

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

**MAESTRIA EN DERECHO MENCION DERECHO
NOTARIAL Y REGISTRAL**

TEMA:

**APLICACIÓN DEL SISTEMA DE FOLIO REAL Y LA MATRÍCULA
INMOBILIARIA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN
IBARRA.**

**“Trabajo de Examen Complexivo”, para la obtención del grado de Magister
en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral.**

Autor:

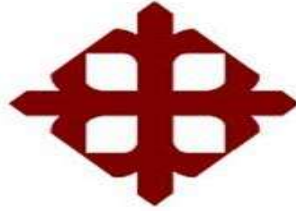
Abg. Andrea Catalina Vallejo Lara

Tutor:

Abg. Ricky Jack Benavides Verdesoto

GUAYAQUIL - ECUADOR

2020



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

CERTIFICACIÓN

Certificamos que el presente trabajo de examen complejo, fue realizado en su totalidad por la **Abg. Andrea Catalina Vallejo Lara**, como requerimiento para la obtención del Grado Académico de **Magister en Derecho Notarial y Registral**.

REVISORES

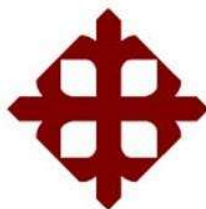
Dr. Francisco Obando Freire, PhD.
Revisor Metodológico

Abg. Ricky Jack Benavides Verdesoto
Revisor de Contenido

DIRECTOR DEL SISTEMA DE POSGRADO

Dr. Santiago Velázquez Velázquez, PhD.

Guayaquil, 18 de enero del 2020



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

**MAESTRIA EN DERECHO MENCION DERECHO
NOTARIAL Y REGISTRAL**

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Yo, Abg. **Andrea Catalina Vallejo Lara**

DECLARO QUE:

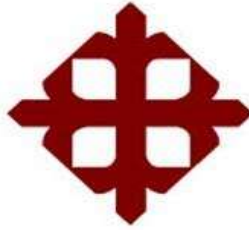
El examen Complexivo: sobre la **“Aplicación del sistema de folio real y la matrícula inmobiliaria en el Registro de la Propiedad del Cantón Ibarra”** previo a la obtención del Grado Académico de **Magister en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral**, ha sido desarrollado en base a una investigación exhaustiva, respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan al pie de las páginas correspondientes, cuyas fuentes se incorporan en la bibliografía. Consecuentemente este trabajo es de mi total autoría.

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

Guayaquil, 18 de enero del 2020

LA AUTORA:

Abg. Andrea Catalina Vallejo Lara



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

**MAESTRIA EN DERECHO MENCION DERECHO
NOTARIAL Y REGISTRAL**

AUTORIZACIÓN

Yo, Abg. Andrea Catalina Vallejo Lara

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la **publicación** en la biblioteca de la institución del examen Complexivo: **“APLICACIÓN DEL SISTEMA DE FOLIO REAL Y LA MATRÍCULA INMOBILIARIA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN IBARRA”**, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, 18 de enero del 2020

LA AUTORA:

Abg. Andrea Catalina Vallejo Lara

INFORME DE URKUND

The screenshot displays the URKUND interface. On the left, a sidebar shows document metadata: 'Documento' (VALLEJO ANDREA.docx), 'Presentado' (2019-12-04 13:22), 'Presentado por' (mariuxiblum@gmail.com), 'Recibido' (teresa.nuques.ucsg@analysis.orkund.com), and 'Mensaje' (Mostrar el mensaje completo). The main area shows a message snippet: '3% de estas 36 páginas, se componen de texto presente en 8 fuentes.' On the right, a 'Lista de fuentes' panel lists various URLs, categorized into 'Bloques', 'Fuentes alternativas', and 'Fuentes no usadas'. The bottom toolbar includes navigation icons, a warning icon for '1 Advertencias', and buttons for 'Reiniciar', 'Exportar', and 'Compartir'.

de la seguridad jurídica siempre en la expectativa de proteger los derechos y libertades de la sociedad. La seguridad jurídica, no es otra cosa que la posibilidad que el Estado debe darnos mediante el derecho, de prever los efectos y consecuencias de nuestros actos o de la celebración de los contratos para realizarlos en los términos prescritos en la norma, para que ellos surtan los efectos que deseamos o para tomar las medidas actualizadas para evitar los efectos que no deseamos, y que podrían producirse según la ley. CITATION Fal13 \l 3082 (García, 2013). El Estado tiene la obligación de garantizar seguridad jurídica a los individuos que lo integran, tomando las medidas necesarias para que cada persona conozca y se responsabilice de sus acciones, tal es así que al hablar de seguridad jurídica se refiere a todos los actos realizados por los individuos y sus efectos frente a los demás, considerando siempre lo que establece el sistema jurídico, ya que gracias a este se sabe dónde finaliza el derecho de una persona e inicia el derecho de otra, con el fin de proporcionar seguridad jurídica a todas las personas, con el fin de obtener una convivencia pacífica entre individuos y sobre todo respetando siempre sus derechos y garantías. Nuestra Constitución ha puesto a la seguridad jurídica como un valor a alcanzar o concretar por el Estado, pues, no de otra forma se explica que se la considere como uno de los deberes prioritarios del Estado o el más alto deber del Estado y, de esta forma, deja de ser simple fuente supletoria de aplicación del Derecho y se convierte en eje del Derecho, nada menos que a la par del valor Justicia. Lo que sí es necesario considerar es que la Justicia es el valor final del Derecho, mientras que la seguridad jurídica es valor instrumental con respecto a aquella. CITATION Jor \p 228 \l 3082 (Zavala, 2012, pág. 228). Decir que la existencia de un sistema jurídico es condición suficiente

AGRADECIMIENTO

A mi madre que ha sido un apoyo fundamental a lo largo de esta investigación, quién con su amor, su inmensa bondad y apoyo incondicional me ha acompañado en esta travesía para culminar mis estudios. Le agradezco, y hago presente mi gran afecto.

Catalina Vallejo Lara

DEDICATORIA

Mi trabajo de investigación lo dedico con todo mi amor y cariño a mi esposo Jorge Andrés y a mi hija Martina, quienes son los detonantes de mi felicidad y esfuerzo; y, constituyen la más grande motivación para continuar con éxito en este camino de estudio y preparación.

Catalina Vallejo Lara

Índice

<i>Introducción</i>	2
<i>Desarrollo</i>	10
Seguridad Jurídica	10
Seguridad jurídica inmobiliaria	13
Clases De Seguridad Jurídica	17
Seguridad jurídica registral en la conexión informática entre el registro de la propiedad y el departamento de avalúos y catastros	18
Sistemas de información registral	20
Matrícula inmobiliaria	23
Metodología	24
Alcance de la investigación	27
Categoría, Dimensiones, Instrumentos y Unidad de Análisis	27
Criterios éticos de la investigación	29
Resultados	29
Análisis Documental	29
Discusión	34
Propuesta	42
<i>Conclusiones</i>	49
<i>Recomendaciones</i>	51
<i>Referencias</i>	53
<i>Apéndices</i>	56

Índice de tablas

<i>Tabla I</i>	28
<i>Tabla II</i>	45

Resumen

El *principio de seguridad jurídica* muchas veces podemos verlo vulnerado en el ámbito registral al no brindar certeza en el tráfico jurídico inmobiliario. Es así como el *objetivo* de la presente investigación es implementar el sistema de folio real y la matrícula inmobiliaria en el Registro de la Propiedad del Cantón Ibarra, Provincia de Imbabura, pues la aplicación del sistema de folio real propio de un sistema moderno que promueve el buen funcionamiento y que tiene como base el inmueble; y, el uso de la matrícula inmobiliaria que tenga concordancia con la información registral permitirá dar cumplimiento a este principio de gran categoría. La *metodología* aplicada al presente trabajo de investigación comprende métodos teóricos como son: el método Histórico-Lógico, Sistematización Jurídico - doctrinal y Análisis – Síntesis; adicionalmente como métodos empíricos se realiza el análisis documental, legislación comparada; y, la entrevista. Es así donde surge la importancia de este trabajo de titulación, que trae como *resultado* salvaguardar los intereses de los ciudadanos que día tras día solicitan una inscripción. Como *conclusiones* de manera general se puede establecer que la aplicación del sistema de folio real; y, el uso de la matrícula inmobiliaria otorga fe pública registral y garantía al principio de seguridad jurídica.

Palabras Claves: Seguridad jurídica, tráfico jurídico inmobiliario, folio real, matrícula inmobiliaria, inscripción.

Abstract

The *principle of legal security* is often being infringed in the Registry Law field due to not having certainty in the legal property traffic. Therefore, the *aim* of the present investigation is to install a real file system and a real-state enrollment for the Registro de la Propiedad del Cantón Ibarra, Provincia de Imbabura, since the application of a typical modern real file system promotes a proper operation and has the property as a base; and, the use of the real-state enrollment that has consistency with the registry information will allow to ensure compliance to this great principle. The *methodology* applied to this research involves theoretical methods such as: logical-historical method, doctrinal legal systematization, synthesis-analysis; additionally, empiric methods as the documental analysis, comparative legislation and interviews. This is how the *importance* of this research has emerged to protect the citizens' interests that day by day request for an inscription. To *conclude*, it can be established that the application of the real file system and the usage of the real-state enrollment bestow registry attestation and the guarantee of the legal security principle.

Key words: legal security, legal property traffic, real file, real-state enrollment, inscription.

Introducción

La *seguridad jurídica* tiene como objetivo fundamental orientar la aplicación del ordenamiento jurídico, es así que para poder comprender de mejor manera lo que constituye es necesario realizar un análisis exhaustivo de la misma, puesto que existen varios aspectos importantes que se deben tomar en cuenta, así consideramos que al ser un principio fundamental del Derecho, la seguridad jurídica es estructurada por la normativa legal, la cual engloba los derechos, deberes, garantías y obligaciones mismos que con su cumplimiento hacen posible una convivencia adecuada entre los individuos que integran una sociedad; pero no solo es necesario establecerla en una normativa jurídica, también es importante la existencia de órganos e instituciones que regulen o controlen el acatamiento del ordenamiento legal, logrando así que su existencia sea una realidad y constituya una garantía para la sociedad.

La seguridad jurídica es un valor estrechamente ligado a los Estados de Derecho que se concreta en exigencias objetivas de: corrección estructural (formulación adecuada de las normas del ordenamiento jurídico) y corrección funcional (cumplimiento del Derecho por sus destinatarios y especialmente por los órganos encargados de su aplicación). Junto a esa dimensión objetiva la seguridad jurídica se presenta, en su acepción subjetiva encarnada por la certeza del Derecho, como la proyección en las situaciones personales de las garantías estructurales y funcionales de la seguridad objetiva (Pérez A. , La Seguridad Jurídica, 1994, pág. 28).

La seguridad jurídica aplicada a un Estado de Derecho se encarga de elaborar un ordenamiento jurídico adecuado para que posteriormente estas normas que forman parte de la normativa legal sean aplicadas y respetadas dando cumplimiento cabalmente a cada uno de los preceptos establecidos que en primer lugar deben ser respetados por las instituciones que forman parte del Estado de Derecho y en segundo lugar por las personas quienes ejercen los derechos, con el objeto fundamental de lograr obtener como resultado certeza de los actos emitidos por cada una de las instituciones públicas.

La certeza del Derecho supone la faceta subjetiva de la seguridad jurídica, se presenta como la proyección en las situaciones personales de la seguridad objetiva. Para ello, se requiere la posibilidad del conocimiento del Derecho

por sus destinatarios. Gracias a esa información realizada por los adecuados medios de publicidad, el sujeto de un ordenamiento jurídico debe poder saber con claridad y de antemano aquello que le está mandado, permitido o prohibido. La certeza representa la otra cara de la seguridad objetiva: su reflejo en la conducta de los sujetos del Derecho (Pérez A. , La Seguridad Jurídica, 1994, pág. 29; Pérez A. , La Seguridad Jurídica, 1994).

Al hablar de seguridad jurídica es necesario enfocarnos en dos aspectos tanto el objetivo como el subjetivo, si nos referimos al punto objetivo corresponde al ordenamiento, normas y sistema jurídico establecido así como a sus instituciones, cuya responsabilidad es hacer posible el cumplimiento de las mismas; y, al hablar del punto subjetivo podemos decir que este se enfoca en el individuo quien debe ser consciente de las consecuencias de sus actos frente a la falta de cumplimiento del sistema jurídico legal, de ahí la importancia del estricto conocimiento que debe tener la sociedad respecto a sus derechos, deberes, garantías y responsabilidades.

Dentro de este punto se encuentra la seguridad jurídica inmobiliaria, aquella que brinda certeza al tráfico jurídico inmobiliario y al ser los Registros de la Propiedad del Ecuador parte de los registros de seguridad jurídica, es su obligación brindar la adecuada protección a las relaciones jurídicas en especial cuando se trata de bienes inmuebles, lo que amerita la aplicación de una correcta sistematización y esquematización de técnicas que permitan conocer y aplicar en su dimensión un sistema registral protector del principio de seguridad jurídica, permitiendo que los ciudadanos que requieren el servicio se encuentren satisfechos con la información proporcionada.

Al no aplicar las técnicas adecuadas al sistema registral, se ve vulnerado el principio de seguridad jurídica consagrado en la Constitución de la República del Ecuador, entendiéndolo como un principio fundamental que no puede ser violentado y debe ser defendido de manera inquebrantable. Así, el tema principal de esta investigación se encuentra en la aplicación del sistema de folio real y la matrícula inmobiliaria en el Registro de la Propiedad del Cantón Ibarra, pues si se habla de técnicas aplicables éstas permitirán hacer efectivo no solo el principio de seguridad jurídica registral, si no también la aplicación de todos los principios registrales existentes en la legislación Ecuatoriana.

En la actualidad el sistema de folio real y la matrícula inmobiliaria está siendo ya utilizada en algunos cantones del Ecuador, los cuales han visto como resultado la correcta aplicación de la normativa vigente; es por eso el afán en implementar en el Registro de la Propiedad del Cantón Ibarra, a fin de convertir al Registro en una institución moderna, capaz de defender los principios promulgados en nuestro ordenamiento jurídico. Esta aplicación del sistema de folio real en el Registro de la Propiedad hace referencia a la información real que se aplicará exclusivamente cuando el objeto de la inscripción esté dado por una cosa inmueble.

Actualmente en el Registro de la Propiedad del Cantón Ibarra se aplica el sistema de folio personal, y con el fin de darle una correcta operatividad se utiliza también el folio cronológico que juntos constituyen en el medio adecuado para aplicar el principio de publicidad registral. Este sistema de folio personal erróneamente aplicado debería adoptarse en el registro de la Propiedad de manera excepcional, es decir el sistema de folio personal tiene que ser aplicado para los casos en los que el objeto de la inscripción recaiga sobre las personas ya sea natural o jurídica, y por regla general sin conexidad con un bien específico, recalando que este sistema de folio personal se aplica directamente en el Registro Mercantil.

Por otro lado la matrícula inmobiliaria que como se mencionó anteriormente también aplicada en otros cantones constituye un documento identificado con una numeración que contiene información integrada tanto del sistema catastral como del sistema registral, es decir la información jurídica tomada de los asientos registrales; y, la información física con las características del bien inmueble ya sean linderos o medidas, tomada de la base de datos del catastro municipal. Se ha verificado la importancia de la integración de estos dos sistemas pues el Registro de la Propiedad debe estar basado en las más modernas técnicas electrónicas que permitan fortalecer la aplicación del principio de publicidad registral. Es así como la relación catastro – registro se concreta en que el catastro suministra la parte física y características del predio y el registro proporciona el historial de dominio, sus limitaciones y consecuencias jurídicas.

Así tiene gran relevancia la aplicación tanto del folio real como de la matrícula inmobiliaria en virtud de que con esto se estaría brindando mayor seguridad jurídica a la propiedad inmobiliaria, puesto que su importancia radica en la protección del

tráfico y la agilización de las transacciones inmobiliarias, garantizando la autenticidad y seguridad de los títulos.

El estudio de la *seguridad jurídica en la conexión informática entre el Registro de la Propiedad y el Departamento de Avalúos y Catastros*, reviste de gran importancia en virtud de que la coordinación entre ambas permite la existencia de un sistema registral fiable que promueve la aplicación del principio de seguridad jurídica mencionado anteriormente. Ahora bien la información emitida por las dos instituciones muchas veces difiere lo cual ocasiona inconvenientes puesto que el objeto de registración no estaría evidenciándose con certeza, por tal motivo el campo de la presente investigación se centra enfocado en este punto de vital importancia en materia registral.

El catastro es la institución administrativa destinada a llevar un censo de la propiedad territorial. Frente al Registro de la Propiedad, nacido para favorecer, de consuno, intereses públicos y privados, el Catastro tiene un origen marcadamente público. Se trata de una organización fundamental para que la Administración pueda tener un conocimiento lo más exacto posible acerca de la propiedad fundiaria, con el propósito de ejercer el poder de ordenación y desarrollo territorial, aplicar tributos y cumplir con una finalidad estadística (De Reina, 2011, pág. 42).

De esta manera el departamento de avalúos y catastros se encuentra en la obligación de brindar al Registro información fidedigna, para lograr que el Registro de la Propiedad publicite un documento fiable, pues de nada serviría declarar la oponibilidad de los derechos que se registren si el bien que se dice tener por objeto difiere en sus condiciones materiales, esto es, linderos, cabida, construcciones, etc. Si existe la interconexión de estas dos instituciones el beneficio que se recibe es la seguridad jurídica, lo que garantiza que la compra y la venta de predios se pueda efectuar de manera transparente.

Desde un punto de vista registral, la introducción de las bases gráficas no es un lujo para el disfrute exclusivo de la oficina registral, sino un instrumento necesario para la adecuada prestación del servicio que tiene encomendado, completando la descripción literaria de las fincas con la descripción gráfica que permite tener un conocimiento visual de una serie de datos, como la superficie, longitudes, perímetros y linderos, con lo que su utilización

robustece la seguridad jurídica y permite que el principio de fe pública registral pueda extenderse a los datos de hecho, lo cual en un Registro basado en una descripción meramente literaria de la finca resulta prácticamente imposible, planteándose un tema como es el de la seguridad jurídica de las bases gráficas (Fandos, 2010, pág. 830).

Así desde el punto de vista registral se establece que esta interconexión catastro con registro constituye un elemento esencial para el mejor desarrollo del sistema registral pues se hace efectivo el principio de seguridad jurídica puesto que no solo quedaría constando la referencia catastral en los archivos registrales sino que también el Registrador va a realizar su calificación registral no solo verificando la legalidad del negocio jurídico sino también va a realizarla con datos exactos que identifiquen de manera clara al bien inmueble, impidiendo el paso a la existencia de dobles inscripciones en el mismo inmueble que muchas veces es un gran problema existente en los Registros de la Propiedad.

Por otro lado para que exista esta conexión informática entre el Registro de la Propiedad y el Departamento de Avalúos y Catastros es también necesario aplicar lo que se denomina como matrícula inmobiliaria, el cual es un documento que contiene información física del inmueble proporcionado por el catastro más la información jurídica de dicho predio que consta en los archivos del Registro de la Propiedad. Al aplicar el sistema de folio real quedará claramente identificada la matrícula inmobiliaria asignada por el organismo competente, cuando el título causal corresponda a uno de los actos jurídicos inscribibles referidos a bienes raíces, lo cual proporcionará la aplicación del principio de seguridad jurídica registral, puesto que la información publicitada por el registro será fiable.

El *problema de la investigación* surge debido a que durante varios años muchos registros de la propiedad del Ecuador han operado sin solventar los inconvenientes generados por la falta de conexión con la realidad existente en los catastros municipales, esto provoca una descoordinación evidente que ocasiona gran perjuicio a los ciudadanos puesto que muchas veces el catastro establece como titulares de los títulos a sujetos que no han pasado por el filtro de la calificación registral, provocando alteraciones descriptivas que no brindan seguridad jurídica. Se puede establecer de manera general que el problema más frecuente es que no se hace constar correctamente quién es el titular de dominio del bien inmueble,

acompañado de que muchas veces existen errores en cuanto a longitudes, medidas y linderos del bien inmueble. El principal problema surge cuando al confrontar la información publicitada por el registro de la propiedad con la proporcionada por el catastro municipal suele ser diferente, no solo como ya se mencionó anteriormente en lo que tiene relación al titular del bien inmueble, sino también al hacer la descripción del derecho, o del título, esta información no brinda certeza a los ciudadanos, lo que genera una vulneración al principio de seguridad jurídica de los usuarios que con buena fe adquieren bienes inmuebles confiados en los datos que proporcionan y publicitan estas instituciones. La falta de un cruce de información entre las dos entidades Municipio y Registro también provoca que se vendan predios que no existen, o de ser el caso el mismo predio se vende a dos o más personas, o así mismo se enajenan áreas de uso público, esto es causa de que el sistema adolece de abundantes deficiencias de orden jurídico y práctico, que se debe a la falta de un buen catastro pues no se permite la debida comprobación e identificación del bien para la creación de un folio real.

En el Registro de la Propiedad del Cantón Ibarra actualmente no existe conexión informática con el Departamento de Avalúos y Catastros, lo cual ha evidenciado claramente la vulneración al principio de seguridad jurídica, en virtud de que muchas veces la información proporcionada por las dos entidades resulta ser diferente, lo que es en la actualidad un perjuicio para los ciudadanos ya que no están obteniendo información fidedigna. Al mismo tiempo esto es causa de que en la actualidad se esté aplicando el sistema de folio personal y cronológico que no permite generar una matrícula inmobiliaria, y sobre todo que no garantiza el derecho de las personas a acceder a bienes y servicios públicos de calidad, así como a obtener información adecuada y veraz sobre el contenido y las características de sus bienes inmuebles. El sistema de registración actualmente utilizado es calificado como un sistema de información personal o folio personal; y, cronológico o folio cronológico, el cual es admisible según lo que prescriben los artículos 15, 16 y 18 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, sin embargo este contenido de la base de datos responde a la normativa que data desde el año 1860 hasta el año de 1869 que ya no esta en concordancia con los avances tecnológicos, sin promover de esta forma un registro de la propiedad electrónico y moderno, acorde al avance de la tecnología.

Estos inconvenientes causan la vulneración al principio de seguridad jurídica registral pues los ciudadanos no tienen certeza sobre la información proporcionada por estas instituciones y al adquirir derechos no lo hacen fundamentados en bases de certidumbre; que aplicada al derecho inmobiliario se manifiesta en la presencia de temor al no encontrar similitud en la información, entonces es ahí donde surge la pregunta de investigación *¿Cómo solucionar la falta de conexión existente entre el registro de la propiedad y el departamento de avalúos y catastros, para hacer efectivo el principio de seguridad jurídica?* Para resolver la pregunta de investigación surge la *premisa* que se origina sobre la base de la fundamentación de los presupuestos doctrinarios del principio de seguridad jurídica registral en coordinación de catastro con registro, el análisis documental del artículo 82 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con los artículos 142, 55 literal i), 139, 496; y, 526 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; los artículos 15, 16, 17, 18 y 19 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, la legislación comparada en los países de España, Argentina y Perú; y, las entrevistas a cinco especialistas en la rama registral.

Para el efecto de la presente investigación se establecen como *objetivo general*: implementar el sistema de folio real y la matrícula inmobiliaria en el Registro de la Propiedad del Cantón Ibarra, Provincia de Imbabura; y, como *objetivos específicos*: fundamentar los presupuestos teóricos del principio de seguridad jurídica registral; analizar la normativa constitucional, y demás normativa legal respecto a la seguridad jurídica, la aplicación del folio real; y la interconexión catastro con registro; comparar la legislación Española, Argentina, y Peruana respecto de la aplicación del sistema de folio real; proponer la implementación de la matrícula inmobiliaria en concordancia con la información registral aplicando el sistema de folio real.

Por lo tanto, aplicaremos en esta investigación el *Método teórico* para elaborar el desarrollo; y, es necesario la aplicación de métodos de investigación que permitan crear un trabajo de investigación que de solución a los problemas profesionales, por lo cual aplicaremos los siguientes: *Método Histórico Lógico*. Para aplicar este método de investigación se analiza los acontecimientos de una etapa o un periodo determinado, es decir se debe analizar el desarrollo de determinado objeto o campo

de estudio, en este caso se pretende describir como a partir del avance de la tecnología se ha ido mejorando la interconexión entre el Registro de la Propiedad y el Departamento de Avalúos y Catastros, motivo por el cual es de vital importancia la aplicación de este método ya que se estudia la esencia del trabajo de investigación que permitirá un mejor desarrollo del tema a tratarse.

Por otro lado otro método a aplicarse es el *Método de Sistematización Jurídico Doctrinal*, el cual constituye el aspecto teórico de la jurisprudencia cuyo objeto estriba en exponer de manera ordenada y coherente las disposiciones legales que integran cada sistema jurídico en conjunto con las opiniones emitidas por los expertos en ciencia jurídicas. Se estudiará nuestro ordenamiento jurídico y los enunciados emitidos por profesionales del derecho que aporten con el objeto del tema de investigación; también el *Método Jurídico – Comparado*, el cual tiene como objetivo verificar diferentes objetos jurídicos referentes a un mismo tema o concepto, los cuales permiten establecer la existencia de similitudes o diferencias dentro de un ordenamiento jurídico lo cual es beneficioso para la investigación pues ayuda a obtener mejores resultados. Este método de derecho comparado permite cotejar dos objetos jurídicos pertenecientes a un mismo dominio, tales como conceptos, instituciones, normas, procedimientos, etcétera, lo cual posibilita destacar semejanzas y diferencias, establecer clasificaciones, descubrir tendencias y revelar modelos existentes.

En la presente investigación se realizará una comparación entre la legislación Española, Argentina, y Peruana respecto de la aplicación del sistema de folio real y como se garantiza la seguridad jurídica registral; y, por último los *Métodos Empíricos*. Estos servirán para caracterizar y diagnosticar la situación problemática ubicada en el campo de estudio jurídico. Dentro de estos se aplicará en la investigación los siguientes métodos empíricos: análisis de contenido a través de instrumentos tales como el análisis documental, legislación comparada; y, entrevistas. En el trabajo de investigación se establece como *Novedad Científica*. Implementar en el Registro de la Propiedad del Cantón Ibarra la matrícula inmobiliaria en concordancia con la información registral, aplicando el sistema de folio real, lo cual servirá para garantizar el principio de seguridad jurídica registral y dotar de certeza a las relaciones jurídicas, cumpliendo así con lo establecido en la Constitución de la República del Ecuador.

Desarrollo

Seguridad Jurídica

La seguridad jurídica a través de los tiempos ha surgido de las conquistas políticas de la sociedad, en donde el hombre frente a la inseguridad a exigido el cumplimiento de este principio fundamental para el desenvolvimiento de la humanidad, constituyéndose en una necesidad humana básica que los ordenamientos jurídicos de los Estados deben brindar. Si bien es cierto que no surge de la espontaneidad su avance y respeto depende de cada una de las luchas políticas y culturales existentes en la colectividad que toman consciencia de la importancia y el valor que tiene la seguridad jurídica en el desarrollo de las relaciones humanas.

La formación conceptual de la seguridad jurídica, como la de otras importantes categorías de la Filosofía y la Teoría del Derecho, no ha sido la consecuencia de una elaboración lógica sino el resultado de las conquistas políticas de la sociedad. La seguridad constituye un deseo arraigado en la vida anímica del hombre, que siente terror ante la inseguridad de su existencia, ante la imprevisibilidad y la incertidumbre a que está sometido la exigencia de seguridad de orientación es, por eso, una de las necesidades humanas básicas que el Derecho trata de satisfacer a través de la dimensión jurídica de la seguridad (Pérez A. , 2000, pág. 25).

Desde tiempos antiguos han existido organizaciones sociales que carecían de la consciencia del valor de la seguridad jurídica, puesto que la promulgación de las leyes no se contemplaba como un procedimiento normal para asegurar un buen funcionamiento de la sociedad, lo cual a su vez vulneraba el derecho. Se afirma la seguridad jurídica en Roma, cuando la Monarquía tienen fin, y en los tiempos de la República la creación, aplicación y conocimiento del Derecho constituía un privilegio para la clase patricia, quienes lo utilizaban con arbitrariedad. Cuando los plebeyos lucharon por la igualdad política y jurídica logran el acceso al conocimiento de las leyes. Pasaron varios años para que los plebeyos tras la lucha con los patricios logren conocer el nuevo código que fue grabado en Doce Tablas.

La seguridad jurídica surge debido a que el hombre gozaba de una ilimitada libertad, que generaba una inseguridad mientras que su anhelo era conseguir una libertad limitada pero a su vez protegida y garantizada, esta libertad es la libertad

civil, la cual se encuentra regulada por la voluntad general, y es ahí donde esta seguridad se convierte en un presupuesto indispensable de los ordenamientos jurídicos de los Estados de Derecho, los cuales constituyen evidentemente sistemas garantistas de la seguridad jurídica siempre en la expectativa de proteger los derechos y libertades de la sociedad.

La seguridad jurídica, no es otra cosa que la posibilidad que el Estado debe darnos mediante el derecho, de prever los efectos y consecuencias de nuestros actos o de la celebración de los contratos para realizarlos en los términos prescritos en la norma, para que ellos surtan los efectos que deseamos o para tomar las medidas actualizadas para evitar los efectos que no deseamos, y que podrían producirse según la ley (García J. , 2013).

El Estado tiene la obligación de garantizar seguridad jurídica a los individuos que lo integran, tomando las medidas necesarias para que cada persona conozca y se responsabilice de sus acciones, tal es así que al hablar de seguridad jurídica se refiere a todos los actos realizados por los individuos y sus efectos frente a los demás, considerando siempre lo que establece el sistema jurídico, ya que gracias a este se sabe dónde finaliza el derecho de una persona e inicia el derecho de otra, con el fin de proporcionar seguridad jurídica a todas las personas, con el fin de obtener una convivencia pacífica entre individuos y sobre todo respetando siempre sus derechos y garantías.

Nuestra Constitución ha puesto a la seguridad jurídica como un valor a alcanzar o concretar por el Estado, pues, no de otra forma se explica que se la considere como uno de los deberes prioritarios del Estado o el más alto deber del Estado y, de esta forma, deja de ser simple fuente supletoria de aplicación del Derecho y se convierte en eje del Derecho, nada menos que a la par del valor Justicia. Lo que sí es necesario considerar es que la Justicia es el valor final del Derecho, mientras que la seguridad jurídica es valor instrumental con respecto a aquélla (Zavala, 2012, pág. 228).

Decir que la existencia de un sistema jurídico es condición suficiente de la existencia de seguridad jurídica significa que la existencia de un sistema jurídico implica la existencia de seguridad jurídica, esto es, que todo sistema jurídico genera seguridad jurídica, y que si un sistema jurídico no genera seguridad jurídica, entonces no es un sistema jurídico; o, lo que es lo mismo,

la generación de seguridad jurídica es una condición necesaria de la existencia de un sistema jurídico (García R. , 2007).

Analizado lo antes mencionado por los autores se establece que la seguridad jurídica se caracteriza por ser una parte fundamental para el Derecho y su aplicación en la sociedad. Para hacer posible la existencia de justicia es necesario que primero se garantice seguridad jurídica en todos los procedimientos establecidos en el sistema jurídico, convirtiéndose así en una herramienta legal que pueda ejercer control en los actos y acciones de cada persona, es importante recalcar que es obligación del Estado garantizar a la sociedad que esta pueda acceder tanto a la seguridad jurídica como a la justicia, es más se puede afirmar que ninguna puede existir sin la otra, ya que tanto la justicia como la seguridad jurídica son partes fundamentales del Derecho.

La seguridad reviste de gran importancia porque constituye la certeza de saber a qué atenerse, es decir, la certeza de que el orden vigente ha de ser mantenido aún mediante la coacción, lo cual dota al individuo de la posibilidad de desarrollar su actividad previendo en buena medida cuál será la marcha de su vida jurídica (Alvarez, 2007, pág. 4).

Para que exista una convivencia pacífica entre los individuos que forman una sociedad es necesario un ordenamiento jurídico, mismo que debe garantizar que cada persona goce de derechos y sobre todo que estos no sean vulnerados, y de ser el caso la existencia de la vulneración de un derecho el Estado a través de sus funciones se encargará de repararlo, brindando así seguridad jurídica a las personas, al hablar de seguridad refiere a que cada individuo conoce su situación jurídico legal, es decir que tiene la convicción de que sus actos y acciones son las correctas y deben realizarse acatando un ordenamiento jurídico establecido.

La naturaleza de la seguridad jurídica es la de ser un principio general del Derecho y la de configurarse como un derecho fundamental de todo ser humano. En el Derecho ecuatoriano este derecho fundamental cuenta con un núcleo duro, indisponible para el legislador (...) (Alvarez, 2007, pág. 45).

La seguridad jurídica se enmarca como una parte primordial del Derecho, por cuanto está conectada a todos los ámbitos legales de aplicación para una convivencia humana pacífica, considerando siempre la protección de la integridad,

la vida, la honra y el patrimonio de cada persona, tal es así que el legislador deberá establecer expresamente que cada una de las leyes que componen el sistema jurídico de un Estado permitan que los derechos y garantías de cada persona queden protegidos, y si nos encontramos frente a un ordenamiento jurídico que no garantice este principio de seguridad jurídica, estas normas deberían ser derogadas del sistema jurídico vigente.

La Seguridad Jurídica se presenta entonces como una especie de garantía dada a cada individuo en el sentido de que su persona, sus bienes y derechos no serán objeto de ataques violentos o que, si estos llegaran a producirse, le serán asegurados por la sociedad, protegidos y reparados. En otras palabras es la certeza que tiene cada uno de que su situación jurídica no será modificada más que por procedimientos regulares, establecidos previamente (Alvarez, 2007, pág. 2).

En consecuencia en el Estado Ecuatoriano la seguridad jurídica es una garantía constitucional la cual se enfoca en la protección de los derechos de cada persona así como de su integridad y patrimonio, y al presentarse algún tipo de daño a aquello, el Estado a través de sus funciones, organismos e instituciones tiene la obligación de reparar el daño ocasionado, es decir el Estado garantiza que cada individuo pueda ejercer sus derechos, y de igual manera que cumpla sus obligaciones con la sociedad, lo cual es posible mediante la aplicación del sistema jurídico que el Estado mismo ha establecido.

Seguridad jurídica inmobiliaria. La seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario constituye un elemento indispensable en la decisión de las más grandes inversiones inmobiliarias, con la finalidad de que estas transacciones sean ágiles y seguras. Tiene gran connotación puesto que permite que el interesado tenga certeza de la situación jurídica del bien y todas sus cargas, este principio es de vital importancia en el desenvolvimiento del Derecho Registral, ya que entorno a este principio actúan los Registros de la Propiedad, buscando satisfacer los intereses de los ciudadanos.

La finalidad del Derecho Registral es robustecer la seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles. Esa finalidad la logra el Derecho Registral mediante la atribución de efectos a los asientos del Registro, referentes a la

constitución, transmisión, modificación, extinción, etc., de los derechos reales sobre inmuebles.

Los efectos que se atribuyen a la registración son más o menos contundentes según el sistema que se adopte por la legislación. Sin embargo, podría decirse que todas las legislaciones tienen como denominador común un efecto de hecho que consiste en informar a toda persona que quiera consultarlo, poniendo a su disposición los libros con los asientos respectivos (Carral, 2007, págs. 298, 299).

Una vez que se ha dejado claro la importancia de la seguridad jurídica en la aplicación del ordenamiento legal y que el Estado es el responsable de garantizar la misma, se hace hincapié en el derecho inmobiliario, ya que al tratarse del patrimonio de las personas y al ser este un derecho protegido constitucionalmente, es necesario la existencia de seguridad jurídica tanto en los actos, contratos y procedimientos inherentes al aspecto inmobiliario, a fin de que sus efectos sean los esperados por los titulares del derecho, y que a su vez los mismos se encuentren dentro del marco legalmente establecido. Frente a este principio fundamental de seguridad jurídica, se encuentran otros de naturaleza formal que son importantes:

- ◇ ***Principio de Prioridad***, es la consecuencia del principio de seguridad jurídica, en el cual el título que primero ingresa en el Registro de la Propiedad tiene una eficacia excluyente o preferente según los casos, sobre el título que no haya ingresado en el Registro o lo haya hecho después, es decir, la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro, lo cual genera seguridad jurídica al usuario que desee inscribir el acto o contrato.
- ◇ ***Principio de Publicidad***, el principio de publicidad confiere certeza y seguridad jurídica al derecho real inscrito, puesto que el Registro de la Propiedad recibe, depura y ordena la información, para hacerla pública, debe favorecer el tráfico, facilitar la prueba y el ejercicio de los derechos inscritos. La publicidad registral exterioriza a los ciudadanos las situaciones jurídicas para lograr la cognoscibilidad general respecto de terceros, con el principal objetivo de tutelar los derechos y brindar seguridad al tráfico jurídico.

La necesidad de la publicidad quedo manifiesta cuando la clandestinidad de las cargas y de los gravámenes que recaían sobre los inmuebles fue tal que se hacía imposible conocer la verdadera situación de estos. Entonces aquel registro que nació por una razón administrativa con miras de llevar una cuenta a cada titular, se convirtió en un registro con miras a la publicidad; y así, puede decirse que el registro nació como un medio de seguridad del tráfico – jurídico (Carral, 2007, pág. 295).

De esta manera se puede establecer que uno de los principios fundamentales del derecho registral e inmobiliario es la publicidad, misma que se enfoca en proporcionar la información correcta y verdadera de los bienes inmuebles, garantizando de esta forma seguridad jurídica a los individuos respecto de sus propiedades, logrando así que las personas continúen el tráfico inmobiliario. Se podría decir que sin el principio de publicidad no puede existir el tráfico inmobiliario, ya que es necesario que las personas conozcan la condición legal en la que se encuentre un bien inmueble para adquirirlo.

El Registro surge en la vida jurídica como un medio técnico y perfecto para lograr la publicidad de las relaciones inmobiliarias. Su finalidad esencial es la de buscar la seguridad de estas, protegiendo a quien adquiere confiado en el contenido de lo que el Registro pública. Principio de publicidad, por una parte, y principio de inscripción, por la otra, estrechamente relacionados o conectados entre sí (Gutierrez, 1976, pág. 103).

El individuo con el fin de ejercer su derecho de propiedad se ha visto en la obligación de crear instituciones y procedimientos que regulen el correcto funcionamiento del sistema inmobiliario, así como también se han visto en la necesidad de proteger sus derechos dentro de los diferentes actos y contratos inherentes a sus bienes originándose de esta forma principios tales como el ya descrito principio de publicidad, que permiten hacer efectivo sus derechos y sobre todo logrando que las relaciones inmobiliarias sean más seguras y confiables.

La publicidad tiende a crear un estado de cognoscibilidad general, o sea, la posibilidad de que todos puedan llegar a conocer la verificación de hechos o actos jurídicos que interesen a la generalidad. Para lograrlo, faculta a los particulares para conocer en cualquier momento los asientos hechos en el Registro. Es lo que se denomina publicidad formal. La publicidad material

o sustantiva supone que lo que no inscrito no afecta al que contrata confiado en el contenido registral. Con ello se intenta fomentar la inscripción, se protege al que inscribe frente al que no lo hace y se degrada al acto que no está inscrito (Gutierrez, 1976, pág. 104).

Para que pueda existir el principio de publicidad es importante recalcar que cada acto relacionado o que afecte a la propiedad de una persona debe ser inscrito en el Registro de la Propiedad correspondiente al lugar donde se encuentre ubicado el bien inmueble, ya que solamente tendrán validez jurídica aquellos actos o contratos que hayan pasado por todo el proceso legal, hasta haber llegado hasta su inscripción, para que de esta manera el Registro de la Propiedad pueda brindar una información eficaz y verídica de cada propiedad.

◇ *Principio de Tracto Sucesivo*, hace referencia al enlace de las titularidades, el cual establece que para que pueda ser inscrito un derecho es requisito que conste previamente inscrito el derecho del transferente u otorgante. Con este principio se persigue la cadena de transmisiones que constituye el historial del bien inmueble de manera continua, de tal manera que el adquirente de hoy será el transmitente de mañana; y, el transmitente de hoy haya sido el adquirente de ayer.

Principio del Tracto Sucesivo también llamado tracto continuo, es un principio de sucesión, de ordenación; el titular queda inmunizado, protegido contra todo cambio no consentido por él. Este principio exige que cada acto dispositivo se verifique en un asiento independiente y que el acto que pretenda inscribirse derive de otro previamente inscrito, de tal manera que el Registro refleje las transmisiones en perfecta sucesión. La continuidad interrumpida en la titularidad registral determina que todos los actos relativos a una misma finca consten en el Registro y que éste exprese su realidad jurídica (Gutierrez, 1976, pág. 112).

Este principio al igual que el de publicidad es primordial para las relaciones inmobiliarias y el Derecho Registral, puesto que probablemente el Tracto Sucesivo constituye el principio que más seguridad jurídica brinda al individuo, ya que el mismo refleja el orden sucesorio que tiene cada propiedad, cada acto o contrato debe proceder de uno anterior es decir corresponde a la continuidad de número de

transferencias de las cuales ha sido objeto un determinado inmueble, las cuales deben estar obligatoriamente inscritas para su validez legal.

De esta manera se puede afirmar que gracias a la aplicación de los principios hipotecarios y en especial a los mencionados anteriormente el principio de seguridad jurídica se consume y se convierte en pleno, concediendo así al adquirente la absoluta seguridad al verificar la situación jurídica del inmueble. De igual manera estos principios registrales constituyen normas del derecho positivo encargadas de ordenar el régimen inmobiliario contrastadas con la ciencia jurídica con el fin de encontrar solución a los inconvenientes generados en materia registral.

Clases De Seguridad Jurídica. El derecho registral debe defender dos tipos de seguridad jurídica: seguridad estática; y, seguridad dinámica; entendiéndose por seguridad estática la que sirve para proteger al derechohabiente, o sea la relación existente entre el sujeto y la cosa frente a turbaciones o ataques de terceros; por otro lado, la seguridad dinámica, o de tráfico, está destinada para dar protección a los terceros que se ven involucrados en la circulación de la riqueza. Esta protección se proyecta a los acreedores del enajenante y los adquirentes que no deben estar expuestos a la sorpresa de que el bien que se les transmite esté gravado. Podemos establecer que del análisis de la seguridad jurídica tanto estática como dinámica son conceptos que se complementan pues una está destinada a regir situaciones estáticas y la otra a proteger las situaciones dinámicas con el objetivo en común de proteger a los titulares de los derechos ya sea una protección real o indemnizatoria.

1. La seguridad estática: protege al titular del derecho de los ataques de terceros que traten de desconocer su titularidad. Garantiza la seguridad de la tutela de los derechos.
2. La seguridad dinámica: el adquirente de un derecho no puede ver ineficaz su adquisición en virtud de una causa que no conoció o que debió conocer al tiempo de efectuada su adquisición. Brinda protección a terceros involucrados en la circulación de la riqueza. Seguridad del tráfico. (Amado, 2018, pág. 109)

Seguridad Estática. La seguridad estática tiene defensa en la exteriorización posesoria del derecho, es decir protege al titular de derecho generando tranquilidad y paz, como se mencionó anteriormente esta seguridad estática está destinada a

proteger al titular del derecho cuando se trate de desconocer su titularidad, esta protección surge cuando terceros ataquen esta titularidad.

Seguridad Dinámica. La seguridad dinámica es también llamada de tráfico y tiene como finalidad brindar la protección contra terceros que pueden verse involucrados en la circulación de la riqueza, como acreedores, en las enajenaciones fraudulentas; y, a los adquirientes cuando estos se expongan a que se les ha transferido un bien inmueble que se encuentra embargado o gravado.

Seguridad jurídica registral en la conexión informática entre el registro de la propiedad y el departamento de avalúos y catastros

El catastro está obligado a dotar al Registro de información fidedigna, para lograr un sistema registral fiable, pues de nada serviría declarar la oponibilidad de los derechos que se registren si el bien que se dice tener por objeto difiere en sus condiciones materiales, esto es, linderos, cabida, construcciones, etc. Si existe la interconexión de estas dos instituciones el beneficio que se recibe es la seguridad jurídica, lo que garantiza que la compra y la venta de predios se pueda efectuar de manera transparente.

Para la interoperabilidad entre el Registro y el Catastro debe superarse la arcaica técnica de los envíos o comunicaciones particulares, e implantar un sistema de puesta a disposición de la información, de modo continuado y en alta disponibilidad, mediante una aplicación informática aprobada por las respectivas direcciones generales de ambos organismos, con las funcionalidades propias de un sistema de información geográfica que permita contrastar en cada momento la representación geográfica de las parcelas catastrales, identificadas por su referencia catastral, con la representación geográfica de las fincas registrales, identificadas por su identificador único registral, y que permita técnicamente migrar e incorporar recintos catastrales a la capa registral y a la inversa, según proceda, en aplicación de la respectiva normativa reguladora del Catastro y del Registro (Delgado, 2013, pág. 8)

Se puede establecer de manera general que el catastro es el censo estadístico de las propiedades ubicadas en una determinada jurisdicción, creado con el fin de determinar la existencia real de cada propiedad, y a su vez tener un mayor control sobre las mismas al igual que de sus propietarios, gracias al catastro se puede

verificar todo respecto a la realidad física de los inmuebles, cabe recalcar que la información que se encuentra en el catastro debe estar ligada a la información constante en el Registro de la Propiedad, con el fin de no vulnerar el principio de seguridad jurídica.

Sin embargo, pronto se demostró que sin la coordinación entre ambas y muy distintas, por sus fines, instituciones, no habría sistema registral fiable. De nada serviría declarar la oponibilidad de los derechos que se registren si el bien que dicen tener por objeto difiere de sus condiciones materiales (lindes, cabida, construcciones etc.) de las que se declaran en el Registro, o no existe, directamente. El catastro estaría llamado, pues, a dotar al Registro de una información fidedigna sobre el soporte físico del que se predica su publicidad (De Reina, 2011, pág. 42).

El sistema inmobiliario es una parte del derecho que engloba todo lo concerniente al derecho de propiedad, por tal razón es indispensable contar con sistemas administrativos eficaces para llevar un correcto control de la información de cada propiedad, la cual debe ser verídica y concordante, es decir que tanto en el sistema de catastros como en el sistema registral debe constar la misma información respecto a los inmuebles, caso contrario no se estaría brindando seguridad jurídica y no tendríamos sistemas fiables.

La conexión informática Catastro – Registro ha permitido: La creación de la matrícula inmobiliaria, documento en el que se halla la información física del predio proporcionada por el catastro; y la historia jurídica del inmueble proporcionada por el Registro de la Propiedad; que la información constante en la matrícula inmobiliaria se halle tanto en el catastro como en el Registro; que la matrícula inmobiliaria al publicitar la realidad física y jurídica del inmueble, permite al Registro de la Propiedad que la descripción de los inmuebles inscritos que se hallen en sus archivos correspondan a la realidad; la conexión Catastro – Registro, ha convertido al catastro en el Departamento técnico del registro y al Registro en el Departamento jurídico del catastro (Torres & Bernal, 2013).

Esta conexión como se ha mencionado por las autoras antes citadas permite que el Registro de la Propiedad verifique la existencia física de un predio, evita la duplicidad de inscripciones, e impide la inscripción de áreas de uso público,

haciendo así efectivo el principio de prioridad registral y de exactitud registral, bases fundamentales para la aplicación del principio de seguridad jurídica registral, puesto que, un registro de seguridad jurídica está destinado a los particulares, para dotar de certeza a las relaciones jurídicas, cumpliendo así con lo establecido en nuestra Constitución de la República.

La interconexión de información entre el Catastro y el Registro genera precisión y certeza a los bienes inmuebles tanto en sus aspectos físicos como jurídicos garantizando así el derecho de propiedad, el derecho a un hábitad seguro, el derecho a la vivienda digna, que se materializan en el derecho de propiedad; y, facilitando así el tráfico jurídico inmobiliario, evitando conflictos legales en donde el titular de un derecho de propiedad garantizará el derecho que transmite, cumpliendo correctamente con la cadena de transmisión sin vulnerar el principio de seguridad jurídica.

Sistemas de información registral. A través del transcurso del tiempo los sistemas de información registral han logrado evolucionar gracias a los aportes establecidos en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, la cual en sus artículos 15, 16, 17 y 18 define y menciona a cada uno de ellos que son sistema cronológico, sistema real; y, sistema personal, los cuales además se llevarán de modo digitalizado, con soporte físico y cumpliendo con la normativa legal vigente.

(...) hay que señalar que los asientos registrales guardados en orden cronológico en libros físicos, los índices por orden alfabético y el libro repertorio no son suficientes con relación a las nuevas técnicas de registración, en virtud de lo cual la legislación del sistema nacional de registro de datos públicos ha acudido a tres sistemas de información (personal, real y cronológica), de los cuales destacamos la técnica de folio real que se impone en la mayoría de los casos referidos a bienes muebles e inmuebles (Villalva, Cuestiones Jurídicas Esenciales del Registro de la Propiedad Ecuatoriano, 2017, pág. 163).

Es así como de esta manera en la actualidad se debe aplicar la técnica de folio real cuando se trate de bienes inmuebles pues esta técnica es la más recomendada para lograr integrar a los elementos de la relación jurídica inmobiliaria, que son titular, titularidades, título causal, cosa que puede ser mueble o inmueble; y, los

gravámenes e interdicciones, tomando en cuenta que cada sistema responde a situaciones jurídicas particulares que requieren un tratamiento especializado, sin embargo es importante destacar que los sistemas de información no son incompatibles ni contradictorios entre sí, más bien se integran y se complementan para dar como resultado la aplicabilidad del principio de seguridad jurídica registral.

Según la forma en que el registro se hace, existen, entre otros: A. El sistema de transcripción, por el cual el documento se archiva o se copia íntegramente a los libros del Registro; B. El sistema de folio personal en que los libros se llevan por índices de personas, o sea de propietarios o de titulares de derechos reales; y C. El sistema de folio real, en que los libros se llevan por fincas, a cada una de las cuales se le abre un folio, en que se inscriben todos los cambios, gravámenes transmisiones, etc., etc., relacionados con dicha finca (Carral, 2007, pág. 307).

Respecto a los tipos de folios es importante considerar que por su forma existe el folio de transcripción, que es aquel en el cual se hace constar de forma completa todo el acto o contrato en los libros registrales correspondiente; el folio personal que es aquel que corresponde al individuo como sujeto del derecho o como dueño de la propiedad, es decir que al realizar cualquier tipo de búsqueda en índices, debe realizarse por los nombres y apellidos de la persona; y el folio real, que se refiere estrictamente al inmueble, lo que significa que cada propiedad tendrá un registro inmobiliario respecto a los cambios de los que sea objeto determinado inmueble.

(...) No es posible un derecho real sino en cuanto afecte a un inmueble concreto e individualizado. El derecho real se ha de inscribir precisamente en el Folio Real de la finca a que afecta. Todo derecho real y toda transmisión o modificación que lo afecte, no pueden constar en el Registro sino en el folio que se destina a cada inmueble (Gutierrez, 1976, pág. 110).

Al hablar de derecho real nos referidos a cada inmueble de forma determinada, y en el derecho registral corresponde estrictamente a que si algún acto o contrato afecta a una propiedad, este debe constar de manera obligatoria en el folio real de dicha propiedad, logrando así, que exista un mayor control del sistema inmobiliario, lo que conlleva al mejoramiento de las relaciones inmobiliarias, en virtud de que el

derecho se verá individualizado en el folio perteneciente al bien inmueble objeto de la inscripción.

Sistema de folio personal. El sistema de folio personal es actualmente utilizado en la mayoría de los registros de la propiedad del Ecuador, a pesar de que se menciona lo siguiente: “(...) El sistema de información personal y su plasmación en un folio personal se utilizará cuando el objeto de la registración esté referido a una persona natural o jurídica, por regla general sin conexidad con un bien específico (...)” (Villalva, Cuestiones Jurídicas Esenciales del Registro de la Propiedad Ecuatoriano, 2017, pág. 164).

De esta forma el folio personal se desarrolla sin la necesidad de que se vincule a un bien inmueble, por lo que si el objeto de la registración fuera una interdicción o una insolvencia se utilizaría en el Registro de la Propiedad el folio personal para estos casos específicos, es decir que los contratos tienen como protagonistas a las personas en la relación registral y no a los predios; es importante mencionar que este sistema abre una partida registral por cada persona, sobre la cual recaerá el objeto de la inscripción.

Sistema de folio cronológico. El sistema de folio cronológico es de gran utilidad en virtud de que permite aplicar el principio de publicidad registral de manera correcta, así podemos evidenciarlo cuando la doctrina menciona lo siguiente:

(...) A fin de darles operatividad a los sistemas de información real y personal y por lo tanto para su realización y plena eficacia jurídica requieren del sistema de información cronológica y precisamente del folio cronológico, que como técnica de registración (acta de inscripción o acta de cancelación) se constituye en el único medio adecuado para alcanzar la publicidad registral (bajo la modalidad folio real o folio personal), que sea que opere la tradición simbólica de los derechos reales o para que actúe la publicidad propiamente dicha que le otorga efectos erga omnes a determinadas situaciones jurídicas” (Villalva, Cuestiones Jurídicas Esenciales del Registro de la Propiedad Ecuatoriano, 2017, pág. 164).

El Registro de la Propiedad por medio del sistema de folio cronológico logra validez jurídica puesto que permite la aplicación del principio de publicidad registral, y a su vez los folios personal y real son operativos por medio de la existencia del folio cronológico, materializado mediante un asiento registral que se

debe archivar en los libros del registro, logrando así seguridad al tráfico inmobiliario, y sobre todo exactitud e integridad al Registro ya se logrará publicitar los derechos adquiridos por los actos o contratos inscritos de manera cronológica.

Sistema de folio real. El sistema de Folio Real es aquel en el que la compaginación de los asientos es efectuada tomando como base la “finca” o inmueble, que es el elemento de mayor permanencia y esta sobre todo fundamentado en la matrícula inmobiliaria. Así podemos establecer que en el Registro de la Propiedad la regla que se debe imponer será abrir un folio real por cada bien inmueble, el cual quedará identificado con la matrícula inmobiliaria, la clave catastral emitida por el órgano competente, siempre y cuando el título causal corresponda a la inscripción de bienes inmuebles, en este caso la inscripción de bienes inmuebles y sus modificaciones se realiza mediante asientos sucesivos que conforman un solo historial jurídico. “(...) El sistema de información real que se debe materializar a través de un folio real en formato digital con soporte físico se aplicará exclusivamente cuando el objeto de la inscripción esté dado por una cosa mueble o inmueble (...)” (Villalva, Cuestiones Jurídicas Esenciales del Registro de la Propiedad Ecuatoriano, 2017, pág. 164).

En el sistema de folio real cada bien inmueble tiene su ficha y en ella se debe inscribir de manera cronológica los asientos generados por los documentos que se presentan para la inscripción recalando que esta debe referirse a un bien inmueble por lo que es usual y recomendada su aplicación en el Registro de la Propiedad, con la finalidad de precautar los intereses de los ciudadanos y brindarles certeza en el tráfico jurídico inmobiliario, aplicando los principios registrales y promoviendo seguridad jurídica.

Matrícula inmobiliaria. Se entiende como matrícula inmobiliaria al acto en virtud del cual un predio, finca o inmueble tiene acceso por primera vez al Registro de la Propiedad, está contiene la información registral o información jurídica vinculada con la información catastral, siendo esta última obtenida del catastro municipal, la cual goza de una interconexión informática entre las dos instituciones Registro de la Propiedad y el Ilustre Municipio del Cantón correspondiente, formado así la matrícula inmobiliaria que tiene información jurídica e información física y urbanística de un predio determinado.

La matrícula inmobiliaria contiene la información registral o jurídica en la misma forma que ha sido establecida para la ficha registral más la Información catastral de un inmueble determinado, siendo esta última aprehendida exclusivamente del catastro municipal a través de la interconexión informática existente entre el Registro de la Propiedad y la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil que se mantiene vigente desde el año 1998. Por lo tanto, este documento informático recoge tanto la información jurídica (tomada del mismo Registro de la Propiedad) como la información física y urbanística (tomada del Catastro Municipal) de un predio determinado. (Villalva, El Sistema Inmobiliario Registral Ecuatoriano con Proyección a un Registro de la Propiedad Electrónico, 2017, pág. 86)

Se evidencia que en el Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil la interconexión informática existente entre el Registro de la Propiedad y la oficina de Catastros del Municipio permite la recolección de la información tanto jurídica como física del predio, lo cual permite la aplicación del principio de seguridad jurídica pues así los ciudadanos gozan de certeza respecto de la información publicitada por estas instituciones; y, por otro lado es satisfactorio en virtud de que lo que se anhela es el desarrollo de un Registro de la Propiedad electrónico, que esté siempre de la mano con los avances tecnológicos que aparecen día tras día.

Metodología

La presente investigación tiene un enfoque cualitativo en virtud de que analiza los fenómenos jurídicos en materia registral, es decir tiene como finalidad obtener una comprensión profunda de los significados y definiciones que se relacionan con el principio de seguridad jurídica registral, en virtud de que se desenvuelve en varios ámbitos los cuales han sido abordados en el desarrollo del presente trabajo de titulación logrando una mejor comprensión de los temas involucrados en este proceso.

El término diseño en el marco de una investigación cualitativa se refiere al abordaje general que se utiliza en el proceso de investigación, es más flexible y abierto, y el curso de las acciones se rige por el campo (los participantes y la evolución de los acontecimientos), de este modo, el diseño se va ajustando a las condiciones del escenario o ambiente. (Salgado, 2007)

La investigación cualitativa del presente trabajo de investigación inicia su abordaje con la conceptualización de la seguridad jurídica lo cual permite abarcar varios análisis jurídicos respecto a su aplicación en materia registral, logrando que los conceptos analizados sean aplicados en cada una de las situaciones que se generan cuando los ciudadanos requieren inscribir un acto o contrato en sede registral, pues el principal objetivo es precautelar sus intereses y a su vez verificar el cumplimiento de la normativa existente sin vulnerar ninguno de los derechos promulgados en la Constitución de la República del Ecuador.

La tecnología cualitativa implica un estilo de investigación social en el que se da una insistencia especial en la recogida esmerada de datos y observaciones lentas, prolongadas y sistemáticas a base de notas, baremos, records, ejemplos, grabaciones,... Lejos de ser una actividad unidimensional y lineal, el análisis cualitativo opera en dos dimensiones y de forma circular. No sólo se observan y graban los datos, sino que se entabla un diálogo permanente entre el observador y lo observado, entre inducción (datos) y deducción (hipótesis), al que acompaña una reflexión analítica permanente entre lo que se capta del exterior y lo que se busca cuando se vuelve, después de cierta reflexión, de nuevo al campo de trabajo. En todo momento este intercambio de fuera a dentro y del observador al campo de observación adquiere una estructura zigzagueante en la que se impone una flexibilidad completa para cambiar, en cualquier momento, la hipótesis orientada de trabajo, la fuente de información, la línea de interpretación (Ruiz, 2012, pág. 24).

El estilo de investigación cualitativo aplicado en este trabajo a permitido analizar y reflexionar la importancia del principio de seguridad jurídica inmobiliaria aplicado en la rama del derecho registral y con ello, investigar los conceptos relacionados que promueven su valoración así es que gracias a la interconexión entre el Registro de la Propiedad y el Departamento de Avalúos y Catastros, se respeta este principio; y, de igual manera si se aplica el sistema de folio real a través de una matrícula inmobiliaria cuando el objeto de registración sea un bien inmueble, el principio de seguridad jurídica garantizará la certeza de cada documento emitido por estas entidades.

Además del método de investigación cualitativa se aplica en la presente investigación el método histórico lógico en el cual se analiza los acontecimientos de una etapa o un periodo determinado, es así como se analiza como se ha ido aplicando a través del tiempo el sistema de folio real que ha permitido hasta la actualidad la existencia de una interconexión entre catastro y registro de la propiedad, logrando así con este método un mejor análisis del objeto y campo de la investigación.

En este método lo lógico y lo histórico se complementan y vinculan mutuamente para poder descubrir las leyes fundamentales de los fenómenos, el método lógico debe basarse en los datos que proporciona el método histórico, de manera que no constituya un simple razonamiento especulativo. De igual modo lo histórico no debe limitarse sólo a la simple descripción de los hechos, sino también debe descubrir la lógica objetiva del desarrollo histórico del objeto de investigación (Pérez, 1996).

Es el método que permite enfocar el objeto de estudio en un decurso evolutivo destacando los aspectos generales de su desarrollo, las tendencias de su progreso, las etapas de su desenvolvimiento, y sus conexiones fundamentales y causales. Esto posibilita entender su comportamiento histórico y explica su fisonomía actual (Villabella, 2015, pág. 937).

El método jurídico – comparado que ya se mencionado anteriormente en la presente investigación es aplicado en razón de que se puede establecer las diferencias y semejanzas existentes dentro de los diferentes ordenamientos jurídicos y su manera de aplicación en el día a día. Este método de derecho comparado nos ayudará a comparar los conceptos, instituciones, normas, procedimientos, entre otros, lo cual permite determinar cual es el mecanismo mejor aplicable logrando obtener mejores resultados.

La tendencia contemporánea es no sólo el empleo de la comparación como recurso, sino a su vez, sobre la base de ello, a la reingeniería de las normas de derecho y a la homologación de las instituciones, lo que está provocando un acercamiento interesante en los sistemas de esta ciencia (Villabella, 2015, pág. 940).

La aplicación de este método de comparación es de gran importancia ya que permite determinar la posibilidad de reformar el ordenamiento jurídico y homologar las

instituciones a nivel mundial, estableciendo así un sistema registral más coherente y sobre todo que este acorde con los avances tecnológicos que existen en otros países, lo cual es beneficioso no solo para las instituciones que rigen estos sistemas si no para los ciudadanos que requieren la prestación del servicio registral.

Alcance de la investigación. El alcance de la presente investigación es exploratorio, descriptivo y explicativo. Es en primer orden de carácter **exploratorio** por cuanto permite revisar las normas existentes en nuestro ordenamiento jurídico que hacen referencia a la seguridad jurídica, a la coordinación del Catastro con el Registro de la Propiedad; y, en especial a los sistemas de información registral que deben ser aplicados, así partimos de un análisis jurídico y conceptual del objeto y campo de estudio, ya que no solo lo que se analiza es la norma sino también se investiga doctrina, estudios previos y entrevistas que permitan realizar un análisis documental para evidenciar cuando se produce la vulneración al principio de seguridad jurídica en materia registral.

La presente investigación es de carácter **descriptiva** pues se establecen los procesos aplicables en el Registro de la Propiedad para evitar la inobservancia del principio de seguridad jurídica, no se limita la investigación al análisis de la documentación ya obtenida, sino a la individualización de los conceptos permitiendo obtener con la investigación cada uno de los aspectos y relaciones importantes con el objeto de estudio para que de esta manera sean empleados en la práctica del ámbito registral.

Por último, es **explicativa** la investigación, por cuanto examina las causas que producen el fenómeno estudiado, y explica el motivo de porqué existe la vulneración a este principio de tan gran importancia no solo en el ámbito registral si no en cada una de las actuaciones del Estado. Este estudio requiere de una gran capacidad de análisis tanto documental como jurídico, sintetizando los aspectos fundamentales para interpretar conceptualmente las instituciones jurídicas analizadas, logrando obtener como resultado un conocimiento científico aplicable a la rama del Derecho.

Categoría, Dimensiones, Instrumentos y Unidad de Análisis. La seguridad jurídica es desarrollada como objeto de estudio de la presente investigación, verificando junto con el campo de estudio su conceptualización, importancia; y, aplicación a través de la coordinación del departamento de avalúos y catastro con

		Entrevista a profundidad	Cinco (05) expertos profesionales en el derecho, área registral.
--	--	--------------------------	------------------------------------------------------------------

Criterios éticos de la investigación. La presente investigación se ciñe a un criterio ético tanto de la investigadora, como de los entrevistados, para lo cual se ha solicitado la autorización correspondiente, permitiendo así obtener resultados coherentes que consigan aportar al trabajo de investigación. La investigación cualitativa aplicable a esta investigación comparte aspectos éticos, por lo que se puede establecer que aquí están inmersos los valores de justicia y verdad; y, es así como se ha cumplido con este criterio que permite desarrollar una investigación transparente y sobre todo que permita aportar a la ciencia del Derecho que se desarrolla con el transcurso de los tiempos y con el avance de la tecnología.

Resultados

Análisis Documental. El análisis documental permite alcanzar los objetivos planteados en la presente investigación, ya que el estudio de la norma jurídica se encarga de especificar contenido, alcance y límites de aplicación. A continuación, se enuncia la normativa legal vigente aplicable en materia registral para salvaguardar el principio de seguridad jurídica de manera general; y, también aplicado cuando se coordinan dos instituciones esto es Municipio y Registro de la Propiedad, se agrega el análisis respectivo de las normas que se han considerado más relevantes para analizar los aspectos sustanciales de la investigación.

Constitución de la República del Ecuador. En el Ecuador la seguridad jurídica se encuentra reconocida y garantizada en la Constitución de la República del Ecuador en su Art. 82 el cual expresamente dice: “El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes”. De esta manera se logra entender que la seguridad jurídica es la garantía que el Estado le da al individuo garantizando que su persona, sus bienes y sus derechos no serán violentados.

A más de ser un derecho fundamental, en el Ecuador la Seguridad Jurídica se ha configurado como un principio general del Derecho que informa la

totalidad del ordenamiento, y alcanza la totalidad de materias jurídicas: desde la constitucionalidad, hasta la laboral, administrativa y la propiedad intelectual. (Alvarez, 2007, pág. 30)

Se puede decir que en el estado Ecuatoriano la seguridad jurídica es una de las bases fundamentales que tiene el Derecho para la aplicación de su ordenamiento jurídico establecido, puesto que la misma engloba todas las ramas del Derecho, es decir que cada norma o precepto establecido en la Constitución, Tratados Internacionales, Leyes Orgánicas, Leyes Ordinarias, Decretos, Reglamentos, Resoluciones, Ordenanzas, Acuerdos y demás normativa jurídica deberá garantizar seguridad jurídica en su aplicación; y, las acciones de cada individuo que violenten el ordenamiento jurídico da como resultado consecuencias jurídicas y de ninguna forma éstas podrán vulnerar los derechos de los demás.

Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Esta norma (Congreso de la República del Perú, 2004) (Congreso de la República del Perú, 2004) determina que los registros de la propiedad serán administrados por los gobiernos autónomos descentralizados, los cuales deben ejercer sus funciones de manera concurrente, frente a lo cual se evidencia que estas dos entidades deben actuar conjuntamente con el fin de salvaguardar los intereses de los ciudadanos que recurren a estas entidades para solicitar su servicio; y, sería contradictorio si se emitieran criterios diferentes respecto a un mismo tema, así en su artículo 142 se establece:

La administración de los registros de la propiedad de cada cantón corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales.

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

Así mismo el artículo 55 del mismo cuerpo legal al referirse a las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados, en su literal i) indica que una de las atribuciones es elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, con lo cual se sustenta que los gobiernos autónomos descentralizados municipales se encargan de los catastros municipales y de la administración de los registros de la propiedad. Esto en concordancia con lo que determina el artículo

139 que expresa que les compete a los gobiernos autónomos descentralizados municipales la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbano y rurales. Por otro lado el artículo 496 de la normativa antes mencionada, indica que las municipalidades están obligadas a actualizar los catastros y a valorar las propiedades urbanas y rurales cada bienio; y, por último el artículo 526 de este Código, señala expresamente:

Art. 526.- Responsabilidad de los notarios y registradores.- Los notarios y registradores de la propiedad enviarán a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios que oportunamente les remitirán esas oficinas, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado. Todo ello, de acuerdo con las especificaciones que consten en los mencionados formularios. Si no recibieren estos formularios, remitirán los listados con los datos señalados. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

El envío de las transferencias de dominio urbano y rural por parte de los notarios y registradores de la propiedad a las oficinas de catastros, es lo que coadyuva a la interconexión del Registro de la Propiedad con la oficina de catastros, puesto que así la información catastral estará actualizada constantemente brindando información de calidad y sobre todo oportuna a los ciudadanos, garantizando la seguridad jurídica que exige la construcción de un sistema de inscripción sobre una base catastral segura. Así podemos establecer que el catastro suministra la parte física y características del predio mientras que el registro de la propiedad proporciona el historial de dominio, sus limitaciones y consecuencias jurídicas.

Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos. En cuanto a los sistemas de información se puede establecer que en la normativa legal del Ecuador se encuentra claramente identificado cuales son los sistemas aplicables en cada uno de los registros existentes en nuestro país, ya que con los avances tecnológicos cada uno de los sistemas que constan en la norma pueden ser admitidos, así el Artículo 15 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos expresa:

Art. 15.- Administración de registros.- Los registros, llevarán la información de modo digitalizado, con soporte físico, en la forma determinada por la presente ley y en la normativa pertinente para cada registro, en lo que respecta a: 1.- Registro Civil: Llevará su registro bajo el sistema de información personal; 2.- Registro de la Propiedad: Llevará su registro bajo el sistema de información cronológica, personal y real; y, 3.- Registro Mercantil: Llevará su registro bajo el sistema de información cronológica, real y personal.

De esta manera podemos identificar que la ley expresamente señala que los Registros deben llevar su información de modo digitalizado, con soporte físico, evidenciando que se promueve un registro electrónico, además estos tendrán como admisible el sistema de información personal, cronológica; y, real, dependiendo del objeto de registración ya sea mueble, inmueble o persona. Este avance jurídico que consta en la normativa del Ecuador es de gran importancia ya que va de la mano con los avances tecnológicos. Así el artículo 16, 17 y 18 del mismo cuerpo legal identifican y definen claramente al folio personal, real; y, al folio cronológico describiéndolos de la siguiente manera:

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

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

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

Como se puede evidenciar y como se ha mencionado en partes anteriores de esta investigación el sistema de folio personal llevará actos o hechos que tengan que ver con la persona sobre quién recae; en cuanto al folio real, se llevará el registro de acuerdo al objeto del que trata el registro es decir puede ser mueble o inmueble; y, en el folio cronológico se registrará los títulos, actos o documentos cuya inscripción se solicita de acuerdo al orden de petición. En todos los folios antes mencionados es necesario que conste los elementos esenciales que son las titularidades concatenadas de dominio o condominio, nombres, apellidos y datos de la o el titular y el título causal, los gravámenes, interdicciones y sus cancelaciones, y las constancias de solicitudes de certificados, es decir todos los datos referentes a la inscripción solicitada dependiendo del caso específico.

Por otro lado en cuanto a la interconexión que debe existir entre el Registro de la Propiedad y el Catastro la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos a preveído y claramente en el artículo 19 encontramos lo siguiente: “Art. 19.- Registro de la Propiedad.- De conformidad con la Constitución de la República, el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las municipalidades y la Función Ejecutiva a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos”. Por lo tanto, el Municipio de cada cantón o Distrito Metropolitano se encargará de la estructuración administrativa del registro y su coordinación con el catastro. La Dirección Nacional dictará las normas que regularán su funcionamiento a nivel nacional .

Claramente la ley determina que el Municipio de cada cantón debe encargarse de la estructura administrativa del registro y la coordinación del registro lo cual debe ser aplicado pues se ha verificado la importancia que tiene esta interconexión

ya que permite una correcta aplicación de los principios registrales y sobre todo la protección al principio de seguridad jurídica protegiendo el tráfico jurídico inmobiliario. Así el Registro de la Propiedad debe estar compuesto de técnicas modernas que estructuren un software registral que promueva un registro electrónico y una base de datos actualizada que responda a las prescripciones del ordenamiento jurídico actual y venidero.

Discusión

Una vez evidenciado los resultados existentes en el ordenamiento jurídico ecuatoriano para lograr una argumentación jurídica es preciso tomar en cuenta el derecho comparado, así a continuación se presenta la normativa legal vigente en países como España, Argentina; y, Perú, referente a la aplicación del sistema de folio real en los Registros de la Propiedad y a la interconexión existente entre esta institución con el departamento de avalúos y catastros, lo cual permite esclarecer el porque de la importancia de su aplicación en todos los Registros de la Propiedad del Ecuador, ya que de esta manera se salvaguarda el principio de seguridad jurídica registral.

Folio real en la legislación peruana. En el sistema hipotecario peruano aplican el sistema de folio real o llevanza del Registro por fincas la cual tiene dos manifestaciones: una positiva, porque para que pueda ser inscrito el derecho se requiere la previa inscripción del derecho del transmitente, y otra negativa, porque si el derecho no aparece de quien figura en el Registro como titular, la inscripción ha de denegarse o suspenderse, así encontramos que la Resolución del Superintendente Nacional de los Registro Públicos No. 126-2012-SUNARP-SN, emitida en Lima el 18 de mayo de 2012, establece en el título preliminar:

IV. Principio de Especialidad: Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquellas, así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno. En el caso del Registro de Personas Naturales, en cada Registro que lo integra se abrirá una sola partida por cada persona natural en la cual se extenderán los diversos actos inscribibles. Excepcionalmente, podrán establecerse otros elementos que determinen la apertura de una partida registral.

De esta manera se evidencia que el objeto de esta Resolución tiene como fin individualizar los derechos inscritos con relación a los bienes o a las personas dependiendo del objeto de la registración, logrando así que cada inscripción se haga en partida separada. Con lo cual se establece que en la legislación peruana se aplica el sistema de folio real cuando se trata de bienes y el sistema personal cuando se trata de personas.

Interconexión catastro con registro legislación peruana. En la legislación peruana la interconexión del catastro con el registro de predios es de gran importancia en virtud de que promueven una seguridad jurídica plena. Se evidencia claramente la existencia de la relación catastro y registro cuando dentro de su ordenamiento jurídico se encuentra publicada la Ley No. 28294 que crea el Sistema Nacional Integrado de catastro y su Vinculación con el Registro de Predios, dentro de la cual permite la creación del uso del código único catastral enunciado en el artículo 14 numero 3., y sobre todo el acceso a la información catastral por parte del registro. Así el artículo 18 y 21 de la Ley No. 28294 establecen: (Consejo de Ministros, 1946)

Artículo 18.- Información catastral del Registro de Predios

18.1 El Registro de Predios contiene información que otorga fe pública registral y garantía de seguridad jurídica a todos los titulares de los predios inscritos.

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

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

Artículo 21.- Obligatoriedad del Registro

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

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

el Sistema de Referencia Geodésica Oficial vigente y el Código Único Catastral del predio.

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

Con el análisis de la normativa antes mencionada se evidencia claramente que la interconexión de estas entidades contribuye a mejorar la fluidez del tráfico jurídico, promueve las inversiones y lo que es más apoya a la seguridad jurídica inmobiliaria, brindando confianza, certidumbre y previsibilidad, objetivos que son propuestos por el Registro de la Propiedad, ya que con la aplicación de este mecanismo los ciudadanos gozarán de un situación jurídica garantizada y lograrán constituirse en un apoyo estratégico para el desarrollo de los países.

Folio real en la legislación española. En la Ley Hipotecaria emitida bajo Decreto en Madrid el 08 de febrero de 1946 encontramos que el Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles; y, en cuanto a la técnica registral aplicable es la del folio real, la cual sin duda alguna ha generado un alto grado de seguridad jurídica sin la necesidad de mecanismos complementarios, así expresamente en el artículo 8 y 9 se menciona:

“Cada finca tendrá desde que se inscriba por primera vez un número diferente y correlativo.

Las inscripciones que se refieran a una misma finca tendrán otra numeración correlativa y especial”.

“El folio real de cada finca incorporará necesariamente el código registral único de aquélla. Los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles”.

En la legislación española manejan un registro de folio real, en donde los asientos son referentes a cada finca y se practican consecuentemente en un mismo folio, lo que permite que conozcamos la entera situación de la finca determinada consultando únicamente ese folio respectivo. Cada finca tiene su código registral único que diferencia una de otra; y, en este se detallarán el sujeto, objeto y contenido

de los derechos que son sujeto de inscripción, lo cual permite que exista una información veraz y oportuna en beneficio del principio de seguridad jurídica.

Interconexión catastro con registro legislación española. La Ley Hipotecaria y el texto reformado de la Ley del Catastro Inmobiliario establecen claramente la existencia de un sistema de coordinación entre el Catastro Inmobiliario y el Registro de la Propiedad, para que esta institución incorpore la descripción gráfica georreferenciada de las fincas registrales, utilizando como base la cartografía catastral, con esto se persigue brindar seguridad a los datos, superficie, límites de las fincas que son objeto del tráfico jurídico. Es así como mediante la Resolución entre las Direcciones Generales del Catastro y de los Registros y del Notariado, que se encuentra en vigencia desde el 01 de noviembre de 2015 se establecen los requisitos técnicos para el intercambio de esta información y la coordinación entre estas instituciones. Así en el numeral octavo de la Resolución antes mencionada encontramos lo siguiente:

Octavo. Constancia de la coordinación.

Para inscribir la representación geográfica de la finca aportada por los interesados y calificar su correspondencia gráfica con la parcela catastral de acuerdo con los criterios establecidos en la Ley Hipotecaria, el registrador deberá tener en cuenta la descripción catastral vigente en el momento de la inscripción, a cuyo fin podrá consultar en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro la información catastral disponible sobre las fincas afectadas y obtener la certificación catastral descriptiva y gráfica actualizada de las mismas, sin que la apreciación de la falta de correspondencia pueda basarse exclusivamente en diferencias en la identidad de los titulares catastrales y registrales de las fincas colindantes.

En las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de los bienes inmuebles que se emitan por la Dirección General del Catastro deberá hacerse constar, cuando el inmueble esté o haya estado coordinado con el Registro de la Propiedad, la fecha de la coordinación, el código de finca registral con cuya representación gráfica se encuentra coordinada, así como, en su caso, información sobre la existencia de alteraciones o modificaciones de la descripción catastral que se hayan realizado con posterioridad a la coordinación.

Cuando la coordinación se produzca entre una finca registral y varias parcelas catastrales por corresponderse con el perímetro de todas ellas, en el folio real y en la publicidad registral se hará constar dicho extremo así como las referencias catastrales de los inmuebles y la representación gráfica de cada una de las parcelas catastrales con cuyo conjunto se corresponde la finca. En la base de datos catastral y en las certificaciones catastrales que se expidan de cada uno de los inmuebles se expresará que se encuentran coordinados, junto con otros, con la finca registral expresando su código identificador.

Se puede evidenciar con claridad que en la legislación española la necesidad de brindar seguridad jurídica en la titularidad de los bienes inmuebles a dado lugar a la existencia de la interconexión de catastro con registro buscando como objetivo principal dar lugar a una futura base gráfica unificada, esto con el fin de asegurar un intercambio de información entre ambas instituciones, sin dejar a un lado la interoperabilidad de sus sistemas de información. Así el registrador de la propiedad antes de realizar la inscripción tendrá claramente identificada la descripción catastral vigente al momento de la inscripción, esto con la finalidad de obtener la certificación catastral descriptiva y gráfica.

Folio real en la legislación argentina. Actualmente en Argentina se aplica el sistema de folio real, en donde a cada inmueble le corresponderá un folio real; y, en caso de dividirse un inmueble en varios, se crearán tantas nuevas matrículas como inmuebles resultaren, y, al contrario, en los casos de unificación o anexión se abrirá un nuevo y único folio real. El sistema de folio real es considerado en argentina como el sistema más eficaz para hacer efectivo el principio de publicidad registral pues permite ejercer a los ciudadanos de manera clara y efectiva sus derechos, salvaguardando sobre todo el principio de seguridad jurídica inmobiliaria.

En Argentina, la técnica del folio real se implantó en la Provincia de Buenos Aires a principios de la década de los sesenta del siglo pasado. Hasta entonces, el sistema mayoritariamente adoptado era el personal cronológico, consistente en la ordenación de los actos conforme al tiempo de ingreso y las personas intervinientes o titulares; se llamaba también de “folio protocolizado”, al basarse, según se reglamentaba para la Capital Federal,

en el formulario que por cada título debían presentar los escribanos, el cual se protocolizaba en reemplazo de la inscripción (De Reina, 2011, pág. 48).

Es evidente que antes de la aplicación del sistema de folio real en la mayoría de los países el sistema utilizado era el personal y cronológico, pues de alguna manera tendría que organizarse los registros, sin embargo, en la actualidad se ha determinado que el sistema más eficaz cuando el objeto de registración es el bien inmueble es el sistema de folio real no solo porque permite que se realice un proceso de inscripción mucho más eficaz, sino porque aquellos interesados en averiguar el estado jurídico de un bien inmueble obtendrán información veraz y oportuna.

Como en tantos otros aspectos, la ley 17.801 propuso la unificación normativa en la materia, estableciendo el folio real como el método contrastadamente más eficaz para llevar la publicidad del Registro (arts. 10 a 14). A partir de entonces, las fincas habría que constar “matriculadas”, incluyendo aquellas a las que ya se refiriesen los títulos inscritos por el antiguo sistema. (De Reina, 2011, pág. 48)

La ley 17.801 de la Nación Argentina cuando se refiere a la matriculación establece que cuando se realice una matriculación se debe destinar a cada bien inmueble un folio especial, cuyo asiento indicará la ubicación, descripción del bien inmueble, medidas, superficie, linderos, titular de dominio, porción de copropiedad si fuera el caso, gravámenes, título de adquisición y cuantas especificaciones resulten necesarias para que este pueda ser identificado y diferenciado de otros. Añadido a este constará la nomenclatura catastral. Una vez que se haya matriculado el inmueble dentro de este folio se registrarán las posteriores transmisiones de dominio, gravámenes y limitaciones que se relacionen con el dominio, cancelaciones, y las certificaciones expedidas, lo cual es propio del contenido de un sistema de folio real.

La matrícula se abre cuando va a existir el primer propietario del bien inmueble, es decir la primera inscripción de la finca, de tal modo que la matriculación se encuentra íntimamente ligada con el principio de rogación que es aquel que también es llamado de solicitud o de petición, lo que significa que el interesado que requiera la inscripción deberá hacerlo por medio de su solicitud al registro. Los folios reales en Argentina se llevan foliados y su innovación recae en que llevan fichas por cada

uno de los inmuebles, esto permite que sea mucho más fácil la consulta que si se llevara los archivos en un libro.

Interconexión catastro con registro legislación argentina. En Argentina cada Estado tiene su legislación específica, sin embargo existen leyes que rigen a nivel nacional como es la Ley Nacional de Catastro contenida en la Ley 26209 de 15 de Enero de 2007, la cual exige respecto de los actos por los que se constituyan, transmitan, declaren o modifiquen derechos reales sobre inmuebles que se tenga como requisito la certificación catastral habilitante respectiva y se relacione su contenido con el cuerpo de la escritura que se pretende inscribir. De ser el caso que no se presente esa certificación catastral simplemente se podrá realizar una anotación provisional en el Registro de la Propiedad hasta el momento en que sea subsanado este requisito. Así expresamente la ley lo menciona:

ARTICULO 12. En los actos por los que se constituyen, transmiten, declaren o modifiquen derechos reales sobre inmuebles, se deberá tener a la vista la certificación catastral habilitante respectiva y relacionar su contenido con el cuerpo de la escritura o documento legal correspondiente. No se requerirá la certificación catastral para la cancelación de derechos reales, y constitución de bien de familia, usufructo, uso y habitación, e inscripción de embargos y otras medidas cautelares.

ARTICULO 13. A los efectos de las inscripciones de los actos citados en el artículo 12 de la presente ley en el Registro de la Propiedad Inmueble, se acompañará a la documentación correspondiente el certificado catastral, sin cuya presentación no procederá la inscripción definitiva.

Como se puede evidenciar en la legislación argentina la interconexión de catastro con registro de la propiedad es importante ya que sin la coordinación entre ambas no habría un sistema registral fiable. Así en su legislación ya se incluye como requisito obligatorio y como documento habilitante la certificación catastral para con ello verificar los datos existentes en el sistema catastral, cabe recalcar que si no existe este documento la solicitud de inscripción presentada en el registro de la propiedad no procederá.

Una vez que se ha analizado la normativa vigente en los países de Perú, España y Argentina para continuar con la argumentación jurídica del presente trabajo de investigación es preciso analizar las entrevistas realizadas a cinco profesionales de

la rama del derecho expertos en materia registral, con el fin de evidenciar la necesidad de la aplicación del sistema de folio real, la matrícula inmobiliaria y el uso de un sistema que permita la interconexión entre el registro de la propiedad y el catastro.

¿Cree usted que en los Registros de la Propiedad necesariamente se debe aplicar el sistema de folio real cuando se tiene como base al bien inmueble? Todos los entrevistados consideraron necesaria la aplicación del sistema de folio real en el Registro de la Propiedad puesto que ayuda a identificar en forma eficaz y efectiva el tracto sucesivo del bien inmueble, y de manera específica verificar sus características, además que la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos establece expresamente en el artículo 15 que los Registros de la Propiedad deben mantenerse bajo un sistema de información cronológico, real y personal.

¿Considera usted que la interconexión del registro de la propiedad con el departamento de avalúos y catastros brinda seguridad jurídica inmobiliaria? Los entrevistados consideran que la interconexión entre registro y catastro brinda seguridad jurídica inmobiliaria porque los datos publicitados de los inmuebles serían los mismos en las dos instituciones evitando que se generen errores que perjudiquen a los titulares de dominio. La falta de esta conexión provoca inconsistencia en la información, es por eso de vital importancia la conexión directa y de forma inmediata luego de que se produce el traspaso de dominio con la suscripción de la escritura que debe existir actualización catastral y la referida conexión con el registro de propiedad.

¿Considera que es beneficioso la aplicación del sistema de folio real y la matrícula inmobiliaria en el Registro de la Propiedad como mecanismos de interconexión entre entidades? Están de acuerdo los entrevistados en que los mejores mecanismos de interconexión entre la entidad catastral y registral es la aplicación del sistema de folio real y la matrícula inmobiliaria porque permite ser ágiles en la información que se genera evita problemas de superposición, logrando mantener actualizada la información tanto del registro como del catastro, es decir a nivel jurídico y técnico permitiendo ejercer los catastros las respectivas coactivas en contra de los titulares y en lo que respecta a los registros permite mantener

actualizada la información física, detectando incrementos o en su defecto reducciones en cuanto a cabidas lo que contribuye a brindar seguridad jurídica.

¿Está usted de acuerdo en que exista una norma expresa en la que se establezca obligatoriedad en la interconexión entre el Registro de la Propiedad y el Departamento de avalúos y catastros? Respecto a esta pregunta si bien es cierto en nuestro ordenamiento jurídico consta que la municipalidad debe encargarse de que exista esta conexión entre catastro y registro, no se establece la forma en que esto pueda efectivizarse o ejecutarse, por lo cual los entrevistados consideran que necesariamente se debe ampliar la norma respecto a este tema de vital importancia para el beneficio de la ciudadanía el respeto del principio de seguridad jurídica.

¿Qué beneficios aportaría la interconexión de las entidades antes mencionadas? Los entrevistados concuerdan en que varios son los beneficios que aporta esta interconexión y entre estos mencionan los siguientes: agilidad, eficacia, seguridad jurídica en la emisión de la información, satisfacción en el usuario, certeza al obtener la información, mejora el tráfico jurídico inmobiliario; y, como resultado una información veraz y oportuna siempre encaminada en evitar inconvenientes tanto a los usuarios de las entidades como a las propias entidades encargadas de publicitar la información cuando se trata de bienes inmuebles.

Propuesta

La propuesta para el presente trabajo de investigación se enmarca en establecer la importancia que tiene la implementación en el Registro de la Propiedad del Cantón Ibarra de la matrícula inmobiliaria en concordancia con la información registral, aplicando el sistema de folio real, lo cual servirá para garantizar el principio de seguridad jurídica registral y dotar de certeza a las relaciones jurídicas, cumpliendo así con lo establecido en nuestro ordenamiento jurídico, puesto que la idea es que el Registro de la Propiedad sea preciso no solo a nivel jurídico sino también en el ámbito territorial dotándose de una base geográfica georreferenciada que esté al servicio del registro catastral y registral, siempre en constante actualización con la realidad inmobiliaria.

Nuestro ordenamiento jurídico como ya se había enunciado anteriormente contempla la aplicación del sistema de información real en el Registro de la Propiedad, sin embargo, al no existir actualmente en el cantón Ibarra, se ha visto la necesidad de implementarlo con el fin de brindar seguridad jurídica en el tráfico

jurídico y lograr ejercer el principio de publicidad de manera veraz y eficiente. El objeto de la presente propuesta es establecer un mecanismo que permita que el principio de seguridad jurídica no sea vulnerado, evitando de esta manera que se generen perjuicios en contra de los ciudadanos.

Se considera que al aplicar el sistema de información real se debe tomar en cuenta de manera general los siguientes elementos que deben ser implementados en un sistema de software que permita identificar al bien inmueble con cada una de sus características importantes. Cabe recalcar que dentro de este sistema de folio real ya quedará claramente identificada la matrícula inmobiliaria asignada por el organismo competente, logrando obtener una información confiable y cumpliendo de esta manera con los preceptos establecidos en el ordenamiento jurídico vigente.

- ◇ **Matricula del inmueble**, código que representa el código de registro, que comprenderá el código asignado a la provincia, cantón, parroquia; y, el referente al inmueble.
- ◇ **Clave catastral**, dato asignado para fines catastrales.
- ◇ **Descripción del inmueble**, ubicación, sector, parroquia, dirección, denominación, superficie, medidas y linderos, en general la identificación del bien inmueble.
- ◇ **Antecedentes del dominio**, debe constar el antecedente de los propietarios que hubieran transferido.
- ◇ **Titularidad sobre el dominio**, asiento, partida de inscripción, y sobre todo debe constar la proporción en la que se adquirió el bien inmueble según el número de los propietarios, se debe añadir cual es el modo y el título incluida fecha para identificar el tracto sucesivo.
- ◇ **Gravámenes o restricciones**, se hace constar el asiento, partida de inscripción, monto, entidad financiera, ruc, descripción del título incluida la fecha.
- ◇ **Cancelaciones**, es correlativo a un gravamen en particular, se determina que gravamen es el que se cancela corroborando con los datos del gravamen existente, descripción del título incluido la fecha de la escritura pública; y, especificando el asiento que se cancela.

- ◇ *Observaciones y Marginaciones*, cualquier dato adicional que se considere importante.
- ◇ *Fecha y hora de la impresión del folio*, con el fin de identificar que se encuentre actualizada la información.

Tabla II

Folio Real

<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-start;"> <div style="text-align: left;"> <p>1001010000001 →</p> <p>↓ Provincia ↓ Cantón ↓ Parroquia ↓ Predio</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> MATRICULA INMOBILIARIA </div> <div style="text-align: right;"> <p>100101010302503000</p> <p>↓</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> CLAVE CATASTRAL </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 60%;"> <p>UBICACIÓN: SECTOR: PARROQUIA: DIRECCIÓN: DENOMINACIÓN: SUPERFICIE: MEDIDAS Y LINDEROS: N. S. E. O.</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center; width: 30%;"> DESCRIPCIÓN DEL BIEN INMUEBLE </div> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> ANTECEDENTES DE DOMINIO: </div>			
TITULARIDAD SOBRE EL DOMINIO	PROPORCIÓN	GRAVAMENES Y RESTRICCIONES	CANCELACIONES
Asiento Datos del instrumento o documento público (vendedor, adquirente). Establecer régimen de propiedad horizontal si fuere el caso.	Proporción en la que se adquiere el bien inmueble	Asiento Datos del instrumento o documento público.	Asiento Datos del instrumento o documento público.
Observaciones y Marginaciones:			
Fecha y Hora de la Impresión del Folio:			

Una vez aplicado el sistema de información real y en virtud de que en nuestro ordenamiento jurídico no se hace referencia a ningún mecanismo que permita la conexión entre Registro y Catastro; y, con el fin de cumplir con el objetivo de la investigación se considera también necesario reformar la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos puesto que esta norma regula a nivel nacional los sistemas de registro en entidades públicas y tiene por objeto garantizar el principio de seguridad jurídica precautelado en la Constitución de la República del Ecuador, razón por la cual se incorpora un inciso a la normativa dentro del Capítulo I que se

refiere a la Finalidad, Objeto y Ámbito de Aplicación, Art. 1.; y, en el Capítulo III sobre las normas generales aplicables a los registros públicos Art. 19, sin perjuicio de insertarse otras disposiciones que precautelen el principio de seguridad jurídica.

Es así que a pesar de que en la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos se establece que debe existir conexión entre el Registro y el Catastro, actualmente no se encuentra ejecutando la norma de manera general por lo que la norma vigente no lo establece de un modo amplio, no incorporándose el mecanismo por medio del cual podría generarse esta interconexión lo que conlleva a una gran omisión del ordenamiento jurídico en virtud de que los alcances de las disposiciones referentes a la conexión de entidades son restringidos y retóricos.

Asamblea Nacional

El Pleno

Considerando:

Que, el artículo 1 de la Constitución vigente señala que la República del Ecuador es un Estado Constitucional de Derechos y Justicia, lo que da cuenta de la enorme importancia que se otorga a los derechos de las personas, de los pueblos y de la naturaleza;

Que, el artículo 11 numeral 9 de la Constitución, determina que el más alto deber del Estado consiste en respetar y hacer respetar los derechos garantizados en ella, lo cual implica la obligación estatal de adecuar formal y materialmente, las leyes y normas de inferior jerarquía a la Constitución y los instrumentos internacionales, e implementar las normas que sean necesarias para garantizar la dignidad del ser humano;

Que, el artículo 82 de la Constitución de la República dispone que el derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras y aplicadas por las autoridades competentes;

Que, el artículo 84 de la Constitución de la República dispone que la Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar formal y materialmente las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y en los tratados internacionales para garantizar la dignidad del ser humano;

Que, la Constitución del Ecuador, en su artículo 265 establece que el sistema público de registro de la propiedad será administrado de manera concurrente entre la Función Ejecutiva y las municipalidades;

Que, en el Plan Nacional de Descentralización promulgado mediante Decreto Ejecutivo No. 1616, se establece en su punto 4, sección segunda, que el Gobierno Nacional mantendrá la fijación de políticas y normas nacionales para mejoramiento de catastros, como parte del sistema nacional de catastros y la prestación de asistencia técnica a los municipios, buscando implementar la unificación del Registro de la Propiedad con los catastros de las municipalidades;

Que, el artículo 1 inciso segundo de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos establece que el objeto de la ley es: garantizar la seguridad jurídica, organizar, regular, sistematizar e interconectar la información, así como: la eficacia y eficiencia de su manejo, su publicidad, transparencia, acceso e implementación de nuevas tecnologías;

Que, el artículo 19 del mismo cuerpo normativo establece que de conformidad con la Constitución de la República, el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las municipalidades y la Función Ejecutiva a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos. Por lo tanto, el Municipio de cada cantón o Distrito Metropolitano se encargará de la estructuración administrativa del registro y su coordinación con el catastro; y,

En ejercicio de las facultades constitucionales de las que se halla investida por disposición del Art. 120 numeral sexto de la Constitución de la República, se resuelve expedir la siguiente:

**Ley Reformativa De La Ley Del Sistema Nacional De Registro De Datos
Públicos.**

Primero: Agréguese al artículo 1 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos como último inciso lo siguiente:

Con el fin de lograr la interconexión de la información se establecerán mecanismos que permitan alcanzar el objeto de la presente Ley.

Segundo: Agréguese al artículo 19 de Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos como segundo inciso lo siguiente:

El Registro de la Propiedad juntamente con el Municipio de cada cantón o Distrito Metropolitano aplicarán la matrícula inmobiliaria como mecanismo de interconexión entre entidades, documento identificado con una numeración que contiene información integrada tanto del sistema catastral como del sistema registral.

Los Registradores de la Propiedad dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, la matrícula inmobiliaria que refleje la coordinación catastro con registro.

La presente ley entrará en vigor a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y suscrito en la sede de la Asamblea Nacional, ubicada en el Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, a los doce días del mes de octubre del año dos mil diecinueve.

La reforma planteada se sustenta en las legislaciones comparadas analizadas como lo fueron las de Perú, España y Argentina, en las cuales actualmente en materia de interconexión entre las entidades antes mencionadas existen un gran avance a diferencia del Ecuador que carece de una normativa específica que determine la forma o los mecanismos de ejecutarlo.

Conclusiones

El fin del registro de la propiedad es brindar seguridad jurídica inmobiliaria en el tráfico de inmuebles, una vez que exista la coordinación de catastro con registro de la propiedad obtendremos una finca coordinada, la cual una vez constatada que la ubicación, delimitación gráfica y superficie coinciden perfectamente debe ser incorporada al folio registral y al sistema catastral, el intercambio de esta información entre estas dos entidades debe ser actualizada constantemente logrando que se publicite de manera oportuna y veraz.

La única normativa reciente que se refiere a la conexión que debe existir entre el Registro de la Propiedad y el Departamento de Catastros es la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, contemplado en los Artículos 1 y 19 los cuales tienen por objeto lograr la coordinación entre estas entidades, sin embargo, no existe normativa que establezca con claridad la manera en la que se ejecute esta interconexión de información, por tal motivo actualmente en el Registro de la Propiedad del Cantón Ibarra y en otros cantones del Ecuador no se está logrando cumplir con el objeto y la finalidad que tuvo la creación de la normativa antes mencionada.

La interconexión catastro con registro constituye el medio para garantizar seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario puesto que se logra una mayor certeza y exactitud en el momento de definir el objeto de la transmisión de los bienes inmuebles. Su importancia radica en la protección de los titulares de dominio y la agilización de las transacciones inmobiliarias garantizando la autenticidad y seguridad de los títulos registrados y logrando la aplicabilidad del principio de publicidad jurídica brindando protección a los contratantes y a los terceros interesados.

En países como Perú, España y Argentina actualmente tienen sistemas interconectados entre el registro y el catastro porque su legislación vigente está acorde con los avances tecnológicos y sobre todo se encuentra claramente normado lo referente al catastro y a la interconexión que este debe tener con el Registro de la Propiedad, a diferencia de nuestro ordenamiento jurídico que solo se expresa que debe existir la conexión de estas entidades, sin estar normada la forma en la que se

debe ejecutar este proceso, rigiéndose por un positivismo obsoleto y contraviniendo así el principio de seguridad jurídica que sustenta nuestra Constitución.

La aplicación del sistema de folio real cuando el objeto de la registración sean los bienes inmuebles; y, el uso de la matrícula inmobiliaria otorga fe pública registral y garantía al principio de seguridad jurídica pues al exigirse dentro de este sistema una perfecta individualización del bien inmueble se efectiviza más el valor de la seguridad, lo que evita la superposición de inmuebles o la confusión con otros inmuebles inscritos en el registro de la propiedad.

Recomendaciones

Se debe establecer en el ordenamiento jurídico ecuatoriano mecanismos de coordinación permanente entre el registro de la propiedad y el departamento de avalúos y catastros, a fin de que este último brinde un adecuado soporte físico a la inscripción registral; y, que de igual manera el registro de la propiedad aporte información jurídica veraz, respetándose cada una las competencias para lograr un correcto desenvolvimiento de estas instituciones con el fin de brindar un servicio eficaz a la ciudadanía.

El catastro debe encargarse de proveer datos reales que permitan una mejor planificación de la gestión territorial, así su información debe ser lo más exacta posible a fin de someterla a impuestos o tributos, ya que tiene un origen estrictamente público, mientras que el Registro de la Propiedad debe proporcionar información jurídica que brinde certeza para así favorecer los intereses tanto públicos como privados, es por eso la necesidad de la interconexión de estas entidades pues juntas lograrán un mejor desarrollo económico, y eficacia a los actos jurídicos cuando se refiere a bienes inmuebles.

Se recomienda que en materia registral tanto los Registradores de la Propiedad como los Gobiernos Autónomos Descentralizados cumplan con su obligación constitucional de precautelar el principio de seguridad jurídica, aplicando de forma directa e inmediata la normativa vigente referente a los sistemas registrales; y, a la conexión que debe existir entre estas instituciones buscando los diferentes mecanismos que estén acorde con los avances tecnológicos, buscando siempre brindar el mejor servicio a los usuarios.

Se recomienda conservar la atribución a los Municipios de cada cantón o Distrito Metropolitano la coordinación del Registro de la Propiedad con el catastro, sin embargo al igual que en la legislación comparada se debe instituir en nuestra legislación los mecanismos mediante los cuales pueda cumplirse con esta finalidad, así para iniciar con el proceso dentro de la propuesta de la presente investigación se ha recomendado instituir a la matrícula inmobiliaria como el documento que permita ejecutar esta interconexión entre entidades.

Se recomienda al docente educativo de la maestría en Derecho Notarial y Registral de la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil que continúe con la

oferta de estudio de esta rama del derecho en virtud de que a nivel nacional no existen profesionales que tengan los conocimientos necesarios para brindar una asesoría legal en derecho notarial y registral, lo cual causa un perjuicio directamente a los usuarios que requieren los servicios de estas instituciones.

Referencias

- Alvarez, P. (2007). *Seguridad Jurídica - Subcontratación e Inseguridad Jurídica*. Quito: Corporación de Estudios y Publicaciones.
- Amado, E. (2018). *Derecho Registral Inmobiliario*. Lima - Perú: Ediciones Legales.
- Armengol, V. C. (s.f.). *archivos.juridicas.unam*. Obtenido de Los métodos en la investigación jurídica. Algunas precisiones:
<https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/8/3983/46.pdf>
- Asamblea Nacional Constituyente. (2010). *Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización*. Quito: Publicado en el Registro Oficial No. 303 del 19 de Octubre del 2010.
- Asamblea Nacional República del Ecuador. (2008). *Constitución de la República del Ecuador*. Montecristi: Publicada en el Registro Oficial 449.
- Asamblea Nacional República del Ecuador. (2010). *Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos*. Quito: Publicada en el Registro Oficial 162.
- Avila, F. (2017). *El Registrador de la Propiedad y la Impugnación de las Negativas de Inscripción*. Ambato: Tesis inédita de maestría en Derecho Notarial y Registral, Universidad Regional Autónoma de los Andes UNIANDES, Universidad Católica de Cuenca.
- Carral, L. (2007). *Derecho Notarial y Derecho Registral*. México, Distrito Federal: Porrúa.
- Congreso de la República del Perú. (2004). *Ley que Crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su Vinculación con el Registro de Predios*. Lima: Publicada el 22 julio 2004.
- Consejo de Ministros. (1946). *Ley Hipotecaria*. Madrid - España: Publicada en el Boletín Oficial del Estado No. 58.
- De Reina, G. (2011). *Derecho Registral Inmobiliario*. Buenos Aires - Argentina: Euros Editores.
- Delgado, J. (Abril de 2013). *www.notariosyregistradores.com*. Obtenido de www.notariosyregistradores.com:
<https://www.notariosyregistradores.com/TERRITORIO/DOCUMENTOS/BASES%20GRAFICAS%20REGISTRALES%20Y%20LA%20INTEROPERABILIDAD%20GEOGRÁFICA%20AL%20SERVICIO%20DE%20LA%20SEGURIDAD%20JURÍDICA.pdf>
- Departamento para la Gestión Pública Efectiva, Secretaría de Asuntos Hemisféricos. (2015). Red Interamericana de Catastros y Registro de la Propiedad. *Primera Reunión de la Red Interamericana de Catastro y Registro de la Propiedad*, (pág. s/n). Bogotá.
- Directora General del Catastro; Director General de los Registros y del Notariado. (2015). *Resolución de 26 de octubre de 2015, conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre Catastro y los Registros*. Madrid - España: Publicada en el Boletín Oficial del Estado con el No. 260 el 30 de octubre de 2015.
- Estrada, E. (2016). La seguridad jurídica: Una garantía del derecho y la justicia. *Revista Facultad de Derecho*, 26-38.
- Fandos, P. (2010). El alcance de la implantación del sistema de bases gráficas registrales. *Boletín del Colegio de Registradores de España*, 825-835.

- Obtenido de [registradors.cat](http://www.registradors.cat):
http://www.registradors.cat/files/contenido/902_0_El_alcance_de_la_implantacion_del_sistema_de_BGR._Pedro_fandos.pdf
- García, J. (20 de Mayo de 2013). *El Derecho Constitucional a la Seguridad Jurídica*. Obtenido de DerechoEcuador.com:
<https://www.derechoecuador.com/derecho-constitucional-a-la-seguridad-juridica>
- García, R. (2007). *El Valor de la Seguridad Jurídica*. México, D. F.: Distribuciones Fontamara, S.A.
- Gutierrez, G. (1976). *Derecho Inmobiliario Registral. Tesis de Grado para optar el Título de Doctora en Ciencias Jurídicas*. Bogota, Colombia.
- Gutiérrez, M. M. (1993). *Seguridad jurídica y administración pública en el siglo XXI*. Chile: Editorial Jurídica de Chile.
- Guzmán, P. (2017). *Seguridad Jurídica, Tesis Doctoral*. Quetzaltenango: Universidad de San Carlos de Guatemala.
- Lerma, H. (2016). *Metodología de la investigación: Propuesta, anteproyecto y proyecto*. Bogotá: ECOE ediciones.
- Martínez, R., & Rodríguez, E. (2016). *Manual de metodología de la investigación científica*. Lima: Editorial Expresiones.
- Osorio, M. (2015). *Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales*. Buenos Aires, Argentina: Editorial Heliasta S.R.L.
- Parraguez, S., Chunga, G., Flores, M., & Romero, R. (2017). *El estudio y la investigación documental: Estrategias metodológicas y herramientas TIC*. Chiclayo: Biblioteca Nacional del Perú.
- Pérez, A. (1994). *La Seguridad Jurídica*. Barcelona, España: Ariel.
- Pérez, A. (2000). La Seguridad Jurídica: Una Garantía del Derecho y la Justicia. *Boletín de la Facultad de Derecho. Universidad de Sevilla*, 25-38.
- Pérez, G. (1996). *ECURED.CU*. Obtenido de ECURED:
https://www.ecured.cu/Método_de_análisis_histórico-lógico
- Presidente de la Nación Argentina. (1968). *Regimen de los Registros de la Propiedad Inmueble existentes en la capital federal y provincia*. Buenos Aires - Argentina: Publicado en el Boletín Oficial No. 17801 del 10 de Julio de 1968.
- Riofrío, J. (2015). La selección del método en la investigación jurídica. *Revista de Educación y Derecho*, 11-29.
- Ruiz, J. (2012). *Metodología de la investigación cualitativa*. Bilbao: Universidad de Deusto.
- Salgado, A. (21 de septiembre de 2007). *scielo.org.pe*. Obtenido de scieloPerú:
http://www.scielo.org.pe/scielo.php?pid=S1729-48272007000100009&script=sci_arttext&tlng=en
- Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina. (2007). *Ley Nacional de Catastro*. Buenos Aires - Argentina: Promulgado bajo el No. 26209 en Enero 15 de 2007.
- Suárez, Sara. (2018). *Estudio de los avances alcanzados por la transformación registral desde el sistema privado hacia el sector público*. Guayaquil: Tesis inédita de maestría en Derecho Notarial y Registral, Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

- Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (2012). *Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos*. Lima - Perú: Resolución No. 126-2012-SUNARP-SN, Publicado el 22 de Mayo 2012.
- Torres, O., & Bernal, M. (2013). *Evolución y Práctica del Derecho Notarial y Registral*. Cuenca: Carpol.
- Veliz, A. P., & Dominguez, T. D. (2013). El Método Histórico- Jurídico: Hacia una nueva concepción en la formación histórica del jurista. *Pedagogía Universitaria*, 130.
- Villabella, C. (2015). *Biblioteca Jurídica Virtual del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM*. Obtenido de Universidad Nacional Autónoma de México, Instituto de Investigaciones Jurídicas: <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/8/3983/46.pdf>
- Villalva, J. (2015). *Practica Registral Inmobiliaria y Mercantil del Ecuador*. Quito: Editorial Jurídica del Ecuador.
- Villalva, J. (2017). *Cuestiones Jurídicas Esenciales del Registro de la Propiedad Ecuatoriano*. Quito: Ecuador.
- Villalva, J. (2017). *El Sistema Inmobiliario Registral Ecuatoriano con Proyección a un Registro de la Propiedad Electrónico*. Quito: Ecuador.
- Zavala, J. (2012). Teoría de la Seguridad Jurídica. *IURIS DICTIO*, 217-229.

Apéndices

Formato del cuestionario de entrevista a especialistas en la rama de Derecho Registral.

Pregunta 1: ¿Cree usted que en los Registros de la Propiedad necesariamente se debe aplicar el sistema de folio real cuando se tiene como base al bien inmueble?

Pregunta 2: ¿Considera usted que la interconexión del registro de la propiedad con el departamento de avalúos y catastros brinda seguridad jurídica inmobiliaria?

Pregunta 3: ¿Considera que es beneficioso la aplicación del sistema de folio real y la matrícula inmobiliaria en el Registro de la Propiedad como mecanismos de interconexión entre entidades?

Pregunta 4: ¿Está usted de acuerdo en que exista una norma expresa en la que se establezca obligatoriedad en la interconexión entre el Registro de la Propiedad y el Departamento de avalúos y catastros?

Pregunta 5: ¿Qué beneficios aportaría la interconexión de las entidades antes mencionadas?

ANEXOS

VALIDACIÓN PARA EL DESARROLLO DE LA PROPUESTA:

FICHA TÉCNICA DEL VALIDADOR

Nombre: Patricia del Consuelo Maspud Puetate
 Cédula N°: 100338469-8
 Profesión: Abogada
 Dirección: Ibarra, Huertos Familiares, Segundo Luis Moreno No. 5-10 y Tulcán

ESCALA DE VALORACION ASPECTOS	MUY ADECUADA 5	ADECUADA 4	MEDIANAMENTE ADECUADA 3	POCO ADECUADA 2	NADA ADECUADA 1
Introducción	X				
Objetivos	X				
Pertenencia	X				
Secuencia	X				
Premisa	X				
Profundidad	X				
Coherencia	X				
Comprensión	X				
Creatividad	X				
Beneficiarios	X				
Consistencia lógica	X				
Cánones doctrinales jerarquizados	X				
Objetividad	X				
Universalidad	X				
Moralidad social	X				

Comentario:

El presente trabajo de investigación contribuye al área del Derecho Registral por cuanto la base principal es la seguridad jurídica

Fecha: 26-11-2019

Firma: 



DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, Andrea Catalina Vallejo Lara, con C.C. # 1003184346 autora del trabajo de Examen Complexivo: *Aplicación del sistema de folio real y la matrícula inmobiliaria en el Registro de la Propiedad del Cantón Ibarra*, previo a la obtención del título de **Magister en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral** en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

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

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

Guayaquil, 18 de enero del 2020

f. _____
Abg. Andrea Catalina Vallejo Lara
C.C. 1003184346

REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA

FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE TITULACIÓN

TÍTULO Y SUBTÍTULO:	Aplicación del sistema de folio real y la matrícula inmobiliaria en el Registro de la Propiedad del Cantón Ibarra.		
AUTOR/ES:	Ab. Andrea Catalina Vallejo Lara		
REVISORES O TUTORES:	Abg. Ricky Jack Benavides Verdesoto Dr. Francisco Obando Freire, PhD.		
INSTITUCIÓN:	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
FACULTAD:	Sistema de Posgrado		
CARRERA:	Maestría en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral		
TÍTULO OBTENIDO:	Magíster en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral		
FECHA DE PUBLICACIÓN:	18 de enero del 2020	Nº de Páginas	62
ÁREAS TEMÁTICAS:	Derecho Registral		
PALABRAS CLAVE:	Seguridad jurídica, tráfico jurídico inmobiliario, folio real, matrícula inmobiliaria, inscripción.		

RESUMEN:

El principio de seguridad jurídica muchas veces podemos verlo vulnerado en el ámbito registral al no brindar certeza en el tráfico jurídico inmobiliario. Es así como el objetivo de la presente investigación es implementar el sistema de folio real y la matrícula inmobiliaria en el Registro de la Propiedad del Cantón Ibarra, Provincia de Imbabura, pues la aplicación del sistema de folio real propio de un sistema moderno que promueve el buen funcionamiento y que tiene como base el inmueble; y, el uso de la matrícula inmobiliaria que tenga concordancia con la información registral permitirá dar cumplimiento a este principio de gran categoría. La metodología aplicada al presente trabajo de investigación comprende métodos teóricos como son: el método Histórico-Lógico, Sistematización Jurídico - doctrinal y Análisis - Síntesis; adicionalmente como métodos empíricos se realiza el análisis documental, legislación comparada; y, la entrevista. Es así donde surge la importancia de este trabajo de titulación, que trae como resultado salvaguardar los intereses de los ciudadanos que día tras día solicitan una inscripción. Como conclusiones de manera general se puede establecer que la aplicación del sistema de folio real; y, el uso de la matrícula inmobiliaria otorga fe pública registral y garantía al principio de seguridad jurídica.

ADJUNTO PDF:	SÍ X	NO
CONTACTO CON AUTOR/ES:	Teléfono: 0995926512	E mail: kathavall8@hotmail.com
CONTACTO EN LA INSTITUCION COORDINADOR DEL PROCESO UTE:	Nombre: María Auxiliadora Blum Moarry	
	Teléfono: 0969158429	
	E-mail: maria.blum02@cu.ucsg.edu.ec	