdadero sistema con tecnología agilitemos la publicidad registral en cantones pequeños tomando en consideración los pioneros proyectos y programas que empiezan a operar en las principales ciudades del Ecuador.

DOCTRINAS JURÍDICAS

Las doctrinas jurídicas surgen principalmente de las universidades, que estudian el derecho vigente y lo interpretan dentro de la ciencia del derecho. No tienen fuerza obligatoria, y no se conoce como fuente oficial de derecho en la mayoría de sistemas jurídicos, constituye una fuerza de convicción para el juez, el legislador y el desarrollo del derecho en la investigación. (Lastra Jose Manuel, 2005, pág. 45).

Entonces se entiende que la opinión y la crítica de los figurados del derecho influye en la investigación de la resolución de los que, subsiguientemente, implanten normas nuevas o

aplican las ya existentes. Indagando el papel histórico y las relaciones existentes entre las distintas fuentes también aclara el significado de las normas y las fabrica para así poder entender el significado de los modelos jurídicos.

DOGMÁTICA JURÍDICA

La dogmática jurídica es una disciplina perteneciente al derecho, cuyo método se basa en la de complejos sistemas de carácter formal, compuesto por dogmas jurídicos o tipos. Tales dogmas han de extraerse del contenido de las normas jurídicas positivas, utilizando la abstracción y siguiendo una serie de operaciones lógicas que otorgan a la dogmática jurídica un carácter eminentemente sistemático (penal). El método dogmático se limita a los principios doctrinales como medio principal para explicar el sentido de la norma jurídica. Trabaja en el contenido normativo de las leyes de todo un sistema jurídico y la fuerza socialmente organizada con el derecho dogmático.

BASES TEÓRICAS

FINES DEL DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO. -

El objetivo principal es conseguir la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario mediante normas enfocadas a la divulgación de la situación jurídica de los bienes. La seguridad del tráfico exige que una reforma favorable en las relaciones patrimoniales de una persona no quede sin efecto por situaciones que ella desconozca. El registro nació de la necesidad de trasladar una cuenta a cada titular. Es decir que en un inicio tuvo una finalidad exclusivamente administrativa sin propósito de publicidad. La necesidad quedó manifiesta cuando la ilegalidad de las cargas y los gravámenes que recaían sobre los inmuebles fue tal que se hacía imposible conocer la auténtica situación de éstos.

Las búsquedas que en su esencia poseía razón administrativa con miras a llevar una cuenta a cada titular, se convirtió en un registro con miras a la publicidad con lo que puede señalar que el registro nació como un medio de seguridad del tráfico jurídico. Al lado del fin primario que establece la seguridad del tráfico, hay otros fines secundarios, como los de

promover el crédito territorial, promover la circulación de la riqueza, evitar la ocultación de gravámenes y la doble venta.

“La doctrina coincide en que hasta el momento, los registros de la propiedad son indiscutiblemente los medios modernos más aptos y eficaces para la publicidad de los derechos reales,” (Ley Hipotecaria 1) Esto se apoya en el Art. 605 del código civil y el Art. 1, párrafo primero, de la ley Hipotecaria coincide en expresar el registro de la propiedad tiene por objeto la inscripción de los actos y contrato relativos al dominio y de más derechos reales sobre bienes inmuebles.

Según Caicedo Escobar se apoya en el Art. 556 que define los inmuebles, fincas, o bienes raíces como **“las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro, como las y las minas, y las que se adhiere permanentemente a ella, como los edificios y los árboles. Las casas y heredades se llaman predios o fondos”** (Caicedo Escobar, pág. 274). Entonces se comprende que el derecho inmobiliario tiene como marco legal lo definido en la constitución, en el código civil y la legislación complementaria decretado por el Estado. Es decir que toda propiedad o bien inmueble debe ser legalmente registrada.

Los mecanismos cotidianos de seguridad quedaron obsoletos durante el siglo XIX ya que el mercado no era eficaz si consentía la celebración de un juicio universal por cada transacción o compra venta, a tal punto que se los ha llegado a considerar como **“la más elaborada forma de apariencia jurídica artificial o provocada”** (Cañas, 2010, pág. 77). Es así que se dio la instauración de los nuevos registros como nuevos componentes de seguridad se acompañó la creación del registro de la propiedad. Los fuertes asientos de los efectos exigen un agudo control de entrada, tanto formal como material, que recibe el nombre de calificación y que establece la función del registrador.

También hay quienes han afirmado que, de facto, han cambiado el sistema de transmisión inmobiliaria, superando la teoría del título y el modo, porque solo mediante la inscripción del título adquisitivo se lo puede dotar de plena oponibilidad (Gomez, 2009, pág. 5), En consecuencia, sin un sistema formal de propiedad, o registral como lo preferimos denominar, no es posible crear una economía de mercado moderno, dado al caso de las consecuencias observadas, en la titulación de la propiedad y la constitución de un sistema integrado de titulación de propiedades, generando seguridad en la compra venta de bienes inmuebles, brindando la eficacia a los derecho reales que implican una necesidad pública,

que se manifiesta de un modo muy especial a través del registro de la propiedad, ya que el mismo le permite realizar compra venta con el título de la propiedad o bien inmueble que no es otra cosa que la escritura pública inscrita en el registro de la propiedad que le permite al propietario justificar el uso dicho bien.

CARACTERÍSTICAS DEL DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO

El Derecho registral inmobiliario en su estructura y contenido del derecho real, sino su dinámica; que tiene como finalidad robustecer la seguridad jurídica en el comercio de inmuebles, a través de la publicidad que otorga. En consecuencia, es un derecho regulador de la publicidad. Se puede agregar que es esencialmente formalista, porque, en principio, exige que los actos o contratos registrables consten en títulos públicos y adicionalmente, porque impone la observancia de ciertas formalidades en la redacción de los asientos. Se acentúa el interés público o social de sus normas, por cuanto regula el instrumento de actuación de la publicidad en que consiste el servicio público del Registro, y protege a los que han confiado en la situación jurídica creada por él (Gutierrez, 1976, pág. 14).

El formalismo se relaciona con otra característica: es un derecho legitimador de situaciones jurídicas, porque atribuye efectos específicos a sus asientos, orientados a la protección y amparo de los derechos reales inmobiliarios y sus modificaciones. Si se limitara a su función de publicidad, el Registro sería una oficina meramente informativa; por eso Lacruz señaló que en el Registro de la propiedad se inscriben títulos y se publican derechos reales del bien inmueble que se adquirió ya sea por compra venta o herencia, o a su vez por posesión de bienes, que por los años que establece la constitución de la Republica le permite legalizar los bienes, (Cfr. Sanchez, 2009, pág. 32).

Su peculiaridad de legitimador, a su vez, evidencia su calidad de derecho protector, porque certifica y salvaguarda la confianza en la apariencia registral, al aceptar una presunción de verdad o exactitud establecida en los asientos registrales, dando lugar a que el contenido registral predomine incontrovertible sobre la realidad discordante, entonces el título inscrito que está legalmente registrado puede ser usado ya sea para compraventas, donaciones u otro beneficio que se quiera ofrecer por el propietario del bien inmueble, entendiéndose que el Registro de la propiedad tiene por función facilitar la prueba de la propiedad autorizando que una persona es el actual titular del derecho sobre dicha propiedad.

POR QUÉ LA PROPIEDAD ES UN DERECHO REAL

Es una categorización de los derechos absolutos que residen en el poder de una persona sobre una cosa, es decir el derecho real es una relación jurídica inmediata entre una persona y una cosa. La figura proviene del Derecho romano *ius in re* o derecho sobre la cosa (ver Derecho de cosas). Es un término que se utiliza en contraposición a los derechos personales o de crédito, por lo tanto es lo que le permite certificar que ese bien inmueble le corresponde por lo tanto debe estar legítimamente registrado y notariado para constancia del mismo y poder hacer uso del bien inmueble en cualquier trámite legal, ya sea como sostén en instituciones financieras u otros a beneficio personal del propietario.

Por lo tanto el derecho de la propiedad es el mando directo e inmediato sobre un objeto o bien, por la que se atribuye a su titular la capacidad de disponer del mismo, sin más restricciones que las que imponga la ley, Por esta razón se considera la legalidad de un bien inmueble derecho real por figura bajo archivos en la notaria en la que fue suscrita y en el registro de la propiedad, siendo este un ordenamiento jurídico que asigna sobre un bien su titularidad.

PUBLICIDAD REGISTRAL

Defínase como el medio a través del cual se puede obtener información sobre los bienes muebles o inmuebles o sobre las personas en general. Es el acceso a la información

registral. La publicidad es necesaria para garantizar los cambios en la titularidad de todos aquellos bienes, susceptibles de ser objeto de garantía. La publicidad es indispensable, asimismo para determinar y garantizar una serie de conjuntos patrimoniales que aparecen como un todo orgánico, que, al administrarse como objetos de tráfico, exigen un instrumento registral adecuado para su constatación. (RPP Noticias, s.f.)

CLASIFICACIÓN DE LOS DERECHOS REALES

- Publicidad Registral Notificativa: notifica a determinadas personas de ciertos actos jurídicos, sirve para que un acto jurídico no este viciado de nulidad absoluta.
- Publicidad Registral Declarativa: da fe pública ante terceros de que un derecho le pertenece a determinada persona.
- Publicidad Registral Constitutiva: da fe pública de la constitución o creación de un hecho que tiene consecuencia jurídica y que ese derecho le pertenece a una determinada persona.

LOS DATOS INFORMÁTICOS. -

En términos informáticos se puede definir el dato como el impulso electrónico que queda grabado y representado en un programa o sistema a través de un conjunto de letras, números o signos que tienen al menos un significado, y que puede ser recuperado (vuelto a la pantalla) siguiendo un determinado procedimiento (Pierini, Uirich, 1999, págs. 29,45,46), ya que este sistema admite tener mayor beneficio tanto al usuario como también a la institución que da el aval de certificar un bien inmueble, además de esta forma se evita el tráfico o adulteración de bienes inmuebles que no reflejan en la plataforma del registro de la propiedad por lo tanto no pueden ser mercantilizados.

Para comprender mejor los datos informáticos los podemos clasificar como, los datos nominativos son indirectos cuando tienen que concentrarse para permitir la identificación de una persona, y directos cuando asienten la identificación de una persona sin necesidad de

proceso alguno. Son no sensibles cuando, a pesar de ser personales, están consignados a ser públicos, y sensibles cuando son referentes a una persona en particular y propios de su intimidad. Los datos, al ser filtrados, es decir, selectos según criterios previamente establecidos, se convierten en información, y cuando esa información es almacenada en una computadora, compone una base o banco de datos. Aun cuando no se trate de datos sensibles, la información debe ser tratada con cuidado, para evadir posibles delitos informáticos, ya que este método genera seguridad al usuario y le permite tener constancia sobre este bien.

ANTECEDENTES DE LA HISTORIA DEL DERECHO REGISTRAL EN EL ECUADOR.

En el Ecuador después del año 1998, época en la que empezó a funcionar la Conexión Informática entre el Catastro y el Registro, el Registro de la Propiedad no tenía medios de ninguna naturaleza para poder verificar cuál era la ubicación física del predio o cuales eran sus linderos, pues dependía metódicamente de la información que le era proporcionada por los usuarios de esta institución. Se debe recalcar que antes de dicha Conexión Informática se inscribieron en el Registro, dobles ventas sobre un mismo predio que dieron inicio a juicios de nulidad de escrituras, o se inscribieron como propiedad particular predios de propiedad del Estado, del Municipio o predios que estaban predestinados al uso público como calles, parques, etc., como fue el caso de la Av. Constitución, calle cercana al aeropuerto, que había sido vendida a particulares.

Tanto en el Registro de la Propiedad de Guayaquil, ni los otros Registros de la Propiedad del Ecuador y en ninguno de los Registros de la Propiedad de Sudamérica estadísticamente hablando existe un Departamento Técnico de Ingeniería para que pueda comprobar con claridad:

- Si el inmueble existe;
- Cuál es la ubicación física del inmueble;
- Cuáles son sus linderos y medidas
- La determinación de los inmuebles con los que colinda; y,
- Si esos predios son de uso público o son de propiedad del Estado o del Municipio.

En la Provincia del Guayas luego de la firma del Convenio de Transferencia de Información Electrónica de Datos que se firmó entre el Municipio de Guayaquil y el Registro de la Propiedad, contando con la técnica, eficiencia y seriedad de los funcionarios catastrales del M. I. Municipio guayaquileño, se pudo impregnar y corregir los equívocos, falencias y errores que hemos entregado. Cabe indicar que gracias a la información catastral, el Registro de la Propiedad de Guayaquil pudo negar inscripciones relativas, por ejemplo, a zonas de manglares o esteros, que legalmente son considerados como bienes nacionales conforme lo establece el artículo 1 de la Ley Forestal y de Conservación de Áreas Naturales, y el artículo 3 de la Ley de Aguas; bienes que no son susceptibles de propiedad, ni puede obtener su dominio por prescripción, por disposición de las leyes a las que he hecho referencia.

INFORMACIÓN CATASTRAL E INFORMACIÓN REGISTRAL.

Algunas de las diferencias que pueden existir en el Catastro o en el Registro y que podrían ser superadas con la Matrícula Inmobiliaria, son:

1.-Que no consten datos de inscripción del Inmueble en la información del Departamento de Catastro. - Consentirá que en el Catastro comience a constar la información del Registro, como son: número de inscripción, fecha de inscripción, folio inicial, folio final, tomo, autoridad que otorgó la escritura, número y fecha de repertorio; **2.-**Para el Registro de la Propiedad es un solo predio, pero en el Municipio son dos predios. - Permitirá que el usuario trámite en el Registro de la Propiedad el acto de división de solares; **3.-** Los linderos que figuran en el título inscrito en el registro hacen referencia a los nombres de las personas naturales o jurídicas de los predios colindantes.- En los antiguos títulos se menciona colindantes los nombres de los propietarios de los predios que rodean el inmueble, pero actualmente la descripción catastral nombra a los solares que lo rodean con sus respectivos números, más no mencionan el nombre del propietario, esto permitirá que al armar la matrícula Inmobiliaria en la información que consta el nombre del propietario colindante sea reemplazado por el número del solar. (propiedad-digital-Quito-documentos.html, s.f.).

Por eso es que deben ser autorizadas todas las pautas necesarias en los Gobiernos autónomos descentralizados en cada cantón para agilizar los trámites legales y asimismo evitar el tráfico de bienes inmuebles en nuestro país.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DIGITALIZADA

El 23 de junio del 2016 el registro de la propiedad del distrito metropolitano de Quito arranco como proyecto piloto con la entrega de certificados digitales, para los 6 tipos de solicitudes, Gravamen, Búsqueda, Estatuto personal, Bienes raíces, Propiedad y ventas. (www.comercio.com/actualidad, s.f.).

Para poder progresar con el mundo es necesario la modernización y la inserción de las nuevas tecnologías en los servicios de los sectores públicos, facilitando los trámites legales con el fin de ahorrar tiempo a los usuarios, sin necesidad de trasladarse a una oficina para agilizar su solicitud. Sino que pueda realizarlo desde la comunidad de su casa o desde su lugar de trabajo.

INSTRUMENTOS REGISTRALES

Los asientos y traslados registrales son instrumentos públicos, y como tales son auténticos. Tienen por autor al Registrador. Son instrumentos públicos porque se ajustan a la definición del Código Civil. Instrumentos públicos registrales son todos aquellos que, revestidos de un carácter oficial, han sido redactados o extendidos por funcionarios competentes según las formas requeridas y dentro del límite de sus atribuciones. Todo instrumento público es un título auténtico y como tal hace plena fe.

INSTRUMENTOS QUE DAN MÉRITO A LAS INSCRIPCIONES:

a. Las escrituras públicas y demás archivos extendidos ante notario, cónsules o representantes diplomáticos en ejercicio de sus atribuciones.

b. Los documentos extendidos ante funcionarios públicos o representantes de entidades estatales o paraestatales, a los cuales la ley haya permitido labores análogas a las notariales.

c. Las extendidas por otros funcionarios, en ejercicio de sus atribuciones.

d. Las partidas de los Registros de Estado Civil.

e. Las partidas parroquiales en los casos previstos en Código Civil: "referentes a los hechos antes del 14-11-1936 conservan la eficacia que les atribuyen las leyes anteriores". Tratándose de matrimonios, solo obtendrá valor lo referente a nupcias contraídas antes de la vigencia de la nueva Ley.

Las inscripciones se efectuarán en virtud de testimonios o copias certificadas por el mismo funcionario o institución que archive en su poder la matriz correspondiente.

La inscripción se hace en virtud de título que figure en instrumento público, salvo disposición contraria.

2.3. METODOLOGÍA

2.3.1 DISEÑO

Esta investigación tiene como diseño empírico se realiza un estudio de naturaleza cualitativa con un alcance descriptivo para el análisis de estudio de casos jurídicos.

Se describe las categorías de análisis para su mejor comprensión se realizó una investigación documental, además de utilizar instrumentos recolectores de datos en el cuestionario realizado a los funcionarios del registro de la propiedad, así como a notarios del cantón jipijapa.

2.3.2 Unidades de observación y Unidades de Análisis

Como **unidades de observación** tenemos:

- Código Civil: Art. 727, Art. 605, Art. 1
- Ley del Nacional de Registro de datos Públicos: Art. 12, Art. 274, Art. 556
- Ley Notarial
- Funcionarios del registro de la propiedad

Como **unidades de análisis** tenemos:

- Sistema registral del Ecuador

- Sistema actual catastral

Para la investigación se emplearon los métodos teóricos, Histórico-Lógico, Inductivo, Por las particularidades de la temática del presente trabajo, los principios de estudio de las cuales hice uso son: 1) El Derecho Positivo Ecuatoriano, la Constitución, La ley Notarial y la ley de Comercio Electrónico. 2) Fuente Doctrina., y como método empírico: se utilizaron entrevistas a funcionarios municipales de los cantones antes mencionados.

MÉTODOS TEÓRICOS

HISTÓRICO-LÓGICO:

La síntesis de este método facilita estudiar y sistematizar la búsqueda sobre la regularización e implementación de un Sistema Catastral vinculado con los Sistemas Registrales de Publicidad que den seguridad jurídica.

INDUCCIÓN:

Este método hizo posible la verificación a través de los sistemas catastrales actuales de los Gad municipales, la implementación de un auténtico sistema catastral vinculado con los sistemas registrales en nuestro país.

MÉTODOS EMPÍRICOS:

En este método se utilizó las entrevistas a los funcionarios del registro de la propiedad de los Gad municipales.

Procedimiento de investigación.

La compilación de la información, para realizar el presente tema, inicia con la selección de fuentes bibliográficas, tanto físicas como digitales, consecutivamente se procede a ejecutar el análisis de la información para poder concretarla.

La elección del tipo de investigación establece los pasos a seguir del estudio, sus técnicas y métodos que se puedan utilizar en el mismo. Los tipos de investigación empleados son los que van a construir un paso significativo en toda metodología, pues este determinará el enfoque del mismo. Es así que para esta investigación utilizaremos los siguientes métodos.

Método de análisis: En esta investigación se usaron diferentes conceptos sobre el tema propuesto para dar mayor énfasis en los temas.

Método de síntesis: Sintetizar o resumir la información exacta en las diferentes fuentes estudiadas, para que estos puedan ser considerados en la temática y agilizar la investigación.

POBLACIÓN Y MUESTRA.

TABLA # 1

UNIDAD DE OBSERVACIÓN	POBLACIÓN	MUESTRA
Código Civil Art. 727 Art. 605 Art. 1		
Ley del Nacional de Registro de datos Públicos Art. 12 Art. 274 Art. 556		
Ley notarial		
Funcionarios del registro de la propiedad	18	8

2.4 ANÁLISIS DE RESULTADOS

En cuanto las encuestas realizadas a los funcionarios del registro de la propiedad, se receipto información de una muestra de 8 funcionarios que dieron los siguientes resultados.

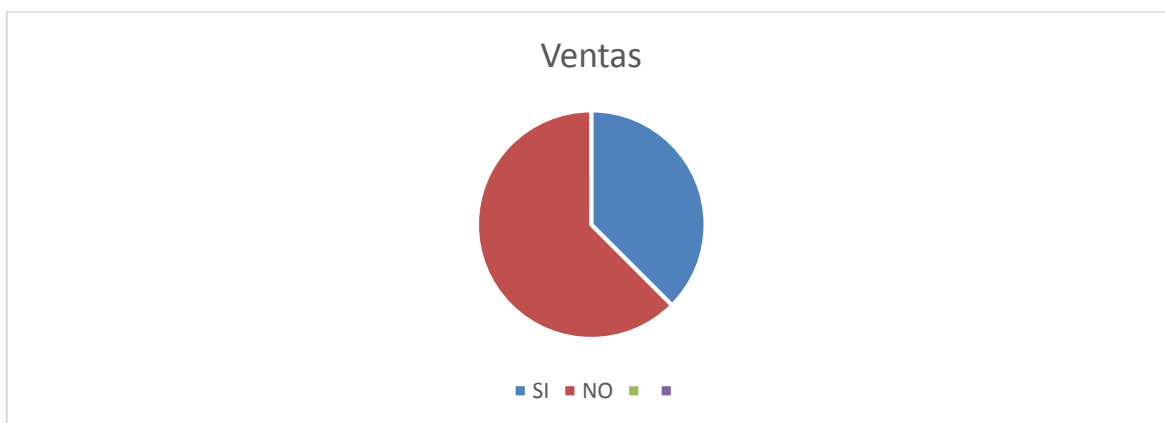
1.- ¿Conoce usted las actualizaciones tecnológicas para implementar un sistema catastral?

SI **NO**

TABLA # 2

X	F	%
SI	3	40%
NO	5	60%
TOTAL	8	100%

GRAFICO N° 1



Fuente: Encuestas realizadas a diferentes Abogados del cantón Jipijapa

Autor: Ab. Nínive Victoria Plúa Parrales

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS DEL CUADRO N° 2 Y

GRAFICO N° 1

Análisis: De la encuesta realizada a 8 abogados en libre ejercicio del cantón Jipijapa, 5 funcionarios respondieron que no tienen conocimiento de las actualizaciones tecnológicas siendo este el 60 % y 3 funcionarios respondieron que sí dando un porcentaje del 40%, por lo tanto, hace referencia que no todos tienen el conocimiento sobre este tipo de actualizaciones que se han implementado en algunos gobiernos seccionales dentro del sistema Jurídico facilitando el trámite de agilidad eficacia y seguridad a los usuarios.

2.- ¿Conoce usted las normativas de la legislación ecuatoriana para evitar el tráfico inmobiliario de bienes y derechos reales?

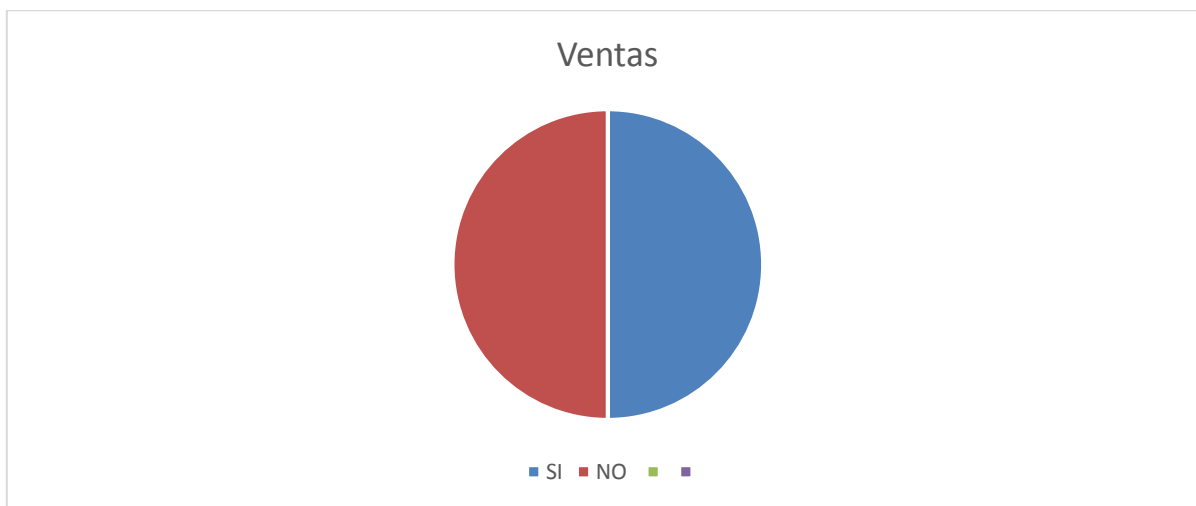
SI

NO

TABLA N° 3

X	F	%
SI	3	100%
NO		0%
TOTAL	3	100%

GRAFICO N° 2



Fuente: Encuestas realizadas a los Notarios del cantón Jipijapa

Autor: Ab. Nínive Victoria Plua Parrales

Análisis: De acuerdo a esta interrogante 3 funcionarios tienen comprensión sobre las normativas de la legislación ecuatoriana lo cual indica que el 100% si tienen conocimiento sobre las normativas de la legislación ecuatoriana para evitar el tráfico de inmobiliarios de bienes y derechos reales lo que indica que se deberá transmitir la información con mayor énfasis para otorgar al usuario mayor confiabilidad.

3.- ¿Cree usted que es importante incluir la tecnología en el sistema registral del Ecuador?

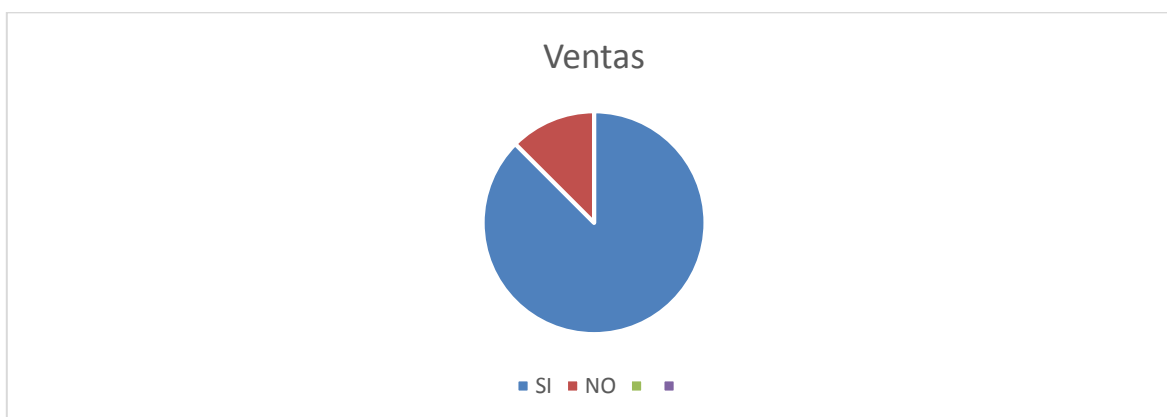
SI

NO

TABLA N° 4

X	F	%
SI	7	90%
NO	1	10%
TOTAL	8	100%

GRAFICO N° 3



Fuente: Encuestas realizadas a Notarios y Abogados del cantón Jipijapa

Autor: Ab. Nínive Victoria Plúa Parrales

Análisis: 7 de los funcionarios entrevistados respondieron de manera positiva tomando en cuenta que el 90% consideran de gran vitalidad la tecnología en el sistema registral del Ecuador brindando eficacia en el trabajo y a su vez facilitando no solo al usuario el tramite sino también a dichos funcionarios en tener sistemas que dispongan de la información en cualquier momento y 1 funcionario es decir el 10% alego que no sería importante debido a que no todos cuentan con la disponibilidad de tener un excelente sistema tecnológico.

4.- ¿Considera que los sistemas actuales catastrales que están bajo la dirección de los gobiernos autónomos descentralizados Municipales evitan el tráfico inmobiliario de bienes y derechos reales?

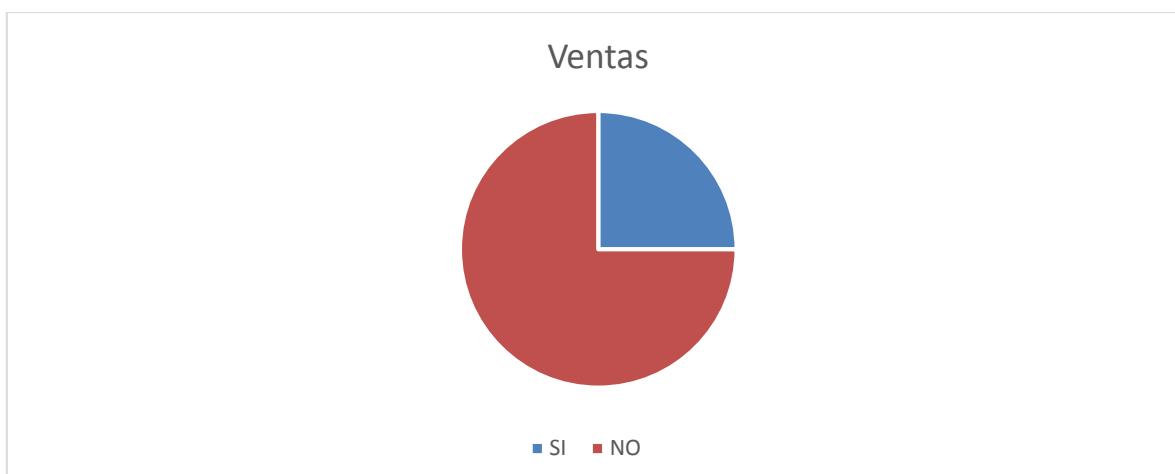
SI

NO

TABLA 5

X	F	%
SI	3	40%
NO	5	60%
TOTAL	8	100%

GRAFICO N° 4



Fuente: Encuestas realizadas a Notarios y abogados en libre ejercicio del cantón Jipijapa

Autor: Ab. Nínive Victoria Plúa Parrales

Análisis: 5 de los funcionarios encuestados respondieron que no se cuenta con el sistema catastral actual la misma que genera mayor inversión de tiempo y dinero al usuario para obtener sus documentos siendo este un 60% y otros 3 funcionarios es decir el 40% considera que, si cuentan con este tipo de servicio, por lo tanto, el 40%, indico que los sistemas actuales catastrales de los municipios autónomos están debidamente controlados para evitar el tráfico inmobiliario y derechos reales.

Conclusiones

1. Existen vulnerabilidades del tráfico inmobiliario de bienes y derechos reales, ante la desvinculación entre los registros de inmuebles y la implementación de un sistema catastral
2. Existe desactualización en cuanto a la utilización de las tecnologías que automaticen el proceso el 60% desconocía.
3. Se conoce la legislación ecuatoriana que norma el proceso
4. Se reconoce la importancia de la utilización de las TIC para el sistema registral del Ecuador
5. La mayoría considera que los sistemas catastrales actuales que están bajo la dirección de gobiernos autónomos descentralizados municipales no evitan el tráfico inmobiliario de bienes y derechos reales

Recomendaciones

Implementar un sistema automatizado como se ha logrado para otras ciudades del Ecuador que facilite la gestión en los registros de la propiedad tanto en la fiabilidad como en la celeridad de los procesos

Bibliografía

- Caicedo Escobar, 2. D. (s.f.). *Facultad de Derechos y Ciencias Políticas*. Obtenido de <https://revistas.upb.edu.co>
- Cañas, G. (2010).
- Cfr. Areal, (1987).
- Cfr. Areán, 1987. (s.f.).
- Cfr. Sanchez, C. y.-C. (2009). *Dialnet*. Obtenido de <https://eprints.ucm.es/derechos>, D. L. (s.f.). *Derecho registral*. Obtenido de <http://repositorio.utn.edu.ec>
- Gomez, G. (2009). *Dialnet*. Obtenido de <https://dialnet.unirioja.es/>
- Gutierrez, V. (1976). Obtenido de <https://eprints.ucm.es/>
- Lastra Jose Manuel, F. d. (2005). *Derecho 911*. Obtenido de <http://derecho911.blogspot.com>
- Ley de registro de la propiedad. (s.f.). registro de la propiedad.
- Ley Hipotecaria 1, C. c. (s.f.). *Revista de derechos*. Obtenido de <http://www.scielo.org.co>
- M. Sc.Viviana Vega. (2016). *PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO*.
- Marin, Perez. (1947).
- Méndez González 2008. (s.f.).
- Ordoñez Ortiz e Izquierdo Davila 2006. (s.f.).
- penal, D. j. (s.f.). *Dogmatica juridica penal*. Obtenido de <https://studylib.es>
- Pierini, Uirich. (1999).
- propiedad-digital-Quito-documentos.html. (s.f.).
- Registro oficial 488 de 11 de julio. (2011).
- RPP Noticias*. (s.f.). Obtenido de Que es la publicidad registral: <http://rpp.pe/economia/estilo-de-vida/que-es-la-publicidad-registral-noticia-971657>
- Sistema Nacional Art. 12. (s.f.). *ey del sistema nacional de registros de datos publicos*. Obtenido de <http://www.wipo.int>
- Vacas, F. S., O, G., J, P., & Rojo, P. (s.f.). *influencia de la tecnologia en el entorno*. Obtenido de <dit.upm.es/.../4%20-Influencia%20de%20la%20tecnología%20en%20el%20entorno.p...>

WEB4.3. (s.f.).

www.comercio.com/actualidad. (s.f.).

dit.upm.es/.../4%20-Influencia%20de%20la%20tecnología%20en%20el%20entorno.p...
(s.f.).

dit.upm.es/.../4%20-Influencia%20de%20la%20tecnología%20en%20el%20entorno.p...
(s.f.).

dit.upm.es/.../4%20-Influencia%20de%20la%20tecnología%20en%20el%20entorno.p... (s.f.).

<http://rpp.pe/economia/estilo-de-vida/que-es-la-publicidad-registral-noticia-971657>. (s.f.).

dit.upm.es/.../4%20-Influencia%20de%20la%20tecnología%20en%20el%20entorno.p... (s.f.).

<http://rpp.pe/economia/estilo-de-vida/que-es-la-publicidad-registral-noticia-971657>. (s.f.).

dit.upm.es/.../4%20-Influencia%20de%20la%20tecnología%20en%20el%20entorno.p... (s.f.).



Presidencia
de la República
del Ecuador



Plan Nacional
de Ciencia, Tecnología,
Innovación y Saberes



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

DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo Nínive Victoria Plúa Parrales, con C.C: # 131135867 autora del trabajo de componente práctico del examen complejo: **“La vulneración del tráfico inmobiliario de bienes y derechos reales, ante la desvinculación entre los registros de inmuebles y la implementación de un sistema catastral”**, previo a la obtención del grado de **MAGÍSTER EN DERECHO DE NOTARIAL Y REGISTRAL** en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

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

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

Guayaquil, 25 octubre del 2019

f. _____
Ab. Nínive Victoria Plúa Parrales
C.C: 1311358673

REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA

FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE GRADUACIÓN

TÍTULO Y SUBTÍTULO:	La vulneración del tráfico inmobiliario de bienes y derechos reales, ante la desvinculación entre los registros de inmuebles y la implementación de un sistema catastral.		
AUTOR(ES):	Ab. NINIVE VICTORIA PLUA PARRALES.		
REVISOR(ES)/TUTOR(ES):	Ab. María José Blum M. – Dr. Francisco Obando F.		
INSTITUCIÓN:	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
UNIDAD/FACULTAD:	Sistema de Posgrado		
MAESTRÍA/ESPECIALIDAD:	Maestría en Derecho Notarial y Registral		
GRADO OBTENIDO:	Magíster en Derecho Notarial y Registral		
FECHA DE PUBLICACIÓN:	25 de octubre del 2019	No. DE PÁGINAS:	30
ÁREAS TEMÁTICAS:	Derecho Notarial, Derecho Registral		
PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:	Sistema Catastral, Registros de la Propiedad, Ley del Registro, Interconexión Catastral, Registrador de la Propiedad		
RESUMEN/ABSTRACT:	<p>El presente trabajo de investigación se enfoca en fomentar un verdadero sistema catastral en los registros de la propiedad, observando las disposiciones legales tanto de las reformas de la ley de registro de datos públicos, principios del derecho registral en cuanto a la publicidad registral; para evitar que se lleva a cabo el tráfico inmobiliario de bienes inmuebles que a la vez permita el acceso a la tecnología agilizando los trámites requeridos por los usuarios en los registros de la propiedad para evitar dilaciones en todos los procesos legales que requieran los usuarios aportando doble beneficio tanto al usuario como a los funcionarios de los registros. Esta investigación se basa en estudios antes hechos con el fin de evitar el tráfico inmobiliario, buscando una interconexión catastral entre Municipio y registro de la Propiedad, facilitándole al Registrador de la propiedad mantener la información en una sola ficha registral, optimizando sus funciones como tal.</p>		
ADJUNTO PDF:	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
CONTACTO CON AUTOR/ES:	Teléfono:2601413	E-mail: abvickyplua_p@hotmail.com	
CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE):	Nombre: María Auxiliadora Blum Moarry		
	Teléfono: 0991521298		
	E-mail: mariuxiblum@gmail.com		
SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA			
Nº. DE REGISTRO (en base a datos):			
Nº. DE CLASIFICACIÓN:			
DIRECCIÓN URL (tesis en la web):			