

UNIVERSIDAD DEL PACIFICO

FACULTAD DE DERECHO “RAMIRO BORJA & BORJA”

TRABAJO DE CONCLUSION DE CARRERA

RAMIRO ALFONSO BORJA DOUSDEBES

**“LA IMPORTANCIA DEL DERECHO INFORMÁTICO Y
LA INFORMÁTICA JURÍDICA DENTRO DEL SISTEMA
NACIONAL DE REGISTRO DE DATOS PÚBLICOS A FIN
DE GARANTIZAR LA SEGURIDAD JURÍDICA EN EL
REGISTRO DE LA PROPIEDAD.”**

DIRECTOR: ABG. MARIO GODOY

Quito, abril de 2013

DECLARACIÓN DE AUTORÍA

Yo, Ramiro Alfonso Borja Dousdebés, con cédula de identidad No. 1715783344, estudiante de la carrera de Derecho de la Universidad del Pacífico, DECLARO, ser autor exclusivo del presente Trabajo de Culminación de Carrera (TCC), titulado: *“La importancia del Derecho Informático y la Informática Jurídica dentro del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos a fin de garantizar la Seguridad Jurídica en el Registro de la Propiedad”*; previo a mi incorporación como Abogado de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador.



Ramiro A. Borja Dousdebés

AGRADECIMIENTO

Agradezco primeramente a Dios, a la Virgen María, al doctor Plinio Correa de Oliveira; quienes siempre han estado presentes en mi vida espiritual, bendiciendo cada momento de mi vida académica, personal y profesional.

A mi papá, Ramiro Borja Gallegos; mi mamá, María Mercedes Dousdebés; mis hermanos, José, Santiago y María Mercedes; por ser siempre mi apoyo y estar presentes en todos los momentos de mi vida.

A mis abuelitos; Jaime, Delia Martha; y Augusta, que siempre han estado pendientes de mi bienestar.

A quien en vida fue un gran hombre, gran maestro y jurista, mi abuelo, doctor Ramiro Borja y Borja, que el mes de octubre del 2012 dejó este mundo, pero que nos dejó un gran legado y ejemplo a seguir.

De todo corazón, agradezco a la doctora Mery Flores, quien ha sido un gran apoyo tanto en lo académico como en lo personal y que sin su ayuda, muchas cosas no hubieran sido posibles; también un agradecimiento especial a la ingeniera María Dolores Crespo, por toda su ayuda a lo largo de mi carrera.

Ramiro A. Borja Dousdebés

Agradezco a todos mis profesores; sobre todo al doctor Iván Merchán, abogado Mario Godoy, doctor José Neira, doctor Fernando Toledo, doctor Remigio Sacoto, quienes fueron dentro de las aulas inmejorables maestros y fuera de ella, grandes amigos.

De manera especial, agradezco a la doctora Sonia Roca, Roberto Houser y Gastón Sandoval, quienes han sido sin lugar a duda, unos excelentes maestros y amigos, que durante todo este tiempo sembraron en mí y en todos aquellos que por estas aulas han pasado, la semilla de la excelencia.

DEDICATORIA

Este Trabajo de Culminación de Carrera, se lo dedico y agradezco por todo su apoyo, de manera especial a mi esposa Marcela, a mis hijitos Malena, Ramiro e Isabella; quienes a lo largo de este proceso académico, me supieron apoyar en cada paso, siempre dándome ánimo y fuerza para seguir adelante, siendo mi inspiración y motivo de superación diaria.

RESUMEN

El presente trabajo investigativo, tiene por objeto, explicar la importancia del Derecho Informático y la Informática Jurídica, dentro de los diferentes procesos que se van implementando dentro de los Sistemas de Registros Públicos, en especial y como centro del presente trabajo, tenemos al Registro de la Propiedad. Para esto, es necesario ir explicando la importancia y el desarrollo de estas dos materias mencionadas ut supra, enfocándonos en Sudamérica y el lento desarrollo dentro de nuestro país, que sin embargo, en los últimos años se ha ido adaptando a los nuevos sistemas tecnológicos, implementando nuevas normas relacionadas a este tema.

Una vez, analizada la importancia del Derecho Informático y la Informática Jurídica, el objetivo es demostrar, cuán seguro o vulnerable es el sistema, como estamos protegidos por la ley y proponer un modelo de sistema en el que se garantice la seguridad jurídica.

ABSTRACT

The following investigative assignment, is intended to explain the importance of Informatics Law and Legal Informatics, in the different processes that implant within the Public Registry Systems; particularly and as the center of such elaboration, the analysis of the Property Registry. For this matter, it is necessary to explain the importance and development of the two subject-matters mentioned ut supra, focusing South America, and it's slow growth in our country Ecuador, that nevertheless, has adapted to this new technological systems in the last few years, implementing new norms that are related to this topic.

Once the importance of Informatics Law and Legal informatics has been analyzed, the aim is to proof how safe or vulnerable the system is, as well as how protected we are by the law, and finally propound a system model which will guarantee legal security.

ÍNDICE

INTRODUCCION.....	I
MARCO TEÓRICO	
CAPITULO I.....	1
1.- LA INFORMÁTICA JURÍDICA.....	1
1.1.- La informática jurídica, la sociedad de la información y sus consecuencias.....	1
1.2.- Concepto y aplicación de la informática jurídica.....	3
1.3.- La Informática Jurídica Documental.....	4
1.4.- La Informática Jurídica de control y gestión.....	7
1.5.- La Informática Jurídica metadocumental.....	13
CAPITULO II.....	17
2. EL DERECHO INFORMATICO.....	17
2.1.- Definición y concepto.....	17
2.2.- El Derecho Informático como “rama autónoma” del Derecho.....	20
2.3.- Importancia del Derecho Informático.....	27
CAPITULO III.....	28
3.1.- DERECHO REGISTRAL.....	28

3.1.1.- Introducción.....	29
3.1.2.- Concepto.....	29
3.1.3 Clasificación de los sistemas registrales.....	33
3.2. - PRINCIPIOS REGISTRALES.....	38
3.2.1.- Introducción.....	38
3.2.2.- Concepto y clasificación.....	39
3.2.3.- Publicidad registral.....	43
3.2.4.- La salvaguardia judicial de los asientos registrales.....	44
CAPITULO IV.....	46
4.1 REGISTRO DE LA PROPIEDAD SU INSTITUCIONALIDAD JURÍDICA, ORGÁNICA, ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA.....	46
4.1.1.- REGISTRO DE LA PROPIEDAD.....	46
4.1.1.1- Historia.....	46
4.1.1.2.- Concepto.....	52
4.1.1.3.- Importancia.....	58
4.1.1.4.- Características del registro de la propiedad.....	59
4.1.15.- Objeto.....	61
4.1.1.6.- Posicionamiento teórico del registro de la propiedad su institucionalidad jurídica, orgánica, administrativa y financiera.....	62

CAPITULO V	66
5.1 MARCO LEGAL	66
5.1.1.- Constitución 2008.....	66
5.1.2.- Ley del Sistema Nacional de Datos Públicos.....	66
5.1.3.- Concordancia con otras Leyes.....	67
CAPITULO VI	73
6.1.- SEGURIDAD JURÍDICA Y LA SEGURIDAD DE TRÁFICO	73
6.1.1.- Seguridad jurídica.....	73
6.1.2.- Seguridad de tráfico.....	74
6.1.3.- La salvaguardia judicial de los asientos registrales.....	75
APLICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA METODOLOGÍA DEL PROYECTO	
CAPITULO VII	77
7.1.- Modalidad de la Investigación	77
• Encuesta	79
• Entrevista	80
• Tipo de Investigación	80
• Población y Muestra de la Investigación	81
• Métodos, Técnicas e Instrumentos	84

7.2.- Conclusión Entrevistas.....	85
• Conclusión entrevista a abogados.....	85
• Conclusión entrevista a registrador.....	86
• Conclusión encuesta a usuarios.....	87
CAPITULO VIII.....	89
8.1.- Propuesta.....	89
8.2.- Presentación.....	89
8.3.- Justificación.....	90
CONCLUSIONES.....	91
RECOMENDACIONES.....	95
BIBLIOGRAFIA	
ANEXOS	



FORMATO #16

**FORMATO DECLARACION DEL PROFESOR TUTOR DE QUE EL TRABAJO DE
CONCLUSIÓN DE CARRERA ESTA APTO PARA LA DEFENSA**

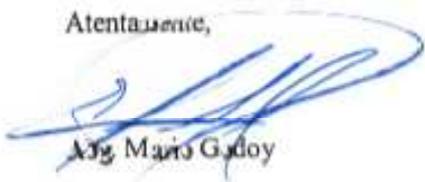
Quito, 27 de marzo de 2013

Señor (a)
Decano (a)
FACULTAD DE DERECHO
Universidad Del Pacífico.-

De mi consideración:

La Monografía titulada "*La importancia del Derecho Informático y la Informática Jurídica dentro del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos a fin de Garantizar la Seguridad Jurídica en el Registro de la Propiedad*", presentada por el señor estudiante Ramiro Alfonso Borja Dousdebés, está apta para evaluación y defensa frente a un Tribunal de Grado.

Atentamente,



Mg. Mario Galdo

CC.: Carpeta del estudiante

DECLARACIÓN DE AUTORÍA

Yo, Ramiro Alfonso Borja Dousdebés, con cédula de identidad No. 1715783344, estudiante de la carrera de Derecho de la Universidad del Pacífico, DECLARO, ser autor exclusivo del presente Trabajo de Culminación de Carrera (TCC), titulado: *"La importancia del Derecho Informático y la Informática Jurídica dentro del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos a fin de garantizar la Seguridad Jurídica en el Registro de la Propiedad"*; previo a mi incorporación como Abogado de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador.



Ramiro A. Borja Dousdebés

PARTE I

MARCO TEÓRICO

CAPITULO I

1.- LA INFORMÁTICA JURÍDICA

1.1.- La informática jurídica, la sociedad de la información y sus consecuencias.

En el mundo actual, la tecnología y sus avances, han generado grandes cambios bastante notorios dentro de la sociedad y sobre todo en las actividades en las que los seres humanos se desenvuelven día a día, revolucionando todo campo de acción, tanto en la parte pública como en la privada, pero sobre todo y en especial en los aspectos económicos, políticos, relaciones humanas, entre otros.

Todos estos cambios y avances, a pasos acelerados, se dan de manera muy dinámica e implican que el sistema normativo contemporáneo, no pueda abordar estos temas correctamente y sobre todo resolver conflictos y plantear soluciones.

Es importante fijarnos, en como los avances científicos y tecnológicos, han ido transformando y modificando las actividades sociales, empresariales y políticas, transportándonos a un cambio de era totalmente notorio: de la *sociedad industrial* a la *sociedad de la información*.

Podemos ver, como la *sociedad de la información*, que según la definen algunos autores, como “(...) *un estado de desarrollo social caracterizado por la capacidad de sus miembros (ciudadanos, empresas y Administraciones Públicas) para obtener y compartir cualquier información, instantáneamente, desde cualquier lugar y en la forma que se prefiera. Se trata de un nuevo tipo de sociedad donde la creación, modificación y distribución de la información forma parte esencial de su actividad económica y social. Se considera específico de esta sociedad el uso de las Tecnologías de la Información (TICs) aplicadas a la economía y al proceso productivo.*”¹; ha ido influenciando en todos los campos actuales y básicos para el ser humano, a través de la creación, “comercialización” y manejo de la información y de todo lo que nos llega por medio de esta, ya se puede decir con toda certeza, que ha pasado a ser una parte primordial dentro de la vida cotidiana, cultural, social y económica, como un elemento

¹ AZAR, María, Actualidad Informática y Reportes – Mercados Unidos, Noviembre de 2007

básico, de un valor incalculable e intangible y de una relación de dependencia entre el ser humano y la tecnología.

Ahora, es importante que para todos los avances tecnológicos, científicos y como resultado de estos, la *sociedad de la información*, que a partir de mediados del siglo XX ha tenido un gran apogeo; nazca también, dentro del campo jurídico, una rama para regular, normar y proteger en Derecho, a todos los individuos y a la sociedad misma, de todos los cambios positivos, pero sobre todo de las amenazas que también nacieron con esta *nueva revolución*. Es así que a raíz de esta necesidad, nace también dentro de la actividad jurídica, una rama que intenta avanzar y desarrollarse al igual que la tecnología, de manera dinámica, adaptándose a estos nuevos cambios, así es que tenemos como resultado: **La Informática Jurídica**.

1.2.- Concepto y aplicación de la Informática Jurídica

La Informática Jurídica es la ciencia que se encarga de buscar y estudiar, diferentes métodos que ayuden a facilitar las actividades dentro de la materia legal; utilizando el campo informático, con el fin de viabilizar, ejecutar, estudiar, gestionar, de una manera más eficaz las diferentes actividades propias de la actividad jurídica.

Ya en 1949, el norteamericano Lee Loevinger, utilizó la palabra "jurimetría", para referirse al uso de los ordenadores, en ese tiempo básicamente a las computadoras, aplicadas al campo jurídico.

Como ejemplo de la utilización de la tecnología dentro de la rama jurídica, tenemos que en Estados Unidos de Norteamérica en el año de 1938, la Cámara de Representantes de Ohio, utilizó para el control y seguimiento de iniciativas de ley, una máquina que perforaba y registraba las tarjetas con una identificación que marcaba y signaba los documentos presentados, pudiendo así llevar un control más eficiente y seguimiento a cada trámite.

El jurista español, Antonio Enrique Pérez Luño, va un poco más allá y clasifica a la Informática Jurídica, de acuerdo a su aplicación dentro del Derecho, de allí que tenemos la Informática Jurídica documental, de gestión y control; y, una más que agrega el doctor Ramiro Anzít Guerrero: La Informática Jurídica decisoria o meta-documental.

1.3.- La Informática Jurídica Documental

Como ya explique previamente, dentro de la Informática Jurídica, se podría decir que tenemos tres ramificaciones o campos de aplicación, de allí que de acuerdo a su especialidad, uno de ellos es: **La Informática Jurídica Documental.**

La informática jurídica documental, como lo explica el doctor Ramiro Anzít Guerrero: *“Consiste en la creación, almacenamiento y recuperación de información jurídica, como leyes, doctrina, jurisprudencia, documentos administrativos, contratos y*

convenios, expedientes judiciales, notariales y registrales”². En concordancia con este criterio, podemos decir que la Informática Jurídica Documental, es una forma de aplicar técnicas informáticas para la restauración, archivo de información jurídica, también se incluye la identificación de los documentos que supone la aplicación de reglas de escritura y presentaciones gráficas, simples, normalizadas y unívocas, para asegurar una mejor comunicación, en ella se aplican las siguientes técnicas fundamentales:

1. *La aplicación tecno jurídica*, que se ajusta a una metodología especial de análisis de la información, es un sistema de tratamiento y recuperación de ésta y se utilizan los siguientes sistemas especiales:

a. **Indexación:** es la elaboración de una lista rígida de palabras o locaciones clave y con ellas se individualiza la información, este sistema es más utilizado en la información bibliográfica.

b. **Texto completo:** consiste en el almacenamiento del texto completo en la computadora, con el fin de recuperación de la información contenida en el texto mismo.

² Anzir Guerrero, Ramiro y otros, Derecho Informático, Aspectos Fundamentales, pág. 6, Argentina, 2010

c. El abstrac: Es básicamente una recapitulación, un sumario o compendio que nos informa de manera muy concreta los contenidos y alcances de una investigación, informe final o de una tesis.

En el abstrac básicamente se intenta dar una idea clara y puntual de lo que se va a desarrollar en los documentos arriba mencionados, plasmando en este, la idea central de la investigación, la hipótesis, los problemas, los objetivos fundamentales y una pequeña explicación teórica que validará lo que se va a exponer.

2. *La formación de banco de datos* en el cual su punto de partida pueden ser archivos mensuales o sistematizados.

3. *La utilización de vocablos* o mecanismos de recuperación de información apoyados en instrumentos lingüísticos.

No se puede considerar como Informática Jurídica Documental, la simple incorporación de textos jurídicos a una computadora, sino la utilización de los medios tecnológicos, dentro del amplio espectro jurídico a fin de viabilizar y generar eficacia y dinamismo dentro de los diferentes ámbitos de acción inmersos en esta materia.

1.4.- La Informática Jurídica de control y gestión.

La Informática Jurídica de control y gestión, es aquella que se compone de ciertos programas, los cuales ayudan y facilitan la ejecución de actos y acciones de tipo jurídico como; contratos, sentencias, autos, notificaciones judiciales, acuerdos, certificaciones, resoluciones, informes, entre otros.

De acuerdo a la aplicación que se le da a la Informática Jurídica de control y gestión, esta se puede clasificar en:

1. Informática Parlamentaria: Es una especialidad de la informática jurídica, rama a su vez, de la informática; cuyo fin último, es la sistematización y organización de la información generada por la Función Legislativa, en tareas como: Registro de sesiones, llevar actas y resoluciones, orden del día, diario de proyectos, control y consulta de la legislación, de los actos legislativos, codificación de la ley, registro de asistencia y votaciones, entre otros.

Reseña Histórica de la Informática Parlamentaria

“En 1983 la Unión Interparlamentaria encuestó a 142 parlamentos, de los cuales 21 poseían centros de cómputo y 18 incluían servicios de informática a sus estructuras orgánicas. Los sistemas informatizados de los parlamentos contenían aplicaciones, relativas al tratamiento automatizado de documentos jurídicos aunque también

incluían otro tipo de aplicaciones relacionadas con las tareas político legislativas de los parlamentos.”³

Como podemos ver, la informática y la tecnología se van consolidando en las diferentes funciones de los Estados, pero sobre todo en la legislativa, como instrumento fundamental dentro del sistema legislativo. Muy aparte de lo relacionado a la informática como mecanismo de ayuda, automatización y gestión dentro del proceso legislativo, vemos también como el uso de la tecnología informática sirve para que se atiendan aspectos políticos y sobre todo de gestión.

Como un ejemplo notable y reciente, vemos que la Asamblea Nacional, durante el primer periodo de vacancia legislativa del 2012, ha aprovechado para incorporar un sistema informático con pantallas táctiles, para que cada Asambleísta, durante las sesiones del Pleno, pueda consultar la ley, hacer modificaciones, pasar directamente peticiones a Secretaría, registrarse previa votación, etc., así se va dejando de lado las notas o escritos en papel y se va automatizando los diferentes procesos.

“La primera aplicación experimental de la informática parlamentaria, tuvo lugar en la Biblioteca del Congreso de los EUA en 1969, donde se utilizaron las computadoras

³ Hernández Camargo, Emiliano “Informática jurídica y legislativa en México.” México: Más Actual, 1994, p. 15

*para ayudar en las tareas bibliotecarias de control, circulación y búsquedas en el catálogo bibliográfico”.*⁴

*“En 1970, el Departamento de Investigación y Referencia Legislativa en la Dieta de Japón, inició algunas aplicaciones informáticas. En ese mismo año (1970) Brasil, a través de su Centro de Información y Procesamiento de Datos del Senado Federal, inició un gran proyecto de automatización de la legislación a través de PRODASEN (inaugurado en 1972). La República Federal de Alemania empieza en 1971 las primeras aplicaciones informáticas en el Bundesrat. En 1969 la Cámara de Diputados italiana acordó recurrir a la informática para crear su propio sistema de documentación automatizado y para 1974 establece oficialmente su Centro de Documentación Automática, utilizado en las actividades contables administrativas y en la automatización de los servicios de documentación (biblioteca y departamento de estudios legislativos). En 1978 el Senado francés empezó a sistematizar información a través del diseño de bases de datos concernientes a las actividades parlamentarias y a cuestiones de orden público relacionadas con la labor de diputados y senadores, información que derivó en el Sistema Informático del Senado de la República Francesa de 1982”.*⁵

Como podemos ver, ya desde los años setenta, en Occidente y en Europa se trabajaba para automatizar los sistemas legislativos y las funciones Estatales.

⁴ Hernández Camargo, Emiliano. Óp. 24-55

⁵ Rosales, Fabiola. “Informática Parlamentaria y Protección de los Derechos Humanos de Cuarta Generación”, México 2008

Como pionero en Sudamérica, tenemos a Brasil, seguido por Argentina, que ya desde esa misma época, venían trabajando y estructurando la implementación de nuevas tecnologías a fin de agilizar y automatizar los procesos legislativos y en función de estos también fueron normando y enmarcando dentro el ámbito legal, la aplicación y utilización de las nuevas tecnologías.

Con estos antecedentes, si hacemos una comparación con nuestro País, queda en evidencia el gran atraso que tenemos, cuando recién en estos últimos años, hemos empezado a usufructuar de la tecnología, que ya en Europa, Estados Unidos, Asia y dentro de Sudamérica, es hoy en día, tan solo un sistema común y normal del diario vivir dentro del sistema privado y público.

2. Informática de gestión de estudios jurídicos: Es aquella que se encarga de dar apoyo dentro del ámbito privado, a las personas relacionadas con la actividad jurídica. Por ejemplo, dentro de los estudios jurídicos podemos encontrar ya actividades optimizadas, como; agilización de procesos, organización, manejo de casos, cartera de clientes, procesamiento a todo nivel de información, consulta de la legislación, la doctrina y jurisprudencia; y, en general toda actividad relacionada al correcto funcionamiento académico y administrativo.

Como un ejemplo en la parte académica y de consulta de legislación, doctrina y jurisprudencia, tenemos al programa jurídico *LEXIS S.A.*, en el cual uno puede investigar y tener acceso a la legislación vigente como a la antigua, consulta de doctrina, jurisprudencia, diccionario jurídico, textos legales, entre otros.

3. **Informática notarial:** Como su nombre lo indica, la Informática Notarial, se refiere a la aplicación de la informática dentro del campo notarial, automatizando procesos, base de datos, registro de documentos y generación de documentos.

Vemos que ya dentro de Ecuador, a raíz de la vigencia del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, varias instituciones se han modernizado, y en el caso de las notarias, el Consejo de la Judicatura Transitorio, implementó el Sistema Informático Notarial, en el cual ya se puede realizar búsquedas de documentos que se encuentran en estas instituciones, facilitando y dando acceso a la información de una manera más adecuada, teniendo bajo esta modalidad, información que antes era más difícil o casi imposible de conseguir por la complejidad del trámite, que para conseguir, le tocaba realizar al interesado, frente a la Notaria de la cual necesitaba obtener determinada información.

4. **Informática registral:** Es aquella que se utiliza para procesar electrónicamente los datos que se encuentran en los Registros Públicos: El Registro Civil, de la Propiedad, Mercantil, Societario, Vehicular, de naves y aeronaves, patentes, de propiedad intelectual, entre otros. Con la característica principal, de que es preciso mantener un

archivo de datos jurídicos sujetos a constantes modificaciones, las cuales no alteran el sentido del objeto principal, pero dan continuidad y actualizan el sentido de la “cosa”.

Dentro del proceso registral ecuatoriano y en general, podríamos decir que, se pueden establecer dos etapas básicas y que son el motivo de ser de los registros, el ingreso de los datos y la recuperación de los mismos.

Siempre que realizamos un asiento registral se genera o se crea un nuevo archivo, el anterior registro sobre el mismo asunto no cambia; esta nueva, es otra información, que se registra e ingresa a la base de datos de la institución correspondiente, es algo similar a lo que sucede cuando agregamos un libro sobre una materia similar a una biblioteca, el anterior libro no cambia ni se modifica, sería algo imposible, sino que simplemente estamos añadiendo más información sobre la materia correspondiente, a fin de actualizar la condición en la que se encuentra determinado proceso o asunto, facilitando y teniendo un orden, sobre todo el estado jurídico de las “cosas”.

Como vemos, en esta etapa, y sobre todo en estos últimos años en Ecuador, gracias a los avances tecnológicos y a la aplicación de la Informática, dentro del sistema de registros, podemos identificar plenamente que estamos en presencia de informática jurídica documental.

Actualmente el Registro de la Propiedad, ha tenido una larga y ardua tarea, el poder automatizar y procesar la información, y sobre todo, adaptarse a esta nueva forma de

trabajo, ya que antes se realizaba prácticamente doble trabajo; se llevaba un libro de datos y registro manual y luego se subía al sistema. Actualmente vemos que, los funcionarios de mencionada institución, no tienen practica ni han sido capacitados en los nuevos mecanismos de ingreso (automatización), se están tomando, paradójicamente, el doble o triple de tiempo en realizar registros y sobre todo actualizaciones, cuando debería ser al revés; y, sobre todo mantener el espíritu de la Informática Registral, que lo que intenta es mantener en forma organizada y actualizada todo trámite.

1.5.- La Informática Jurídica metadocumental

Se podría decir que la Informática Jurídica Metadocumental, que comparada con las anteriores mencionadas, en cierta forma tiene un grado de complejidad mayor, por cuanto, ya en esta rama empezamos a utilizar y aplicar las diferentes herramientas que la tecnología nos va presentando.

Dentro de este campo, ya encontramos la utilización de la inteligencia artificial de los sistemas expertos; y, dentro de la materia jurídica, ya a nivel mundial se utiliza desde hace algunos años, los sistemas expertos jurídicos, más conocidos como los SEJ⁶, que se encargan básicamente de recopilar y reproducir las actividades jurídicas, y que evidentemente son una herramienta de gran ayuda para la toma de decisiones de una manera ágil, realización de textos jurídicos, control de causas y asuntos diversos,

⁶ Sistemas Expertos Jurídicos (SEJ)

seguimiento de procedimientos y actualizaciones; y, además teniendo gran injerencia en el campo investigativo, educativo, entre otros; siendo de vital importancia, tomando en cuenta el desarrollo y avances que día a día en diferentes materias el mundo va avanzando y desarrollándose; y, que generan una gran vinculación del campo jurídico con estas otras ramas, materias y tecnologías.

- La inteligencia artificial y la Informática Jurídica Metadocumental

Es importante definir lo que es la Inteligencia Artificial, para poder entender por qué y cómo se la aplica dentro del campo jurídico.

John McCarthy, uno de los pioneros en esta materia, ya en 1956 definió a la Inteligencia Artificial de la siguiente manera: *"Es la ciencia e ingeniería de hacer máquinas inteligentes, especialmente programas de cómputo inteligentes."*⁷, como vemos ya desde aquella época, se acuñaba y se hablaba de la ingeniería de las máquinas, de inteligencia de los computadores, en definitiva se hablaba de los avances y desarrollo de la tecnología, claro que también debemos considerar que en aquella época ya Estados Unidos, tierra natal de McCarthy, sobre todo el campo militar, ya habían desarrollado máquinas, computadoras y aparatos de telecomunicaciones, que en Europa y Sudamérica aun no se tenía ni idea.

⁷ Gómez Pin, Víctor. *"Entre lobos y autómatas. La causa del hombre"*, España, 2006.

Ahora, a la Inteligencia Artificial, lo que más le interesa es que los ordenadores vayan simulando de apoco la inteligencia humana, así podemos ver que como desde un simple juego, aplicaciones contables, traducciones, servicios de localización o GPS, entre otros, se van adentrando en la vida cotidiana del ser humano. Volviéndose con toda seguridad, estas aplicaciones indispensables para la actividad de las personas.

Un claro ejemplo de esto, es la presencia cada vez más agresiva de los aparatos portátiles y en especial de los celulares, que cuentan con aplicaciones que facilitan tareas diarias del ser humano, como son las desde una simple suma, hasta una videoconferencia con cualquier parte del mundo, desde cualquier lugar, en el tiempo en que uno desee.

Es importante, indicar y precisar cuál es la relación entre la Informática Jurídica Metadocumental y la Inteligencia Artificial, que desde mi punto de vista, jamás van a poder integrarse de manera completa, ya que lo que busca la Inteligencia Artificial es la robotización y automatización de los procesos en general, lo que es imposible dentro del área legal, por cuanto los criterios de un especialista jurídico son totalmente específicos y apegados a diferentes materias dentro del Derecho y a la ley o leyes correspondientes a determinado caso, lo que en otras materias como finanzas, si podemos ver que hay como automatizar procesos o cómo también en áreas gerenciales encontramos programas que agilitan y procesan la información de una manera inmediata

CAPITULO II

2. EL DERECHO INFORMATICO

2.1.- Definición y concepto

Lo que en el Ecuador es un término novedoso, que ha causado a más de uno la curiosidad por saber de qué se trata esta rama tan “curiosa” y “rara” dentro del campo tradicional del Derecho, ya en 1970 el doctor alemán Wilhelm Steinmuller, acuñó por primera vez el término *Derecho Informático*.

Al *Derecho Informático*, se lo puede definir, como lo expresa Ramiro Anzit Guerrero y otros, en el su obra “*El Derecho Informático, Aspectos Fundamentales*”, que al igual que en las otras materias del derecho; este, está conformado por un conjunto de normas y principios, que regulan en este caso, la interacción del ser humano con la informática y todas las derivaciones que ésta nos presenta; y, sobre todo con un área muy particular, la *Tecnología de la Información*.

“Informática y Derecho son términos que interrelacionados dan lugar a dos tipos de materias: el Derecho Informático, conformado por "el sector normativo de los sistemas jurídicos contemporáneos integrado por el conjunto de disposiciones dirigido a la

regulación de las nuevas tecnologías de la información y la comunicación"; y que afectan a casi todas las ramas del Derecho, tanto público como privado, y la Informática Jurídica, que "tiene por objeto la aplicación de la tecnología de la información al Derecho".⁸

"Se denominan tecnologías de la información y la comunicación al conjunto de tecnologías que permiten la adquisición, producción, almacenamiento, tratamiento, comunicación, registro y presentación de informaciones, en forma de voz, imágenes y datos contenidos en señales de naturaleza acústica, óptica o electromagnética. Las TIC incluyen la electrónica como tecnología base que soporta el desarrollo de las telecomunicaciones, la informática y el audiovisual."⁹

"Las tecnologías de la información y comunicación no son ninguna panacea ni fórmula mágica, pero pueden mejorar la vida de los habitantes del planeta. Se disponen de herramientas para llegar a los objetivos de Desarrollo del Milenio, de instrumentos que harán avanzar la causa de libertad y la democracia, y de los medios necesarios para propagar los conocimientos y facilitar la comprensión mutua."¹⁰

Entonces, luego de revisar estos dos conceptos de las "Tecnologías de la Comunicación" (TIC's), podemos ver como estas, la *sociedad de la información*, que

⁸ Francisco Javier Sanz Larruga, *El Derecho ante las Nuevas Tecnologías de la Información*, España, 1997

⁹ Paliwala, Abdul. *"Substantive Technology in Legal Education and Practice"*, USA, 2004

¹⁰ Annan, Kofi. *"Discurso Inaugural de la primera fase de las WSIS"*, Ginebra 2003

explique en el Capítulo I, y la implementación de la informática jurídica, están estrechamente relacionadas y en cierta forma la fuente fundamental para en virtud de esta, poder desarrollar el Derecho Informático como tal, ya que son el objeto de estudio y como tal el nacimiento del Derecho Informático, conceptos propios de aplicabilidad a mas de los propios utilizados dentro del ámbito jurídico, una metodología de estudio hoy, dinámico ya que tiene que ir acorde al desarrollo de estos ámbitos.

Es importante establecer la diferencia entre Informática Jurídica y Derecho Informático. Como ya habíamos visto la Informática Jurídica es una rama de la informática, que utiliza las maquinas y tecnologías, para la optimización de asuntos jurídicos; mientras que, el Derecho Informático, es una rama del derecho que nace de la mano de los avances tecnológicos a fin de proteger a los actores que intervienen a través de estos nuevos sistemas; y, que como cualquier otro campo, está sujeto a regulaciones, sanciones y penas.

Como ejemplo de las diferentes temáticas que aborda el Derecho Informático tenemos:

- El derecho a la intimidad y la protección de datos personales;
- Manifestación de la voluntad por medios electrónicos;
- Delitos informáticos;
- Comercio electrónico;
- Defensa del Consumidor;

- Jurisdicción y ciberespacio;
- Contratos informáticos, entre otros.

2.2.- El Derecho Informático como “rama autónoma” del Derecho

Dentro del Derecho, encontramos ramas que se dedican a dar tratamiento específico a los diferentes comportamientos y actos del ser humano dentro de la sociedad, por eso es que, para cada acción hay una reacción (norma) dentro de cada campo. Así, encontramos que para sancionar actos atípicos que violan las normas del derecho y de la sociedad misma, tenemos al Derecho Penal; para los diferentes actos mercantiles, comunes dentro de una sociedad y que necesita, obligadamente de ciertos parámetros para funcionar y garantizar la fidelidad de los actos y garantizar procedimientos, tenemos al Derecho Mercantil; para los actos civiles, como el matrimonio, sucesión de bienes, etc., tenemos al Derecho Civil; y, así podríamos enunciar todas las diferentes actividades que día a día se realizan dentro del funcionamiento de una sociedad y el respectivo campo en el cual se enmarcaría cada una de estas actividades dentro del Derecho.

Ahora, al momento de definir el Derecho Informático e intentar calificarlo como una rama autónoma del Derecho, encontramos una gran cantidad de posturas que aciertan con esta idea y muchas otras más tradicionales y conservadoras que se oponen totalmente.

Según los autores de esta tendencia tradicional, el Derecho Informático, jamás podría ser una rama autónoma del Derecho, tal y como lo son el derecho civil, el derecho comercial, etc., por cuanto “utiliza” la plataforma legal y que está compuesto por diferentes normas pertenecientes a otras ramas, conformándose así como *norma transversal*.

Desde mi punto de vista, considerando el gran campo de aplicación, los nuevos conceptos que nacieron y siguen naciendo con el avance tecnológico, en concordancia con otros autores, considero que el Derecho Informático es una rama autónoma del Derecho, ya que como mencione, el ser humano al expandir sus conocimientos, su nuevos campos de acción a través de la informática, incluyéndola de una manera prioritaria en el diario vivir, que prácticamente se vuelve parte dependiente de toda actividad de la sociedad (comercio, lectura de libros, relaciones sociales, entre otras); y, que es fundamental que de la mano, exista una normativa que tipifique explícitamente las posibles infracciones, a fin de poder establecer el vínculo con la rama penal y sancionar a los infractores; es importante y necesario, que esta normativa ponga reglas claras y sobre todo que proteja a los individuos que día a día interactúan dentro de este gran “Continente Tecnológico”. Como muestra de esto tenemos aplicaciones de internet, que son las redes sociales, que ya han alcanzado un número tan alto de usuarios, que ya superan el número de habitantes de Ecuador y de algunos países, por lo tanto, al encontrarnos frente a este fenómeno internaúico, es necesario buscar la regulación y la normatividad, a fin de encontrar el equilibrio en el actuar de los diferentes integrantes de la sociedad.

El Derecho Informático, como cualquier otra materia jurídica, tiene sus fuentes específicas, una metodología bastante determinada y el objeto de estudio propio, la cual efectivamente la diferencia de las otras y por lo cual a continuación procederé a explicar:

- Objeto de estudio

Como cualquier instrumento nuevo, el Derecho Informático, ha tenido que de cierta manera, apoyarse en otras ramas ya existentes (sobre todo dentro de Ecuador, que por desgracia en lo que se refiere al tratamiento de proyectos de ley, de acoplamiento a nuevas tendencias, de desarrollo tecnológico y eficacia legislativa, somos un cero a la izquierda), como son la ley de comercio, la ley civil y el derecho penal, entre otros, producto de la falta de legislación especializada y relacionada con los diferentes casos y problemas que ya desde hace algunos años se van suscitando en la sociedad.

Es de suma importancia, ir regulando y figurando ejercicios en los cuales se planteen problemas reales, que como dije, ya pasan en nuestro País y que por ignorancia, falta de normativa y publicidad educativa, se violentan derechos fundamentales de todo ciudadano. Es importante desarrollar una conexión entre, el Derecho Civil, Mercantil, la Propiedad Intelectual, etc., con el uso de la tecnología, las obligaciones y derechos que uno contrae cuando utiliza todos los componentes que conforman las TIC's, y para esto es importante que el Derecho Informático, como nueva rama autónoma, sea

tomado como una prioridad dentro de un Mundo en el que cada vez las maquinas van trascendiendo más y los humanos cada vez son más minimizados.

- Metodología

La metodología es uno de los elementos que nos va a permitir indicar el porqué, el Derecho es una rama autónoma dentro del campo jurídico, puntualizando el conjunto y las diferentes materias que lo conforman como tal.

Es importante señalar, que el Derecho informático, enfoca su principal campo de acción e influencia, justamente en la ya mencionada *sociedad de la información*; y, que para un mejor análisis y comprensión, a continuación voy a explicar de una manera más detallada:

- Sociedad de la Información:

Se puede decir que la sociedad de la información, centra su concepto en la modernidad, las actividades de progreso y a la aplicación de las TIC's en todos los procesos y campos de acción de la humanidad, que a raíz de siglo XVIII, la intensa competencia gracias a esta nueva manera de interactuar, obliga a las personas jurídicas y naturales a comunicarse y contactarse de una manera dinámica, obligándose a reducir costos.

“La “sociedad de la información” se caracteriza, fundamentalmente, en que la distribución y manipulación de la información forman parte importante de las actividades culturales y económicas, convirtiéndose sin lugar a dudas en bienes intangibles altamente valorados. Surge a partir del desarrollo científico-tecnológico (...)”¹¹

Se puede también decir que la sociedad de la información ha colaborado al desarrollo de los pueblos, con las tareas de aprendizaje, impartiendo y compartiendo conocimiento; y, como resultado a mediano plazo, una mejor calidad de vida.

Es necesario decir que esta nueva “sociedad” o “mundo” tecnológico, no está únicamente limitado a la utilización del Internet, aunque de cierta manera, este ha sido el que de una manera determinante, ha permitido la interacción de las personas. Un ejemplo de esto es el buscador Google y para especificar un poco más, el sitio más utilizado a nivel académico, Wikipedia, en donde se puede encontrar todo tipo de información acerca de los más diversos temas, los cuales han provocado una tendencia facilista en el campo académico, facilitando las actividad del diario vivir, perjudicando el desarrollo intelectual de los individuos y sobre todo el de los jóvenes, anulando así la creación de nuevas ideas, estudio, etc. En cambio una de las formas positivas de la utilización del Internet son los famosos blogs, que incentiva la manipulación, reproducción, la creación de información e impartición de conocimiento.

¹¹ Anzit, Guerrero Ramiro, El derecho informático y sus aspectos fundamentales, Buenos Aires, Argentina 2010

De acuerdo con la declaración de principios de la Cumbre de la Sociedad de la Información, llevada a cabo en Ginebra (Suiza) en el año 2003; la sociedad de la información debe estar centrada en la persona, debe ser integradora y orientada al desarrollo, un espacio en el que todos puedan crear, consultar, utilizar y compartir la información y el conocimiento; para que las personas, las comunidades y los pueblos puedan emplear plenamente sus posibilidades en la promoción de su desarrollo sostenible y en la mejora de su calidad de vida, sobre la base de los propósitos y principios que han sido recogidos en la Carta de las Naciones Unidas.

En relación con la sociedad de la información, se debe mencionar el aspecto de la tecnología, por lo que se puede mencionar lo que dijeron los autores Harvey Brooks y Daniel Bell en el año 1971, respecto a este término: *"Es el uso del conocimiento científico para especificar modos de hacer cosas de una manera reproducible (...) Entre las tecnologías de la información incluyó, como todo el mundo, el conjunto convergente de tecnologías de la microelectrónica, la informática (máquinas y software), las telecomunicaciones televisión/radio y la optoelectrónica"*.

No hay que dejar de mencionar otra forma ya común e indispensable para la mayoría de personas mediante la cual se puede fácilmente acceder a la información en segundos y transmitir todo tipo de dato, ya no solo desde un PC, sino que ya tenemos los celulares, tablas o tableros portátiles, laptops entre otros. Que de una manera u otra, ya se encuentran adaptados y regulados por una combinación de leyes, es el caso de los celulares, tenemos que estos se rigen por la Ley de Comunicación y la de Comercio

Electrónico, las normas propias de la operadora; y, si hay servicio de internet o de datos, también estamos encontrando al Derecho Informático.

2.3.- Importancia del Derecho Informático

En la sociedad actual, como ya lo mencioné, la informática está presente en todos los campos sociales, actividades económicas y va tomando fuerza en los asuntos políticos, por lo que su adecuada regulación permite que el derecho esté de acuerdo con la aplicación actual en forma sistemática, coherente e integral. El Derecho Informático estudia la regulación de la actividad informática y como tal, su importancia es creciente y su aplicación cada vez más necesaria.

En una sociedad que va evolucionando, que día a día va encontrando nuevas formas de comunicarse, de interactuar, de utilizar los medios tecnológicos para facilitar procesos, comunicarse, divertirse, etc., se necesita que dentro de este campo específico, se empiece a normar, determinar y tipificar ciertas conductas de los ciudadanos, caso contrario encontraremos y nos veremos envueltos en constantes violaciones “tecnológicas”, atropellos a derechos, etc., como los que hemos visto en este último tiempo. La sociedad como tal y la sociedad o mundo tecnológico, no pueden vivir sin normas.

CAPITULO III

3.1.- DERECHO REGISTRAL

3.1.1.- Introducción

Los sistemas inmobiliarios han ido cambiando mucho en el mundo actual, y en el Ecuador en esta última década y sobre todo desde el año 2007, que en materia de construcción hemos tenido un “boom”, por lo tanto la materia patrimonial y el constante movimiento que tiene, se ha tornado bastante dinámico, por este motivo es necesario, manejar esta información personal con mucho cuidado, protección y las respectivas garantías de que los derechos adquiridos no podrán ser violados, perdidos o modificados. Por esto, se vuelve un imperativo, que los registros se modernicen, al igual que los mecanismos que se utilizan en los registros, para realizar su actividad propia, y garantizar al usuario de estos servicios, la tranquilidad suficiente sobre la seguridad de sus pertenencias.

Existen y han existido a lo largo de la historia, sistemas inmobiliarios no registrales como el Sistema Romano, el Sistema Germánico, entre otros; que protegían a terceros adquirentes sin la necesidad de inscripción; y, otros en los cuales los actos relativos a la transferencia y a los gravámenes de los bienes inmuebles, tienen que ser

obligatoriamente inscritos en el Registro de la Propiedad, para comprobar el traspaso de dominio y la publicidad de los traspasos inmobiliarios.

Es precisamente de estos temas los que trata el Derecho Registral, que voy a ir presentando en este capítulo, definiendo con claridad su concepto, la clasificación y los principios registrales, para poder concretar la propuesta, objetivo de este trabajo, y la ligación de éste con el Derecho Informático.

3.1.2.- Concepto

Algunos autores sostienen que el nombre de Derecho Registral, no es el más conveniente, que debería llamarse Derecho Hipotecario o Derecho Inmobiliario. Jhon Dunn Barreiro, en sus apuntes para el *“III Curso de Derecho Internacional Avanzado”*, defiende la denominación de Derecho Registral *“porque su principal vinculación la tiene con el acto jurídico de incorporación de contratos (registros) sobre inmuebles (...)”*.¹²

Para el jurista Alejandro Morales, el Derecho Registral es *“(...) un conjunto de normas jurídicas que regulan las relaciones entre personas y cuyo fin es la publicidad registral (que no es más que el derecho que tiene una persona de informarse de los actos de la vida pública), brindando así seguridad jurídica a las personas”*.¹³

¹² Barreiro, Dunn. *“III Curso de Derecho Internacional Avanzado”*, Ecuador, 2007

¹³ Morales, Einstein Alejandro. *“Monografía de Derecho Registral”*, 2002

Por otro lado, en países de Centroamérica, como Guatemala, se define al Derecho Registral como: Un conjunto de normas, que van a registrar y regular, todos aquellos bienes inmuebles y que puedan generar titularidades *Erga Omnes*, a través de la Publicidad Registral.

La palabra *Erga Omnes*, proviene del latín, y significa “contra todos”; expresa que, la ley, el derecho, o la resolución, abarcan a todos, hayan sido partes o no, y ya se encuentren mencionados u omitidos en la relación que se haga.

El *Erga Omnes* o “contra todos”, mencionado ut supra, nos quiere decir que cualquier tercero se puede incorporar a conocer de ese bien, a través de la Publicidad Registral. Cuando hablamos de protocolizar, estamos hablando de Registro Inmobiliario. Los bienes inmuebles, sencillamente, los registramos allí.

Ana Elizabeth Chiriboga, citando a Sanz Fernández, define al Derecho Registral como “(...) un conjunto de normas de Derecho Civil que regulan las formas de publicidad de los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles y las garantías de ciertos derechos personales o de crédito, a través del Registro de la Propiedad”.¹⁴

¹⁴ Chiriboga, Ana Elizabeth. “Tecnologías de la Información Aplicadas al Derecho Inmobiliario”, Ecuador 2010.

En el mismo sentido, Roca Sastre expresa que: *“El Derecho Registral Inmobiliario, es aquella parte del Derecho Civil que regula la constatación en el registro de la propiedad, de la constitución, reconocimiento, declaración, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles en relación con el Registro de la propiedad, así como las garantías estrictamente registrales”*.¹⁵

Así, con absoluta seguridad, podríamos afirmar que el Derecho Registral es el conjunto de normas que regulan los diferentes actos que se realizan en el Registro de la Propiedad, con el fin de garantizar la seguridad de los inmuebles inscritos y los derechos de las personas, guardando siempre una relación entre los registros o actos pasados, con los que se van desarrollando, teniendo siempre un historial de los archivos que allí reposan.

El Derecho Registral, es una rama del Derecho Público como también del Privado; y, que se divide en dos:

a) Material o sustantiva:

¹⁵ Roca, Sastre. *“Congreso Internacional de Derecho Registral”*, México 2010.

Esta se relaciona, directamente con el concepto de “Finca”, dentro del Derecho registral, tenemos que finca, es el nombre que se da a toda propiedad, que tiene una superficie de tierra y unos límites, debidamente establecidos, que son consecuencia del derecho real de la propiedad, sin el cual la superficie terrestre sólo estaría delimitada por accidentes físicos. *“Una superficie terrestre sólo se convierte en finca en sentido legal cuando es objeto de derechos reales”*¹⁶, la cual cuenta con su respectivos títulos y derechos susceptibles de inscripción; asientos registrales en su aspecto material; asiento de inscripción; asiento de anotación preventiva; y, asiento de cancelación.

b) Adjetiva u orgánica:

La Adjetiva u orgánica, es aquella que estudia los asientos registrales en su aspecto formal. Establece el modo de llevar cada registro; analiza en cierta forma, el estatuto personal de los registradores y la organización jerárquica de cada uno de los registros; rectificación de los asientos registrales; y, publicidad formal del Registro.

3.1.3.- Clasificación de los sistemas registrales

Los sistemas registrales existen desde la antigüedad y se clasifican en distintos tipos:

16 González Galviz, Gonzalo. «Diccionario de Derecho Notarial y Registral. Manizales», Colombia.

De acuerdo a su desarrollo, tiempo y lugar en donde se han desarrollado, los sistemas registrales se clasifican en: a) Sistema registral francés, conocido también como sistema de transcripción; y, que lo encontramos en Francia, Italia y Bélgica; b) Sistema Germánico, denominado de inscripción, se lo utiliza en Austria y Prusia; y, por último los sistemas australiano, alemán y suizo.

De todos estos, el más antiguo es el francés, después aparece el australiano, al que le sigue el sistema registral alemán y por último el suizo.

Roca Sartre clasifica a los sistemas inmobiliarios registrales en los cuatro tipos de registros:

- a) Registros con efecto de oponibilidad;
- b) Registros con efecto de presunción de exactitud y plena protección de terceros;
- c) Registros con plena eficacia formal o sustantiva; y ,
- d) Sistemas inmobiliarios no registrales.

Además, encontramos que hay otra manera de clasificar los registros que responde a la eficacia y valor jurídico de los asientos:

a) Sistemas de registro con fines de publicidad: Se entiende por ello aquellos que favorecen el registro de los inmuebles con efecto de oponibilidad, la constitución o adquisición del dominio y demás derechos reales inmobiliarios que se rigen por el derecho común, careciendo el Registro de efectos constitutivos.

Lo que significa que aquellos actos y contratos que no sean registrados debidamente, no son oponibles; y, por tanto, no pueden hacerse valer contra terceros. Es un régimen de transcripción, propio de los ordenamientos jurídicos, en los cuales la adquisición del dominio y demás derechos reales se verifican por la existencia de un simple contrato del título adquisitivo.

Este sistema fue adoptado por el Código Napoleónico, extendiéndose y también desarrollándose en Bélgica, Holanda, Italia y Portugal.

b) Sistemas con efectos convalidantes sobre los asientos registrales, presumen la exactitud del Registro y protegen plenamente a los terceros.

Los derechos reales, dentro de este sistema, están completamente desvinculados de las formas de publicidad.

La efectividad del Registro, tiene efectos convalidantes frente a terceros de todos los actos que se encuentren registrados.

Se establece la presunción de exactitud del Registro, cuando las formas registrales contrastan con las formas constitutivas civiles de los derechos reales, las primeras triunfan sobre las segundas, la apariencia registral vence a la realidad jurídica extra registral, y el titular inscrito es mantenido en su adquisición (Principio de la fe pública registral).

Este sistema fue establecido en España y aún tiene vigencia en Cuba y algunos países hispanoamericanos, que se inspiraron en la Ley Hipotecaria Española de 1861.

c) Sistemas que atribuyen al Registro eficacia constitutiva

Dentro de este tipo, las formas registrales de publicidad, son realmente importantes y necesarias para que el derecho real se constituya y nazca.

Así tenemos y podríamos afirmar, que la relación jurídica inmobiliaria, ya no nace y produce sus efectos a tenor de lo pautado en el Derecho Civil, sino que la misma no

tiene existencia jurídica hasta que el Registro toma razón de la voluntad o ánimo de generarla.

Los asientos registrales tienen la particularidad que al momento de nacer estos como tal, dan existencia a los derechos reales, eficacia constitutiva y subsidiaria para la publicidad.

Los sistemas alemanes y suizo, tienen función constitutiva, pero previa la inscripción de un acto jurídico, que para el fin registral es conocido como negocio jurídico, debe existir un justificativo del derecho real, para que surta sus efectos de registro.

El contenido del registro se presume exacto, mientras, en la forma debida, no se demuestre lo contrario (legitimación registral), y dicho contenido, aunque disienta de la realidad jurídica, es mantenido a favor de terceros que adquirieron sus derechos confiados en los datos registrales (fe pública registral), es por eso la importancia de llevar, en la medida de lo posible, empezando desde un punto medio, poniendo los datos ya registrados considerados como antiguos, con los nuevos que lleguen, y buscar el verdadero equilibrio entre la legitimación registral y la realidad jurídica, que a mi criterio, deberían ir de la mano. Podría tal vez ser justificable que en un inicio, cuando empezaron los registros, se haya llevado un control en función de la costumbre y le mencionada legitimación, pero en los tiempos actuales, es importante que mas allá de estos dos factores, busquemos establecer la legalidad de estos actos, en función y

legitimados por la parte jurídica; y, es aquí en donde, precisamente, podríamos encontrar el vínculo perfecto que armonice estos factores, la informática jurídica y el derecho informático; los mismos que deberíamos ir aplicando en Ecuador.

En el Sistema Australiano, podemos encontrar que Australia adoptó el sistema del título real, observando que no existe más título dentro del derecho real, que el emitido por el Registrador, él es quien tiene la última palabra en lo concerniente a bienes inmuebles. Dentro de este sistema, el contenido registral se considera exacto de una manera absoluta y la eficacia constitutiva de los asientos registrales recoge los derechos reales que nacieron por medio del Registro. Lo que el Registro publica, se entiende y se considera que es toda la verdad; y, ordinariamente no existe disparidad entre el contenido registral y la realidad jurídica extra registral, el asiento es totalmente independiente del acto, negocio o título que lo propició.

3.2.- Principios registrales

3.2.1.- Introducción

“Los principios del Derecho Registral son orientaciones fundamentales que informan esta disciplina y dan pautas en la solución de los problemas jurídicos planteados en el derecho positivo”, según el concepto recogido en la Declaración de Buenos Aires, aprobada en el Primer Congreso Registral de 1972.

González Galvis expresa “*que los principios del derecho registral han contribuido de manera invaluable en desarrollo y evolución de las instituciones y presta un gran aporte para la interpretación jurídica de las normas*”¹⁷.

3.2.2.- Concepto y clasificación

Es importante y necesario, a fin de comprender la seguridad que tiene la inscripción registral, desde el mismo momento en que nace, se modifica o se extingue un derecho; analizar los principios registrales.

Dentro del procedimiento registral, hay algunos principios que se aplican antes de la inscripción y otros que son posteriores; además, de los que produce la inscripción; tenemos los siguientes:

1. Principios registrales que funcionan previos a la inscripción en el Registro de la Propiedad.

a) El primero de los principios registrales que encontramos y que debemos tomar en consideración, antes de la inscripción de una finca, es el de Rogación, y sus características son:

¹⁷ González Galviz, Gonzalo. «*Diccionario de Derecho Notarial y Registral. Manizales*», Colombia.

- Da inicio a este principio, la solicitud del interesado, para que se realice la inscripción.

- En algunos casos el Registrador actúa de oficio, cuando se dan las notas de afección fiscal, la rectificación de los errores materiales en los asientos (ejemplo: cancelación de anotaciones caducadas, entre otras).

- En España y en algunos países latinoamericanos, que tienen el sistema de inscripción, para que se de la transcripción de dominio, se requiere el pedido expreso del interesado (instancia de parte), o la orden de la autoridad judicial correspondiente para iniciar la inscripción.

b) Otro principio, anterior al proceso de inscripción, es el de Legalidad.

- Se requiere para que opere este principio, la calificación del registrador, quien debe verificar que los documentos, títulos y demás instrumentos públicos que se presenten para la inscripción sean válidos y que cumplan con todos los requisitos legales, para lo cual es requisito que la documentación sea auténtica y pasen los diferentes filtros dentro del proceso de la calificación registral.

Además de los principios arriba descritos, existen otros que son simultáneos al acto de inscripción, entre los cuales se debe considera, por ejemplo el *Principio de Prioridad*, que se constituye en un principio decisivo a la hora de registrar, especialmente para el

interesado, porque el título que primero accede al Registro será preferido o tendrá prioridad, respecto a los incompatibles o gente que quieran registrar el bien con posterioridad, de ahí que se dice: *Prior in tempore, potior in iure*¹⁸.

Por medio de este principio, se cierra en cierta forma, algunos derechos incompatibles con otros ya inscritos, o les atribuye carácter secundario respecto a los que primero accedieron a él.

Otro principio importante, es el de especialidad, el cual dentro del Derecho Registral español, se considera que “(...) *el registro, además, quiere las cosas claras y concretas; por eso, sólo pueden ser publicados derechos reales individualizados en su contenido y titularidad y especificados sobre una finca. Todo ello constituye el principio de especialidad, que exige la perfecta concreción del derecho que se inscribe, la finca sobre la que recae y la persona de su titular (...)*”¹⁹.

También tenemos el Principio de Trato Sucesivo, que permite que la inscripción de la finca actúe en cadena, que se vaya estableciendo de cierta forma un historial de cada bien; teniendo que cada inscripción es como un eslabón necesario para enlazar el siguiente, de tal forma que el que es dueño y titular de hoy, fue el adquirente de ayer; y,

¹⁸ Expresión latina, que puede traducirse como "Primero en el tiempo, mejor en el Derecho", que hace referencia a un principio de Derecho, en virtud del cual, en el caso de existir controversia entre partes que alegan iguales derechos sobre una cosa (ejemplo: una hipoteca a su favor) se entiende que tiene la preferencia en el derecho la parte que la haya inscrito primero en el Registro de la Propiedad.

¹⁹ Monreal Vidal, Luis Francisco, *“Practica Registral”*; España, 2004.

será el transmitente de mañana, debido a que unos asientos van encadenados o enlazados con otros (anteriores), surgiendo el historial jurídico de la finca.

Posterior a la inscripción se generan otros principios que tienen que ver con la legitimización de esa inscripción, por ello, uno de los principios se denomina de legitimización, que aparece una vez practicada la inscripción, como una presunción *iuris tantum*²⁰, de exactitud y veracidad, que opera mientras no se demuestre lo contrario.

Clave importante del derecho registral, es el Principio de Fe Pública Registral, para lo que voy a citar nuevamente a Monreal, quien explica sobre este principio y nos dice que *“Junto aquella presunción aparece otra de carácter iuris et de iure (es decir, sin posibilidad de prueba en contrario), de inatacabilidad e irreivindicabilidad de la adquisición efectuada por un tercero con los requisitos marcados por la Ley. En definitiva, el que adquiere un derecho confiado en los pronunciamientos del Registro, será mantenido en su adquisición aunque después se anule o se resuelva el derecho de su transmitente, siempre que reúna las condiciones exigidas por la Ley”*²¹.

²⁰ Significado: *“De derecho solo”*.

²¹ Monreal Vidal, Luis Francisco, *“Practica Registral”*; España 2004.

3.2.3.- Publicidad registral

La publicidad registral permite obtener información de los bienes inmuebles inscritos en el registro de la propiedad, el estado de esos bienes y los gravámenes que sobre ellos pesan, como por ejemplo, la publicidad Notificativa, sirve para avisar a las personas de los actos jurídicos realizados e inscritos en el registro, la publicidad Declarativa, que da fe pública ante terceros de que un derecho le pertenece a otra persona, la publicidad Registral Constitutiva, que da fe pública de la constitución o creación de un hecho que tiene consecuencia jurídica y que ese derecho le pertenece a una determinada persona.

En España, el Registro tiene una importancia realmente alta, ya que como pudimos observar en esta última crisis económica e inmobiliaria; en la cual, los ciudadanos o extranjeros, con préstamos sobre bienes raíces, estaban debidamente registrados y como tal, la banca estatal y privada pudo y sigue recuperando las inversiones y préstamos que ha hecho a particulares, manteniendo un control sobre los bienes, ya que existe un Registro, que permite poner a ese bien en “*stand by*”, sin que nadie, más que su legítimo tenedor (Prestamista), pueda ejercer su derecho a la libre disposición, en el caso de que, los que tienen el goce de la cosa, cesen de cumplir sus obligaciones económicas; y este, tenga que recuperarlo a fin de saldar y cuadrar sus cuentas. Por lo tanto y con toda seguridad podemos decir, que el Registro Español, ayuda a “*fomentar el denominado crédito territorial, es decir, la concesión de créditos garantizados con inmuebles (como por ejemplo, los préstamos hipotecarios), en contraposición con los*

*créditos personales, donde la garantía está más difuminada pues no responden bienes concretos sino que hay una responsabilidad patrimonial general”.*²²

3.2.4.- La salvaguardia judicial de los asientos registrales

De conformidad con la legislación española, la peruana, costarricense e inclusive con la ecuatoriana, que estuvo en vigencia hasta antes de la Constitución de 2008, se dice que los asientos del Registro, en cuanto se refieran a derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales, produciendo todos sus efectos, mientras no se declare su inexactitud.

Esto se refiere a la llamada legitimación registral, que consiste en que si existiera una divergencia entre lo que es de dominio público y la realidad registral, predomina esta última, considerando que la misma debe ser respetada como cierta por todos, estando obligados a acoger lo que el Registro declara, mientras aquella situación no sea rectificadora y aclarada legalmente.

Aunque la inscripción en materia de tiempo, no esté acorde con la realidad, mientras esta exista, refleja aparentemente un derecho, un titular y la posibilidad que éste tiene de ejercitar el contenido del derecho, que el Registro le atribuye; y, los Jueces y Tribunales, brindaran protección y seguridad jurídica a aquel que mediante la vía del registro, demuestre poseer un derecho sobre aquello que está inscrito, teniendo abierta

²² Monreal Vidal, Luis Francisco, *“Practica Registral”*, España 2004.

la posibilidad a que utilizando la vía legal se demuestre lo contrario y varíe la situación inicial.

Como he señalado, los asientos del Registro, se imponen a los interesados y a cualquier otro pronunciamiento, como si se correspondieran exactamente a la realidad jurídica. Las personas a cuyo favor aparecen extendidos los asientos del Registro, tienen derecho a que se respete su situación jurídica con arreglo a los términos de la inscripción, mientras los Tribunales no decidan lo contrario, es decir, no declaren la equivocación o inexactitud registral.

Este es un principio que se aplica en todos los diferentes Registros existentes en el Ecuador.

CAPITULO IV

4.1 REGISTRO DE LA PROPIEDAD SU INSTITUCIONALIDAD JURÍDICA, ORGÁNICA, ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA.

4.1.1.- REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Dentro del presente estudio, es realmente importante conocer, el desarrollo y la necesidad de las sociedades de contar, en especial, con este Registro; ya que de cierta manera, el desarrollo y evolución de este, ha permitido que la sociedad deje de lado las antiguas pugnas por tierras, que fuera tan común, encontrar incluso familiares disputando centímetros de terrenos. Actualmente aún vemos, que por el desconocimiento o la complejidad de trámites, quedan vestigios de prácticas antijurídicas.

4.1.1.1- Historia

A lo largo de la historia, encontramos como se va desarrollando la implementación de los registros en general. Podemos ver como cada uno, se ha ido formado y desarrollando de diferente manera, adaptándose a través de la historia, adaptándose a la

evolución, cada vez más compleja de las sociedades; y, este es el caso del registro de la propiedad, que por ejemplo en el registro español (uno de los primeros), se va estableciendo y formando en función, y teniendo como base, la estructura notarial. En un primer momento, el proceso de documentación se lo realiza en un documento diferente al documento legal y principal, el cual era procesado y después archivado.

En Europa, sobre todo en el Norte, el sistema registral era y es de vital importancia para la historia misma de la población, sobre todo en Australia y Alemania. En Alemania, podemos encontrar, que en las actas de la municipalidad, en donde se registraban los actos jurídicos, referentes al actuar del respectivo cabildo y sobre todo, lo relacionado a los bienes inmuebles; éstas contienen la historia de los actos auténticos de los primeros siglos de la cultura de occidente.

Años más tarde se inventa el libro Mayor, en el que los grandes terratenientes llevaban el “folio personal”, es decir, por cada propietario de una tierra, existía un registro o cuenta, como se lo denominaba entonces. Este libro de hecho, no tenía efectos jurídicos, era una simple anotación de carácter administrativo y control. En las ciudades nórdicas, que eran más avanzadas, ya se hablaba del “folio real”, ya en estas tierras no solo las personas eran registradas y tenían cuentas, sino también las cosas tenían cuentas. Las municipalidades, con el pasar del tiempo, fueron modernizando la forma y la norma de llevar este registro, crearon el “liber rationem”²³ y a la par con los actos jurídicos hicieron lo mismo, creando libros especiales “Liber obligatiounum et censum,

²³ Significado: Libro de cuentas.

liber impignorationum et redditum”, entre otros; y, dentro de ellos abrieron cuenta a cada inmueble, concentrándose en estos como tal, más que en el propietario.

En el Ecuador, no existía antiguamente el Registro de la Propiedad como tal, bastaba un acto solemne, la escritura pública, para demostrar que uno era dueño de la propiedad y como tal tenía pleno derecho sobre la misma.

En la época de la colonia, como en casi todas las colonias españolas, de donde fuimos adoptando diferentes sistemas, sobre todo en el ámbito legal, existía el “Anotador de Hipotecas”, éste era un funcionario municipal, que tenía la única y exclusiva labor de anotar las hipotecas. El anotador era nombrado por el Concejo Municipal, en el que además desempeñaba las funciones de Secretario del Concejo.

Este elemental sistema fue adoptado y sirvió a los Consejos Cantonales como instrumento de control económico y político. Hasta el momento en que entró en vigencia la reforma a la Ley Orgánica de la Función Judicial, en 1928, publicada en el Registro Oficial No. 763 del mes de julio del mismo año, que dispuso que el Registrador de la Propiedad, debía ser integrado en la Función Judicial.

Ahora, refiriéndonos al Código Chileno o más conocido como el Código “*Andrés Bello*”, el Congreso del Ecuador de ese entonces, lo acoge en el año de 1857 y pone en vigencia en nuestro país desde el 1 de enero de 1861.

Andrés Bello, ya dentro de su Código, utiliza y define el acto de inscribir, por medio del cual se pretendía garantizar la posesión y la propiedad de los bienes inmuebles, pero eso, sobre todo en esa época, y haciendo una lectura de lo que él podría haber pensado, con toda seguridad puedo afirmar, que lo veía imposible, según su mensaje al Congreso Chileno: “(...) *Para ir lejos, hubiera sido necesario obligar a todo propietario, a todo usufructuario, a todo usuario de los bienes raíces a inscribir justificando previamente la realidad del valor de sus títulos (...)*”, “(...) *quedó con la esperanza de que como el Código exija la inscripción para efectuar la tradición de los derechos reales de los inmuebles, con el transcurso del tiempo todas las propiedades llegarían a inscribirse(...)*”.²⁴

En referencia a la aplicación del Código Chileno, tenemos que Max Coellar, estudioso de la materia, manifiesta: “*El Derecho Romano y en el Español que rigió entre nosotros hasta el 1 de enero de 1861, La transferencia del dominio de los bienes inmuebles, al igual que los muebles, se hacía por tradición real o ficta, no era necesaria la inscripción en un Registro Público, porque simplemente no existía. La venta de bienes inmuebles y en general, la transferencia de derechos reales era solemne, requería de escritura pública, y para probar la propiedad, valía la copia certificada de la misma*”.²⁵

²⁴ Coellar, Max. “*Foro de Derecho Registral*”, Guayaquil, Mayo 2007

²⁵ Coellar, Max. “*Foro de Derecho Registral*”, Guayaquil, Mayo 2007

Es importante señalar, que la seguridad jurídica que se logra a través de la publicidad de los actos referentes a la constitución, transferencia y transmisión de los derechos reales, sobre bienes inmuebles; y, el deseo del poseedor de estos derechos, de mantener, sin aparente riesgo, su inversión o causa económica; y, en el caso de las entidades prestamistas, sean públicas o privadas, la necesidad de desarrollar sus actividades crediticias. Haría sentir la necesidad de crear lo que hoy se llama el Registro de la Propiedad.

Antes del año 1861, sólo se registraban las hipotecas. Recién a partir del año 1941, en el que se dicta la Ley de Registro e Inscripciones, publicada en el Registro Oficial No. 359 de 6 de noviembre del mismo año, es que en el Ecuador se empieza a llevar un registro de los actos jurídicos referente al movimiento y actividad de los bienes inmuebles.

Más tarde, en el año 1966, se publicó en el Registro Oficial No. 150, de 28 de octubre, la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria, que temporalmente dejó de tener vigencia jurídica cuando se emitió el Decreto Supremo No. 3810, de 7 de agosto de 1979, que derogó la mencionada ley.

Al expedirse el Decreto Supremo No. 3810, se considera que es *“necesario actualizar la Ley de Registro de la Propiedad Inmobiliaria a fin de incorporar a los sistemas de registración la microfotografía, la computación mecánica y más adelantos técnicos, que permitan una mayor seguridad jurídica en lo concerniente a la propiedad*

*inmobiliaria, así como también una mayor agilidad y eficiencia en el servicio de los usuarios”.*²⁶

Es interesante, recalcar, como ya desde el año 1979, se empieza a hablar de adelantos técnicos, de computación; y, sobre todo de seguridad jurídica. Podemos ver cómo, el interés del presente estudio, ha estado desde siempre, buscando sobre todo la seguridad jurídica, transparentando procesos y utilizando, o por lo menos intentándolo, métodos tecnológicos que permitan llegar a ese objetivo.

Volviendo al año 1979, tenemos que, tres meses después de expedido el Decreto Supremo No. 3810 , la Cámara Nacional de Representantes, a través del Plenario de las Comisiones Legislativas, el 19 de noviembre del mismo año, mediante Decreto Legislativo, se deroga el Decreto Supremo No. 3810, quedando a la fecha sin ley que remplace a las referidas anteriormente.

Varios tratadistas e importantes juristas, han manifestado que derogar el ya citado decreto supremo, fue realmente lamentable para la actividad registral, ya que la visión de la misma, hubiera permitido tener una institución y una práctica jurídica más avanzada y transparente.

Para llenar este vacío legal, se emite el Decreto No. 1405, que se lo pone en práctica, no tanto para dar resultados en vista del progreso y seguridad; sino más bien, a fin de

²⁶ Decreto 3810 del Consejo Supremo del Gobierno de 7 de agosto de 1979

convalidar las inscripciones que se hubieren verificado a partir de noviembre del setenta y nueve, evitando así que se desarrolle una confusión de grandes magnitudes.

Luego de varios años, mientras que en otros países del mundo y de la misma Sudamérica, no solo que crecían en implementación y desarrollo de la tecnología, sino que también acorde a estos cambios, fueron desarrollando en materia legal, diferentes leyes y normas, protegiendo a las partes de este proceso, tanto como los creadores, como a la sociedad en general; después de tanto tiempo sin una norma específica, se pone en conocimiento de la Asamblea Nacional del Ecuador, la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, la misma que es aprobada en segundo debate, el 24 de noviembre de 2009.

4.1.1.2.- Concepto

Guillermo Cabanellas de Torres, en su diccionario jurídico, define al Registro como: *“Acción o efecto de registrar. Examen minucioso. (...) Oficina donde se registran actos y contratos de los particulares o de las autoridades. Libro en que se anotan unos y otros. Cada uno de los asientos, anotaciones o inscripciones del mismo. Cédula, albalá donde consta lo registrado o inscrito. Señal que se pone en libros: actuaciones, expedientes para su empleo o consulta (...)”*²⁷

Considerando este concepto, tenemos entonces, que el Registro de la Propiedad, es la institución oficial, encargada de la publicidad de los inmuebles y de los derechos que

²⁷ Guillermo Cabanellas de Torres, Diccionario Jurídico Elemental, Letra R – Registro.

recaen sobre los mismos, encargada de llevar un registro secuencial, de todas las acciones referentes a los mismos.

“En su aspecto extrínseco puede definirse como la oficina pública destinada por el ordenamiento jurídico a la constatación de las titularidades inmobiliarias y a su consiguiente publicidad.”²⁸

De acuerdo con su descripción formal, se puede definir al Registro como el archivo ordenado de libros registrales y el despacho donde el registrador desempeña sus funciones.

Algunos estudiosos definen al Registro de la Propiedad, considerando los siguientes aspectos: 1.- Entidad de carácter jurídico; 2.- Organismo privado de servicio público; y, 3.- Conjunto de libros integrantes de un archivo.

- Entidad de carácter Público

El Registro de la Propiedad es una entidad jurídica, que tiene por objetivo el servir, de cierta manera, como un tercero, legalmente facultado, en el cual se registra los actos referentes a la tradición de dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos y que guarda un historial de los mismos; dar publicidad a los contratos y actos que trasladen el dominio de los mismos bienes raíces o imponen gravámenes o limitaciones a dicho dominio; garantizar la autenticidad y seguridad de

²⁸ Gran Enciclopedia Real, Tomo XIX, Madrid 1979

los títulos, instrumentos públicos y documentos que deben registrar; y, dar seguridad a la propiedad y proteger del tráfico jurídico a base de la publicidad en relación con terceros.

Haciendo un estudio comparado, desde este mismo punto de vista, en la legislación Española encontramos: *“En su acepción más amplia, el Registro de la Propiedad sería aquella institución jurídica al servicio primordial del Derecho privado, a cargo del Registrador de la Propiedad, que por el sistema de folio real y con carácter exclusivo y excluyente, tiene por objeto fundamental la publicidad jurídica de los derechos reales sobre bienes inmuebles.”*

La Ley Hipotecaria Española (LH), en su artículo 1, define al Registro de la Propiedad, como una institución que: *“(…) tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles. Las expresadas inscripciones o anotaciones se harán en el Registro en cuya circunscripción territorial radiquen los inmuebles. Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley.”*

- Organismo Municipal de Servicio Público

Como ya lo define la Ley del Sistema Nacional de Datos Públicos, en su artículo 19, el Registro de la Propiedad, de conformidad con lo que establece la Constitución, “(...) *será administrado conjuntamente entre las municipalidades y la Función Ejecutiva a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos. Por lo tanto, el Municipio de cada cantón o Distrito Metropolitano se encargará de la estructuración administrativa del registro y su coordinación con el catastro. La Dirección Nacional dictará las normas que regularán su funcionamiento a nivel nacional.*”

Por lo tanto, en este sentido, tenemos que, el Registro de la Propiedad es un organismo municipal, que se encuentra directamente ligado a la Función Ejecutiva, que presta un servicio público, ubicado en la cabecera cantonal de cada cantón, a cargo de los Registradores de la Propiedad, los cuales “(...) *deberán ser de nacionalidad ecuatoriana, abogadas o abogados y acreditar ejercicio profesional por un período mínimo de 3 años y los demás requisitos que la ley prevé para el ejercicio del servicio público y Ley del Registro*”.²⁹

El Registrador, deberá ser escogido por concurso de méritos y oposición, el mismo que será organizado y ejecutado por la municipalidad respectiva, con la intervención de una veeduría ciudadana, la que se encargará de dar fe, de la transparencia del proceso. Una vez concluido este proceso, la Alcaldesa o Alcalde procederá a nombramiento del

²⁹ “Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos”, Ecuador, Registro Oficial Suplemento 162 de 31-mar-2010

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

Así mismo, haciendo referencia a la LH española; y, continuando con el estudio comparativo, vemos que para los españoles la oficina del Registro, se define de una manera similar, casi exacta a la que se utiliza en los países occidentales.

- Conjunto de libros

Libros oficiales, que están debidamente numerados, legalizados y registrados en cada Oficina del Registro, en los que constan los asientos correspondientes de los actos que se inscriben.

En el Ecuador, desde el año 2010, el Registro de la Propiedad, dejó de ser una institución prácticamente “privada”; y, conforme lo establece la LSNRDP, que en el artículo 3, referente al tema manifiesta:

“Art. 13.- De los registros de datos públicos.- Son registros de datos públicos: el Registro Civil, de la Propiedad, Mercantil, Societario, Vehicular, de Naves y Aeronaves, Patentes, de Propiedad Intelectual y los que en la actualidad o en el futuro determine la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, en el marco de lo dispuesto por la Constitución de la República y las leyes vigentes, dejando de ser una entidad privada que presta un servicio público sin carácter jurídico.”

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

4.1.1.3.- Importancia

Como vemos, analizando cada uno de los conceptos que he dado, podemos decir que la importancia del Registro de la Propiedad, es especial y relevante, dentro de los sistemas jurídicos, que básicamente es un “registro de derechos”, que quedan inscritos y protegidos e inscritos, de tal forma que ningún ciudadano puede ser privado de lo que ha registrado como suyo; a no ser, que se demuestre lo contrario dentro del procedimiento judicial. Los derechos inscritos, atribuyen jurídicamente, una serie de presunciones legales dentro del ordenamiento jurídico, derivadas de la publicidad registral que ya explique en el Capítulo III, numeral 3.2.3.

En algunos países, como en España, por ejemplo, el sistema de Registro Inmobiliario es voluntario; el acto o contrato es válido sin necesidad de que se inscriba en el

Registro, pero sólo la inscripción garantiza que es público y nadie puede alegar su ignorancia.³⁰

En el Ecuador para que se transmita de forma válida la propiedad de los inmuebles se requiere de la inscripción del contrato, el Registro de la Propiedad.

Sólo el Registro de la Propiedad, puede proporcionar información auténtica, oficial y con trascendencia jurídica. Por lo tanto, es inevitable acudir al Registro para inscribir un contrato.

4.1.1.4.- Características del registro de la propiedad

El mismo concepto de Registro de la Propiedad, nos permite inferir en las características de éste:

1.- Entidad de carácter jurídico: Las inscripciones en el Registro de la Propiedad no son puramente actos de carácter administrativo, tienen efectos legales, otorgadas en la certificación y de la fe pública que da el registrador. No se trata, por tanto, de un simple apunte u anotación ordenada, que respeta la prioridad de las inscripciones, sino que se trata de un registro con valor probatorio, complementario del servicio público.

³⁰ <http://www.registradores.org>

Como lo manifiesta, Luis Monreal: *“El Registro de la Propiedad no es un mero registro administrativo que actúa como base de datos, fichero o almacén que se limita a la simple publicación de derechos, sino que sus inscripciones están dotadas de los importantes efectos derivados de los principios hipotecario (...)”*.³¹

Sus efectos legales, legítimos y de fe pública, son los que le diferencian de otros registros, *“(...) junto a los registros administrativos, se encuentran los jurídicos, basados en la publicidad, efecto regidos por el principio de seguridad del tráfico, y cuyos principales exponentes son los Registros de la Propiedad, el Mercantil y el de Bienes Muebles”*.³²

2.- Es de derecho privado: Sin embargo, el servicio que ofrece es de carácter público. En Ecuador, es solo de carácter público.

3.- El Registrador de la Propiedad: Que de acuerdo a la ley debe ser un profesional del derecho, o una persona de reconocida probidad; o, con experiencia en la materia.

“El Registrador debe ser configurado en su doble carácter de funcionario público y de profesional del Derecho. Como funcionario, tiene encomendada la función de calificar y controlar bajo su responsabilidad la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción, la capacidad y legitimación de los que los otorguen e, incluso, la validez de su contenido. Como

³¹ Monreal Vidal, Luis Francisco, *“Practica Registral”*, España 2004.

³² Monreal Vidal, Luis Francisco, *“Practica Registral”*, España 2004.

profesional del Derecho, desde su independencia y responsabilidad, asesora y participa en la creación y desenvolvimiento del Derecho, indicando el camino para subsanar los defectos e incluso marcando la fórmula más adecuada para conseguir el fin lícito perseguido”³³

4.- Actúa con carácter propio y excluyente: Las certificaciones expedidas por el Registrador de la Propiedad son el único medio de acreditar, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de las fincas inscritas.

5.- El Registrador ejerce sus funciones exclusivamente dentro de su distrito.

4.1.1.5.- Objeto

En general, los registros de la propiedad tienen por objeto la publicidad de los derechos reales sobre bienes inmuebles, dando seguridad a la propiedad inmueble y protección del tráfico jurídico. El hecho de constar registradas las propiedades en el Registro, sirve para presumir la legitimidad del derecho registrado y para proteger al tercero que adquiere confiado en sus pronunciamientos.

³³ Monreal Vidal, Luis Francisco, *Practica Registral*; España 2004.

De conformidad con nuestra legislación, en la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, manifiesta:

“Finalidad y Objeto.- La presente ley crea y regula el sistema del registro de datos públicos y su acceso, en entidades públicas o privadas que administren dichas bases o registros.”

“El objeto de la ley es: garantizar la seguridad jurídica, organizar, regular, sistematizar e interconectar la información, así como: la eficacia y eficiencia de su manejo, su publicidad, transparencia, acceso e implementación de nuevas tecnologías.”³⁴

4.1.1.6.- Posicionamiento teórico del registro de la propiedad su institucionalidad jurídica, orgánica, administrativa y financiera.

En el Ecuador, desde el 30 de noviembre de 2007, por mandato popular, se estableció la Asamblea Nacional Constituyente, teniendo como resultado el nuevo texto Supremo, aprobado mediante referéndum, el 28 de septiembre de 2008; muchos tratadistas han descrito a este proceso histórico, como neo-constitucionalismo, en el cual se ha respetado y se ha dado primacía (como debe ser), a la Constitución, teniendo como siempre, y como lo explica Kelsen; la Carta Magna, en la parte superior de la pirámide.

³⁴ LEY NACIONAL DE REGISTRO DE DATOS PÚBLICOS, Registro Oficial No. 162, publicado en 31 de marzo de 2010, Art. 1.

En la Constitución Política del Ecuador de 1998, se hablaba de que el país era un “*Estado Social de Derecho*”, teniendo este concepto, en respuesta al pensamiento ideológico que primó en aquella época. Sin embargo, la Asamblea Constituyente, que expidió esta Carta fundamental, recogió el parecer de tratadistas, grupos sociales, pensamientos, etc., y en el artículo 1, se proclama que el Ecuador es “*El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático (...)*”.³⁵

Hasta antes de la Constitución de Montecristi, la Constitución, para su aplicabilidad se remitía a lo prescrito en códigos, leyes y normas inferiores. Ahora, todas las leyes, códigos y normas, tienen obligatoriamente que remitirse a la Constitución.

Al referirnos al Derecho Registral, necesariamente tenemos que remitirnos al artículo 265 de la Constitución, que prescribe: “*El sistema público de registro de la propiedad será administrado de manera concurrente entre el Ejecutivo y las municipalidades*”, y a la disposición transitoria primera, numeral 8: “*Las leyes que organicen los registros de datos, en particular los registros civil, mercantil y de la propiedad. En todos los casos se establecerán sistemas de control cruzado y bases de datos nacionales*”, para luego comprender, por qué la transformación del Registro de la Propiedad como dependencia del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos; lo dicho ha llevado a que en el transcurso y desarrollo de este trabajo de investigación, adelantándome a las

³⁵ Constitución de la Republica del Ecuador, articulo 1, Registro Oficial 449, Octubre2008

conclusiones, exprese la conformidad y aceptación, que tiene el pueblo ecuatoriano a la norma *ut supra*, ya que creemos que el Registro de la Propiedad con todas las deficiencias y objeciones de la que era objeto, no garantizaba Seguridad Jurídica Inmobiliaria, ya que en manos privadas, no había el interés de mejorar y llevar una organización adecuada y teologizada, el único móvil de su existencia, eran los intereses particulares.

Es importante destacar que el Registro de la Propiedad, con la nueva figura que se le dio dentro de la Ley del Sistema Nacional de Datos Públicos, desde su “*renacimiento*”, ha podido impedir actitudes fraudulentas y muchas veces nada apegadas a la realidad y el derecho, que se han querido producir gracias a la manipulación de los catastros municipales.

Es destacable, de acuerdo a la investigación realizada para el presente trabajo, que aunque no existía normado, había registradores de la propiedad que sin que exista obligación o disposición legal, convenían con los respectivos municipios en una interconexión para cruzar información con el Catastro Municipal, como es el caso de Guayaquil, Pedro Vicente Maldonado, y otros.

El Registro de la Propiedad tal y como fue concebido, tiene por objeto la inscripción de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales impuestos sobre los mismos. Desde un principio, el concepto del Registro de la Propiedad comprende, no solamente la inscripción de actos y contratos de naturaleza real, sino que además, todos

aquellos otros que, siendo de naturaleza personal, necesitan una especial protección. Con base en dichos conceptos, empezó a ampliarse el concepto de Registro de la Propiedad atendiendo a la consideración de hablar de bienes registrables frente a los bienes no registrables.

De acuerdo a nuestra legislación y la Ley del Sistema Nacional de Datos Públicos, podemos constatar el gran logro que se está alcanzando, al llevar el concepto del Registro, más allá de lo usual, creando una verdadera revolución en implementación de tecnología, buen servicio y eficiencia.

CAPITULO V

5.1 MARCO LEGAL

5.1.1.- Constitución 2008

La Constitución de la República del Ecuador, vigente a partir del mes de octubre de 2008, reconoció y plasmó en el artículo 265³⁶, ya señalado, considerando las necesidades e inquietudes del pueblo ecuatoriano, en el sentido y requerimientos de modernización, seguridad, desprivatización, celeridad, transparencia, entre otros. Con este fin, de acuerdo al artículo señalado anteriormente, se crea y promulga la Ley del Sistema Nacional de Datos Públicos, publicada en el Registro Oficial No. 162 de 31 de marzo de 2012.

5.1.2.- Ley del Sistema Nacional de Datos Públicos

La Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, manda en su artículo 19, que de conformidad con la Constitución de la República, el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las municipalidades y la Función Ejecutiva a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos. Por lo tanto, la Municipalidad de cada cantón o Distrito Metropolitano se encargará de la estructuración administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

³⁶ Art. 265 CRE.- El sistema público de registro de la propiedad será administrado de manera concurrente entre el Ejecutivo y las municipalidades.

5.1.3.- Concordancia con otras Leyes

Como regente, tenemos a la **Ley del Sistema Nacional de Datos Públicos**, en cuanto hace referencia al registro de la propiedad:

“Art. 13.- De los registros de datos públicos.- Son registros de datos públicos: el Registro Civil, de la Propiedad, Mercantil, Societario, Vehicular, de Naves y Aeronaves, Patentes, de Propiedad Intelectual y los que en la actualidad o en el futuro determine la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, en el marco de lo dispuesto por la Constitución de la República y las leyes vigentes.

Los Registros de la Propiedad son dependencias públicas, desconcentrados, con autonomía registral y administrativa en los términos de la presente ley, y sujetos al control, auditoría y vigilancia de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos en lo relativo al cumplimiento de políticas, resoluciones y disposiciones para la interconexión e interoperabilidad de bases de datos y de información pública, conforme se determine en el Reglamento que expida la Dirección Nacional.

Art. 14.- Funcionamiento de los registros públicos.- Los registros públicos y demás oficinas que manejen información relacionada con el objeto de esta Ley administrarán sus bases de datos en coordinación con la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos. Sus atribuciones, responsabilidades y funciones serán determinadas por la ley pertinente a cada registro.

Art. 15.- Administración de registros.- Los registros, llevarán la información de modo digitalizado, con soporte físico, en la forma determinada por la presente ley y en la normativa pertinente para cada registro, en lo que respecta a:

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

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

3.- Registro Mercantil: Llevará su registro bajo el sistema de información cronológica, real y personal.

En los demás registros, según corresponda, se aplicará lo dispuesto en los numerales antes descritos.

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

caso de registro mercantil y civil, el nacimiento o creación de la persona, todas las modificaciones del estado civil o societarias y su muerte o extinción.

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

Para advertir el alcance que tiene la inscripción de la finca con respecto a la seguridad jurídica se hace inevitable que se trabaje los conceptos básicos que implica la inscripción del inmueble.

Instructivo Administración Archivos de Registradores de la Propiedad, Registro Oficial 488, de 11 de julio de 2011:

Artículo 4, literal d) En el caso de que el Registro de la Propiedad que pasa a ser administrado por el Municipio, nunca haya contado con un sistema informático, el Municipio, antes de iniciar el proceso de transición y traspaso de archivos documentales, desarrollará o adquirirá un sistema informático que garantice la información pública y que mejore la calidad de atención al cliente; sin que esto signifique la paralización del servicio.

Art. 5.- La transferencia de los archivos documentales y digitales, así como de los sistemas informáticos, que se debe realizar entre el Registro de la Propiedad Privado y el nuevo Registro de la Propiedad adscrito a las municipalidades, se deberá cumplir con el proceso que a continuación se detalla en el siguiente orden, para lo cual cada Municipalidad elaborará el correspondiente cronograma:

1.- Análisis del escenario actual del Registro de la Propiedad, funcionamiento de equipos, tipo de equipos y sistemas que se utilizan; lo que permitirá determinar con claridad los sistemas informáticos que usa el Registro de la Propiedad Privado, para prestar el servicio; así como todos sus componentes de hardware y software necesarios para garantizar el servicio, su continuidad y calidad.

2.- Implementación de toda la infraestructura necesaria para la migración de los sistemas informáticos identificados en el análisis del escenario contenido en el numeral anterior.

3.- Migración de datos digitales y sistemas informáticos a la infraestructura implementada por las municipalidades y destinada para el nuevo Registro de la Propiedad adscrito a las mismas.

4.- Pruebas globales en cuanto al correcto funcionamiento de los sistemas.

5.- *Control de verificación del correcto funcionamiento de todo el sistema en el nuevo Registro de la Propiedad.*

6.- *Suspensión de cualquier tipo alimentación de datos a los sistemas tanto del Registro de la Propiedad privado como al sistema del Registro de la Propiedad que va a ser administrado por la Municipalidad; esta suspensión se la realizará un día no laborable y se verificará hasta el último registro y dato ingresado, verificándose la consistencia de la información.*

7.- *Al mismo tiempo que ejecuta lo establecido en el numeral anterior, se iniciará el proceso de traspaso y traslado de archivos físicos documentales del Registro de la Propiedad Privado al Registro de la Propiedad que va a ser administrado por la Municipalidad.*

8.- *Se dará de baja el sistema antiguo, destruyéndose todos los registros, que constaban dentro de los sistemas, así como los archivos digitales que se encuentren en todo tipo de medio magnético de almacenamiento, relacionados con los registros de datos públicos, proceso que garantiza que no exista duplicidad de datos públicos y la seguridad de los mismos. Para este proceso se conformará una comisión que estará conformada por la Municipalidad, el Registrador saliente, el Registrador entrante y como veedor del proceso un funcionario de la Dirección Nacional de Registros de Registro de Datos Públicos.*

9.- Concluidos los procesos de migración de datos digitales, sistemas informáticos y traspaso y traslado de archivos documentales, así como su correcta ubicación en el nuevo local del Registro de la Propiedad de cada cantón, la DINARDAP iniciará los procesos de auditoría de verificación de datos público y continuidad de servicio; esta auditoría se la hará tanto a los sistemas informáticos como a los archivos documentales.

CAPITULO VI

6.1.- SEGURIDAD JURÍDICA Y LA SEGURIDAD DE TRÁFICO

6.1.1.- Seguridad jurídica

La Seguridad Jurídica, en el caso de los Registros, consiste en que una vez que se ha registrado un acto, no se puede registra otra acción o modificación desfavorable al inicial, sin el consentimiento del actor principal. En concordancia con esto, tenemos lo dispuesto en la Constitución de la Republica del Ecuador, en lo referente a las Garantías Constitucionales; el Código Orgánico de la Función Judicial, en lo que se refiere a la Seguridad Jurídica, entre otros.

La seguridad jurídica puede ser de dos clases:

1.- Objetiva.- Regularidad estructural y funcional del sistema jurídico a través de sus normas e instituciones; y,

2.- Subjetiva.- Que significa, la certeza del Derecho, es decir, como proyección en las situaciones personales de la seguridad objetiva. Para ello se requiere de la posibilidad del conocimiento del Derecho por sus destinatarios. Gracias a esa información

realizada por los adecuados medios de publicidad, el sujeto de un ordenamiento jurídico debe poder saber aquello que está mandado, permitido o prohibido.

Como consecuencia de esto tenemos que, se organiza las conductas y diferentes programas, considerando su actuación jurídica, pensando en pautas razonables en vista de actuaciones futuras...

6.1.2.- Seguridad de tráfico

La seguridad de tráfico consiste en que, todos los actos de modificaciones presentes o futuras, de las relaciones patrimoniales de una personas, no pueden verse afectadas por circunstancias o actos ajenos y desconocidos para ésta. La seguridad de tráfico facilita al titular originario, frente a cualquier tercero, el aprovechamiento del valor económico de su derecho subjetivo. De ésta manera, tano como la seguridad de tráfico, como la seguridad jurídica, actúan a favor de aquellos que tienen la titularidad de los derechos.

El doctor Antonio Pau, nos dice que *“una de las formas de proteger al titular es facilitar la transmisión de su derecho y esa es la función de la seguridad de tráfico, que revaloriza el derecho porque permite que su transmisión se haga con seguridad para el adquirente”*.

6.1.3.- La salvaguardia judicial de los asientos registrales

La salvaguardia judicial de los asientos registrales es la protección que otorga el Registro y no es sino una de las manifestaciones de la llamada “*legitimación registral*”, que consiste en que si existiera una divergencia entre lo que éste pública y la realidad extra registral, predomina aquélla sobre ésta, considerando que la misma debe ser respetada como cierta por todos, estando obligados a pasar por lo que el Registro declara, mientras aquella situación no sea rectificada. Aunque la inscripción no se corresponda con la realidad, mientras exista refleja aparentemente un derecho, un titular y la posibilidad que éste tiene de ejercitar el contenido del derecho que el Registro le atribuye, y los Jueces y Tribunales protegerán al titular registral en tanto en cuanto no se varíe su situación. Como ha señalado la Dirección General de Registros y Notarios de España, los asientos del Registro “*se imponen a los interesados y a los funcionarios públicos sus especiales pronunciamientos como si se correspondieran exactamente a la realidad jurídica*”. Las personas a cuyo favor aparecen extendidos los asientos del Registro tienen derecho a que se respete su situación jurídica con arreglo a los términos de la inscripción mientras los Tribunales no decidan lo contrario, es decir, no declaren la equivocación o inexactitud registral.

Una consecuencia de esa salvaguardia judicial la encontramos en el deber de legalizar los libros registrales antes de su utilización, conforme la Ley de Registro de Inscripciones, así como en el hecho de que cualquier rectificación del contenido del

Ramiro A. Borja Dousdebés

Registro, si no cuenta con la aquiescencia del Registrador y los interesados, sólo podrá hacerse por orden de la Autoridad judicial.

PARTE II

DESCRIPCIÓN DE LA METODOLOGÍA DEL PROYECTO

CAPITULO VII

7.1.- MODALIDAD DE LA INVESTIGACIÓN

La investigación se la realizo, en forma cualitativa y cuantitativa, lo que posibilito la descripción y caracterización de la presente investigación, que básicamente compone el objeto del estudio.

- **Cuantitativa:** Porque se aplicó la estadística descriptiva, a través de los datos y gráficos obtenidos de las entrevistas y encuestas tomadas de la muestra.
- **Cualitativas:** Porque permitió realizar el análisis de los fenómenos jurídicos, motivo de esa trabajo
- **Descriptiva:** Porque respondió con precisión a las exigencias del presente estudio.

Se tomó como elemento fundamental la conceptualización de los diferentes estamentos

en las diferentes etapas de la investigación, utilizando como elemento de comunicación, sobre todo la conversación, que permitió construir las diferentes situaciones con aquello que las personas están haciendo, cómo se está haciendo y que definiciones tienen estas acciones.

La metodología, se justifica por las siguientes razones:

1. La información recogida, permitió responder a la pregunta motivo de esta investigación: ¿Las reformas introducidas en el Registro de la Propiedad garantizan la seguridad jurídica de los documentos inscritos, la fidelidad y perpetuidad de los mismos, tomando en cuenta los principios del Derecho Informático y la Informática Jurídica?
2. Al inicio del presente trabajo, se conocía si existe o no Seguridad Jurídica dentro del Registro de la Propiedad, al utilizar sistemas informáticos.

De acuerdo a estos planteamientos, se utilizaron como instrumentos: la encuesta y la entrevista, siendo estos los más apropiados para obtener los datos necesarios en torno a las vertientes en las que centro esta investigación.

Encuesta:

En la investigación descriptiva, la encuesta fue el instrumento adecuado para obtener información concreta acerca de las situaciones de la investigación y de los sujetos que actuaron en ella, en este caso, los usuarios del Registro de la Propiedad, Quito.

Dentro de la encuesta, se consideró varios factores:

1. El contexto: Se inició con el planteamiento de la pregunta, que en este caso la realiza el investigador, hasta el por qué piensa el encuestado, que el investigador le formuló la pregunta, ya que las razones pueden ser muy variadas.
2. El contenido de las preguntas.
3. La previsión de las respuestas.
4. La forma como se registraron las respuestas, que para el presente caso fueron escritas.

Entrevista:

Se realizó recopilaciones de datos, en forma verbal directa, a través de testimonios. Las preguntas fueron individuales, siguiendo un esquema y un cuestionario debidamente ideado y redactado, el cual permitió obtener abundante información.

En el desarrollo de la entrevista, jugó un papel importante la manera de formular las preguntas al entrevistado, con el fin de obtener respuestas relacionadas con el problema y con el objetivo de la investigación, por lo que las preguntas fueron preparadas en ese sentido.

TIPO DE INVESTIGACIÓN

- 1. De campo:** Se realizó un estudio cuantitativo-cualitativo del comportamiento del objeto estudiado.
- 2. Bibliográfico:** En el presente trabajo, por ser un tema bastante nuevo en el ámbito nacional, se recopiló y estudió diversas fuentes, tales como la Constitución de la República del Ecuador, leyes, reglamentos, libros de autores relacionados con la materia, etc.
- 3. Descriptiva:** Se determinó el qué y el cómo se va desarrollando la actividad Registral (Registro de la Propiedad) en el Ecuador, llegando a determinar el

objetivo de esta investigación: Proponer la utilización adecuada de los sistemas informáticos, a fin de garantizar la seguridad jurídica dentro del mencionado Registro.

POBLACIÓN Y MUESTRA DE LA INVESTIGACIÓN

En las diferentes investigaciones de carácter jurídico, una de las prácticas más comunes, es la de recoger muestras; ya que es imposible recoger y recopilar información de la totalidad de usuarios o de una población extensivamente amplia.

La “(...) población está determinada por sus características definitorias. Por lo tanto, el conjunto de elementos que posea esta característica se denomina población o universo. **Población** es la totalidad del fenómeno a estudiar, donde las unidades de población poseen una característica común, la que se estudia y da origen a los datos de la investigación (...)”³⁷

Es importante señalar, que cuando se realiza una investigación sobre un tema tan específico, como es el caso, es necesario definir con que población se va a “trabajar”; también, es necesario analizar a que población se va a realizar la muestra, por cuanto es necesario ver cómo va a inferir las respuestas que obtengamos.

³⁷Tamayo y Tamayo, Mario, El proceso de la investigación científica, 1998.

En cambio, la muestra es “(...) el grupo de individuos que se toma de la población, para estudiar un fenómeno estadístico.”³⁸

Existen cuatro condiciones que debe tener una muestra, según lo indica el autor Sierra Bravo:

- *“Que comprendan parte del universo y no la totalidad de éste.*
- *Que su amplitud sea estadísticamente proporcionada a la magnitud del universo. Esta condición se halla en relación con el punto práctico de determinación del tamaño de la muestra y sirve para decidir si, según las unidades que comprende respecto al universo, una muestra es o no admisible.*
- *La ausencia de distorsión en la elección de los elementos de la muestra. Si esta elección presenta alguna anomalía, la muestra resultará por este mismo hecho viciada.*
- *Que sea representativa o reflejo fiel del universo, de tal modo que reproduzca sus características básicas en orden a la investigación. Esto quiere decir que si hay sectores diferenciados en la población que se supone ofrecen características especiales, a efectos de los objetivos de la investigación, la*

³⁸ Open Cit.

*muestra también deberá comprenderlos y precisamente en la misma proporción, es decir, deberá estar estratificada como el universo”.*³⁹

COMPOSICIÓN	POBLACIÓN
REGISTRADORES (Entrevistas)	1
ABOGADOS (Entrevistas)	5
USUARIOS (Encuesta)	30
TOTAL	36

MÉTODOS, TÉCNICAS E INSTRUMENTOS:

Dentro del presente trabajo, por la manera en la que se desarrolló, me permitió utilizar varios métodos y técnicas, facilitando así, el logro del objetivo propuesto. Estos son:

Método Analítico - Sintético: Mediante este método, se puede plasmar y comprender de mejor manera el motivo de esta investigación, que efectivamente como resultado hemos obtenido la respuesta a la pregunta formulada dentro del presente trabajo, esto es, la necesidad de la utilización o creación de un software especializado en materia Registral (Registro de la Propiedad), que garantice la seguridad jurídica y fidelidad de

³⁹Sierra Bravo, R, *Técnicas de Investigación Social. Teoría y Ejercicios*. Madrid, 1985.

los actos registrados en la institución señalada, observando lo que nos indica la informática jurídica, bajo los parámetros del Derecho (Informático).

Técnicas:

- **Encuestas:** Se la realizó a la población determinada dentro de este trabajo (usuarios del Registro), a fin de conocer sus expectativas, dudas u observaciones.
- **Entrevistas:** Se la realizó a Registrador y Abogados.

Para finalizar, como Instrumentos tuvimos los cuestionarios y las diferentes guías en el caso de las entrevistas.

7.2 CONCLUSIÓN ENTREVISTAS

CONCLUSIÓN ENTREVISTA A ABOGADOS:

Del cien por ciento de los abogados entrevistados (5), están de acuerdo en que es necesario reformar la metodología que utiliza el Registro de la Propiedad, empezando desde las simples solicitudes, terminado en los actos jurídicos que se sientan.

El ochenta por ciento, estuvo de acuerdo en que hay que implementar un sistema informático que garantice la perennidad de los datos, así como la inviolabilidad de estos, traduciendo todo esto en seguridad jurídica.

Análisis cualitativo de la Entrevistas:

La entrevista realizada a los abogados, sirvió para verificar el cumplimiento de los objetivos producto de esta investigación; y, para reafirmar la recomendación final de este trabajo.

CONCLUSIÓN ENTREVISTA A REGISTRADOR:

El Registrador entrevistado, de conformidad con el cuestionario, estuvo de acuerdo en que hay que mejorar el servicio registral, a fin de facilitar el acceso a los usuarios; así como también, garantizar que el trabajo que ellos realizan pueda ser inviolable.

Se puso en consideración, que es importante implementar nuevas tecnologías para atender de mejor manera al usuario y buscar la celeridad en los trámites internos del Registro.

Análisis cualitativo de la Entrevistas:

La entrevista al Registrador, sirvió para tener un panorama más amplio de la situación interna de los Registros; para valorar, de conformidad a esta entrevista, si es que la recomendación a plantearse tiene sentido, está apegada a la realidad o si debía variarla o modificarla.

CONCLUSIÓN ENCUESTA A USUARIOS:

Luego de realizar las respectivas encuestas⁴⁰, encaminadas a evaluar la satisfacción de los usuarios del Registro de la Propiedad, se pudo observar datos muy interesantes, y que de no ser por este tipo de ejercicios, sería realmente imposible saber el sentir de la población, que al no tener una formación relacionada a temas jurídicos, podríamos pensar que el único interés es el relacionado con cuestiones de tiempo o movilización; sin embargo, se puede observar que también hay un interés por saber qué es lo que pasa al interior de los registros, que pasa con su información, si es que la información registrada podría cambiarse o sufrir pérdidas, la importancia de automatizar procesos mediante la tecnología, etc.

⁴⁰ Anexo 1

Análisis cualitativo de las Encuestas:

Las encuestas fueron de vital importancia para entender cómo se siente el usuario del Registro de la Propiedad, cuáles son sus inquietudes y/preguntas sobre el manejo del Registro.

Es necesario señalar, que del total de entrevistados, la mayoría está a favor de un cambio de modelo. El cual garantice la atención al usuario, y la seguridad jurídica.

CAPITULO VIII

8.1.- PROPUESTA:

“AUTOMATIZACIÓN DE PROCESOS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD, MEDIANTE UN SOFTWARE ESPECIALIZADO, QUE GARANTICE LA SEGURIDAD JURÍDICA Y TODO LO QUE ESTO ENGLIBA”

8.2- PRESENTACIÓN

La presente propuesta, lo que busca, **es recomendar**, la aplicación, creación o contratación, por parte de las Municipalidad y de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, quienes de conformidad con el artículo 19 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, que señala: *“Registro de la Propiedad.- De conformidad con la Constitución de la República, **el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las municipalidades y la Función Ejecutiva a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos. Por lo tanto, el Municipio de cada cantón o Distrito Metropolitano se encargará de la estructuración administrativa del registro y su coordinación con el catastro.** La Dirección Nacional*

dictará las normas que regularán su funcionamiento a nivel nacional.” (lo subrayado y resaltado no corresponde al texto original), en concordancia con el artículo 265 de la Carta Magna, que manifiesta: “*El sistema público de registro de la propiedad será administrado de manera concurrente entre el Ejecutivo y las municipalidades*”, un sistema informático, acorde con las necesidades actuales, que permita mejorar el servicio al usuario, atender de manera con eficiencia, transparencia y celeridad, dentro del cual se garantice la Seguridad Jurídica de los actos que en el Registro se realizan; y a su vez, se automaticen los tramites registrales, utilizando las herramientas informáticas, observando y creando Reglamentos a fin de poder contar en el Ecuador con la normativa necesaria, a fin de garantizar los preceptos origen del Derecho Informático.

8.3 JUSTIFICACIÓN

De acuerdo a los estudios realizados, a los resultados obtenidos y a las diferentes conclusiones que se pueden obtener del presente trabajo, teniendo como principio fundamental la Seguridad Jurídica, consagrada en la Constitución de la Republica y en los diferentes instrumentos propios del Estado, es importante considerar la implementación de un sistema informático (software) especializado, que ayude a facilitar el servicio a los usuarios, automatizando procesos, evitando que se produzcan errores que pueden devenir en el colapso del sistema registral y garantizando la fidelidad de los actos y datos registrados.

Ramiro A. Borja Dousdebés

CONCLUSIONES

- La Seguridad Jurídica, al ser uno de los principales principios del Derecho, ampliamente reconocido en nuestra Constitución, en el que se entiende que existe una certeza de lo fue reconocido en derecho, en derecho será reconocido por todos los demás, en todos los ámbitos; garantizando la supremacía de la Ley y de los derechos que esta nos reconoce; podemos ver, que los usuarios, en este caso del Registro de la Propiedad, que aunque de forma muy trivial conocen este principio, tiene la confianza de que la Autoridad Pública, va a garantizar sus derechos, al acudir a ella y realizar la inscripción de sus “actos”.
- La dinámica que ha adquirido el sistema jurídico nacional, la creación de nuevas leyes, la globalización, etc., han permitido que el Ecuador, se vaya especializando en nuevos, que ya desde hace algunos años, ya se venían aplicando en otros países de Sudamérica.
- El Derecho Informático, es una de las ramas más modernas del Derecho y que poco a poco va a ir ganando espacio en el Ecuador, aún no se la estudia ni se la entiende lo suficiente; teniendo como resultado un sistema que va mejorando y normando aspectos varios relacionados con las TIC's, pero el dinamismo del legislativo es casi nulo frente al desarrollo tecnológico.

- La Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos es un gran avance y acierto que ha tenido la actual administración, es un cambio drástico y radical en el que se vio inmerso el sistema de Registros del Ecuador, prácticamente marco un cambio de era, pero que era totalmente necesario.
- En el Ecuador, aún se mantiene viejos esquemas, viejas prácticas, las cuales eran muy validas para tiempos pasados; pero actualmente es necesario ir adaptándonos a la dinámica mundial y a las necesidades que día a día los ciudadanos van teniendo. Como hemos visto, dentro del trabajo de campo, el cual se refleja en las encuestas, la ciudadanía quiere un cambio y como primer paso la utilización de las TIC's.
- Los Registros de la Propiedad, que son fundamentales dentro de nuestra sociedad, tienen que ir aplicando la normativa nacional vigente, adaptando el sistema y tecnificando los procesos, a fin de reducir gastos, ofrecer celeridad en los trámites, **seguridad y fidelidad de los actos jurídicos registrados**; para esto es importante considerar, lo que la Dirección Nacional de Datos Públicos, a través de diferentes resoluciones a dispuesto al Registro de la Propiedad, por ejemplo, el 11 de julio de 2011, el Director de la DINARDAP, emitió el *“Instructivo Normativo a la Administración, Protección de Datos Públicos y Transferencia de Archivos Documentales, Datos Digitales y Sistemas Informáticos de los Registradores de la Propiedad del País”*⁴¹, en el cuál, aptarte de disponer diferentes puntos sobre la transición del antiguo modelo al nuevo, en su artículo 5, que nos habla sobre la migración de información del Privado al Público, en ningún sentido manifiesta la

⁴¹ Anexo 2

importancia de la seguridad en el traspaso de los datos, en la verificación de los mismo, en las garantías que deberían tener los usuarios versus este cambio.

RECOMENDACIONES

I. ANÁLISIS

Luego del análisis que hemos realizado a lo largo del presente trabajo, de la revisión de la normativa vigente, de las resoluciones emitidas por la DINARDAP, de las entrevistas realizadas, de las encuestas y del estudio realizado en las instalaciones de del Registro, es importante para mí, proponer las siguientes recomendaciones; que más allá de buscar el cambio de manejo administrativo o funcional, busca establecer un sistema de registro en donde se automaticen ciertos trámites; y en donde la seguridad jurídica y el cumplimiento de los principios registrales, sean el motivo primordial y el fin de los Registros a nivel nacional, a fin de garantizar la seguridad jurídica, los derechos adquiridos por los ciudadanos y la perennidad de los actos jurídicos en ellos inscritos, **considerando sobre todo lo dispuesto** en la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 18: *“Todas las personas, en forma individual o colectiva, tienen derecho a: (...) 2. Acceder libremente a la información generada en entidades públicas, o en las privadas que manejen fondos del Estado o realicen funciones públicas. No existirá reserva de información excepto en los casos expresamente establecidos en la ley. En caso de violación a los derechos humanos, ninguna entidad pública negará la información.”*; artículo 66: *“Se reconoce y garantizará a las personas, (...) 25. 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 características; (...) 19. El derecho a la protección de datos de carácter*

personal, que incluye el acceso y la decisión sobre información y datos de este carácter, así como su correspondiente protección. La recolección, archivo, procesamiento, distribución o difusión de estos datos o información requerirán la autorización del titular o el mandato de la ley."; artículo 92: *"Toda persona, por sus propios derechos o como representante legitimado para el efecto, tendrá derecho a conocer de la existencia y a acceder a los documentos, datos genéticos, bancos o archivos de datos personales e informes que sobre sí misma, o sobre sus bienes, consten en entidades públicas o privadas, en soporte material o electrónico. Asimismo tendrá derecho a conocer el uso que se haga de ellos, su finalidad, el origen y destino de información personal y el tiempo de vigencia del archivo o banco de datos (...)"*; artículo 314 en el inciso segundo dispone *"(...) El Estado garantizará que los servicios públicos y su provisión respondan a los principios de obligatoriedad, generalidad, uniformidad, eficiencia, responsabilidad, universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad y calidad. El Estado dispondrá que los precios y tarifas de los servicios públicos sean equitativos, y establecerá su control y regulación."*; la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos en su artículo 4 prescribe: *"(...) Las instituciones del sector público y privado y las personas naturales que actualmente o en el futuro administren bases o registros de datos públicos, son responsables de la integridad, protección control de los registros y bases de datos a su cargo. Dichas instituciones responderán por la veracidad, autenticidad, custodia y debida conservación de los registros. La responsabilidad sobre la veracidad y autenticidad de los datos registrados, es exclusiva de la o el declarante cuando esta o este provee toda la información (...)"*; hago las siguientes recomendaciones:

- a) Es necesario, implementar un nuevo sistema informático, como lo señalo en el capítulo VIII, en el Registro de la Propiedad, a fin de mejorar el sistema, en función del tráfico de datos que en él se registran, siempre buscando, como lo prescribe el artículo 2 del *“Manual para el Usuario de los Registros”*⁴², el servicio registral es un servicio público *“(…)que deberá cumplir con los principios constitucionales de eficacia, eficiencia y buen trato”*

- b) Capacitar a los funcionarios del Registro, a fin de que, a raíz de la automatización, se familiaricen con el sistema y puedan brindar un servicio ágil y de calidad.

- c) En el Registro, aún se sigue formulando los diferentes requerimientos que el usuario necesita a través de Formularios impresos; cuando lo ideal, es que al existir ya un sistema informático, se registre la información on-line, a fin de agilizar el trámite.

- d) Es necesario, que la información, que se maneja en los diferentes municipios y que es para uso común con los Registros, se unifiquen y se estandaricen, a fin de tener a nivel Nacional un solo esquema y nivel de información. Esto va a ayudar a garantizar, formalizar y brindar la seguridad jurídica a los usuarios.

- e) Es importante expedir el “Reglamento a las Actividades Registrales-Registro de la Propiedad”, en el que se considere justamente la utilización de las TIC’s, y la eficiencia que esta va a darnos, contemplando los principios constitucionales de celeridad y seguridad jurídica.

⁴² Anexo 3

- f) Considerando la letra e), podemos hablar que si se llega a aplicar, vendría de la mano la reestructura orgánica.

BIBLIOGRAFIA

A.- DOCTRINA

- 1.- **ABEDRABO LEÓN, Antonio.**- *“Guía Práctica de Derecho Notarial”*, 2000
- 2.- **ANZIT GUERRERO, Ramiro.**- *“El derecho informático, aspectos fundamentales”*, Argentina, 2010
- 3.- **BORJA Y BORJA, Ramiro.**- *“Derecho Constitucional Ecuatoriano”*, Quito-Ecuador, 2004
- 4.- **BORRERO E, Camilo.**- *“Práctica Notarial”*, Loja-Ecuador, 2007
- 5.- **CABANELLAS, Guillermo.**- *“Diccionario Jurídico Elemental”*, España, 2007
- 6.- **GARCIA FALCONI, José Carlos.**- *“Conferencia El Neo-constitucionalismo”*, Guayaquil, Ecuador, 2010
- 7.- **GARCIA FALCONI, José Carlos.**- *“Responsabilidad Jueces, Fiscales, Defensores Públicos, Notarios y Registradores, por daños y perjuicios de acuerdo a la Constitución de 2008”*, Ecuador, 2010

8.- LARREA HOLGUÍN, Juan.- “*Derecho Constitucional*”, Guayaquil-Ecuador, 1999

9. MONREAL VIDAL, Luis Francisco.- “*Ponencia Congreso de Registradores*”, Guayaquil-Ecuador, 2007

10. MONREAL VIDAL, Luis Francisco.- “*Práctica Registral*”, España, 2007

11.- PLAZA ARAY, Norma.- “*Ponencia de Derecho Notarial y Registral. Congreso de Registradores del Ecuador*”, Manta-Ecuador, 2009

12.- PARRAGUEZ, Luis (1999). Manual de Derecho Civil Ecuatoriano. UTPL

13.- PARRAGUEZ, Luis (2005). Los Derechos Reales. UTPL

14.- RIOFRÍO SUÁREZ, José J. Manual de Derecho Notarial y Registral. En prensa.

15.- SANCHEZ VELARDE, Pablo (2007) Manual de Derecho Procesal Penal. Editorial IDEMSA. Lima-Perú

16.- TORRES T. Luis Fernando. (2008) Conferencia sobre la Nueva Constitución. Universidad Andina Simón Bolívar.

17.- TROYA JARAMILLO, José Vicente. (2007). Obligaciones tributarias de los Registradores de la propiedad y mercantiles.

18.- VARGAS, Luis. (2006). Práctica Forense Civil.

19.- VILLAVICENCIO, Gustavo. (2010), Comentarios a la nueva ley de Registro de Datos Públicos.

B.- LEGISLACIÓN

CODIGO ORGANICO DE LA FUNCIÓN JUDICIAL, (2009)

CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA, (2008)

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA REPÚBLICA, (1998)

LEY DEL REGISTRO DE INSCRIPCIONES, (1966)

LEY DEL SISTEMA NACIONAL DE DATOS PUBLICOS, (2010)

ANEXOS

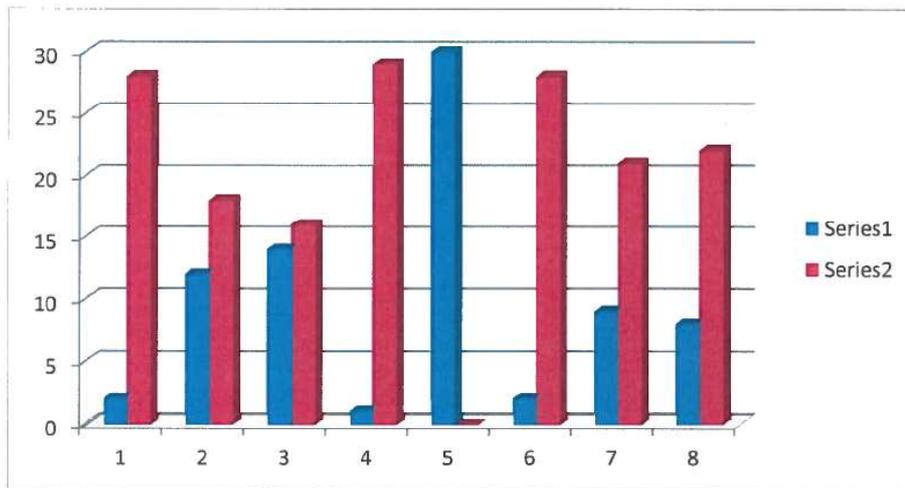


RESULTADOS, REGISTRO Y TABULACIÓN DE ENCUESTA

FECHA: 08 de junio de 2012

PREGUNTAS

No.	SI	NO
1	2	28
2	12	18
3	14	16
4	1	29
5	30	0
6	2	28
7	9	21
8	8	22



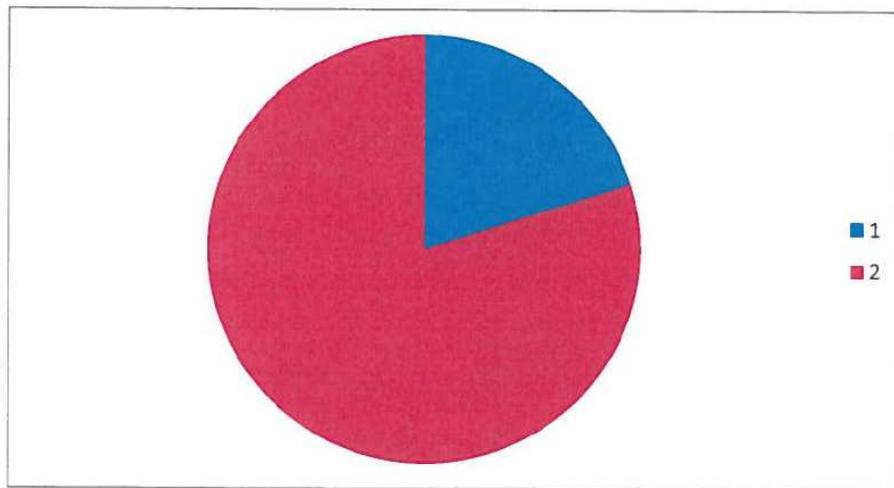


RESULTADOS, REGISTRO Y TABULACIÓN DE ENCUESTA

Resultados de acuerdo al análisis de las preguntas, a favor del modelo actual o por la restructuración del modelo

PREGUNTAS

MODELO ACTUAL		
	A FAVOR	CAMBIO
PUNTAJE	48	191



 Se requiere un cambio, para mejorar
 No se requiere cambiar nada

ENCUESTA – REGISTRO DE LA PROPIEDAD

OBJETIVO:

Identificar cuáles son las ventajas y falencias del nuevo sistema del Registro de la Propiedad, a fin de proponer soluciones a través del sistema que se propone dentro del presente Trabajo de Culminación de Carrera (Nuevo sistema informático y de registro que garantice la Seguridad Jurídica de la actividad registral)

Fecha: 19 ABR. 2011

Sexo: Femenino Masculino:

1. Considera usted que el nuevo sistema del Registro de la Propiedad, es más efectivo que el modelo antiguo.

Si No

2. Considera que el nuevo sistema, garantiza la fidelidad de los datos y registros por usted ingresados?

Si No

3. Considera que el sistema del Registro de la Propiedad, garantiza a largo plazo la información allí registrada?

Si No

4. Cree usted que se debería rediseñar el sistema informático se puede mejorar el sistema de registro y fidelidad de los actos constantes en el Registro de la Propiedad?

Si No

5. Considera que se debería automatizar el ingreso de la información dentro del Registro de la Propiedad?

Si No

6. Con el modelo actual, considera usted que se garantiza la seguridad jurídica y la fidelidad de los actos del Registro de la Propiedad

Si No

7. Es satisfactorio la atención en el Registro de la Propiedad?

Si No

8. Cuando usted solicita o ingresa un trámite dentro del Registro de la Propiedad, se cumplen los plazos programados por el propio Registro, para la atención de los requerimientos?

Si No

001



ENCUESTA – REGISTRO DE LA PROPIEDAD

OBJETIVO:

Identificar cuáles son las ventajas y falencias del nuevo sistema del Registro de la Propiedad, a fin de proponer soluciones a través del sistema que se propone dentro del presente Trabajo de Culminación de Carrera (Nuevo sistema informático y de registro que garantice la Seguridad Jurídica de la actividad registral)

Fecha: 19 ABR. 2012

Sexo: Femenino _____ Masculino: X

1. Considera usted que el nuevo sistema del Registro de la Propiedad, es más efectivo que el modelo antiguo.

Si X No _____

2. Considera que el nuevo sistema, garantiza la fidelidad de los datos y registros por usted ingresados?

Si _____ No X

3. Considera que el sistema del Registro de la Propiedad, garantiza a largo plazo la información allí registrada?

Si _____ No X

4. Cree usted que se debería rediseñar el sistema informático se puede mejorar el sistema de registro y fidelidad de los actos constantes en el Registro de la Propiedad?

Si _____ No X

5. Considera que se debería automatizar el ingreso de la información dentro del Registro de la Propiedad?

Si X No _____

6. Con el modelo actual, considera usted que se garantiza la seguridad jurídica y la fidelidad de los actos del Registro de la Propiedad

Si _____ No X

7. Es satisfactorio la atención en el Registro de la Propiedad?

Si X No _____

8. Cuando usted solicita o ingresa un trámite dentro del Registro de la Propiedad, se cumplen los plazos programados por el propio Registro, para la atención de los requerimientos?

Si X No _____

ENCUESTA – REGISTRO DE LA PROPIEDAD

OBJETIVO:

Identificar cuáles son las ventajas y falencias del nuevo sistema del Registro de la Propiedad, a fin de proponer soluciones a través del sistema que se propone dentro del presente Trabajo de Culminación de Carrera (Nuevo sistema informático y de registro que garantice la Seguridad Jurídica de la actividad registral)

Fecha: 19 ABR. 2012

Sexo: Femenino _____ Masculino: X

1. Considera usted que el nuevo sistema del Registro de la Propiedad, es más efectivo que el modelo antiguo.

Si _____ No X

2. Considera que el nuevo sistema, garantiza la fidelidad de los datos y registros por usted ingresados?

Si X No _____

3. Considera que el sistema del Registro de la Propiedad, garantiza a largo plazo la información allí registrada?

Si X No _____

4. Cree usted que se debería rediseñar el sistema informático se puede mejorar el sistema de registro y fidelidad de los actos constantes en el Registro de la Propiedad?

Si _____ No X

5. Considera que se debería automatizar el ingreso de la información dentro del Registro de la Propiedad?

Si X No _____

6. Con el modelo actual, considera usted que se garantiza la seguridad jurídica y la fidelidad de los actos del Registro de la Propiedad

Si _____ No X

7. Es satisfactorio la atención en el Registro de la Propiedad?

Si X No _____

8. Cuando usted solicita o ingresa un trámite dentro del Registro de la Propiedad, se cumplen los plazos programados por el propio Registro, para la atención de los requerimientos?

Si _____ No X

ENCUESTA – REGISTRO DE LA PROPIEDAD

OBJETIVO:

Identificar cuáles son las ventajas y falencias del nuevo sistema del Registro de la Propiedad, a fin de proponer soluciones a través del sistema que se propone dentro del presente Trabajo de Culminación de Carrera (Nuevo sistema informático y de registro que garantice la Seguridad Jurídica de la actividad registral)

Fecha: 19 ABR. 2012

Sexo: Femenino _____ Masculino: X

1. Considera usted que el nuevo sistema del Registro de la Propiedad, es más efectivo que el modelo antiguo.

Si _____ No X

2. Considera que el nuevo sistema, garantiza la fidelidad de los datos y registros por usted ingresados?

Si X No _____

3. Considera que el sistema del Registro de la Propiedad, garantiza a largo plazo la información allí registrada?

Si _____ No X

4. Cree usted que se debería rediseñar el sistema informático se puede mejorar el sistema de registro y fidelidad de los actos constantes en el Registro de la Propiedad?

Si _____ No X

5. Considera que se debería automatizar el ingreso de la información dentro del Registro de la Propiedad?

Si X No _____

6. Con el modelo actual, considera usted que se garantiza la seguridad jurídica y la fidelidad de los actos del Registro de la Propiedad

Si _____ No X

7. Es satisfactorio la atención en el Registro de la Propiedad?

Si X No _____

8. Cuando usted solicita o ingresa un trámite dentro del Registro de la Propiedad, se cumplen los plazos programados por el propio Registro, para la atención de los requerimientos?

Si X No _____

ENCUESTA - REGISTRO DE LA PROPIEDAD

OBJETIVO:

Identificar cuáles son las ventajas y falencias del nuevo sistema del Registro de la Propiedad, a fin de proponer soluciones a través del sistema que se propone dentro del presente Trabajo de Culminación de Carrera (Nuevo sistema informático y de registro que garantice la Seguridad Jurídica de la actividad registral)

Fecha: 19 ABR. 2012

Sexo: Femenino Masculino:

1. Considera usted que el nuevo sistema del Registro de la Propiedad, es más efectivo que el modelo antiguo.

Si No

2. Considera que el nuevo sistema, garantiza la fidelidad de los datos y registros por usted ingresados?

Si No

3. Considera que el sistema del Registro de la Propiedad, garantiza a largo plazo la información allí registrada?

Si No

4. Cree usted que se debería rediseñar el sistema informático se puede mejorar el sistema de registro y fidelidad de los actos constantes en el Registro de la Propiedad?

Si No

5. Considera que se deberá automatizar el ingreso de la información dentro del Registro de la Propiedad?

Si No

6. Con el modelo actual, considera usted que se garantiza la seguridad jurídica y la fidelidad de los actos del Registro de la Propiedad

Si No

7. Es satisfactorio la atención en el Registro de la Propiedad?

Si No

8. Cuando usted solicita o ingresa un trámite dentro del Registro de la Propiedad, se cumplen los plazos programados por el propio Registro, para la atención de los requerimientos?

Si No

ENCUESTA – REGISTRO DE LA PROPIEDAD

OBJETIVO:

Identificar cuáles son las ventajas y falencias del nuevo sistema del Registro de la Propiedad, a fin de proponer soluciones a través del sistema que se propone dentro del presente Trabajo de Culminación de Carrera (Nuevo sistema informático y de registro que garantice la Seguridad Jurídica de la actividad registral)

Fecha: 19 ABR 2012

Sexo: Femenino Masculino:

1. Considera usted que el nuevo sistema del Registro de la Propiedad, es más efectivo que el modelo antiguo.

Si No

2. Considera que el nuevo sistema, garantiza la fidelidad de los datos y registros por usted ingresados?

Si No

3. Considera que el sistema del Registro de la Propiedad, garantiza a largo plazo la información allí registrada?

Si No

4. Cree usted que se debería rediseñar el sistema informático se puede mejorar el sistema de registro y fidelidad de los actos constantes en el Registro de la Propiedad?

Si No

5. Considera que se debería automatizar el ingreso de la información dentro del Registro de la Propiedad?

Si No

6. Con el modelo actual, considera usted que se garantiza la seguridad jurídica y la fidelidad de los actos del Registro de la Propiedad

Si No

7. Es satisfactorio la atención en el Registro de la Propiedad?

Si No

8. Cuando usted solicita o ingresa un trámite dentro del Registro de la Propiedad, se cumplen los plazos programados por el propio Registro, para la atención de los requerimientos?

Si No

006
M

ENCUESTA – REGISTRO DE LA PROPIEDAD

OBJETIVO:

Identificar cuáles son las ventajas y falencias del nuevo sistema del Registro de la Propiedad, a fin de proponer soluciones a través del sistema que se propone dentro del presente Trabajo de Culminación de Carrera (Nuevo sistema informático y de registro que garantice la Seguridad Jurídica de la actividad registral)

Fecha: 19 ABR 2011

Sexo: Femenino _____ Masculino: X

1. Considera usted que el nuevo sistema del Registro de la Propiedad, es más efectivo que el modelo antiguo.

Si _____ No X

2. Considera que el nuevo sistema, garantiza la fidelidad de los datos y registros por usted ingresados?

Si X No _____

3. Considera que el sistema del Registro de la Propiedad, garantiza a largo plazo la información allí registrada?

Si X No _____

4. Cree usted que se debería rediseñar el sistema informático se puede mejorar el sistema de registro y fidelidad de los actos constantes en el Registro de la Propiedad?

Si _____ No X

5. Considera que se debería automatizar el ingreso de la información dentro del Registro de la Propiedad?

Si X No _____

6. Con el modelo actual, considera usted que se garantiza la seguridad jurídica y la fidelidad de los actos del Registro de la Propiedad

Si _____ No X

7. Es satisfactorio la atención en el Registro de la Propiedad?

Si _____ No X

8. Cuando usted solicita o ingresa un trámite dentro del Registro de la Propiedad, se cumplen los plazos programados por el propio Registro, para la atención de los requerimientos?

Si _____ No X

ENCUESTA – REGISTRO DE LA PROPIEDAD

OBJETIVO:

Identificar cuáles son las ventajas y falencias del nuevo sistema del Registro de la Propiedad, a fin de proponer soluciones a través del sistema que se propone dentro del presente Trabajo de Culminación de Carrera (Nuevo sistema informático y de registro que garantice la Seguridad Jurídica de la actividad registral)

Fecha: 10 ABR. 2012

Sexo: Femenino Masculino:

1. Considera usted que el nuevo sistema del Registro de la Propiedad, es más efectivo que el modelo antiguo.

Si No

2. Considera que el nuevo sistema, garantiza la fidelidad de los datos y registros por usted ingresados?

Si No

3. Considera que el sistema del Registro de la Propiedad, garantiza a largo plazo la información allí registrada?

Si No

4. Cree usted que se debería rediseñar el sistema informático se puede mejorar el sistema de registro y fidelidad de los actos constantes en el Registro de la Propiedad?

Si No

5. Considera que se debería automatizar el ingreso de la información dentro del Registro de la Propiedad?

Si No

6. Con el modelo actual, considera usted que se garantiza la seguridad jurídica y la fidelidad de los actos del Registro de la Propiedad

Si No

7. Es satisfactorio la atención en el Registro de la Propiedad?

Si No

8. Cuando usted solicita o ingresa un trámite dentro del Registro de la Propiedad, se cumplen los plazos programados por el propio Registro, para la atención de los requerimientos?

Si No

ENCUESTA – REGISTRO DE LA PROPIEDAD

OBJETIVO:

Identificar cuáles son las ventajas y falencias del nuevo sistema del Registro de la Propiedad, a fin de proponer soluciones a través del sistema que se propone dentro del presente Trabajo de Culminación de Carrera (Nuevo sistema informático y de registro que garantice la Seguridad Jurídica de la actividad registral)

Fecha: 10 ABR. 2012

Sexo: Femenino Masculino:

1. Considera usted que el nuevo sistema del Registro de la Propiedad, es más efectivo que el modelo antiguo.

Si No

2. Considera que el nuevo sistema, garantiza la fidelidad de los datos y registros por usted ingresados?

Si No

3. Considera que el sistema del Registro de la Propiedad, garantiza a largo plazo la información allí registrada?

Si No

4. Cree usted que se debería rediseñar el sistema informático se puede mejorar el sistema de registro y fidelidad de los actos constantes en el Registro de la Propiedad?

Si No

5. Considera que se debería automatizar el ingreso de la información dentro del Registro de la Propiedad?

Si No

6. Con el modelo actual, considera usted que se garantiza la seguridad jurídica y la fidelidad de los actos del Registro de la Propiedad

Si No

7. Es satisfactorio la atención en el Registro de la Propiedad?

Si No

8. Cuando usted solicita o ingresa un trámite dentro del Registro de la Propiedad, se cumplen los plazos programados por el propio Registro, para la atención de los requerimientos?

Si No

008
M

ENCUESTA – REGISTRO DE LA PROPIEDAD

OBJETIVO:

Identificar cuáles son las ventajas y falencias del nuevo sistema del Registro de la Propiedad, a fin de proponer soluciones a través del sistema que se propone dentro del presente Trabajo de Culminación de Carrera (Nuevo sistema informático y de registro que garantice la Seguridad Jurídica de la actividad registral)

Fecha: 10 ABR. 2012

Sexo: Femenino Masculino:

1. Considera usted que el nuevo sistema del Registro de la Propiedad, es más efectivo que el modelo antiguo.

Si No

2. Considera que el nuevo sistema, garantiza la fidelidad de los datos y registros por usted ingresados?

Si No

3. Considera que el sistema del Registro de la Propiedad, garantiza a largo plazo la información allí registrada?

Si No

4. Cree usted que se debería rediseñar el sistema informático se puede mejorar el sistema de registro y fidelidad de los actos constantes en el Registro de la Propiedad?

Si No

5. Considera que se debería automatizar el ingreso de la información dentro del Registro de la Propiedad?

Si No

6. Con el modelo actual, considera usted que se garantiza la seguridad jurídica y la fidelidad de los actos del Registro de la Propiedad

Si No

7. Es satisfactorio la atención en el Registro de la Propiedad?

Si No

8. Cuando usted solicita o ingresa un trámite dentro del Registro de la Propiedad, se cumplen los plazos programados por el propio Registro, para la atención de los requerimientos?

Si No

ENCUESTA – REGISTRO DE LA PROPIEDAD

OBJETIVO:

Identificar cuáles son las ventajas y falencias del nuevo sistema del Registro de la Propiedad, a fin de proponer soluciones a través del sistema que se propone dentro del presente Trabajo de Culminación de Carrera (Nuevo sistema informático y de registro que garantice la Seguridad Jurídica de la actividad registral)

Fecha: 10 ABR. 2012

Sexo: Femenino _____ Masculino: X

1. Considera usted que el nuevo sistema del Registro de la Propiedad, es más efectivo que el modelo antiguo.

Si _____ No X

2. Considera que el nuevo sistema, garantiza la fidelidad de los datos y registros por usted ingresados?

Si X No _____

3. Considera que el sistema del Registro de la Propiedad, garantiza a largo plazo la información allí registrada?

Si X No _____

4. Cree usted que se debería rediseñar el sistema informático se puede mejorar el sistema de registro y fidelidad de los actos constantes en el Registro de la Propiedad?

Si _____ No X

5. Considera que se debería automatizar el ingreso de la información dentro del Registro de la Propiedad?

Si X No _____

6. Con el modelo actual, considera usted que se garantiza la seguridad jurídica y la fidelidad de los actos del Registro de la Propiedad

Si _____ No X

7. Es satisfactorio la atención en el Registro de la Propiedad?

Si _____ No X

8. Cuando usted solicita o ingresa un trámite dentro del Registro de la Propiedad, se cumplen los plazos programados por el propio Registro, para la atención de los requerimientos?

Si _____ No X

ENCUESTA – REGISTRO DE LA PROPIEDAD

OBJETIVO:

Identificar cuáles son las ventajas y falencias del nuevo sistema del Registro de la Propiedad, a fin de proponer soluciones a través del sistema que se propone dentro del presente Trabajo de Culminación de Carrera (Nuevo sistema informático y de registro que garantice la Seguridad Jurídica de la actividad registral)

Fecha: 10 ABR. 2012

Sexo: Femenino Masculino:

1. Considera usted que el nuevo sistema del Registro de la Propiedad, es más efectivo que el modelo antiguo.

Si No

2. Considera que el nuevo sistema, garantiza la fidelidad de los datos y registros por usted ingresados?

Si No

3. Considera que el sistema del Registro de la Propiedad, garantiza a largo plazo la información allí registrada?

Si No

4. Cree usted que se debería rediseñar el sistema informático se puede mejorar el sistema de registro y fidelidad de los actos constantes en el Registro de la Propiedad?

Si No

5. Considera que se debería automatizar el ingreso de la información dentro del Registro de la Propiedad?

Si No

6. Con el modelo actual, considera usted que se garantiza la seguridad jurídica y la fidelidad de los actos del Registro de la Propiedad

Si No

7. Es satisfactorio la atención en el Registro de la Propiedad?

Si No

8. Cuando usted solicita o ingresa un trámite dentro del Registro de la Propiedad, se cumplen los plazos programados por el propio Registro, para la atención de los requerimientos?

Si No

ENCUESTA – REGISTRO DE LA PROPIEDAD

OBJETIVO:

Identificar cuáles son las ventajas y falencias del nuevo sistema del Registro de la Propiedad, a fin de proponer soluciones a través del sistema que se propone dentro del presente Trabajo de Culminación de Carrera (Nuevo sistema informático y de registro que garantice la Seguridad Jurídica de la actividad registral)

Fecha: ~~10 ABR. 2012~~

Sexo: Femenino Masculino:

1. Considera usted que el nuevo sistema del Registro de la Propiedad, es más efectivo que el modelo antiguo.

Si No

2. Considera que el nuevo sistema, garantiza la fidelidad de los datos y registros por usted ingresados?

Si No

3. Considera que el sistema del Registro de la Propiedad, garantiza a largo plazo la información allí registrada?

Si No

4. Cree usted que se debería rediseñar el sistema informático se puede mejorar el sistema de registro y fidelidad de los actos constantes en el Registro de la Propiedad?

Si No

5. Considera que se debería automatizar el ingreso de la información dentro del Registro de la Propiedad?

Si No

6. Con el modelo actual, considera usted que se garantiza la seguridad jurídica y la fidelidad de los actos del Registro de la Propiedad

Si No

7. Es satisfactorio la atención en el Registro de la Propiedad?

Si No

8. Cuando usted solicita o ingresa un trámite dentro del Registro de la Propiedad, se cumplen los plazos programados por el propio Registro, para la atención de los requerimientos?

Si No

ENCUESTA – REGISTRO DE LA PROPIEDAD

OBJETIVO:

Identificar cuáles son las ventajas y falencias del nuevo sistema del Registro de la Propiedad, a fin de proponer soluciones a través del sistema que se propone dentro del presente Trabajo de Culminación de Carrera (Nuevo sistema informático y de registro que garantice la Seguridad Jurídica de la actividad registral)

Fecha: 10 ABR 2012

Sexo: Femenino Masculino:

1. Considera usted que el nuevo sistema del Registro de la Propiedad, es más efectivo que el modelo antiguo.

Si No

2. Considera que el nuevo sistema, garantiza la fidelidad de los datos y registros por usted ingresados?

Si No

3. Considera que el sistema del Registro de la Propiedad, garantiza a largo plazo la información allí registrada?

Si No

4. Cree usted que se debería rediseñar el sistema informático se puede mejorar el sistema de registro y fidelidad de los actos constantes en el Registro de la Propiedad?

Si No

5. Considera que se debería automatizar el ingreso de la información dentro del Registro de la Propiedad?

Si No

6. Con el modelo actual, considera usted que se garantiza la seguridad jurídica y la fidelidad de los actos del Registro de la Propiedad

Si No

7. Es satisfactorio la atención en el Registro de la Propiedad?

Si No

8. Cuando usted solicita o ingresa un trámite dentro del Registro de la Propiedad, se cumplen los plazos programados por el propio Registro, para la atención de los requerimientos?

Si No

ENCUESTA – REGISTRO DE LA PROPIEDAD

OBJETIVO:

Identificar cuáles son las ventajas y falencias del nuevo sistema del Registro de la Propiedad, a fin de proponer soluciones a través del sistema que se propone dentro del presente Trabajo de Culminación de Carrera (Nuevo sistema informático y de registro que garantice la Seguridad Jurídica de la actividad registral)

Fecha: 10 ABR. 2012

Sexo: Femenino Masculino:

1. Considera usted que el nuevo sistema del Registro de la Propiedad, es más efectivo que el modelo antiguo.

Si No

2. Considera que el nuevo sistema, garantiza la fidelidad de los datos y registros por usted ingresados?

Si No

3. Considera que el sistema del Registro de la Propiedad, garantiza a largo plazo la información allí registrada?

Si No

4. Cree usted que se debería rediseñar el sistema informático se puede mejorar el sistema de registro y fidelidad de los actos constantes en el Registro de la Propiedad?

Si No

5. Considera que se debería automatizar el ingreso de la información dentro del Registro de la Propiedad?

Si No

6. Con el modelo actual, considera usted que se garantiza la seguridad jurídica y la fidelidad de los actos del Registro de la Propiedad

Si No

7. Es satisfactorio la atención en el Registro de la Propiedad?

Si No

8. Cuando usted solicita o ingresa un trámite dentro del Registro de la Propiedad, se cumplen los plazos programados por el propio Registro, para la atención de los requerimientos?

Si No

ENCUESTA – REGISTRO DE LA PROPIEDAD

OBJETIVO:

Identificar cuáles son las ventajas y falencias del nuevo sistema del Registro de la Propiedad, a fin de proponer soluciones a través del sistema que se propone dentro del presente Trabajo de Culminación de Carrera (Nuevo sistema informático y de registro que garantice la Seguridad Jurídica de la actividad registral)

Fecha: 10 ABR. 2012

Sexo: Femenino _____ Masculino: X

1. Considera usted que el nuevo sistema del Registro de la Propiedad, es más efectivo que el modelo antiguo.

Si _____ No X

2. Considera que el nuevo sistema, garantiza la fidelidad de los datos y registros por usted ingresados?

Si _____ No X

3. Considera que el sistema del Registro de la Propiedad, garantiza a largo plazo la información allí registrada?

Si _____ No X

4. Cree usted que se debería rediseñar el sistema informático se puede mejorar el sistema de registro y fidelidad de los actos constantes en el Registro de la Propiedad?

Si _____ No X

5. Considera que se debería automatizar el ingreso de la información dentro del Registro de la Propiedad?

Si X No _____

6. Con el modelo actual, considera usted que se garantiza la seguridad jurídica y la fidelidad de los actos del Registro de la Propiedad

Si _____ No X

7. Es satisfactorio la atención en el Registro de la Propiedad?

Si _____ No X

8. Cuando usted solicita o ingresa un trámite dentro del Registro de la Propiedad, se cumplen los plazos programados por el propio Registro, para la atención de los requerimientos?

Si X No _____

ENCUESTA – REGISTRO DE LA PROPIEDAD

OBJETIVO:

Identificar cuáles son las ventajas y falencias del nuevo sistema del Registro de la Propiedad, a fin de proponer soluciones a través del sistema que se propone dentro del presente Trabajo de Culminación de Carrera (Nuevo sistema informático y de registro que garantice la Seguridad Jurídica de la actividad registral)

Fecha: 10 ABR 2012

Sexo: Femenino Masculino:

1. Considera usted que el nuevo sistema del Registro de la Propiedad, es más efectivo que el modelo antiguo.

Si No

2. Considera que el nuevo sistema, garantiza la fidelidad de los datos y registros por usted ingresados?

Si No

3. Considera que el sistema del Registro de la Propiedad, garantiza a largo plazo la información allí registrada?

Si No

4. Cree usted que se debería rediseñar el sistema informático se puede mejorar el sistema de registro y fidelidad de los actos constantes en el Registro de la Propiedad?

Si No

5. Considera que se debería automatizar el ingreso de la información dentro del Registro de la Propiedad?

Si No

6. Con el modelo actual, considera usted que se garantiza la seguridad jurídica y la fidelidad de los actos del Registro de la Propiedad

Si No

7. Es satisfactorio la atención en el Registro de la Propiedad?

Si No

8. Cuando usted solicita o ingresa un trámite dentro del Registro de la Propiedad, se cumplen los plazos programados por el propio Registro, para la atención de los requerimientos?

Si No

112
M

ENCUESTA – REGISTRO DE LA PROPIEDAD

OBJETIVO:

Identificar cuáles son las ventajas y falencias del nuevo sistema del Registro de la Propiedad, a fin de proponer soluciones a través del sistema que se propone dentro del presente Trabajo de Culminación de Carrera (Nuevo sistema informático y de registro que garantice la Seguridad Jurídica de la actividad registral)

Fecha: 10 ABR. 2018

Sexo: Femenino _____ Masculino: X

1. Considera usted que el nuevo sistema del Registro de la Propiedad, es más efectivo que el modelo antiguo.

Si _____ No X

2. Considera que el nuevo sistema, garantiza la fidelidad de los datos y registros por usted ingresados?

Si _____ No X

3. Considera que el sistema del Registro de la Propiedad, garantiza a largo plazo la información allí registrada?

Si _____ No X

4. Cree usted que se debería rediseñar el sistema informático se puede mejorar el sistema de registro y fidelidad de los actos constantes en el Registro de la Propiedad?

Si _____ No X

5. Considera que se debería automatizar el ingreso de la información dentro del Registro de la Propiedad?

Si X No _____

6. Con el modelo actual, considera usted que se garantiza la seguridad jurídica y la fidelidad de los actos del Registro de la Propiedad

Si _____ No X

7. Es satisfactorio la atención en el Registro de la Propiedad?

Si X No _____

8. Cuando usted solicita o ingresa un trámite dentro del Registro de la Propiedad, se cumplen los plazos programados por el propio Registro, para la atención de los requerimientos?

Si _____ No X

018
W

ENCUESTA – REGISTRO DE LA PROPIEDAD

OBJETIVO:

Identificar cuáles son las ventajas y falencias del nuevo sistema del Registro de la Propiedad, a fin de proponer soluciones a través del sistema que se propone dentro del presente Trabajo de Culminación de Carrera (Nuevo sistema informático y de registro que garantice la Seguridad Jurídica de la actividad registral)

Fecha: 10 ABR. 2012

Sexo: Femenino _____ Masculino: X

1. Considera usted que el nuevo sistema del Registro de la Propiedad, es más efectivo que el modelo antiguo.

Si _____ No X

2. Considera que el nuevo sistema, garantiza la fidelidad de los datos y registros por usted ingresados?

Si _____ No X

3. Considera que el sistema del Registro de la Propiedad, garantiza a largo plazo la información allí registrada?

Si X No _____

4. Cree usted que se debería rediseñar el sistema informático se puede mejorar el sistema de registro y fidelidad de los actos constantes en el Registro de la Propiedad?

Si _____ No X

5. Considera que se debería automatizar el ingreso de la información dentro del Registro de la Propiedad?

Si X No _____

6. Con el modelo actual, considera usted que se garantiza la seguridad jurídica y la fidelidad de los actos del Registro de la Propiedad

Si _____ No X

7. Es satisfactorio la atención en el Registro de la Propiedad?

Si X No _____

8. Cuando usted solicita o ingresa un trámite dentro del Registro de la Propiedad, se cumplen los plazos programados por el propio Registro, para la atención de los requerimientos?

Si _____ No X

ENCUESTA – REGISTRO DE LA PROPIEDAD

OBJETIVO:

Identificar cuáles son las ventajas y falencias del nuevo sistema del Registro de la Propiedad, a fin de proponer soluciones a través del sistema que se propone dentro del presente Trabajo de Culminación de Carrera (Nuevo sistema informático y de registro que garantice la Seguridad Jurídica de la actividad registral)

Fecha: 10 ABR. 2012

Sexo: Femenino _____ Masculino: X

1. Considera usted que el nuevo sistema del Registro de la Propiedad, es más efectivo que el modelo antiguo.

Si _____ No X

2. Considera que el nuevo sistema, garantiza la fidelidad de los datos y registros por usted ingresados?

Si _____ No X

3. Considera que el sistema del Registro de la Propiedad, garantiza a largo plazo la información allí registrada?

Si _____ No X

4. Cree usted que se debería rediseñar el sistema informático se puede mejorar el sistema de registro y fidelidad de los actos constantes en el Registro de la Propiedad?

Si _____ No X

5. Considera que se debería automatizar el ingreso de la información dentro del Registro de la Propiedad?

Si X No _____

6. Con el modelo actual, considera usted que se garantiza la seguridad jurídica y la fidelidad de los actos del Registro de la Propiedad

Si _____ No X

7. Es satisfactorio la atención en el Registro de la Propiedad?

Si X No _____

8. Cuando usted solicita o ingresa un trámite dentro del Registro de la Propiedad, se cumplen los plazos programados por el propio Registro, para la atención de los requerimientos?

Si _____ No X

ENCUESTA – REGISTRO DE LA PROPIEDAD

OBJETIVO:

Identificar cuáles son las ventajas y falencias del nuevo sistema del Registro de la Propiedad, a fin de proponer soluciones a través del sistema que se propone dentro del presente Trabajo de Culminación de Carrera (Nuevo sistema informático y de registro que garantice la Seguridad Jurídica de la actividad registral)

Fecha: 11 ABR. 2012

Sexo: Femenino _____ Masculino: X

1. Considera usted que el nuevo sistema del Registro de la Propiedad, es más efectivo que el modelo antiguo.

Si _____ No X

2. Considera que el nuevo sistema, garantiza la fidelidad de los datos y registros por usted ingresados?

Si _____ No X

3. Considera que el sistema del Registro de la Propiedad, garantiza a largo plazo la información allí registrada?

Si X No _____

4. Cree usted que se debería rediseñar el sistema informático se puede mejorar el sistema de registro y fidelidad de los actos constantes en el Registro de la Propiedad?

Si _____ No X

5. Considera que se debería automatizar el ingreso de la información dentro del Registro de la Propiedad?

Si X No _____

6. Con el modelo actual, considera usted que se garantiza la seguridad jurídica y la fidelidad de los actos del Registro de la Propiedad

Si _____ No X

7. Es satisfactorio la atención en el Registro de la Propiedad?

Si _____ No X

8. Cuando usted solicita o ingresa un trámite dentro del Registro de la Propiedad, se cumplen los plazos programados por el propio Registro, para la atención de los requerimientos?

Si _____ No X

021

ENCUESTA – REGISTRO DE LA PROPIEDAD

OBJETIVO:

Identificar cuáles son las ventajas y falencias del nuevo sistema del Registro de la Propiedad, a fin de proponer soluciones a través del sistema que se propone dentro del presente Trabajo de Culminación de Carrera (Nuevo sistema informático y de registro que garantice la Seguridad Jurídica de la actividad registral)

Fecha: 11 ABR. 2012

Sexo: Femenino Masculino:

1. Considera usted que el nuevo sistema del Registro de la Propiedad, es más efectivo que el modelo antiguo.

Si No

2. Considera que el nuevo sistema, garantiza la fidelidad de los datos y registros por usted ingresados?

Si No

3. Considera que el sistema del Registro de la Propiedad, garantiza a largo plazo la información allí registrada?

Si No

4. Cree usted que se debería rediseñar el sistema informático se puede mejorar el sistema de registro y fidelidad de los actos constantes en el Registro de la Propiedad?

Si No

5. Considera que se debería automatizar el ingreso de la información dentro del Registro de la Propiedad?

Si No

6. Con el modelo actual, considera usted que se garantiza la seguridad jurídica y la fidelidad de los actos del Registro de la Propiedad

Si No

7. Es satisfactorio la atención en el Registro de la Propiedad?

Si No

8. Cuando usted solicita o ingresa un trámite dentro del Registro de la Propiedad, se cumplen los plazos programados por el propio Registro, para la atención de los requerimientos?

Si No

1032

ENCUESTA – REGISTRO DE LA PROPIEDAD

OBJETIVO:

Identificar cuáles son las ventajas y falencias del nuevo sistema del Registro de la Propiedad, a fin de proponer soluciones a través del sistema que se propone dentro del presente Trabajo de Culminación de Carrera (Nuevo sistema informático y de registro que garantice la Seguridad Jurídica de la actividad registral)

Fecha: 11 ABR, 2012

Sexo: Femenino Masculino:

1. Considera usted que el nuevo sistema del Registro de la Propiedad, es más efectivo que el modelo antiguo.

Si No

2. Considera que el nuevo sistema, garantiza la fidelidad de los datos y registros por usted ingresados?

Si No

3. Considera que el sistema del Registro de la Propiedad, garantiza a largo plazo la información allí registrada?

Si No

4. Cree usted que se debería rediseñar el sistema informático se puede mejorar el sistema de registro y fidelidad de los actos constantes en el Registro de la Propiedad?

Si No

5. Considera que se debería automatizar el ingreso de la información dentro del Registro de la Propiedad?

Si No

6. Con el modelo actual, considera usted que se garantiza la seguridad jurídica y la fidelidad de los actos del Registro de la Propiedad

Si No

7. Es satisfactorio la atención en el Registro de la Propiedad?

Si No

8. Cuando usted solicita o ingresa un trámite dentro del Registro de la Propiedad, se cumplen los plazos programados por el propio Registro, para la atención de los requerimientos?

Si No

2023
M

ENCUESTA – REGISTRO DE LA PROPIEDAD

OBJETIVO:

Identificar cuáles son las ventajas y falencias del nuevo sistema del Registro de la Propiedad, a fin de proponer soluciones a través del sistema que se propone dentro del presente Trabajo de Culminación de Carrera (Nuevo sistema informático y de registro que garantice la Seguridad Jurídica de la actividad registral)

Fecha: 11 ABR. 2012

Sexo: Femenino Masculino:

1. Considera usted que el nuevo sistema del Registro de la Propiedad, es más efectivo que el modelo antiguo.

Si No

2. Considera que el nuevo sistema, garantiza la fidelidad de los datos y registros por usted ingresados?

Si No

3. Considera que el sistema del Registro de la Propiedad, garantiza a largo plazo la información allí registrada?

Si No

4. Cree usted que se debería rediseñar el sistema informático se puede mejorar el sistema de registro y fidelidad de los actos constantes en el Registro de la Propiedad?

Si No

5. Considera que se debería automatizar el ingreso de la información dentro del Registro de la Propiedad?

Si No

6. Con el modelo actual, considera usted que se garantiza la seguridad jurídica y la fidelidad de los actos del Registro de la Propiedad

Si No

7. Es satisfactorio la atención en el Registro de la Propiedad?

Si No

8. Cuando usted solicita o ingresa un trámite dentro del Registro de la Propiedad, se cumplen los plazos programados por el propio Registro, para la atención de los requerimientos?

Si No

ENCUESTA – REGISTRO DE LA PROPIEDAD

OBJETIVO:

Identificar cuáles son las ventajas y falencias del nuevo sistema del Registro de la Propiedad, a fin de proponer soluciones a través del sistema que se propone dentro del presente Trabajo de Culminación de Carrera (Nuevo sistema informático y de registro que garantice la Seguridad Jurídica de la actividad registral)

Fecha: 11 ABR. 2012

Sexo: Femenino Masculino:

1. Considera usted que el nuevo sistema del Registro de la Propiedad, es más efectivo que el modelo antiguo.

Si No

2. Considera que el nuevo sistema, garantiza la fidelidad de los datos y registros por usted ingresados?

Si No

3. Considera que el sistema del Registro de la Propiedad, garantiza a largo plazo la información allí registrada?

Si No

4. Cree usted que se debería rediseñar el sistema informático se puede mejorar el sistema de registro y fidelidad de los actos constantes en el Registro de la Propiedad?

Si No

5. Considera que se debería automatizar el ingreso de la información dentro del Registro de la Propiedad?

Si No

6. Con el modelo actual, considera usted que se garantiza la seguridad jurídica y la fidelidad de los actos del Registro de la Propiedad

Si No

7. Es satisfactorio la atención en el Registro de la Propiedad?

Si No

8. Cuando usted solicita o ingresa un trámite dentro del Registro de la Propiedad, se cumplen los plazos programados por el propio Registro, para la atención de los requerimientos?

Si No

2012
M

ENCUESTA – REGISTRO DE LA PROPIEDAD

OBJETIVO:

Identificar cuáles son las ventajas y falencias del nuevo sistema del Registro de la Propiedad, a fin de proponer soluciones a través del sistema que se propone dentro del presente Trabajo de Culminación de Carrera (Nuevo sistema informático y de registro que garantice la Seguridad Jurídica de la actividad registral)

Fecha: 11 ABR. 2012

Sexo: Femenino Masculino:

1. Considera usted que el nuevo sistema del Registro de la Propiedad, es más efectivo que el modelo antiguo.

Si No

2. Considera que el nuevo sistema, garantiza la fidelidad de los datos y registros por usted ingresados?

Si No

3. Considera que el sistema del Registro de la Propiedad, garantiza a largo plazo la información allí registrada?

Si No

4. Cree usted que se debería rediseñar el sistema informático se puede mejorar el sistema de registro y fidelidad de los actos constantes en el Registro de la Propiedad?

Si No

5. Considera que se debería automatizar el ingreso de la información dentro del Registro de la Propiedad?

Si No

6. Con el modelo actual, considera usted que se garantiza la seguridad jurídica y la fidelidad de los actos del Registro de la Propiedad

Si No

7. Es satisfactorio la atención en el Registro de la Propiedad?

Si No

8. Cuando usted solicita o ingresa un trámite dentro del Registro de la Propiedad, se cumplen los plazos programados por el propio Registro, para la atención de los requerimientos?

Si No



ENCUESTA – REGISTRO DE LA PROPIEDAD

OBJETIVO:

Identificar cuáles son las ventajas y falencias del nuevo sistema del Registro de la Propiedad, a fin de proponer soluciones a través del sistema que se propone dentro del presente Trabajo de Culminación de Carrera (Nuevo sistema informático y de registro que garantice la Seguridad Jurídica de la actividad registral)

Fecha: 12 ABR. 2012

Sexo: Femenino _____ Masculino:

1. Considera usted que el nuevo sistema del Registro de la Propiedad, es más efectivo que el modelo antiguo.

Si _____ No

2. Considera que el nuevo sistema, garantiza la fidelidad de los datos y registros por usted ingresados?

Si _____ No

3. Considera que el sistema del Registro de la Propiedad, garantiza a largo plazo la información allí registrada?

Si No _____

4. Cree usted que se debería rediseñar el sistema informático se puede mejorar el sistema de registro y fidelidad de los actos constantes en el Registro de la Propiedad?

Si _____ No

5. Considera que se debería automatizar el ingreso de la información dentro del Registro de la Propiedad?

Si No _____

6. Con el modelo actual, considera usted que se garantiza la seguridad jurídica y la fidelidad de los actos del Registro de la Propiedad

Si _____ No

7. Es satisfactorio la atención en el Registro de la Propiedad?

Si _____ No

8. Cuando usted solicita o ingresa un trámite dentro del Registro de la Propiedad, se cumplen los plazos programados por el propio Registro, para la atención de los requerimientos?

Si _____ No

ENCUESTA – REGISTRO DE LA PROPIEDAD

OBJETIVO:

Identificar cuáles son las ventajas y falencias del nuevo sistema del Registro de la Propiedad, a fin de proponer soluciones a través del sistema que se propone dentro del presente Trabajo de Culminación de Carrera (Nuevo sistema informático y de registro que garantice la Seguridad Jurídica de la actividad registral)

Fecha: 12 ABR. 2012

Sexo: Femenino _____ Masculino:

1. Considera usted que el nuevo sistema del Registro de la Propiedad, es más efectivo que el modelo antiguo.

Si _____ No

2. Considera que el nuevo sistema, garantiza la fidelidad de los datos y registros por usted ingresados?

Si _____ No

3. Considera que el sistema del Registro de la Propiedad, garantiza a largo plazo la información allí registrada?

Si _____ No

4. Cree usted que se debería rediseñar el sistema informático se puede mejorar el sistema de registro y fidelidad de los actos constantes en el Registro de la Propiedad?

Si _____ No

5. Considera que se debería automatizar el ingreso de la información dentro del Registro de la Propiedad?

Si No _____

6. Con el modelo actual, considera usted que se garantiza la seguridad jurídica y la fidelidad de los actos del Registro de la Propiedad

Si _____ No

7. Es satisfactorio la atención en el Registro de la Propiedad?

Si _____ No

8. Cuando usted solicita o ingresa un trámite dentro del Registro de la Propiedad, se cumplen los plazos programados por el propio Registro, para la atención de los requerimientos?

Si _____ No

2020

ENCUESTA – REGISTRO DE LA PROPIEDAD

OBJETIVO:

Identificar cuáles son las ventajas y falencias del nuevo sistema del Registro de la Propiedad, a fin de proponer soluciones a través del sistema que se propone dentro del presente Trabajo de Culminación de Carrera (Nuevo sistema informático y de registro que garantice la Seguridad Jurídica de la actividad registral)

Fecha: 12 ABR. 2012

Sexo: Femenino _____ Masculino:

1. Considera usted que el nuevo sistema del Registro de la Propiedad, es más efectivo que el modelo antiguo.

Si _____ No

2. Considera que el nuevo sistema, garantiza la fidelidad de los datos y registros por usted ingresados?

Si _____ No

3. Considera que el sistema del Registro de la Propiedad, garantiza a largo plazo la información allí registrada?

Si _____ No

4. Cree usted que se debería rediseñar el sistema informático se puede mejorar el sistema de registro y fidelidad de los actos constantes en el Registro de la Propiedad?

Si _____ No

5. Considera que se debería automatizar el ingreso de la información dentro del Registro de la Propiedad?

Si No _____

6. Con el modelo actual, considera usted que se garantiza la seguridad jurídica y la fidelidad de los actos del Registro de la Propiedad

Si No _____

7. Es satisfactorio la atención en el Registro de la Propiedad?

Si _____ No

8. Cuando usted solicita o ingresa un trámite dentro del Registro de la Propiedad, se cumplen los plazos programados por el propio Registro, para la atención de los requerimientos?

Si _____ No



ENCUESTA – REGISTRO DE LA PROPIEDAD

OBJETIVO:

Identificar cuáles son las ventajas y falencias del nuevo sistema del Registro de la Propiedad, a fin de proponer soluciones a través del sistema que se propone dentro del presente Trabajo de Culminación de Carrera (Nuevo sistema informático y de registro que garantice la Seguridad Jurídica de la actividad registral)

Fecha: 12 ABR. 2012

Sexo: Femenino Masculino:

1. Considera usted que el nuevo sistema del Registro de la Propiedad, es más efectivo que el modelo antiguo.

Si No

2. Considera que el nuevo sistema, garantiza la fidelidad de los datos y registros por usted ingresados?

Si No

3. Considera que el sistema del Registro de la Propiedad, garantiza a largo plazo la información allí registrada?

Si No

4. Cree usted que se debería rediseñar el sistema informático se puede mejorar el sistema de registro y fidelidad de los actos constantes en el Registro de la Propiedad?

Si No

5. Considera que se debería automatizar el ingreso de la información dentro del Registro de la Propiedad?

Si No

6. Con el modelo actual, considera usted que se garantiza la seguridad jurídica y la fidelidad de los actos del Registro de la Propiedad

Si No

7. Es satisfactorio la atención en el Registro de la Propiedad?

Si No

8. Cuando usted solicita o ingresa un trámite dentro del Registro de la Propiedad, se cumplen los plazos programados por el propio Registro, para la atención de los requerimientos?

Si No





INSTRUCTIVO ADMINISTRACION ARCHIVOS DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD

Resolución 65
Registro Oficial 488 de 11-jul-2011
Última modificación: 21-jul-2011
Estado: Vigente

EL DIRECTOR NACIONAL DE REGISTRO DE DATOS PUBLICOS

Considerando:

Que, el artículo 18 de la Constitución de la República del Ecuador dispone: Todas las personas, en forma individual o colectiva, tienen derecho a: (...) 2. Acceder libremente a la información generada en entidades públicas, o en las privadas que manejen fondos del Estado o realicen funciones públicas. No existirá reserva de información excepto en los casos expresamente establecidos en la ley. En caso de violación a los derechos humanos, ninguna entidad pública negará la información.";

Que, la Constitución, en el artículo 66 manda "Se reconoce y garantizará a las personas, (...) 25. 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 características; (...) 19. El derecho a la protección de datos de carácter personal, que incluye el acceso y la decisión sobre información y datos de este carácter, así como su correspondiente protección. La recolección, archivo, procesamiento, distribución o difusión de estos datos o información requerirán la autorización del titular o el mandato de la ley.";

Que, el artículo 85 de la Constitución de la República ordena "La formulación, ejecución, evaluación y control de las políticas públicas y servicios públicos que garanticen los derechos reconocidos por la Constitución, se regularán de acuerdo con las siguientes disposiciones: 1...Las políticas públicas y la prestación de bienes y servicios públicos se orientarán a hacer efectivos el buen vivir y todos los derechos, y se formularán a partir del principio de solidaridad...";

Que, el artículo 92 de la Carta Magna, dispone "Toda persona, por sus propios derechos o como representante legitimado para el efecto, tendrá derecho a conocer de la existencia y a acceder a los documentos, datos genéticos, bancos o archivos de datos personales e informes que sobre sí misma, o sobre sus bienes, consten en entidades públicas o privadas, en soporte material o electrónico. Asimismo tendrá derecho a conocer el uso que se haga de ellos, su finalidad, el origen y destino de información personal y el tiempo de vigencia del archivo o banco de datos...";

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 314 en el inciso segundo dispone "... El Estado garantizará que los servicios públicos y su provisión respondan a los principios de obligatoriedad, generalidad, uniformidad, eficiencia, responsabilidad, universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad y calidad. El Estado dispondrá que los precios y tarifas de los servicios públicos sean equitativos, y establecerá su control y regulación.";

Que, la Primera Disposición Transitoria de la misma Carta Magna, ordena "En el plazo máximo de trescientos sesenta días, se aprobarán las siguientes leyes: (...) 8. Las leyes que organicen los registros de datos, en particular los registros civil, mercantil y de la propiedad. En todos los casos se establecerán sistemas de control cruzado y bases de datos nacionales...";

Que, el artículo 4 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos prescribe "...Las instituciones del sector público y privado y las personas naturales que actualmente o en el futuro administren bases o registros de datos públicos, son responsables de la integridad, protección y control de los registros y bases de datos a su cargo. Dichas instituciones responderán por la

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE DATOS
PÚBLICOS



000013

OFICIO CIRCULAR No. -DN-DINARDAP-2011

Quito DM. a 18 FEB. 2011

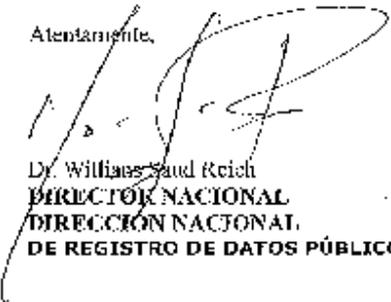
Señores(as)
REGISTRADORES(AS) DE LA PROPIEDAD
Presente.-

De mi consideración:

En atención al hecho de que algunos señores registradores de la propiedad no estarían prestando toda su colaboración a las municipalidades respectivas, para garantizar el adecuado proceso de transición a los nuevos registros de la propiedad, previsto en la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, me dirijo a ellos y comedidamente les requiero tal colaboración.

Me siento compelido, además, a advertirles que la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos está vigilante de su conducta y que, de ser necesario, aplicaré las sanciones y recursos previstos en la ley y reglamentos respectivos, dentro del ámbito de sus competencias.

Atentamente,


Dr. Williams Saúl Reich
DIRECTOR NACIONAL
DIRECCIÓN NACIONAL
DE REGISTRO DE DATOS PÚBLICOS (E)



OFICIO CIRCULAR No. 84 - DN-DINARDAP - 2011

Quito, **22 JUN. 2011**

Señores
**ALCALDES Y REGISTRADORES
DE LA PROPIEDAD**
En sus despachos.-

De mi consideración:

Pongo a su conocimiento que la Dirección Nacional de Registros de Datos Públicos, en ejercicio de las facultades que le otorga el Art. 33 de la Ley del Sistema Nacional de Datos Públicos, mediante la Resolución No. 065-DN-DINARDAP-2011, de fecha 20 de junio de 2011, expidió el Instructivo Normativo para la Administración, Protección de Datos Públicos y Transferencia de los Archivos Documentales, Datos Digitales y Sistemas Informáticos de los Registradores de la Propiedad del País.

En virtud de lo antes mencionado, debo comunicar que el instructivo se encuentra publicado en las páginas de la DINARDAP y del Ministerio de Telecomunicaciones y de la Sociedad de la Información en los siguientes links:

<http://www.dinardap.gob.ec/>

http://www.mintel.gob.ec/index.php?option=com_phocadownload&view=category&id=30:dinardap-registro-de-la-propiedad&Itemid=92

Por la atención que dan a la presente, reitero mis sentimientos de consideración y estima.

Atentamente,

Dr. Williams Saúl Reich
**DIRECTOR NACIONAL DE
REGISTRO DE DATOS PUBLICOS**

Acción:	Nombre:	Unidad Administrativa	Firma:	Fecha
Elaborado por:	Bertha M. Romero	Gestión y Registro		21.06.11
Revisado por:	Juan Pablo Torres R.	Gestión y Registro		21.06.11

Página 1



000068

OFICIO CIRCULAR No. - DN-DINARDAP - 2011

Quito, 26 OCT. 2011

Señores
ALCALDES
En sus despachos.-

De mi consideración:

Pongo a su conocimiento que la Dirección Nacional de Registros de Datos Públicos, en ejercicio de las facultades que le otorga el Art. 31 de la Ley del Sistema Nacional de Datos Públicos; expidió las siguientes resoluciones:

- Resolución No. 075-DN-DINARDAP-2011, de fecha 08 de julio de 2011, reforma del "Instructivo Normativo para la administración, protección de datos públicos y transferencia de archivos documentales, datos digitales y sistemas informáticos de los registros de la propiedad del país"

En virtud de lo antes mencionado, cabe comunicar que la resolución citada se encuentra publicada en la página web de la DINARDAP en el siguiente link:

RESOLUCION No.	LINK
075	http://www.dinardap.gub.ec/images/stories/resoluciones/resolucion%20075.pdf

Por la atención que se sirvan dar a la presente, reitero mis sentimientos de consideración y estima.

Atentamente,


 Dr. Williams Hugo Reich
 DIRECTOR NACIONAL DE
 REGISTRO DE DATOS PÚBLICOS

Acolón:	Nombre:	Unidad Administrativa:	Firma:	Fecha:
Elaborado por:	S. F. M. Romero G.	Sección y Registro		21-10-11
Revisado por:	José Guevara	Sección y Registro		21-10-11
Revisado por:	Juan Pablo Torres N.	Coor. Sección Registro y Seguimiento		21-10-11





Resolución No. 114-NG-DINARDAP-2012

EL DIRECTOR NACIONAL DE REGISTRO DE DATOS PÚBLICOS

CONSIDERANDO:

Que el acceso a la información pública es un derecho consagrado en el artículo 18 de la Constitución de la República del Ecuador: *"Todas las personas, en forma individual o colectiva, tienen derecho a (...) 2. Acceder libremente a la información generada en entidades públicas, o en las privadas que manejen fondos del Estado o realicen funciones públicas. No existirá reserva de información excepto en los casos expresamente establecidos en la Ley...";*

Que el artículo 66 de la Norma Suprema establece: *"Se reconoce y garantizará a las personas: (...) 25. 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 características...";*

Que la Ley Orgánica de Transparencia y Acceso a la Información Pública en el artículo 2 señala: *"La presente Ley garantiza el ejercicio del derecho fundamental de las personas a la información conforme a las garantías consagradas en la Constitución Política de la República del Ecuador, Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos, Convención Interamericana sobre Derechos Humanos y demás instrumentos internacionales vigentes, de los cuales nuestro país es signatario. Persigue los siguientes objetivos: (...) d) Garantizar la protección de la información personal en poder del sector público y/o privado...";*

Que el artículo 10 de la misma Ley Orgánica de Transparencia y Acceso a la Información Pública establece que: *"Es responsabilidad de las instituciones públicas, personas jurídicas de derecho público y demás entes señalados en el artículo 1 de la presente Ley, crear y mantener registros públicos de manera profesional, para que el derecho a la información se pueda ejercer a plenitud, por lo que, en ningún caso se justificará la ausencia de normas técnicas en el manejo y archivo de la información y documentación para impedir u obstaculizar el ejercicio de acceso a la información pública, por oír su destrucción. Quienes administren, manejen, archiven o conserven información pública, serán personalmente responsables, solidariamente con la autoridad de la dependencia a la que pertenezca dicha información y/o documentación, por las consecuencias civiles, administrativas o penales a que pudiera haber lugar, por sus acciones u omisiones, en la ocultación, alteración, pérdida y/o desmembración de documentación e información pública. Los documentos originales deberán permanecer en las dependencias a las que pertenezcan, hasta que sean transferidas a los archivos generales o Archivo Nacional...";*

Que el artículo 2 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos señala que su ámbito de aplicación comprende a *"...las instituciones del sector público y privado que actualmente o en el futuro administren bases o registros*



RESOLUCIÓN No. 002-NG-DINARDAP-2012

EL DIRECTOR NACIONAL DE REGISTRO DE DATOS PÚBLICOS

CONSIDERANDO:

Que el artículo 66 de la Constitución establece: "Se reconoce y garantizará a las personas: (...) 19. El derecho a la protección de datos de carácter personal, que incluye el acceso y la decisión sobre información y datos de este carácter, así como su correspondiente protección. La recolección, archivo, procesamiento, distribución o difusión de estos datos o información requerirán la autorización del titular o el mandato de la ley. (...) 25. 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 características...";

Que el artículo 4 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos prescribe: "Las instituciones del sector público y privado y las personas naturales que actualmente o en el futuro administran bases o registros de datos públicos, son responsables de la integridad, protección y control de los registros y bases de datos a su cargo. Dichas instituciones responderán por la veracidad, autenticidad, custodia y debida conservación de los registros. La responsabilidad sobre la veracidad y autenticidad de los datos registrados, es exclusiva de la o el declarante cuando esta o este provee toda la información...";

Que el artículo 12 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos dispone: "El Estado, a través del ministerio sectorial con competencia en las telecomunicaciones y en la sociedad de la información, definirá las políticas y principios para la organización y coordinación de las acciones de intercambio de información y de bases de datos entre las organizaciones e instancias de registro de datos públicos, cuya ejecución y seguimiento estará a cargo de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos. La actividad de registro se desarrollará utilizando medios tecnológicos normados y estandarizados, de conformidad con las políticas emanadas por el ministerio sectorial de las telecomunicaciones y de la sociedad de la información.";

Que el artículo 20 de la norma citada establece: "Los registros mercantiles serán organizados y administrados por la Función Ejecutiva a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos...";

Que el artículo 31 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos ordena: "La Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos tendrá las siguientes atribuciones y facultades: (...) 2. Dictar las resoluciones



Resolución No. 0104-NG-DINARDAP-2011

EL DIRECTOR NACIONAL DE REGISTRO DE DATOS PÚBLICOS

CONSIDERANDO:

Que el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que: *"Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúan en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución"*;

Que el artículo 15 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos establece la forma en que los registros deben mantener la información: *"Los registros, llevarán la información de modo digitalizada, con soporte físico, en la forma determinada por la presente ley y en la normativa pertinente para cada registro, en lo que respecta a (...) Registro de la Propiedad: Llevará su registro bajo el sistema de información cronológica, personal y real; y, Registro Mercantil: Llevará su registro bajo el sistema de información cronológica, real y personal..."*;

Que el artículo 19 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos determina que: *"De conformidad con la Constitución de la República, el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las municipalidades y la Función Ejecutiva a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos. Por lo tanto, el Municipio de cada cantón o Distrito Metropolitano se encargará de la estructuración administrativa del registro y su coordinación con el catastro. La Dirección Nacional dictará las normas que regularán su funcionamiento a nivel nacional. Los Registros de la Propiedad asumirán las funciones y facultades del Registro Mercantil, en los cantones en los que estos últimos no existan y hasta tanto la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos disponga su creación y funcionamiento..."*;

Que el artículo 20 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos dispone que: *"Los registros mercantiles serán organizados y administrados por la Función Ejecutiva a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos. La Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, dictará las normas técnicas y ejercerá las demás atribuciones que determina esta ley para la conformación e integración al sistema..."*;

Que el artículo 31 de la norma ibídem señala entre otras, las siguientes atribuciones y facultades de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos: "2. Dictar las resoluciones y normas necesarias para la organización y funcionamiento del sistema"; "4. Promover, dictar y ejecutar a

Página 1 de 3



Resolución No. 0106-NG-DINARDAP 2011

EL DIRECTOR NACIONAL DE REGISTRO DE DATOS PÚBLICOS

CONSIDERANDO:

Que el artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador reconoce a las personas: "... 23.- El derecho a dirigir quejas y peticiones individuales o colectivas a las autoridades y a recibir atención o respuestas motivadas. No se podrá dirigir peticiones a nombre del pueblo; (...) 25.- 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 características...";

Que la ciudadanía tiene derecho a iniciar las acciones pertinentes cuando no se dé cumplimiento a las disposiciones legales, conforme lo señala la Carta Magna en el artículo 95, que dispone: "La acción por incumplimiento tendrá por objeto garantizar la aplicación de las normas que integran el sistema jurídico, así como el cumplimiento de sentencias o informes de organismos internacionales de derechos humanos, cuando la norma o decisión cuyo cumplimiento se persigue contenga una obligación de hacer o no hacer clara, expresa y exigible. La acción se interpondrá ante la Corte Constitucional";

Que el artículo 226 de la Norma Suprema determina que: "Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúan en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución";

Que el artículo Art. 227 de la norma *Idem* manda: "La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación";

Que la norma citada, en el artículo 233 dispone: "Ninguna servidora ni servidor público estará exento de responsabilidades por los actos realizados en el ejercicio de sus funciones, o por sus omisiones, y será responsable administrativa, civil y penalmente por el manejo y administración de fondos, bienes o recursos públicos...";

Que la Ley de Modernización del Estado en su artículo 28 prevé que: "Todo reclamo, solicitud o petición a una autoridad pública deberá ser resuelta en un término no mayor a cinco días, contados a partir de la fecha de su presentación, salvo que una norma legal expresamente señale otro distinto. En ningún órgano administrativo se suspenderá la tramitación ni se negará la expedición de una decisión sobre las peticiones o reclamaciones presentadas por los administrados. En todos los casos vencido el respectivo término se entenderá por el silencio administrativo, que la solicitud o petición ha sido

RES. 001- DINARDAP -2010

EL DIRECTOR NACIONAL DE REGISTRO DE DATOS PÚBLICOS

CONSIDERANDO:

Que el numeral 25 del artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador reconoce a las personas el derecho a acceder a servicios públicos de calidad, para lo cual es necesario una debida estructura institucional, que los garantice y contribuya a brindarlos con eficiencia, eficacia, calidad y buen trato al usuario;

Que el numeral 1 del artículo 85 de la Carta Magna determina que la formulación, ejecución, evaluación y control de las políticas públicas y la prestación de bienes y servicios públicos se orientarán a hacer efectivos el buen vivir y los derechos;

Que el artículo 265 la Constitución prescribe que el sistema público de registro de la propiedad será administrado de manera concurrente entre el Ejecutivo y las municipalidades;

Que el artículo 2 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos (LEY SINARDAP) establece que su ámbito de aplicación comprende a las instituciones del sector público y privado que actualmente o en el futuro administren bases o registros de datos públicos, sobre las personas naturales o jurídicas, sus bienes o patrimonio, y a las usuarias o usuarios de los registros públicos;

Que el artículo 13 de la LEY SINARDAP establece que los registros son dependencias públicas, desconcentrados, con autonomía registral y administrativa en los términos de dicha ley, y sujetos al control, auditoría y vigilancia de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos en lo relativo al cumplimiento de políticas, resoluciones y disposiciones para la interconexión e interoperabilidad de bases de datos y de información pública, conforme se determine en el Reglamento que expida la Dirección Nacional;

Que el artículo 19 de la norma IBIDEM dispone que el Registro de la Propiedad sea administrado conjuntamente entre las municipalidades y la Función Ejecutiva a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos; y que, por lo tanto, el municipio de cada cantón o distrito metropolitano se encargará de la estructuración administrativa del registro y su coordinación con el catastro, mientras que la Dirección Nacional dictará las normas que regularán su funcionamiento a nivel nacional, determinando además cuales son los requisitos para nombrar a los Registradores de la Propiedad;