UNIVERSIDAD ESTATAL DE BOLÍVAR

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA CIENCIAS SOCIALES Y POLÍTICAS

CARRERA DE DERECHO

Trabajo de Integración Curricular Modalidad Proyecto de Investigación

Previo la obtención del Título de Abogada

Tema:

Análisis jurídico de la gestión organizacional, competencias y atribuciones del registro de la propiedad del cantón Guaranda

Investigadora:

María José Hinojoza Espín

Tutor del Proyecto de Investigación:

Dra. Karina Marianela Ruiz Abril

Guaranda-Ecuador

2024

CERTIFICACIÓN DE AUTORÍA

Yo, Doctora Karina Marianela Ruiz Abril en mi calidad de Tutora del Proyecto de Investigación, designado por disposición de Consejo Directivo, bajo juramento CERTIFICO: que la señorita María José Hinojoza Espín, egresada de la Universidad Estatal de Bolívar, Facultad de Jurisprudencia, Ciencias Sociales y Políticas, Escuela de Derecho, ha cumplido con su trabajo de grado previo a la obtención del título de Abogada; con el tema: **"ANÁLISIS JURÍDICO DE LA GESTIÓN ORGANIZACIONAL, COMPETENCIAS Y ATRIBUCIONES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN GUARANDA"**; mismo que ha cumplido con todos los requerimientos exigidos por la institución, por lo que se aprueba la misma.

Es todo cuanto puedo decir en honor a la verdad, facultando a la interesada a hacer uso de la presente, así como también se autoriza la presentación para la calificación por parte del jurado respectivo.

Atentamente



Dra. Karina Ruiz Abril

Tutora

DECLARACIÓN JURAMENTADA DE AUTENTICIDAD DE AUTORÍA

Yo; **MARÍA JOSÉ HINOJOZA ESPÍN**, egresada de la Escuela de Derecho de la Facultad de Jurisprudencia, Ciencias Sociales y Políticas de la Universidad Estatal de Bolívar, bajo juramento declaro en forma libre y voluntaria que el presente Proyecto, con el tema: **"ANÁLISIS JURÍDICO DE LA GESTIÓN ORGANIZACIONAL, COMPETENCIAS Y ATRIBUCIONES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN GUARANDA"**; es de mi autoría, así como las expresiones vertidas en la misma, que se ha realizado bajo la recopilación bibliográfica tanto de libros, revistas, publicaciones, así como de artículos de la legislación ecuatoriana para el presente trabajo investigativo.

Atentamente

María José Hinojoza Espín

Autora

Se otorgó ante mi y en fe de ello confiero ésta ...Segunda..... copia certificada, firmada y sellada en 2 fs.
Guaranda, 07 de Noviembre del 2024

Dr. Hernán Criollo Arcos
NOTARIO SEGUNDO DEL CANTÓN GUARANDA

NOTARIA SEGUNDA
DR. HERNÁN CRIOLLO ARCOS
Guaranda - Ecuador

20240201002P01645 DECLARACION JURAMENTADA
OTORGA: MARÍA JOSÉ HINOJOZA ESPÍN
CUANTIA: INDETERMINADA
DI 2 COPIAS

En la ciudad de Guaranda, provincia Bolívar, República del Ecuador, hoy día jueves siete de noviembre de dos mil veinticuatro, ante mí DOCTOR HERNÁN RAMIRO CRIOLLO ARCOS, NOTARIO SEGUNDO DE ESTE CANTÓN, comparece la señorita María José Hinojoza Espín, por sus propios derechos. La compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, de estado civil casada, domiciliada en el Barrio Cruz Roja, parroquia Chávez, cantón Guaranda, provincia Bolívar, con celular número: cero nueve tres nueve seis cero cero nueve nueve nueve, correo electrónico: majohies53@gmail.com; a quien de conocerla doy fe en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía en base a la que procedo a obtener su certificado electrónico de datos de identidad ciudadana, del Registro Civil, mismo que agrego a esta escritura como documento habilitante; bien instruida por mí el Notario en el objeto y resultados de esta escritura de Declaración Juramentada que a celebrarla procede, libre y voluntariamente.- En efecto juramentado que fue en legal forma previa las advertencias de la gravedad del juramento, de las penas de perjurio y de la obligación que tiene de decir la verdad con claridad y exactitud, declara lo siguiente: "Que previo a la obtención del Título de Abogada en la Facultad de Jurisprudencia, Ciencias Sociales y Políticas, otorgado por la Universidad Estatal de Bolívar, manifiesto que los criterios e ideas emitidas en el presente Proyecto, con el tema: **"ANÁLISIS JURÍDICO DE LA GESTIÓN ORGANIZACIONAL, COMPETENCIAS Y ATRIBUCIONES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN GUARANDA"**; es de mi exclusiva responsabilidad en calidad de autora, además autorizo a la Universidad Estatal de Bolívar hacer uso de todos los contenidos que me pertenece a parte de los que contiene esta obra, con fines estrictamente académicos o de investigación. Es todo cuanto tengo que decir en honor a la verdad". Hasta aquí la declaración juramentada que junto con los documentos anexos y habilitantes que se incorpora queda elevada a escritura pública con todo el valor legal, y que la compareciente acepta en todas y cada una de sus partes, para la celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en la Ley Notarial; y, leída que le fue a la compareciente por mí el Notario, se ratifica y firma conmigo en unidad de acto quedando incorporada en el Protocolo de esta Notaría, de todo cuanto DOY FE.

María José Hinojoza Espín
C.C. 0202027421

DR. HERNÁN RAMIRO CRIOLLO ARCOS
NOTARIO SEGUNDO DE CANTÓN GUARANDA

NOTARIA SEGUNDA DR. HERNÁN CRIOLLO ARCOS

REPORTE DEL SISTEMA TURNITIN

Para: Maria Jose Hinojoza Espín

Asunto: Reporte del TURNITIN

Fecha: 07 de noviembre del 2024

Por medio del presente, pongo en su conocimiento el reporte del sistema TURNITIN respecto de las posibles coincidencias en su Trabajo de Integración Curricular, que es del seis por ciento (6%).

Submission date: 07-Nov-2024 09:08PM (UTC-0600)
Submission ID: 2512274474
File name: Informe_Final_María_José_Hinojoza.pdf (1.04M)
Word count: 12611
Character count: 75245

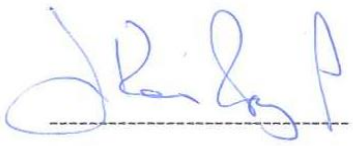
Informe Final María José Hinojoza.pdf

ORIGINALITY REPORT

6%	6%	4%	2%
SIMILARITY INDEX	INTERNET SOURCES	PUBLICATIONS	STUDENT PAPERS

PRIMARY SOURCES

1	mail.polodelconocimiento.com Internet Source	2%
2	Submitted to UNIV DE LAS AMERICAS Student Paper	2%
3	dspace.ueb.edu.ec Internet Source	2%



Dra. Karina Ruiz Abril

Tutora

DERECHOS DE AUTOR

Yo; María José Hinojoza Espín, portador de la Cédula de Identidad No 0202027421, en calidad de autor titular de los derechos morales y patrimoniales del Trabajo de Titulación: **Análisis jurídico de la gestión organizacional, competencias y atribuciones del registro de la propiedad del cantón Guaranda,** Modalidad Proyecto de Investigación, de conformidad con el Art. 114 del CÓDIGO ORGÁNICO DE LA ECONOMÍA SOCIAL DE LOS CONOCIMIENTOS, CREATIVIDAD E INNOVACIÓN, concedemos a favor de la Universidad Estatal de Bolívar, una licencia gratuita, intransferible y no exclusiva para el uso no comercial de la obra, con fines estrictamente académicos. Conservamos a mi/nuestro favor todos los derechos de autor sobre la obra, establecidos en la normativa citada.

Así mismo, autorizo/autorizamos a la Universidad Estatal de Bolívar, para que realice la digitalización y publicación de este trabajo de titulación en el Repositorio Digital, de conformidad a lo dispuesto en el Art. 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior.

El (los) autor (es) declara (n) que la obra objeto de la presente autorización es original en su forma de expresión y no infringe el derecho de autor de terceros, asumiendo la responsabilidad por cualquier reclamación que pudiera presentarse por esta causa y liberando a la Universidad de toda responsabilidad.

María José Hinojoza Espín

Autora

DEDICATORIA

A Dios quien me ha brindado fuerza, sabiduría y resiliencia en cada paso de este camino académico.

A mi hija Domenika Danielka quien fue el motor principal para luchar y lograr obtener este titulo porque ella es mi fuerza, pero también mi debilidad.

A mis Padres Miguel y Leticia por confiar en mí y siempre apoyarme en todo momento.

A mis Hermanas Valentina Fernanda, Gabriela Leticia, Luisa Andrea por enseñarme que todo se puede, que a pesar de las dificultades siempre habrá luz.

A mis sobrinos Gabriel, Pauled, Michael, Cristina, Ivanna gracias mis preciosos porque con cada palabra y abraso de aliento me hicieron sentir que yo podía mucho más.

Muchas gracias a quienes formaron parte de este paso de mi vida Universitaria les quedo eternamente agradecida

María José Hinojoza Espín

AGRADECIMIENTO

Mi agradecimiento profundo a la Universidad Estatal de Bolívar, por brindarme la oportunidad de alcanzar una meta más en mi vida profesional y académica, a sus docentes quienes impartieron sus conocimientos, a mi Tutora Dra. Karina Ruiz Abril quien me brindó su amistad, apoyo y guía en la ejecución de mi proyecto de investigación.

María José Hinojoza Espín

Tabla de contenido

CERTIFICACIÓN DE AUTORÍA I
DECLARACIÓN JURAMENTADA DE AUTENTICIDAD DE AUTORÍA II
DEDICATORIA II
AGRADECIMIENTO V
TITULO 1
CAPITULO I 2
1.PROBLEMA 2
1.1.Resumen 2
1.2.Abstract 5
1.3.Introducción 7
1.4.Planteamiento del Problema 9
1.5.Formulación del Problema 10
1.6.Hipótesis 10
1.7.Variables 10
1.8.Objetivos 11
1.9.Justificación 11
CAPITULO II 13
2.Marco Teórico 13
2.1.El derecho registral 13
2.2.Principios del derecho registral 15
2.3.Gestión Organizacional en una Entidad Pública 22
2.4.Competencias del Registro de la Propiedad 25
2.5.El Registro de la Propiedad del Cantón Guaranda 26
2.6.Marco Legal 28
CAPITILO III 33
3.METODOLOGÍA 33
3.1.Tipo de Investigación 33
3.2.Métodos de Investigación 33
3.3.Técnicas e Instrumentos de Investigación 35
3.4. Criterio de Inclusión y Criterio de Exclusión 36
3.5. Población y Muestra 37
CAPITULO IV 38

4.RESULTADOS Y DISCUSIÓN..... 38
4.1.Resultados……. 38
4.2.Encuesta…… 41
4.3.Discusión…. 48
CAPÍTILO V..... 51
5.Conclusiones y Recomendaciones 51
5.1.Conclusiones 51
5.2.Recomendaciones..... 52
BIBLIOGRAFÍA 53
LEXGRAFÍA 56
ANEXOS 57

TITULO

"ANÁLISIS JURÍDICO DE LA GESTIÓN ORGANIZACIONAL, COMPETENCIAS Y ATRIBUCIONES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN GUARANDA"

CAPITULO I

1. PROBLEMA

Título

"ANÁLISIS JURÍDICO DE LA GESTIÓN ORGANIZACIONAL, COMPETENCIAS Y ATRIBUCIONES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN GUARANDA"

1.1.Resumen

El presente trabajo de investigación que lo he titulado "Análisis Jurídico de la Gestión Organizacional, Competencias y Atribuciones del Registro de la Propiedad del Cantón Guaranda"; busca realizar un análisis jurídico acerca de la gestión organizacional del Registro de la Propiedad examinando de manera exhaustiva los roles, las competencias y las atribuciones dentro de la institución; que tiene una gran responsabilidad con el registro de datos importantes para los ciudadanos y que están estrechamente ligados con tramites de índole legal en cuanto a su patrimonio.

Este estudio busca esclarecer las responsabilidades del Registro de la Propiedad de acuerdo con la normativa jurídica vigente, así como analizar cómo la gestión organizacional influye en la efectividad del cumplimiento de dichas responsabilidades; es necesario comprender con mayor profundidad el funcionamiento y la regulación legal del Registro de la Propiedad en el Cantón Guaranda, con el fin de focalizar posible inconvenientes, nudos críticos; puntualizando que como institución ha existido prácticamente desde que el estado ecuatoriano es República; la normativa que lo regula no ha variado a través del tiempo y es una de las más antiguas con las que la legislación ecuatoriana; todo esto pese a la necesidad de ir actualizando la ley y adaptarla a las necesidades y cambios sociales.

La Ley de Registro no ha tenido cambios desde el año 1966 que fue promulgada mediante Decreto Supremo No. 1405; más sin embargo la Asamblea en cumplimiento de su función promulgó la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro y Datos Públicos en el año 2010 para proteger los datos personales, 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. Todo esto está en estrecha relación con el Registro de la Propiedad en virtud de que esta entidad consta dentro de este gran sistema estatal y lógicamente debe coadyuvar y acoplarse a la gestión organizacional de manera legal para obtener resultados positivos.

Con lo expuesto este trabajo pretende contribuir al conocimiento jurídico y administrativo relacionado con el Registro de la Propiedad, enfocado al fortalecimiento de la seguridad jurídica y la confianza en el sistema registral del Cantón Guaranda, beneficiando a la comunidad en general.

Al ser una investigación descriptiva utilizara métodos descriptivos con la finalidad de definir, catalogar, clasificar o caracterizar el objeto de estudio; la metodología de la investigación de tipo cualitativa y cuantitativa, con el método dogmático e interpretativo de la norma constitucional y legal, pues a través de estos métodos se ofrece una respuesta al problema tratado a partir de lo que cree la mejor reconstrucción posible permitida por el material jurídico que tiene a disposición; además los hechos o fenómenos sociales estudiados en este trabajo son medibles y cuantificables mediré y estableceré relaciones causales entre las variables, para explicar el problema de estudio y la realidad social actual.

Palabras clave: Registro de la Propiedad, Gestión Organizacional, Procesos Institucionales, Principio de Publicidad, Actualización de la Norma.

1.2.Abstract

This research work, titled "Legal Analysis of Organizational Management, Competences, and Attributions of the Property Registry of Guaranda Canton," seeks to conduct a legal analysis of the organizational management of the Property Registry. It thoroughly examines the attributions, roles, and competences within the institution, which holds significant responsibility for registering important data for citizens, data that is closely linked to legal procedures related to their assets.

This study aims to clarify the responsibilities of the Property Registry in accordance with current legal regulations and to analyze how organizational management influences the effectiveness of fulfilling these responsibilities. Furthermore, it is necessary to gain a deeper understanding of the functioning and legal regulation of the Property Registry in Guaranda Canton to identify potential issues and critical points. It is noteworthy that this institution has existed practically since the Ecuadorian State became a Republic. The regulations governing it have not changed over time and are among the oldest in Ecuadorian legislation, despite the need for the law to be updated and adapted to social changes and needs.

The Property Registry Law has not undergone changes since it was enacted in 1966 through Supreme Decree No. 1405. However, in fulfilling its function, the Assembly promulgated the Organic Law of the National System of Registration and Public Data in 2010 to protect personal data, ensure legal security, organize, regulate, systematize, and interconnect information, and improve the efficiency and effectiveness of its management, publicity, transparency, access, and the implementation of new technologies. All this is closely related to the Property Registry because this entity is part of this extensive state system and must logically contribute and adapt to legal organizational management to achieve positive results.

With the above, this work aims to contribute to legal and administrative knowledge related to the Property Registry, focusing on strengthening legal security and confidence in the registration system of Guaranda Canton, thereby benefiting the community at large.

As a descriptive investigation, it will use descriptive methods to define, categorize, classify, and characterize the object of study. The research methodology is both qualitative and quantitative, utilizing the dogmatic and interpretative method of constitutional and legal norms. These methods provide a response to the addressed issue based on the best possible reconstruction allowed by the available legal material. Moreover, since the social phenomena studied in this work are measurable and quantifiable, I will measure and establish causal relationships between variables to explain the study problem and the current social reality.

Keywords: Property Registry, Organizational Management, Institutional Processes, Principle of Publicity, Legal Norm Update.

1.3.Introducción

Ecuador es un país con importantes raíces españolas y por ende heredera mucha influencia del derecho español y por ende es importante investigar algunas de sus instituciones que tengan relación directa con el Derecho Registral; basado en lo anterior, se debe traer a colación que Ecuador fue país conquistado y luego colonizado, lo que significa que buena parte de su historia estuvo bajo el ordenamiento jurídico impuesto por la corona española.

Actualmente los Registros Públicos cumplen dos funciones principales, que son la publicidad registral de todo lo que se puede inscribir y la seguridad jurídica, que tiene su génesis en una inscripción; pero estos dos elementos necesariamente tuvieron que pasar por varias etapas de ensayo y error, ya que, desde los ritos de transmisión de propiedad, la sola tradición de las cosas

El autor Lucas señala que el Derecho Registral es el compendio de todos los registros públicos existentes, siendo está una apreciación objetiva de la responsabilidad de los Registros a tevés de los tiempos, pues aquí se gurda y registra la información de la propiedad de los bienes de todas las personas o jurídicas.

Para analizar los antecedentes del derecho registral, se necesita abordar algunos hechos históricos sobre los diferentes tipos de registros utilizados, en especial registros de bienes, personas, actos y negocios jurídicos.

Brogan (Citada por Lucas, 2017), cuando aborda el tema de la evolución del Derecho Registral, establece que está ligada a la historia de la publicidad de las transmisiones inmobiliarias, donde existen evidencias de ciertos indicios de registros desde el derecho griego y egipcio. De igual forma Amaya (2015), también afirma que,

en otras civilizaciones de la antigüedad como la egipcia, sumerios entre otras, se practicaban registros de bienes.

La Constitución del 2008 declara que los ciudadanos tenemos derecho a la propiedad; específicamente el artículo 66 numeral 25; que textualmente dice: “El derecho a acceder a bienes y servicios públicos y privados de calidad, con eficiencia, eficacia y buen trato, así como a recibir información adecuada y veraz sobre su contenido y característica.

Así también en su artículo 226 la Carta Magna; establece que: “Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal, ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la Ley”.

Un análisis jurídico exhaustivo de la gestión organizacional, competencias y atribuciones del Registro de la Propiedad del Cantón Guaranda es necesario para garantizar el buen funcionamiento de esta institución y para proporcionar un servicio público de calidad que cumpla con las necesidades y expectativas de la comunidad local.

Esta investigación permitirá identificar áreas de mejora en términos de eficiencia, transparencia, y calidad en la prestación de servicios, lo que puede resultar en la implementación de prácticas más efectivas y beneficiosas para la comunidad; ayuda a identificar cómo se están utilizando los recursos disponibles y si están siendo aprovechados de manera eficiente para cumplir con las responsabilidades legales.

Al comprender mejor las competencias y atribuciones del Registro de la Propiedad y mejorar su gestión organizacional, se puede garantizar la prestación de servicios más eficientes, confiables y accesibles a los ciudadanos del Cantón Guaranda

en materia de registro de propiedad, lo que contribuirá al desarrollo económico y social de la localidad.

Es indispensable detectar si el Registro de la Propiedad esté cumpliendo con todas las regulaciones y disposiciones legales pertinentes, lo que es fundamental para garantizar la seguridad jurídica y la protección de los derechos de propiedad en el Cantón Guaranda.

El presente trabajo de investigación contribuirá a la generación de conocimiento jurídico específico sobre el funcionamiento y las prácticas del Registro de la Propiedad en el Cantón Guaranda, lo que puede servir como referencia para futuros estudios académicos y para la toma de decisiones en el ámbito gubernamental y administrativo.

1.4.Planteamiento del Problema

Los datos públicos para ser registrados necesitan ser manejados con mucho cuidado y prolijidad; así lo determina la Ley Orgánica de Registro de Datos Públicos, normativa en la que se puntualiza alcance y limitaciones; más sin embargo también existe la Ley de Registro que desde el año de 1966 no ha tenido ningún cambio, pese a que el derecho y las necesidades poblacionales ha ido cambiando y por lo tanto se necesita de su actualización.

El Registro de la Propiedad tiene autonomía administrativa pero conforme lo determina el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización determina que el Registro de la Propiedad es anexo al Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guaranda, específicamente el artículo 142 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina: “El Ejercicio de la competencia de registro de la propiedad.- La administración de los registros de la propiedad de cada cantón corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales”; mientras que el artículo 15 de la Ley Orgánica de Registro

de Datos Públicos determina en su artículo 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:” numeral 2: “2.- Registro de la Propiedad: Llevará su registro bajo el sistema de información cronológica, personal y real;” Ante estas disposiciones legales surgen varios inconvenientes de tipo jurídico y que ante la antiquísima Ley de Registro al presentarse carecen de una verdadera solución jurídica.

1.5.Formulación del Problema

¿La gestión organizacional del Registro de la Propiedad en el Cantón Guaranda está legalmente estructurada, respetando la normativa que sustenta el desenvolvimiento de la entidad registral brindando seguridad jurídica a sus usuarios?

1.6.Hipótesis

¿Una gestión organizacional basada en la normativa legal especifica contribuye a una mayor efectividad en el cumplimiento de las responsabilidades legales del Registro de la Propiedad, mejorando así la calidad y confiabilidad de los servicios ofrecidos a la ciudadanía?

1.7.Variables

1.7.1. Variable Independiente

Las responsabilidades legales del Registro de la Propiedad.

1.7.2. Variable Dependiente

Una gestión organizacional basada en la normativa legal especifica contribuye a una mayor efectividad, mejorando así la calidad y confiabilidad de los servicios ofrecidos a la ciudadanía.

1.8.Objetivos

1.8.1. Objetivo General

Análisis jurídico de la gestión organizacional, competencias y atribuciones del registro de la propiedad del cantón Guaranda, con la finalidad de determinar si su funcionamiento responde a las necesidades jurídicas de los usuarios.

1.8.2. Objetivos Específicos

Realizar un análisis jurídico de la gestión organizacional del Registro de la Propiedad del Cantón Guaranda.

Establecer las competencias y atribuciones del Registro de la Propiedad del Cantón Guaranda sustentadas en la normativa vigente.

Determinar si el Registro de la Propiedad responde eficazmente a las necesidades jurídicas de los usuarios.

1.9.Justificación

El presente trabajo de investigación se justifica por diversas razones que resaltan la importancia y relevancia de este estudio en el ámbito jurídico y administrativo de la gestión organizacional del Registro de la Propiedad y su importancia en el manejo y custodia del registro de datos público en lo que respecta a la inscripción de bienes inmuebles y os gravámenes sobre los que sobre ellos pesa.

Existe una necesidad imperiosa de comprender con mayor profundidad las competencias y atribuciones legales del Registro de la Propiedad en el Cantón Guaranda; esta comprensión clara y detallada es esencial para garantizar la correcta aplicación e interpretación de la normativa jurídica relacionada con la propiedad y los derechos reales en la localidad. Además, es importante realizar un análisis riguroso de la gestión

organizacional del Registro de la Propiedad que permita identificar áreas de mejora en términos de eficiencia, transparencia y calidad en la prestación de servicios; esta información es crucial para promover la implementación de prácticas administrativas más efectivas y beneficiosas para la comunidad.

El Registro de la Propiedad juega un papel fundamental en la garantía de la seguridad jurídica y la protección de los derechos de propiedad. Por lo tanto, es fundamental asegurar que este organismo cumpla con todas las regulaciones y disposiciones legales pertinentes para garantizar la confianza y certeza en las transacciones inmobiliarias en el Cantón Guaranda.

Sin lugar a duda este trabajo de investigación contribuirá a la generación de conocimiento jurídico específico sobre el funcionamiento y las prácticas del Registro de la Propiedad en el Cantón Guaranda; este conocimiento no solo será útil para futuras investigaciones académicas, sino que también servirá como referencia para la toma de decisiones en el ámbito gubernamental y administrativo.

CAPITULO II

2. MARCO TEÓRICO

2.1.El derecho registral

El derecho registral es una rama del derecho que se ocupa de la regulación, administración y efectos jurídicos de los registros públicos; estos registros son instrumentos legales que tienen como objetivo dar publicidad a ciertos hechos, actos y derechos para garantizar la seguridad jurídica, la protección de derechos y la transparencia en las relaciones jurídicas.

El registro público es una institución donde se inscriben o anotan determinados actos y derechos con el propósito de otorgarles publicidad y oponibilidad frente a terceros. La función principal del registro es dar a conocer a la sociedad la existencia y situación jurídica de ciertos bienes, actos o derechos, asegurando así la transparencia y seguridad en las transacciones.

Haciendo un análisis Gabriel de Reina (2012); hace referencia que a lo largo de la historia, los Registros inmobiliarios surgieron con el propósito de facilitar las transacciones jurídicas, principalmente para aumentar la confianza de los agentes económicos en la propiedad inmobiliaria como garantía adecuada en las operaciones financieras que realizaban con sus propietarios. El Registro de la Propiedad se inició como un registro de gravámenes, cargas e hipotecas, lo cual explica por qué esta área del derecho todavía se conoce como Derecho hipotecario; la necesidad de estos registros se hizo evidente en el ámbito de los inmuebles porque, aunque la posesión puede servir como un indicador externo de titularidad y, por tanto, hacer oponible el derecho reclamado, no es concluyente. (de Reina, 2012, p. 51)

La evolución histórica del derecho registral es un proceso complejo que ha evolucionado a lo largo de los siglos, adaptándose a las necesidades sociales, económicas y políticas de cada época. Los primeros registros escritos de propiedades se remontan a civilizaciones antiguas como la egipcia, la mesopotámica y la romana; en estos registros se inscribían principalmente tierras y propiedades para establecer derechos de propiedad y resolver disputas.

Durante la edad media, especialmente en Europa, se desarrollaron sistemas feudales de tenencia de tierras que implicaban registros detallados de quién poseía qué tierras; los registros feudales fueron gestionados por los señores feudales y se utilizaban para controlar y administrar las propiedades. Con el surgimiento del comercio y la expansión colonial, la necesidad de registros precisos se hizo más evidente; en muchos países europeos, se establecieron registros públicos centralizados para registrar tierras y otros derechos reales.

Pero es en el siglo XIX la época que marcó un cambio significativo con la introducción de sistemas registrales modernos basados en principios de publicidad y seguridad jurídica; el ejemplo más conocido es el sistema de registro de tierras introducido en Inglaterra en 1862, que inspiró muchos otros sistemas de registro en todo el mundo.

Posteriormente el derecho registral ha continuado evolucionando con avances tecnológicos; se han introducido registros electrónicos y sistemas informáticos para mejorar la eficiencia y precisión de los registros; además, se ha ampliado el alcance del derecho registral para incluir no solo propiedades inmuebles, sino también otros derechos reales y personales.

En la era moderna, ha habido esfuerzos para armonizar los principios del derecho registral a nivel internacional; así se puede apreciar que organismos como las Naciones Unidas y la Unión Internacional de Notariado han trabajado en la estandarización de normas y prácticas registrales para facilitar transacciones internacionales y mejorar la seguridad jurídica global.

La evolución del derecho registral constantemente constituye un proceso de adaptación constante a las necesidades cambiantes de la sociedad y la economía a lo largo de la historia. Desde sus raíces en las civilizaciones antiguas hasta los sistemas modernos basados en la tecnología, el objetivo principal ha sido siempre proporcionar la protección de derechos de propiedad y otros intereses reales.

2.2.Principios del derecho registral

El derecho registral como ya lo hemos analizado en párrafos anteriores; es una rama del derecho que se encarga de la organización y funcionamiento de los registros públicos, su principal objetivo es garantizar la seguridad jurídica y la publicidad de los actos y derechos inscritos. Este se fundamenta en principios los cuales son fundamentales para garantizar la seguridad jurídica y la transparencia en las transacciones legales entre personas naturales, personas naturales y jurídicas, etc.; es así que como base fundamental del derecho registral podemos decir que están los principios de: publicidad, prioridad, legalidad, rogación, especialidad y la fe pública registral que son pilares esenciales que sustentan el funcionamiento de los registros públicos y protegen los derechos de las partes involucradas; su correcta aplicación contribuye a un sistema registral eficiente y confiable, esencial para el ordenamiento jurídico y el desarrollo económico.

2.2.1. Principio de Publicidad

El principio de publicidad es uno de los pilares del derecho registral y se refiere a la capacidad de los registros públicos para dar a conocer al público en general los actos y derechos inscritos. Este principio garantiza que cualquier persona pueda acceder a la información contenida en los registros, lo que contribuye a la transparencia y seguridad jurídica (Hernández, 2017).

Según García (2015), "la publicidad registral permite que los terceros conozcan el estado jurídico de los bienes, lo que facilita la toma de decisiones informadas y reduce el riesgo de conflictos". (García, 2015, p 47)

Este es uno de los principios centrales del derecho registral; este esencialmente implica que los actos y derechos inscritos en el registro son accesibles a terceros de buena fe, lo cual promueve la transparencia y la seguridad jurídica. Como señala García de Enterría: "La publicidad es el alma del Registro. Solo a través de ella se cumplen las finalidades perseguidas por esta institución" (García de Enterría, 2002, p. 27).

Este asegura que cualquier persona pueda conocer las situaciones jurídicas de los bienes inmuebles y las cargas que sobre ellos recaen, evitando así sorpresas o engaños a terceros que puedan confiar en la apariencia externa de la propiedad. La publicidad registral se refiere a la característica de los registros públicos de permitir que cualquier persona interesada pueda conocer el estado jurídico de los bienes inscritos; este principio es fundamental porque asegura la transparencia y accesibilidad de la información sobre derechos y actos jurídicos registrados.

La publicidad registral garantiza que la información relevante sobre la situación jurídica de los bienes esté disponible para el público; así también, facilita el acceso a esta información por parte de cualquier tercero interesado, lo cual es esencial para la

transparencia y el buen funcionamiento del mercado y de las relaciones jurídicas. Además, facilita la toma de decisiones informadas; los terceros pueden acceder a información completa y precisa sobre los bienes, lo que les permite evaluar adecuadamente la situación antes de tomar decisiones. Al conocer el estado jurídico de los bienes, los terceros reducen la incertidumbre y el riesgo asociado a las transacciones y relaciones jurídicas.

La publicidad registral también contribuye a reducir el riesgo de conflictos, este punto es vital para el funcionamiento del sistema registral y para la seguridad jurídica en general; ya que, proporciona claridad sobre la titularidad y los gravámenes de los bienes, evitando malentendidos y disputas sobre derechos. Al permitir la verificación pública del estado jurídico de los bienes, se previenen fraudes y duplicidad de ventas o hipotecas sobre el mismo bien.

2.2.2. Principio de Prioridad

El principio de prioridad establece que, en caso de conflicto entre derechos inscritos, prevalece el que se haya inscrito primer; este principio se resume en el aforismo "prior in tempore, potior in iure", que significa "el primero en el tiempo es más fuerte en el derecho" (López, 2016, p. 37). La prioridad registral garantiza que los derechos adquiridos de buena fe y debidamente inscritos no sean afectados por derechos posteriores. Así, se fomenta la certeza y estabilidad en las relaciones jurídicas (Martínez, 2018).

En caso de conflicto entre derechos inscritos, prevalece el que se haya inscrito primero; este principio es esencial en el derecho registral porque establece un criterio objetivo para resolver disputas sobre derechos registrados, lo que aporta predictibilidad y seguridad jurídica. El principio se resume en el aforismo latino "prior in tempore, potior

in iure", que significa "el primero en el tiempo es más fuerte en el derecho"; este aforismo encapsula la idea central de que la temporalidad de la inscripción confiere prioridad en el reconocimiento de los derechos, es una expresión concisa que refleja un principio fundamental del derecho registral.

La prioridad registral garantiza que los derechos adquiridos de buena fe y debidamente inscritos no sean afectados por derechos posteriores. Este aspecto es crucial porque prácticamente establece:

Protección Legal: Asegura que quienes inscriben sus derechos de buena fe están protegidos frente a inscripciones posteriores, lo que fomenta la confianza en el sistema registral.

Fomento de la Seguridad Jurídica: Al proteger los derechos de buena fe, el sistema registral incentiva la inscripción temprana y correcta de los derechos, contribuyendo a un registro más completo y fiable.

Certeza Jurídica: La certeza en el ordenamiento de los derechos inscritos permite a las partes conocer con seguridad sus posiciones legales y actuar en consecuencia.

Estabilidad de las Transacciones: Las transacciones comerciales y legales se ven beneficiadas al saber que los derechos registrados tienen una protección garantizada por la temporalidad de su inscripción.

Reducción de Conflictos: Al establecer un criterio claro de prioridad, se reducen los conflictos y litigios relacionados con derechos inscritos, lo que contribuye a un sistema legal más eficiente y confiable.

2.2.3. Principio de Legalidad

El principio de legalidad implica que los actos y derechos que se inscriben en los registros públicos deben cumplir con todas las normas legales aplicables; los registradores tienen la responsabilidad de verificar que los documentos presentados para su inscripción sean conformes a la ley. Este principio asegura que solo los actos jurídicos válidos y legítimos sean inscritos, lo que protege la integridad del registro y la seguridad jurídica (Pérez, 2016).

Según Gómez Gómez: "La inscripción solo puede hacerse de actos y contratos que cumplan con los requisitos legales y que no incurran en ninguna de las prohibiciones establecidas por la ley" (Gómez Gómez, 2015, p.32). Este principio asegura que los registros sean precisos y confiables, reflejando de manera exacta las situaciones jurídicas de los bienes inmuebles y garantizando que los derechos inscritos sean válidos y oponibles frente a terceros.

2.2.4. Principio de Rogación

El principio de rogación establece que la inscripción en los registros públicos debe ser solicitada por las partes interesadas, y no puede realizarse de oficio por el registrador (Sánchez, 2018). Este principio asegura que solo los actos y derechos que realmente interesan a las partes sean inscritos, evitando así la sobrecarga del sistema registral con inscripciones innecesarias. Además, refuerza la autonomía de la voluntad de las partes en sus relaciones jurídicas (Fernández, 2019).

El principio de rogación establece que la inscripción en los registros públicos debe ser solicitada por las partes interesadas y no puede ser realizada de oficio por el registrador; este principio es esencial porque determina quién tiene la iniciativa para

solicitar la inscripción de actos y derechos en el registro, asegurando que el proceso sea impulsado por quienes tienen un interés directo en la inscripción.

La responsabilidad de solicitar la inscripción recae en las partes interesadas, quienes conocen mejor sus propios intereses y la necesidad de registrar ciertos actos o derechos. El registrador no puede actuar de oficio para inscribir actos o derechos, lo que previene un exceso de intervencionismo y asegura que solo se inscriban los actos y derechos que realmente importan a las partes; la aplicabilidad de este principio evita la sobrecarga del sistema registral con inscripciones innecesarias.

Las implicaciones de este principio son amplias y significativas:

Claridad y Relevancia: Asegura que el registro contenga información clara y relevante, facilitando la consulta y el uso de los registros por las partes interesadas y otros usuarios.

Protección de Derechos: Ayuda a proteger los derechos de las partes al permitirles controlar directamente la inscripción de sus actos y derechos.

Prevención de Conflictos: Al garantizar que solo se inscriban actos y derechos solicitados por las partes, se reducen las posibilidades de conflictos derivados de inscripciones no deseadas o innecesarias.

2.2.5. Principio de Especialidad

El principio de especialidad requiere que los actos y derechos inscritos en los registros públicos sean determinados de manera precisa y detallada. Este principio asegura que cada inscripción sea clara y específica, evitando confusiones y ambigüedades (Rodríguez, 2015). Según Torres (2017), "la especialidad registral contribuye a la

claridad y precisión de la información registral, facilitando su consulta y comprensión por parte de terceros".

2.2.6. Principio de Fe Pública Registral

El principio de fe pública registral otorga presunción de veracidad y exactitud a los asientos registrales. Esto significa que, salvo prueba en contrario, se presume que la información contenida en el registro es verdadera y exacta (Vega, 2016). Este principio protege a los terceros que confían en la información registral, garantizando que no se verán perjudicados por inexactitudes o errores en los asientos (Hernández, 2018).

2.2.7. Principio de legitimación Registral

Otro principio fundamental es el principio de legitimación registral, que otorga una presunción de legitimidad y veracidad a los derechos inscritos. De acuerdo con De Castro: "La inscripción registral produce los efectos de legitimación, permitiendo considerar al titular inscrito como el verdadero y único titular del derecho, salvo prueba en contrario" (Castro, 2010, p. 112). La aplicabilidad de este principio es vital para proteger a los terceros que contratan de buena fe con el titular registrado, asegurando la seguridad en las transacciones inmobiliarias. Además, esta relacionado directamente con la seguridad jurídica, ya que confiere protección a quienes adquieren derechos sobre bienes inmuebles confiando en la apariencia registral; puesto que, protege tanto al titular inscrito como a los terceros que contratan con él de buena fe.

Estos principios no solo reflejan la importancia del registro como institución jurídica, sino que también subrayan su rol crucial en el desarrollo económico y social de cualquier sociedad moderna.

2.3.Gestión Organizacional en una Entidad Pública

La gestión organizacional en una entidad pública es un tema de vital importancia, ya que de ella depende la eficiencia y eficacia con que se prestan los servicios a la ciudadanía; se refiere al proceso mediante el cual se planifican, organizan, dirigen y controlan los recursos humanos, financieros y materiales para alcanzar los objetivos y metas establecidos por el gobierno o la administración pública. Este proceso busca maximizar la eficiencia y eficacia en la prestación de servicios públicos, asegurando que los recursos se utilicen de manera óptima para satisfacer las necesidades de la población (García, 2019, p. 38).

Uno de los principales nudos críticos en la gestión organizacional pública es la burocracia, que puede ralentizar los procesos y dificultar la toma de decisiones; la rigidez de las normativas y procedimientos puede limitar la capacidad de respuesta rápida a las demandas ciudadanas y a las contingencias (Pérez, 2018). Además, la falta de incentivos adecuados para los empleados públicos puede afectar su motivación y desempeño (Rodríguez, 2017).

Los autores resaltan correctamente la importancia de los sistemas de evaluación y control interno en la gestión organizacional de las entidades públicas; en virtud de que, al permitir el monitoreo y la evaluación del desempeño, asegurar el cumplimiento de los objetivos y garantizar el uso adecuado de los recursos, estos sistemas contribuyen significativamente a la eficiencia, transparencia y eficacia de la administración pública. La implementación de estos sistemas no solo mejora la gobernanza y reduce los riesgos, sino que también facilita la toma de decisiones basada en datos, lo cual es esencial para el éxito sostenido de las organizaciones públicas.

Es prioritario destacar que las entidades públicas están bajo constante escrutinio y deben garantizar que sus operaciones sean transparentes y que los recursos públicos se manejen de manera responsable. La corrupción y el mal uso de fondos públicos son riesgos que pueden socavar la confianza de la ciudadanía en las instituciones (Martínez, 2020, p 46).

Para que se dé una verdadera gestión organizacional en una entidad o institución, es fundamental implementar estrategias de gestión que promuevan la eficiencia y la eficacia; una de estas estrategias es la modernización administrativa, que incluye la adopción de tecnologías de la información y la comunicación (TIC) para mejorar los procesos y servicios; estas pueden facilitar la automatización de trámites, la gestión documental y la comunicación interna y externa (López, 2018, p. 27).

Se destaca la necesidad de implementar estrategias de gestión que promuevan la eficiencia y la eficacia; dos términos son cruciales en la administración pública: la eficiencia se refiere a la capacidad de realizar tareas utilizando la menor cantidad de recursos posible; y, la eficacia se refiere a la capacidad de alcanzar los objetivos establecidos. Este par de conceptos son fundamentales para una gestión pública efectiva, ya que aseguran que los recursos públicos se utilicen de manera óptima y que los objetivos de las políticas públicas se cumplan.

La modernización administrativa como una de las estrategias clave para mejorar la gestión en el sector público; la que implica la actualización y mejora de los procesos y sistemas administrativos para adaptarlos a las demandas actuales. Este enfoque es esencial para hacer frente a los cambios y desafíos del entorno moderno, como el aumento de la demanda de servicios y la necesidad de una mayor transparencia y rendición de cuentas.

La adopción de tecnologías de la información y la comunicación (TIC) es un componente crucial de la modernización administrativa y pueden tener un impacto significativo en varios aspectos de la administración pública: La automatización puede reducir significativamente el tiempo y los recursos necesarios para realizar trámites administrativos, lo que aumenta la eficiencia; las TIC facilitan la digitalización y el manejo eficiente de documentos, lo que mejora el acceso a la información y reduce el riesgo de pérdida o deterioro de documentos físicos; así también, mejoran la comunicación tanto dentro de las organizaciones públicas como con los ciudadanos. Esto puede incluir desde plataformas de colaboración interna hasta portales de servicios en línea para los ciudadanos.

La importancia de adoptar estrategias de gestión modernas y eficaces para superar obstáculos e inconvenientes en el sector público; la modernización administrativa, a través de la incorporación de TIC, se presenta como una solución viable para mejorar la eficiencia, eficacia y transparencia en la administración pública. La automatización de trámites, la gestión documental y la mejora de la comunicación son aspectos fundamentales que pueden transformar positivamente la gestión organizacional en las entidades públicas, beneficiando tanto a los empleados públicos como a los ciudadanos.

La capacitación y el desarrollo profesional de los empleados públicos también son importantes; programas de formación continua y oportunidades de crecimiento profesional pueden mejorar la competencia y motivación del personal, resultando en un mejor desempeño organizacional (Fernández, 2019, p. 58).

El párrafo anterior enfatiza correctamente la importancia de la capacitación y el desarrollo profesional en el sector público; al proporcionar programas de formación continua y oportunidades de crecimiento profesional, las entidades públicas pueden

mejorar la competencia y la motivación de su personal. Esto no solo beneficia a los empleados, sino que también resulta en un mejor desempeño organizacional, lo cual es vital para la prestación eficiente y eficaz de servicios públicos; la inversión en capital humano es, por lo tanto, una estrategia fundamental para el éxito sostenido de las organizaciones del sector público.

La implementación de sistemas de evaluación y control interno es otra estrategia vital. Estos sistemas permiten monitorear y evaluar el desempeño de las distintas áreas y programas, asegurando que se cumplan los objetivos y se utilicen adecuadamente los recursos (Sánchez, 2017).

La gestión organizacional en una entidad pública es un proceso complejo que enfrenta numerosos problemas de diferente índole, pero definitivamente al implementarla son más las oportunidades para mejorar la calidad de los servicios públicos. Mediante la implementación de estrategias adecuadas y la adherencia a principios fundamentales, las entidades públicas pueden mejorar su eficiencia y eficacia, beneficiando a toda la ciudadanía; además no cabe duda que la modernización administrativa, la capacitación del personal y la transparencia son elementos clave para lograr una gestión pública exitosa.

2.4.Competencias del Registro de la Propiedad

Las competencias de los registros de la propiedad, de acuerdo con la Ley de Registro, incluyen:

Las competencias del Registrador de la Propiedad, según la Ley de Registro, incluyen:

1. Inscribir en el registro correspondiente los documentos cuya inscripción exige o permite la ley, negándose a hacerlo en casos específicos como cuando la inscripción es legalmente inadmisible, los impuestos no han sido pagados, el inmueble no está dentro del Cantón, el título tiene algún vicio o defecto, no cumple con los requisitos legales, o no se ha dado el aviso público requerido.
2. Llevar un inventario de los registros, libros y documentos de la oficina, enviando una copia a la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos anualmente .
3. Llevar los libros de Registro de Propiedad, Registro de Gravámenes, Registro Mercantil, Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar, y otros determinados por la ley.
4. Anotar en el Libro Repertorio los títulos o documentos presentados para inscripción, conferir certificados y copias, dar informes oficiales solicitados por funcionarios públicos, y cumplir con otras obligaciones impuestas por la ley

2.5.El Registro de la Propiedad del Cantón Guaranda

El Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del Cantón Guaranda está encargado de la inscripción, anotación, cancelación, certificación de actos y contratos relativos al dominio, así como también: declaración, constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales que recaigan sobre bienes inmuebles de los sectores urbano y rural del Cantón Guaranda; como también de los actos mercantiles con un registro documental y electrónico que deriva en la publicidad del acto; y, cuyo objetivo es la de brindar certeza y seguridad jurídica, con el principio de celeridad a nuestros usuarios, conforme lo establece la norma jurídica.

Entre los servicios que presta; se encuentran

- Inscripción de Escrituras de Compraventa, Partición, Hipotecas, Prohibición de Enajenar Bienes, Testamentos, Declaratoria de Propiedad Horizontal.
- Cancelación de Hipotecas, Usufructos, Embargos, Prohibiciones entre otras.
- Inscripción de Sentencias de Disolución de la sociedad conyugal y de Liquidación de la Sociedad Conyugal.
- Inscripción de Sentencias de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio.
- Inscripción de Interdicciones.
- Inscripción de Insolvencias.
- Emisión de Certificaciones de Libre Gravamen de no Poseer Bienes.

En el ámbito mercantil realizamos las siguientes actividades:

- Inscripción de Escrituras de Constitución de Compañías
- Inscripción de Estatutos
- Inscripción de Nombramientos
- Inscripción de ampliación de Capitales en las Compañías
- Inscripción de Compraventa de Acciones
- Inscripción de sentencia de disolución conyugal
- Inscripción de posesiones efectivas
- Emisión de certificados tanto de nombramientos como de vehículos

2.6.MARCO LEGAL

El Registro de la Propiedad en Ecuador está regulado por diversas normativas legales que establecen su funcionamiento, competencias y atribuciones. A continuación, se mencionan las principales leyes y disposiciones que rigen este ámbito:

2.6.1. Constitución de la República del Ecuador (2008)

La Constitución establece los principios generales sobre la propiedad y los derechos relacionados, así como las garantías de seguridad jurídica y acceso a la justicia en materia de registros públicos.

En el artículo 265: El sistema público de registro de la propiedad será administrado de manera concurrente entre el Ejecutivo y las municipalidades.

Este artículo establece que la administración del registro de la propiedad debe ser compartida entre el gobierno central (Ejecutivo) y las municipalidades, lo que implica una distribución de responsabilidades en la gestión y administración de este sistema.

El Artículo 266 establece que los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias. Además, en el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales.

Este artículo subraya la importancia de la autonomía municipal en la gestión de ciertos aspectos locales, permitiéndoles ejercer competencias que previamente estaban reservadas a niveles superiores del gobierno. La creación de distritos metropolitanos autónomos permite una gestión más cercana a las necesidades y particularidades de cada

localidad, promoviendo una administración más eficiente y adaptada a las realidades locales.

2.6.2. Código Orgánico General de Procesos (COGEP)

Este código regula el proceso judicial y también establece disposiciones relacionadas con el registro de la propiedad, especialmente en lo referente a la inscripción de actos y contratos que afectan bienes inmuebles.

El Registro de la Propiedad juega un papel crucial en el COGEP, especialmente en lo que respecta a la inscripción de gravámenes y medidas cautelares sobre los bienes inmuebles. Esto es fundamental para garantizar la seguridad jurídica y la transparencia en las transacciones inmobiliarias, permitiendo a los interesados verificar la situación jurídica de los bienes inmuebles antes de realizar cualquier operación.

La inscripción de gravámenes y medidas cautelares en el Registro de la Propiedad es un requisito indispensable para asegurar que los terceros adquieran derechos sobre bienes inmuebles sin ser afectados por posibles litigios o gravámenes no registrados.

El COGEP establece disposiciones claras respecto a la inscripción y manejo del Registro de la Propiedad, enfatizando su importancia en la protección de los derechos de propiedad y en la seguridad jurídica de las transacciones inmobiliarias. La inscripción de gravámenes y medidas cautelares es un paso esencial para garantizar que los registros sean precisos y actualizados, permitiendo a los ciudadanos ejercer sus derechos de manera informada y segura.

Ley de Registro, Decreto Supremo 1405. Registro Oficial No. 150, 28 de octubre de 1966. Última Reforma, Registro Oficial No. 223, 14 – 10 - 2021

Según la Ley de Registro, el objeto principal de la inscripción de los instrumentos públicos es principalmente garantizar la autenticidad y seguridad de los títulos, instrumentos públicos y documentos que deben registrarse. Además, la inscripción tiene como finalidad servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de otros derechos reales constituidos en ellos, así como dar publicidad a los contratos y actos que trasladan el dominio de los mismos bienes raíces o imponen gravámenes o limitaciones a dicho dominio.

La Ley de Registro tiene como función regular la inscripción de los instrumentos públicos, títulos y demás documentos que la ley exige o permite que se inscriban en los registros correspondientes; esta ley establece los deberes y atribuciones del Registrador, así como los procedimientos y requisitos para la inscripción de documentos, con el fin de garantizar la autenticidad, seguridad y publicidad de los actos relacionados con bienes raíces y otros derechos reales.

2.6.3. Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos

La "Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos" representa un marco legal que busca modernizar y sistematizar el manejo de registros públicos en nuestro país; en esta normativa se destaca la importancia de la coordinación entre los registros públicos y la Dirección Nacional de Registros Públicos es un aspecto clave para garantizar la seguridad jurídica y el acceso a la información pública. Además, se establecen requisitos claros para quienes ocupan cargos en el sistema de registro, lo que refleja un enfoque profesional y calificado en su gestión.

La Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos establece las funciones, atribuciones y responsabilidades de los Registros de la Propiedad de la siguiente manera:

Administración Conjunta: El Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre los Gobiernos Autónomos Descentralizados Cantonales y la Función Ejecutiva a través de la Dirección Nacional de Registros Públicos; cada Gobierno Autónomo Descentralizado de cada cantón se encargará de la estructuración administrativa del registro y su coordinación con el catastro; puntualmente del correcto funcionamiento del Registro de la Propiedad.

Funciones y Facultades: Los Registros de la Propiedad a más de sus funciones específicas asumirán las funciones y facultades del Registro Mercantil en los cantones donde estos últimos no existan, hasta que la Dirección Nacional de Registros Públicos disponga su creación y funcionamiento.

Requisitos para Registradoras o Registradores: Las Registradoras o Registradores de la propiedad deben ser ecuatorianos, abogados con al menos 3 años de ejercicio profesional, y cumplir con los requisitos establecidos por la ley para el ejercicio del servicio público.

Proceso de Nombramiento: El nombramiento de las Registradoras o Registradores se realizará a través de un concurso de méritos y oposición organizado por cada Gobierno Autónomo Descentralizado respectiva. El nombramiento es por un período fijo de 4 años, pudiendo ser reelegidos una sola vez.

Destitución: Las Registradoras o Registradores pueden ser destituidos por incumplimiento de funciones registrales comprobado, así como por obstaculizar el funcionamiento del Sistema Nacional de Registros Públicos.

2.6.4. Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización

Artículo 142: Este artículo establece que la administración de los registros de la propiedad de cada cantón corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales. El sistema público nacional de registro de la propiedad corresponde al gobierno central, y su administración se ejercerá de manera concurrente con los gobiernos autónomos descentralizados municipales de acuerdo con lo que disponga la ley que organice este registro. Los parámetros y tarifas de los servicios se fijarán por parte de los respectivos gobiernos municipales.

CAPITILO III

3. METODOLOGÍA

3.1.Tipo de Investigación

3.1.1. Descriptiva y Explicativa

La presente investigación es descriptiva; ya que se centra en describir las características del fenómeno estudiado; en este caso acerca de un análisis jurídico de la gestión organizacional, competencias y atribuciones del Registro de la Propiedad del Cantón Guaranda; siendo necesario puntualizar que en este tipo de investigación se busca presentar una visión imparcial de la realidad; además se enfoca en recopilar datos detallados y específicos sobre el fenómeno estudiado.

La investigación descriptiva, entendida en un sentido amplio como cuantitativa no experimental, responde a la pregunta «¿qué pasa?», «¿cómo es o cómo se manifiesta una situación/suceso/hecho?», «¿cuáles son las propiedades/características/perfiles de un fenómeno?», y similares (Hernández Sampieri, 2020, p. 66).

Es explicativa porque también va más allá de la simple descripción y busca identificar las causas y efectos de lo que se investiga. A través de esta se establece la relación de causa y efecto.

3.2.Métodos de Investigación

La estrategia para guiar la recolección, análisis e interpretación de datos en este estudio para desarrollar la investigación de manera coherente y sistemática; incluyeron los siguientes métodos

Deductivo: Bastar; afirma: “Este método, a diferencia del inductivo, es el procedimiento racional que va de lo general a lo particular. Posee la característica de que las conclusiones de la deducción son verdaderas, si las premisas de las que se originan

también lo son. Por lo tanto, todo pensamiento deductivo nos conduce de lo general a lo particular.” (Bastar, 2019, p. 15)

Se utilizó este método puesto que es un enfoque lógico y sistemático utilizado en la investigación y el razonamiento que se basa en la deducción; ya que este parte de principios generales y universales para llegar a conclusiones específicas. Es un proceso descendente en el que se aplican leyes, teorías o principios generales a casos particulares con el fin de derivar conclusiones lógicas y necesarias.

Inductivo. – Bastar; describe: “El método inductivo, es un procedimiento que va de lo individual a lo general, además de ser un procedimiento de sistematización que, a partir de resultados particulares, intenta encontrar posibles relaciones generales que la fundamenten.” (Bastar, 2019, p. 15)

En la presente investigación se Utilizar el método de investigación inductivo te permitirá explorar y comprender en profundidad las competencias y atribuciones del Registro de la Propiedad del Cantón Guaranda desde una perspectiva empírica y basada en evidencia, asegurando así la solidez de tus hallazgos y conclusiones.

El método inductivo comienza con la observación directa de fenómenos específicos relacionados con el objeto de estudio; en este caso específico se recolectó datos concretos sobre la gestión organizacional, competencias y atribuciones del Registro de la Propiedad del Cantón Guaranda; incluyendo entrevistas con funcionarios del registro, revisión de documentos legales y normativos pertinentes.

Analítico: “consiste en descomponer el todo en sus partes, con el único fin de observar la naturaleza y los efectos del fenómeno. Sin duda, este método puede explicar y comprender mejor el fenómeno de estudio, además de establecer nuevas teorías.” (Bastar, 2019, p. 16)

A través de este método se desmembró el contenido de la temática planteada; descomponiéndolo en partes y analizado cada uno de sus elementos con la finalidad de determinar la naturaleza, las casusas y los efectos de cada uno de ellos. De manera analítica se puedo describir y medir los diversos fenómenos causales para comprender la naturaleza de estos; a través de este método fue posible utilizar analogías, explicar e incluso permite plantear nuevas teorías.

Exegético: Martínez; explica textualmente: "Opera como parte de la interpretación del Derecho como una ciencia que su propia naturaleza asume una arista interpretativa que se vincula con la interpretación y aplicación de las normas e instituciones jurídicas, tanto sustantivas como adjetivas, así como el actuar de los organismos y operadores jurídicos."(Martínez, 2023, p. 3)

El más relevante en la presente investigación pues este método se centra en el análisis de la normativa legal pertinente, su estructura y la esencia de las disposiciones constantes en el texto normativo; además es importante el análisis del actuar de los operadores y organismos jurídicos en el estado ecuatoriano.

3.3.Técnicas e Instrumentos de Investigación

Encuesta: Se utilizó la encuesta es una herramienta de recolección de datos de personas que por su naturaleza están involucradas en la temática a investigar, conocen detalles valiosos para poder realizar la investigación. para obtener información. Este método es ampliamente utilizado en estudios sociales y otros campos donde se requiere entender las opiniones, comportamientos, actitudes y características de un grupo de personas. Se realizó mediante un cuestionario o interrogatorio a un número determinado de personas específicas.

Entrevista: La entrevista es una técnica de recolección de datos en la investigación que implica la interacción directa entre el entrevistador y el entrevistado para obtener información detallada y profunda sobre un tema específico. Las entrevistas son una herramienta valiosa para obtener información en profundidad sobre temas específicos, permitiendo explorar más allá de lo que las encuestas.

se confeccionó un cuestionario de preguntas previamente elaboradas, con el fin de ejecutar una conversación recíproca entre el entrevistado y entrevistador, en razón de que el universo o población es pequeño y manejable.

3.4. Criterio de Inclusión y Criterio de Exclusión

a) Se procederá a entrevistar a 2 funcionarios del Registro de la Propiedad del Cantón Guaranda, con la finalidad que con conocimiento de causa expongan su criterio con respecto al tema de la presente investigación; además al ser quienes prácticamente quienes tienen conocimiento pleno de como está organizada la institución, el marco legal que lo regenta, atribuciones y responsabilidades; ya que el punto de vista de los funcionarios con respecto al tema de la presente investigación es muy importante, el cual aportará como componente importante en la presente investigación.

b) Procederé a encuestar a 50 abogados en libre ejercicio profesional del cantón Guaranda Provincia de Bolívar, con la finalidad de obtener respuestas de profesionales del derecho que están constantemente acudiendo al Registro de la Propiedad y que pueden desde su experiencia y conocimiento responder y aportar ante planteamientos que abordan la problemática planteada

3.5. Población y Muestra

a) Entrevistas: Dos funcionarios del Registro de la Propiedad del Cantón Guaranda. El Registrador de la Propiedad y una asistente del Registro de la Propiedad.

b) Encuestas: Cincuenta abogados en libre ejercicio del cantón Guaranda Provincia de Bolívar.

Localización geográfica del estudio: Casco Urbano, Cantón Guaranda, Provincia de Bolívar.

CAPITULO IV

4. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

4.1.Resultados

Entrevista

Entrevistados: Dr. Raúl Verdesoto - Registrador de la Propiedad

Ab. Karina Urbina Chochos - Asistente del Registro de la Propiedad

Funcionarios del Registro de la Propiedad del Cantón Guaranda.

PREGUNTA	RESPUESTA Dr. Raúl Verdesoto	RESPUESTA Ab. Karina Urbina
¿Cuáles son las competencias y atribuciones específicas del Registro de la Propiedad en el Cantón Guaranda según la normativa legal vigente?	La Ley del Registro, y la Ley de Datos Públicos nos manifiesta y establece cuáles son sus competencias y las principales son inscribir prohibiciones, sentencias y contratos de compraventa, particiones y todo que interviene la parte civil, e incluso de la Fiscalía y Unidad Penal.	En el registro de la Propiedad se inscriben todo tipo de contratos, por ejemplo: Compraventa, hipotecas, particiones, entre otros. De igual manera, al funcionar aquí el Registro Mercantil se inscribe compañías, nombramientos, organizaciones, etc.
¿Qué leyes regulan el Registro de la Propiedad?	Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Ley del Registro, Ordenanzas aprobadas por el Consejo Municipal, Ley Orgánica del Servicio de Ley Nacional de Datos Públicos, Código Civil, Código Penal, COGEP, pero se basan en la ley, ya que la ley va antes que las ordenanzas.	Lo regula el Código Civil, el Código Orgánico de organización territorial, Autonomía y Descentralización, Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos y Ley Notarial
¿Cómo se estructura y organiza internamente el Registro de la Propiedad del Cantón Guaranda para llevar a cabo sus funciones?	Por el registrador, la persona que inscribe, quien emite los certificados de gravamen, el encargado de entregar los libros correspondientes, persona	Principalmente tenemos al Registrador, departamento de inscripciones, departamento de digitalización,

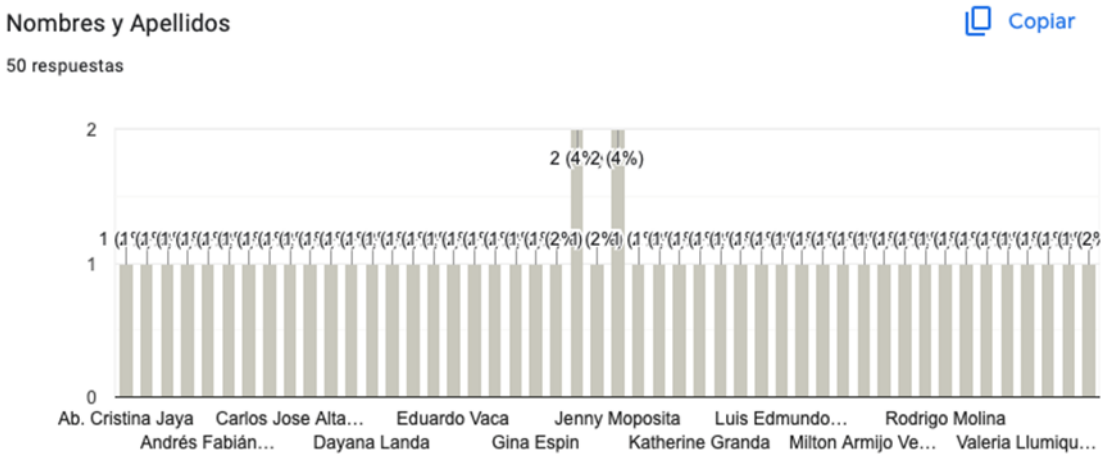
	encargada del área mercantil, el informático y el recaudador.	departamento de recaudación, departamento donde se otorgan certificados, Registro Mercantil y adicionalmente, tenemos un archivo
¿Cuáles son los principales desafíos y obstáculos que enfrenta el Registro de la Propiedad del Cantón Guaranda en el ejercicio de sus competencias y atribuciones?	Desafíos, podemos mencionar la digitalización, es decir, se encuentre todos los libros en el sistema, y tener una buena conexión con todos los registradores ya que son más de 240 cantones, ya que son un registro de la propiedad mixto.	El principal desafío es la falta de digitalización, dado que, tenemos libros desde 1800 pero las búsquedas en el repertorio tenemos desde 1920, por tanto, hay una gran necesitad de digitalizar la información para evitar cualquier problema respecto a las inscripciones y trabajo que se realiza porque prácticamente tenemos digitalizado documentos desde el año 2005 pero de ahí se ha tratado de ingresar datos antiguos a la plataforma.
¿Qué medidas se han implementado o podrían implementarse para mejorar la gestión organizacional del Registro de la Propiedad en el Cantón Guaranda?	La digitalización, la entrega de certificados inmediatamente de libros antiguos, los entregan de 24 hasta 48 horas.	Nosotros tenemos bien distribuidas las funciones, cada quien las cumple y no tenemos problema en cuestión de la organización.
¿Cómo afecta la gestión organizacional del Registro de la Propiedad la calidad y eficacia en el servicio ofrecido a los ciudadanos en el Cantón Guaranda?	Afecta ya que les gustaría estar conectados a la web, pero lamentablemente todo lo que recauda el registro de la propiedad se deposita en la cuenta del municipio en BanEcuador, y hacer un convenio para que pueda cobrar el Registro.	Nosotros brindamos un buen servicio a los beneficiarios y personas que solicitan nuestro servicio, por tanto, no tenemos queja alguna de los usuarios
¿Cuál es el impacto de una gestión organizacional deficiente en el cumplimiento de las responsabilidades legales del Registro de la Propiedad del Cantón Guaranda?	No tener los tramites en línea, solo contar con los libros digitales solo desde el año 2005 en adelante, recordando que son documentos en donde se guían sobre temas de	No podríamos cumplir a cabalidad con nuestro trabajo. Sin embargo, nosotros tenemos una gestión organizacional eficiente, porque capacitamos a los nuevos funcionarios que ingresan

	compra y venta, certificados en la historia registral de cada bien y ciudadano.	al Registro para no caer en esa deficiencia.
¿Qué regulaciones y políticas existen a nivel nacional o local que influyen en la gestión organizacional y las competencias del Registro de la Propiedad en el Cantón Guaranda?	Dependen del Municipio del Cantón Guaranda, así que acatan sus políticas.	Cuando hay cambios de políticas en el municipio nos afecta bastante al personal administrativo y en nuestras labores.
¿Qué lecciones pueden extraerse de la experiencia de otros registros de la propiedad en otros cantones o regiones que podrían aplicarse para mejorar la gestión organizacional y el ejercicio de competencias en el Cantón Guaranda?	Es importante, la implementación de un sistema a nivel nacional pero no se dio ya que muchos registros no cubren los gastos del personal, ni de equipos para su labor, pero existen ciudades que si lo tiene y en mejor calidad como lo son Quito, Guayaquil, Ambato y Riobamba. Ya que tomamos en cuenta que la provincia no tiene una buena comunicación a nivel digital con los cantones como Chimbo, San Miguel, Caluma, Las Naves y Guaranda.	Debería implementarse la atención en línea, dado que, eso existe en los Registros de la Propiedad en otros cantones, brindando de esta manera información digitalizada porque actualmente todos los tramites en el Registro de la Propiedad en el cantón Guaranda, se lo realizan personalmente.

4.2.Encuesta

La encuesta fue realizada a través de Google forms, desde donde se obtuvo el informe pertinente que se encuentra plasmado y detallado en esta parte de la investigación

https://forms.gle/cjnN9wh58S89DhjZA



Pregunta 1



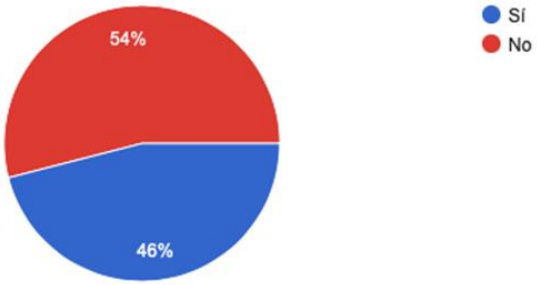
Investigadora: María José Hinojosa Espión

Población: Abogados en libre ejercicio Cantón Guaranda

Pregunta 2

¿Piensa usted que se ofrece un servicio de calidad y accesible para los ciudadanos que requieren servicios del Registro de la Propiedad del Cantón Guaranda?

50 respuestas



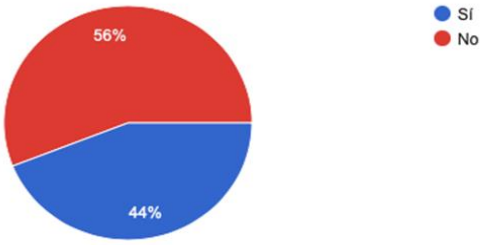
Investigadora: María José Hinojosa Espin

Población: Abogados en libre ejercicio Cantón Guaranda

Pregunta 3

¿Considera usted que el Registro de la Propiedad del Cantón Guaranda está utilizando eficazmente las herramientas tecnológicas disponibles para mejorar sus procesos y servicios?

50 respuestas



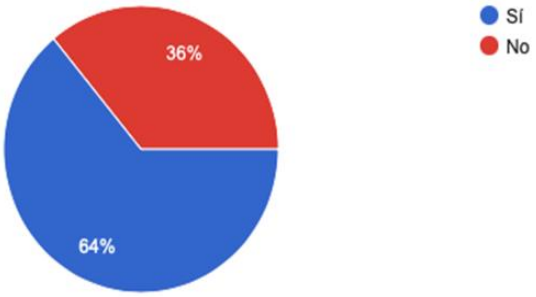
Investigadora: María José Hinojosa Espin

Población: Abogados en libre ejercicio Cantón Guaranda

Pregunta 4

¿Considera usted que el Registro de la Propiedad del Cantón Guaranda cumple con las competencias legales establecidas en la normativa vigente?

50 respuestas



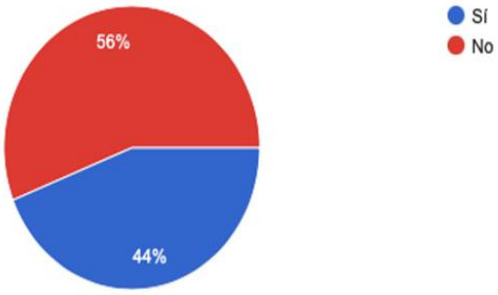
Investigadora: María José Hinojosa Espin

Población: Abogados en libre ejercicio Cantón Guaranda

Pregunta 5

¿Cree usted que la gestión administrativa del Registro de la Propiedad del Cantón Guaranda es eficiente y transparente?

50 respuestas



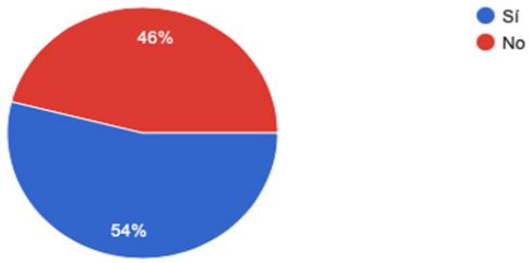
Investigadora: María José Hinojosa Espin

Población: Abogados en libre ejercicio Cantón Guaranda

Pregunta 6

¿Cree usted que existen suficientes recursos humanos en el Registro de la Propiedad del Cantón Guaranda para cumplir con sus responsabilidades de manera adecuada?

50 respuestas



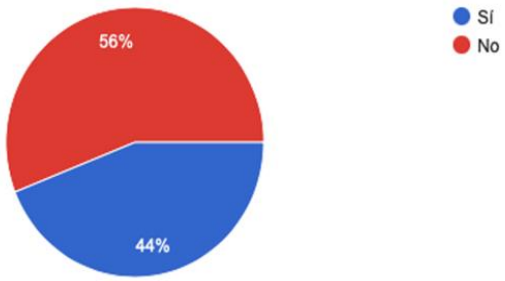
Investigadora: María José Hinojosa Espin

Población: Abogados en libre ejercicio Cantón Guaranda

Pregunta 7

¿Tiene conocimiento de que existe una adecuada coordinación entre el Registro de la Propiedad del Cantón Guaranda y otras entidades públicas relacionadas con su campo de competencia?

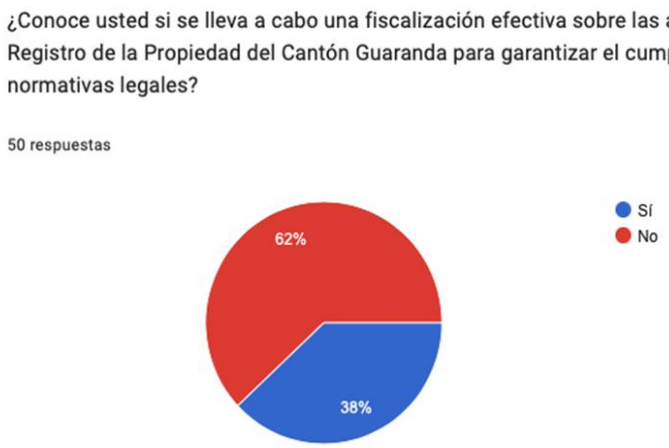
50 respuestas



Investigadora: María José Hinojosa Espín

Población: Abogados en libre ejercicio Cantón Guaranda

Pregunta 8



Investigadora: María José Hinojosa Espín

Población: Abogados en libre ejercicio Cantón Guaranda

4.2.1. Análisis de los resultados de las preguntas de las entrevistas

PREGUNTA	PORCENTAJE	ANÁLISIS
PREGUNTA 1 ¿Cree usted que el Registro de la Propiedad del Cantón Guaranda necesita implementar reformas organizativas o legales para mejorar su funcionamiento?	82% SI 18% NO	La mayoría de profesionales encuestas demuestran su postura ante la necesidad emergente del que en el Registro de la Propiedad implemente reformas organizativas para su mejor funcionamiento. Este resultado se importante por cuanto los profesionales del derecho en libre ejercicio son los mayores usuarios
PREGUNTA 2 ¿Piensa usted que se ofrece un servicio de calidad y accesible para los ciudadanos que requieren servicios del Registro de la Propiedad del Cantón Guaranda?	46% SI 54% NO	Más del 50 por ciento de los encuestados se pronuncia y a través de esta respuesta manifiestan su inconformidad con la calidad y accesibilidad a los servicios que ofrece el Registro de la Propiedad en el Cantón
PREGUNTA 3 ¿Considera usted que el Registro de la Propiedad del Cantón Guaranda está utilizando eficazmente las herramientas tecnológicas disponibles para mejorar sus procesos y servicios?	44% SI 56% NO	La desconformidad sigue presente, pues si bien es cierto es un 56% que hacen mayoría en los encuestados, no es menos cierto que son usuarios constantes del Registro de la Propiedad.
PREGUNTA 4 ¿Considera usted que el Registro de la Propiedad del Cantón Guaranda cumple con las competencias legales establecidas en la normativa vigente?	64% SI 36% NO	El resultado de esta pregunta demuestra que el Registro de la Propiedad cumple con las competencias legales; más sin embargo existe un porcentaje que alerta sobre un posible incumplimiento, lo que requiere una investigación más profunda.
PREGUNTA 5 ¿Cree usted que la gestión administrativa del Registro de la Propiedad del Cantón Guaranda es eficiente y transparente?	44% SI 56% NO	La mayor parte de los encuestados creen que la que la gestión administrativa del Registro de la Propiedad del Cantón Guaranda no es eficiente y no es transparente. Situación que

		alerta sobre su funcionamiento eficaz.
PREGUNTA 6 ¿Cree usted que existen suficientes recursos humanos en el Registro de la Propiedad del Cantón Guaranda para cumplir con sus responsabilidades de manera adecuada?	54% SI 46% NO	En este planteamiento la mayoría de los encuestados considera que el número de funcionarios que presta sus servicios en el Registro de la Propiedad son suficientes; más sin embargo un alto porcentaje cree que no.
PREGUNTA 7 ¿Tiene conocimiento de que existe una adecuada coordinación entre el Registro de la Propiedad del Cantón Guaranda y otras entidades públicas relacionadas con su campo de competencia?	44% SI 56% NO	La mayoría cree que no existe una adecuada coordinación entre el Registro de la Propiedad del Cantón Guaranda y otras entidades públicas relacionadas con su campo de competencia; situación que debería ser tomada en cuente; en virtud de que existe una necesidad emergente de cruce de información y protección de datos personales en la actualidad.
PREGUNTA 8 ¿Conoce usted si se lleva a cabo una fiscalización efectiva sobre las actividades del Registro de la Propiedad del Cantón Guaranda para garantizar el cumplimiento de las normativas legales?	38% SI 62% NO	Una gran mayoría dice desconocer se lleva a cabo una fiscalización efectiva sobre las actividades del Registro de la Propiedad del Cantón Guaranda para garantizar el cumplimiento de las normativas legales. Esto es emergente para determinar fortalezas, debilidades y establecer un Plan Estratégico que apoye al mejor cumplimiento de funciones y servicio a la ciudadanía.

Elaborado por: María José Hinojosa Espín

4.3.Discusión

El presente trabajo de investigación se enfocó en realizar un análisis de la gestión organizacional, las competencias y atribuciones del Registro de la Propiedad del Cantón Guaranda desde una perspectiva jurídica; a través de la revisión de bibliografía, artículos científicos, infografía, normativas vigentes, entrevistas con funcionarios del registro y encuestas, se pudo obtener una visión integral de cómo opera este importante organismo en el contexto local.

Para empezar, se realizó un análisis del ámbito del derecho registral, los principios que lo sustentan como cimientos importantes para que este opere dentro de un estado, enfocándose en proporcionar legalidad, seguridad jurídica, la publicidad, la buena fe. Así; el principio de prioridad registral, según el cual prevalece el derecho inscrito primero frente a derechos posteriores, fue discutido en el contexto de cómo este principio contribuye a la certeza y estabilidad en las relaciones jurídicas locales. Asimismo, se abordó el principio de rogación, que establece que las inscripciones en el registro deben ser solicitadas por las partes interesadas, garantizando así la autonomía de la voluntad y evitando la sobrecarga del sistema registral con inscripciones innecesarias

Uno de los aspectos discutidos en esta investigación fue la gestión organizacional del Registro de la Propiedad en el Cantón Guaranda; así por ejemplo se logró identificar la necesidad de modernizar los procesos internos mediante la implementación de tecnologías de la información y la comunicación (TIC) se destacó como una medida esencial para optimizar la gestión documental, la comunicación interna y externa, y la automatización de trámites.

Con la entrevista a los funcionarios del Registro de la Propiedad del Cantón Guaranda se logró evidenciar esa necesidad de modernizar los procesos tecnológicos de

la institución; por cuanto desde dentro expresan esa necesidad de digitalizar toda la información que aún la tienen en documentos antiguos, algunos incluso de legible comprensión; es emergente el proceso que se tiene que realizar en este sentido por cuanto es uno de los factores que aportaría de manera trascendental en un eficiente servicio a la comunidad; además se resguardaría de mejor manera la información y el resguardo ed los datos registrados; poniendo énfasis en que llegará un momento en que deba darse una conexión nacional de datos públicos y existe la necesidad ed que el Registro de la Propiedad del Cantón Guaranda sete preparado para aquello.

Además, se observó que la capacitación continua del personal es emergente, prioritaria y fundamental para garantizar un manejo efectivo de las competencias y atribuciones del Registro. La falta de recursos humanos capacitados y la necesidad de mejorar las habilidades técnicas específicas para el manejo de registros electrónicos fueron puntos de discusión relevantes.

En cuanto a las competencias y atribuciones legales del Registro de la Propiedad del Cantón Guaranda, se analizó detalladamente la normativa vigente que regula sus funciones; se destacó la importancia de la publicidad registral como garantía de seguridad jurídica para los terceros, asegurando que estos puedan conocer el estado jurídico de los bienes inmuebles con precisión y confianza. Notándose que existe una falta de actualización de la normativa como la Ley Registral por ejemplo a nivel nacional; así también, la necesidad de que a través de actualización de ordenanzas el Gobierno autónomo Descentralizado del Cantón Guaranda apoye a la gestión organizacional del Registro de la Propiedad del Cantón para un mejor desenvolvimiento.

.Otro aspecto importante que se llegó a identificar durante la investigación incluye la necesidad de mejorar la coordinación interinstitucional entre el Registro de la

Propiedad y otras entidades gubernamentales, así como la urgencia de revisar y actualizar las normativas que regulan las competencias del registro para adaptarlas a las demandas actuales del mercado y las tecnologías emergentes.

Este estudio ha proporcionado una comprensión profunda de la gestión organizacional, competencias y atribuciones del Registro de la Propiedad del Cantón Guaranda, destacando áreas clave para la mejora y proponiendo recomendaciones concretas para optimizar su funcionamiento en beneficio de la comunidad local y de los actores involucrados en transacciones inmobiliarias y jurídicas en la región.

CAPÍTILO V

5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1.Conclusiones

El análisis jurídico realizado ha determinado tanto fortalezas como áreas de mejora en la gestión organizacional del Registro de la Propiedad del Cantón Guaranda; se destaca la necesidad de modernizar los procesos administrativos mediante la implementación de tecnologías de la información y la comunicación (TIC). La falta de recursos humanos capacitados y la burocracia administrativa son desafíos identificados que requieren atención urgente para mejorar la eficiencia operativa del registro.

Las competencias y atribuciones del Registro de la Propiedad del Cantón Guaranda están claramente definidas y sustentadas en la normativa vigente, especialmente en la Ley de Registro y la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos. La inscripción de derechos reales y la garantía de seguridad jurídica a través de la publicidad registral son elementos vitales que cumplen con estándares legales establecidos, asegurando la certeza en las transacciones inmobiliarias y la protección de los derechos de los usuarios.

Se concluye que el Registro de la Propiedad del Cantón Guaranda responde, pero aún no de manera adecuada, se establece que tiene un margen de mejora, a las necesidades jurídicas de los usuarios, se determina la necesidad de implementación de herramientas digitales y la simplificación de trámites para optimizar la eficacia y la respuesta del registro a las demandas de los ciudadanos y profesionales del sector legal.

5.2.Recomendaciones

Al Gobierno Autónomo descentralizado del Cantón Guaranda en uso de sus atribuciones y facultades legales se recomienda iniciar un proceso de revisión y actualización de las normativas que rigen las competencias del Registro de la Propiedad en el Cantón Guaranda, mismas que inclusive por su naturaleza pueden ser propuestas a nivel nacional ante la Asamblea Nacional enfocándose en la Ley de Registro de la Propiedad; con la finalidad de garantizar que las atribuciones del Registro estén alineadas con las mejores prácticas internacionales y las necesidades locales emergentes.

Al Gobierno Autónomo del Cantón Descentralizado del Cantón Guaranda; se recomienda legalmente realizar una estructura organizacional del Registro de la Propiedad; así también, implementar programas de capacitación continua para el personal del Registro de la Propiedad; esto no solo mejorará la eficiencia en la gestión diaria, sino que también asegurará que el personal esté preparado para manejar situaciones complejas y cambios normativos.

Al Gobierno Autónomo del Cantón Descentralizado del Cantón Guaranda; se recomienda invertir en mejoras tecnológicas para modernizar los sistemas de registro y facilitar la gestión documental y la comunicación interna y externa; la adopción de tecnologías de la información y la comunicación (TIC) permitirá automatizar procesos, mejorar la accesibilidad de la información y reducir tiempos de respuesta.

BIBLIOGRAFÍA

Ávila, F. (2017). El Registrador de la Propiedad y la Impugnación de las Negativas de Inscripción. Universidad Regional Autónoma de los Andes. Ambato.

Bastar, S. G. (2019). Metodología de la investigación.

De Castro, A. (2010). Derecho Civil: Derechos reales. Editorial Reus.

Fernández, L. (2019). Autonomía de la voluntad y el principio de rogación en el derecho registral. Editorial Jurídica.

Fernández, L. (2019). Capacitación y desarrollo profesional en el sector público. Editorial Administrativa.

García, M. (2019). Gestión organizacional en entidades públicas: Teoría y práctica. Revista de Administración Pública, 15(2), 45-67.

García de Enterría, E. (2002). Derecho registral inmobiliario. Editorial Civitas.

García, M. (2015). Transparencia y seguridad jurídica: El principio de publicidad registral. Revista de Derecho, 12(3), 45-67.

Gómez, A. (2017). El principio de legalidad en el derecho registral: Garantía de la seguridad jurídica. Editorial Derecho y Sociedad.

Gómez, A. (2018). Transparencia y rendición de cuentas en la administración pública. Editorial Democracia y Sociedad.

Gómez Gómez, E. (2015). Manual de Derecho Registral. Editorial Tecnos.

Hernández-Sampieri, R., & Mendoza, C. (2020). Metodología de la investigación: las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta.

Hernández, P. (2017). Los principios del derecho registral. Editorial Jurídica Nacional.

Hernández, P. (2018). La fe pública registral y su impacto en las transacciones jurídicas. Editorial Jurídica Nacional.

Hernández, P. (2017). Equidad en la prestación de servicios públicos. Revista de Derecho Público, 10(4), 56-78.

López, J. (2016). Prioridad registral: Fundamentos y aplicaciones. Revista Jurídica, 10(2), 23-40.

López, J. (2018). Modernización administrativa y TIC en el sector público. Revista Tecnológica, 12(3), 23-40.

Martínez Montenegro, Isnel. (2023). Sobre los métodos de la investigación jurídica. Revista chilena de derecho y ciencia política, 14, 01. Epub 30 de junio de 2023.https://dx.doi.org/10.7770/rchdcp-v14n1-art312

Martínez, R. (2018). Seguridad y estabilidad en las relaciones jurídicas: El principio de prioridad. Editorial Derecho y Sociedad.

Martínez, R. (2020). Desafíos en la gestión pública: Burocracia y corrupción. Editorial Ética Pública.

Pérez, C. (2016). Integridad del registro y el principio de legalidad. Revista de Derecho Público, 8(4), 56-78.

Pérez, C. (2018). Eficiencia en la administración pública: Estrategias y herramientas. Editorial Gestión y Política.

Rodríguez, S. (2017). Motivación y desempeño en el sector público. Revista de Recursos Humanos, 14(1), 30-52.

Rodríguez, S. (2015). Claridad y precisión en el registro: El principio de especialidad. Revista de Derecho Registral, 14(1), 30-52.

Sánchez, T. (2018). El principio de rogación en el derecho registral moderno. Editorial Jurídica Contemporánea.

Sánchez, T. (2017). Sistemas de evaluación y control interno en entidades públicas. Editorial Administración Contemporánea.

Torres, E. (2019). Principios de eficiencia en la gestión pública. Editorial Políticas Públicas.

Torres, E. (2017). La especialidad registral como garantía de precisión en los asientos. Editorial Derecho Registral.

Vega, F. (2016). La presunción de veracidad en el derecho registral: El principio de fe pública registral. Editorial Jurídica y Sociedad.

Vega, F. (2016). Legalidad y buen gobierno en la administración pública. Editorial Jurídica.

LEXGRAFÍA

Constitución de la República del Ecuador. 2008. Suplemento Registro Oficial 449. de 20-oct-2008. Ultima modificación: 13-jul-2011

Código Civil, Asamblea Nacional del Ecuador. Suplemento del Registro Oficial no. 46 de 24 de junio 2005. Última Reforma, Edición Constitucional del Registro Oficial 15 de 14 de marzo de 2022.

Código Orgánico General de Procesos. Registro Oficial Suplemento 506 de 22-may.-2015. Ultima modificación: 21-ago.-2018.

Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD). Registro Oficial Suplemento 303 de 19-oct.-2010. Ultima modificación: 31-dic.-2019

Ley de Registro, Decreto Supremo 1405. Registro Oficial No. 150, 28 de octubre de 1966. Última Reforma, Registro Oficial No. 223, 14 – 10 - 2021

Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos Ley 0 Registro Oficial Suplemento 162 de 31-mar.-2010. Ultima modificación: 29-dic.-2017.

ANEXOS

Anexo No. 1

Formulario Google Forms a través del cual se realizó las encuestas.



Encuesta-Registro de la Propiedad

mauricio.arregui@gmail.com Cambiar de cuenta

No compartido

* Indica que la pregunta es obligatoria

Nombres y Apellidos *

Tu respuesta

¿Considera usted que el Registro de la Propiedad del Cantón Guaranda cumple con las competencias legales establecidas en la normativa vigente? *

- Sí
- No

¿Cree usted que la gestión administrativa del Registro de la Propiedad del Cantón Guaranda es eficiente y transparente? *

- Sí
- No

¿Tiene conocimiento de que existe una adecuada coordinación entre el Registro de la Propiedad del Cantón Guaranda y otras entidades públicas relacionadas con su campo de competencia? *

- Sí

¿Conoce usted si se lleva a cabo una fiscalización efectiva sobre las actividades del Registro de la Propiedad del Cantón Guaranda para garantizar el cumplimiento de las normativas legales? *

- (●) Sí
- ( ) No

¿Cree usted que el Registro de la Propiedad del Cantón Guaranda necesita implementar reformas organizativas o legales para mejorar su funcionamiento? *

- ( ) Sí
- ( ) No

Enviar Borrar formulario

¿Piensa usted que se ofrece un servicio de calidad y accesible para los ciudadanos que requieren servicios del Registro de la Propiedad del Cantón Guaranda? *

- ( ) Sí
- ( ) No

¿Considera usted que el Registro de la Propiedad del Cantón Guaranda está utilizando eficazmente las herramientas tecnológicas disponibles para mejorar sus procesos y servicios? *

- ( ) Sí
- ( ) No

¿Cree usted que existen suficientes recursos humanos en el Registro de la Propiedad del Cantón Guaranda para cumplir con sus responsabilidades de manera adecuada? *

Anexos N° 2

Entrevista

Pregunta 1

¿Cuáles son las competencias y atribuciones específicas del Registro de la Propiedad en el Cantón Guaranda según la normativa legal vigente?

Pregunta 2

¿Qué leyes regulan al registro de la propiedad?

Pregunta 3

¿Cómo se estructura y organiza internamente el Registro de la Propiedad del Cantón Guaranda para llevar a cabo sus funciones?

Pregunta 4

¿Cuáles son los principales desafíos y obstáculos que enfrenta el Registro de la Propiedad del Cantón Guaranda en el ejercicio de sus competencias y atribuciones?

Pregunta 5

¿Qué medidas se han implementado o podrían implementarse para mejorar la gestión organizacional del Registro de la Propiedad en el Cantón Guaranda?

Pregunta 6

¿Cómo afecta la gestión organizacional del Registro de la Propiedad la calidad y eficacia en el servicio ofrecido a los ciudadanos en el Cantón Guaranda?

Pregunta 7

¿Cuál es el impacto de una gestión organizacional deficiente en el cumplimiento de las responsabilidades legales del Registro de la Propiedad del Cantón Guaranda?

Pregunta 8

¿Qué regulaciones y políticas existen a nivel nacional o local que influyen en la gestión organizacional y las competencias del Registro de la Propiedad en el Cantón Guaranda?

Pregunta 9

¿Qué lecciones pueden extraerse de la experiencia de otros registros de la propiedad en otros cantones o regiones que podrían aplicarse para mejorar la gestión organizacional y el ejercicio de competencias en el Cantón Guaranda?

Anexo 3

Fotografías





