



**REGISTRO MUNICIPAL DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
CANTÓN PLAYAS**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA Nro. RMPMCP-053-02020

CONSIDERANDO:

QUE, la norma supra en su artículo primero dice en forma diáfana respecto de la **FORMA DE ESTADO Y GOBIERNO**, explicando que: "**EL ECUADOR ES UN ESTADO CONSTITUCIONAL DE DERECHO Y JUSTICIA.....**"; dándonos a entender que el Ecuador es un estado **CONSTITUCIONALISTA**, donde prevalecen los derechos constitucionales sobre todo ordenamiento jurídico, de tal forma que su aplicación no es solo directa, si no **OBLIGATORIA**. Se entiende con esto que el documento jurídico llamado Constitución es de aplicación **DIRECTA e INMEDIATA**.

QUE, la **CONSTITUCION** de **MONTECRISTI**, debe de ser y es **GARANTISTA** de **DERECHOS**, por lo tanto, no es residual ni una simple declaración pragmática de principios, sino un cuerpo normativo con vida autónoma, cuya referencia se vuelve forzosa en todos los ámbitos de la convivencia social.

QUE, el **ESTADO CONSTITUCIONAL**, es el resultado del desarrollo del **ESTADO LEGAL**, modelo regido por el **PRINCIPIO** de **LEGALIDAD**, precepto por el cual, los actos del poder público serán válidos mientras estén permitidos en el ordenamiento jurídico.

QUE, la **CONSTITUCION** del **ESTADO ECUATORIANO**, según se desprende de su **artículo 226**, expresa que las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras y servidores públicos y personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas.

QUE, el artículo **32** del **CODIGO ORGANICO ADMINISTRIVO**, expresa lo siguiente ; **DERECHO DE PETICION.- LAS PERSONAS TIENEN DERECHO A FORMULAR PETICIONES, INDIVIDUAL O COLECTIVAMENTE, ANTE LAS ADMINISTRACIONES PUBLICAS Y A RECIBIR RESPUESTAS MOTIVADAS**, DE FORMA OPORTUNA. **(El subrayado y las negrillas son míos)**

QUE, según esta disposición legal el organismo municipal dentro del límite de sus propias competencias tiene la obligación indelegable que ante petición propuesta haya una respuesta que tenga una motivación congruente; y, no meras expectativas, sin asideros legales; esto en concordancia con el tratado internacional de los Derechos y Deberes del hombre que en su artículo **24** dispone: "TODA PERSONA TIENE DERECHO DE PRESENTAR PETICIONES RESPETUOSAS A CUALQUIER AUTORIDAD COMPETENTE, YA SEA POR MOTIVOS DE INTERES GENERAL, YA SEA DE INTERES PARTICULAR, **Y EL DE OBTENER UNA PRONTA RESOLUCION**". **(El subrayado y las negrillas son míos)**

QUE, con fecha **15 de septiembre del año 2020**, el señor **SEGUNDO SAUL SALAZAR ZAMORA**, conjuntamente con el señor **FELIX W. CUADRA DIAZ**, presentan un escrito en el **REGISTRO MUNICIPAL** de la **PROPIEDAD y MERCANTIL** del **CANTON PLAYAS**.

QUE, el escrito en referencia hace relación a varios lotes de terreno que se encuentran ubicados en el sector denominado o conocido como "**PLAYA SONADA**"; esgrimiendo y adjuntando la documentación de que dichos terrenos "**.....FUERON ADQUIRIDOS DE MANERA LEGAL Y EN DEBIDA FORMA, POR MEDIO DE ESCRITURAS PUBLICAS DEBIDAMENTE NOTARIADAS, INSCRITAS Y CATASTRADAS...**" peticionando que: "**.....SE DEJE SIN EFECTO LA ANOTACION MARGINAL DE FECHA 30 DE ENERO DEL AÑO 2017, EN DONDE POR UN ERROR ADMINISTRATIVO SE ANULA EL REGISTRO DE MI PROPIEDAD VULNERANDO MI DERECHO**"

Ayerza con buen futuro!

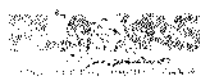




QUE, para mejor y más amplio conocimiento de la autoridad registral, los peticionarios detallan los siguientes terrenos y/o lotes: **1)** Terreno adquirido por compra-venta a los señores Miguel Zurita Jijón y Jacinta Mera Torres, mediante escritura pública realizada ante el notario 19no. del Cantón Guayaquil, Abg. Nelson R. Carrión, el 15 de marzo del año 2014, inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Playas con fecha 03 de septiembre del año 2014, respecto de un bien inmueble con una superficie de 463,93 mts.2; y, signada con el Código Catastral # 09215-0038-083-001-000; con **ficha registral # 17357**; **2)** Terreno adquirido por compra-venta a los señores Miguel Zurita Jijón y Jacinta Mera Torres, mediante escritura pública realizada ante el notario 19no. del Cantón Guayaquil, Abg. Nelson R. Carrión, el 15 de marzo del año 2014, inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Playas con fecha 03 de septiembre del año 2014, respecto de un bien inmueble con una superficie de 2153,08 mts.2; y, signada con el Código Catastral # 09215-0038-084-001-000; con **ficha registral # 17358**; **3)** Terreno adquirido por compra-venta a los señores Guillermo Castillo Mera y Luzmila Quelal Rugel, mediante escritura pública realizada ante el notario 29no. del Cantón Guayaquil, Ab. Francisco Coronel Flores, el 14 de abril del año 1999, inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Playas con fecha 06 de octubre del año 2010, respecto de un bien inmueble con una superficie de 618,12 mts.2; y, signada con el Código Catastral # 09215-0038-066-001-000; con **ficha registral # 14199**; **4)** Terreno adquirido por compra-venta a la señora Carmen Calderón Viana, mediante escritura pública realizada ante el notario 4to. del Cantón Guayaquil, Dr. Alberto Bobadilla Boderó, el 29 de marzo del año 2002, inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Playas con fecha 06 de octubre del año 2010, respecto de un bien inmueble con una superficie de 697,36 mts.2; y, signada con el Código Catastral # 09215-0038-067-001-000 ; con **ficha registral # 7413**; **5)** Terreno adquirido por compra-venta a la señora Carmen Calderón Viana, mediante escritura pública realizada ante el notario 38vo. del Cantón Guayaquil, Dr. Humberto Moya Flores, el 11 de octubre del año 2011, inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Playas con fecha 16 de julio del año 2013, respecto de un bien inmueble con una superficie de 1332,76 mts.2; y, signada con el Código Catastral # 09215-0038-024-001-000 ; con **ficha registral # 14318**; **6)** Terreno adquirido por compra-venta a los señores Pablo Borbor Esteves y Sonia Montesdeoca Neumane, mediante escritura pública realizada ante el notario 38vo. del Cantón Guayaquil, Dr. Humberto Moya Flores, el 03 de agosto del año 2010, inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Playas con fecha 06 de octubre del año 2010, respecto de un bien inmueble con una superficie de 1400,00 mts.2; y, signada con el Código Catastral # 09215-0038-055-001-000; con **ficha registral # 5667**; **7)** Terreno adquirido por compra-venta a la señora María E. Zamora T. , mediante escritura pública realizada ante el notario 19no. del Cantón Guayaquil, Abogado Nelson Rafael Carrión, respecto de 2 lotes de terrenos, con superficies de 1.895,75 mts.2 con Código Catastral # 09215-0038-022-001 ; y, 743,82 mts.2 con Código Catastral # 09215-0038-026-001, y las correspondientes fichas registrales signadas con los números **# 18302; y, # 18303**; escritura hecha con fecha 12 de noviembre del año 2014; he inscrita en el Registro de la Propiedad con fecha 09 de junio del 2015; **8)** Terreno adquirido por compra-venta a la señora María E. Zamora T., mediante escritura pública realizada ante el notario 29no. del Cantón Guayaquil, Abogado Francisco Coronel Flores con fecha 14 de abril de 1999; he inscrita en el Registro de la Propiedad con fecha 06 de octubre del año 2010; dándole la ficha registral **# 15738**; **9)** Terreno Adquirido por compra-venta a los cónyuges Mejía Pérez Rafael; y, Zamora Andrade Julia, con fecha **27 de Mayo de 1997**, celebrado por el Notario Público 29no. Abog. Francisco Coronel Flores, respecto del Bien Inmueble con una área y/o superficie de 1.200 mts.2; he inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Playas con fecha 10 de Julio de 1997, con **ficha registral # 5589**;

QUE, el conocido sector de **"PLAYA SOÑADA"**; fue adjudicada por el **INSTITUTO NACIONAL de DESARROLLO AGRARIO**; y, comprende un **MACROLOTE** de **15,30 ha.**, del cual fueron beneficiarios un total de más de **41 adjudicatarios**; esto con fecha **19 de Enero del año 1982**; y, protocolizado , por el Notario Público Juan de Dios Miño Frías, con fecha 8 de Marzo e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil, con fecha 31 del mismo mes y año; procediendo con fecha 12 de julio del año 1982 a la Reinscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Playas, con fecha 12 de julio del año 1993, constante en el tomo 2 del Registro de Propiedades del Cantón Playas, de fojas 8647 a 8660, con el número 428 de inscripción y anotada bajo el número 637 del Repertorio.

Avanza con buen futuro





QUE, la **COMUNA ENGABAO** fue reconocida como tal con fecha **04 de mayo del año 1984**, por el Ministerio de Agricultura y Ganadería, mucho tiempo después de la Adjudicación hecha a lo que se denomina **"PLAYA SOÑADA"** que fue realizada con fecha **31 de marzo del año 1982**, es decir dos años antes de la vida jurídica e institucional de la **COMUNA ENGABAO**.

QUE, después de nueve años aproximadamente, para ser exactos con fecha 04 de Enero del año 1995, se le reconoce por parte del Ministerio de Agricultura y Ganadería, los terrenos a la **COMUNA ENGABAO**, pero en dicha **SENTENCIA** de características administrativas, la cual ya causo estado, se explica que: **"SE DEJA A SALVO EL DERECHO DE TERCERAS PERSONAS CON JUSTO TITULO..."** ; entendiéndose por esto de que las **PROPIEDADES PRIVADAS** deben de ser respetadas por la **PROPIEDAD COMUNAL**.

QUE, la **ADJUDICACION** hecha a varios propietarios fue inscrita en el **REGISTRO** de la **PROPIEDAD** del **CANTON GUAYAQUIL**, con fecha **08 de Marzo del año 1982**, a nombre de **RAFAEL MEJIA PEREZ y OTROS**; y, reinscrita en el **REGISTRO MUNICIPAL** de la **PROPIEDAD** del **CANTON PLAYAS** con fecha **01 de Enero del año 1993**, constante en el **TOMO 11** de Propiedades de fojas **8647 a 8660**; **ADJUDICACION** que fue hecha por el extinto **INSTITUTO ECUATORIANO** de **REFORMA AGRARIA y COLONIZACION (IERAC)**;

QUE, dentro de los **ADJUDICATARIOS**, se encuentra el nombre del señor **ZURITA JIJON MIGUEL EDUARDO**, **CASTILLO MERA GUILLERMO**, **CALDERON VIANA CARMEN**, **BORBOR ESTEVES PABLO**, los cuales también fueron beneficiarios del acto de adjudicación hecha por la institución referida en el prefacio anterior; y, los cuales en fecha posteriores hicieron ventas directas a los señores **SEGUNDO SAUL SALAZAR ZAMORA**; y, **FELIX W. CUADRA DIAZ**, contratos de compra-venta que fueron perfeccionados mediante la correspondiente inscripción en la institución registral.

QUE, la **LEGISLACION CIVIL ECUATORIANA**, define a la **PROPIEDAD** en su artículo **599** de la siguiente manera : **"....DOMINIO, QUE SE LLAMA TAMBIEN PROPIEDAD, ES EL DERECHO REAL EN UNA COSA CORPORAL, PARA GOZAR Y DISPONER DE ELLA, CONFORME A LAS DISPOSICIONES DE LAS LEYES Y RESPETANDO EL DERECHO AJENO, SEA INDIVIDUAL O SOCIAL....."** (El subrayado y las negrillas son míos)

QUE, debe de entenderse que la legislación ecuatoriana hizo una definición sintética basándose en un criterio cualitativo, dando un concepto prioritario de la propiedad, viendo en el derecho real de propiedad, un derecho unitario y abstracto, siempre igual y distinto de sus facultades, concluyendo como aporta **ALESSANDRI R. - M. SOMARRIVA U.** explicando simplemente que : **".....LA PROPIEDAD ES EL MAS AMPLIO DERECHO DE SEÑORIO QUE PUEDE TENERSE SOBRE UNA COSA O QUE LA PROPIEDAD ES EL SEÑORIO UNITARIO, INDIPENDIENTE Y CUANDO MENOS VIRTUALMENTE UNIVERSAL, SOBRE UNA COSA CORPORAL."** (Arturo Alessandri R. - Manuel Somarriva U. , Tratado de Los Derechos Reales, TOMO 1, BIENES , Sexta Edición - Chile, Editorial Jurídica de Chile, octubre 2009, pág. 36)

QUE, según la doctrina civilista, el **DERECHO REAL** de **DOMINIO**, tiene las características de : **ABSOLUTO; EXCLUSIVO; y, PERPETUO**; el primero de ellos **ABSOLUTO**, en el sentido de que el dueño puede ejercitar sobre la cosa todas las facultades que la ley prevé; siendo por lo tanto **SOBERANO**, como dice **MARTIN WOLFF**, para **"...USAR, GOZAR Y DISPONER DE ELLA A SU ARBITRIO, SIN QUE NADIE PUEDA IMPEDIRSELO..."**; el segundo **EXCLUSIVO**, porque por su esencia , supone un titular único de la cosa, el cual está predispuesto para impedir la intrusión de cualquier otra persona; y, por último la característica de **PERPETUIDAD**, puesto que no está sujeto a limitaciones de tiempo y puede durar tanto cuanto la cosa, en si mismo no lleva razón de caducidad, subsistiendo independientemente del ejercicio que se pueda hacer de el .

QUE, como presupuesto ontológico de la propiedad, hace referencia al **NEGOCIO JURIDICO** sobre esto **BETTI EMILIO**; y, **SCOGNAMIGLIO RENATO**, juristas italianos que explican lo siguiente: **"...EL**



NEGOCIO JURIDICO Y EL DERECHO SUBJETIVO –ENTRE ELLOS, LA PROPIEDAD- **ESTAN AL SERVICIO DE LA LIBERTAD DE LOS INDIVIDUOS, PERO CON FINALIDADES DIFERENTES: LA PROPIEDAD TIENE UNA FINALIDAD ESTATICA DE CONSERVACION Y TUTELA; EL NEGOCIO TIENE UNA FINALIDAD DINAMICA, DE DESARROLLO Y RENOVACION.** AMBOS SE RIGEN POR LOS PRINCIPIOS DE INICIATIVA Y AUTORRESPONSABILIDAD PRIVADAS. LA POSIBILIDAD DE DISPONER DE LOS PROPIOS INTERESES EN EL AMBITO DE LAS RELACIONES SOCIALES Y ECONOMICAS REPRESENTA UN ELEMENTO ESENCIAL DE LA LIBERTAD, Y CONSTITUYE HOY UN VALOR IRRENUNCIABLE DE LA CIVILIZACION.” (BETTI, Emilio . “Reflexiones sobre la noción del negocio jurídico” ; BETTI COLGANO-SCOGNAMIGLIO-FERRI , “Teoría General del negocio jurídico – 4 estudios fundamentales, pág. 31-34 ; y, SCOGNAMIGLIO, Renato. “El negocio jurídico: aspectos generales, pág. 111-112)

QUE, la CONSTITUCION de MONTECRISTI, en el artículo 321 consagra los diferentes tipos de propiedad explicando el artículo mencionado lo siguiente : “.....EL ESTADO RECONOCE Y GARANTIZA EL DERECHO A LA PROPIEDAD EN SUS FORMAS PUBLICA, PRIVADA, ESTATAL, COMUNITARIA,Y QUE DEBERA CUMPLIR SU FUNCION SOCIAL Y AMBIENTAL.”

QUE, bajo este criterio constitucionalista, esto bajo la óptica de la función social de la propiedad explicando GUNTHER GONZALEZ BARRON de que : “.....LA FUNCION SOCIAL DE LA PROPIEDAD ES UN CRITERIO DE POLITICA LEGISLATIVA **QUE NO HACE PRESION INTERNA SOBRE EL CONCEPTO DE PROPIEDAD, SINO UNICAMENTE EXTERNA, YA QUE LA PROPIEDAD –Y POR ENDE, SU CONTENIDO ESENCIAL- ESTA GARANTIZADA POR LA CONSTITUCION. EL LEGISLADOR, EL JUEZ NO PUEDE AMPARARSE EN LA FUNCION SOCIAL PARA PRIVAR AL PROPIETARIO DE SU FACULTAD DE GOCE,** CONSUSTANCIAL AL CONTENIDO DE LA PROPIEDAD EN MERA RETORICA, PRODUCIENDOSE EN LOS HECHOS UNA EXPROPIACION SIN INDEMNIZACION...” (GONZALEZ BARRON , Gunther . “Derechos Reales” , Jurista Editores, Lima-Perú, Septiembre 2005, pág. 509)

QUE, tenemos que hacer referencia necesariamente al valor que tiene la inscripción en el Registro de la Propiedad de cada cantón, haciendo mención al PRINCIPIO de PUBLICIDAD REGISTRAL, que es ciertas legislaciones es DECLARATIVA; y, en otras, como la nuestra CONSTITUTIVA de DOMINIO; puede entenderse también que el DERECHO REAL de PROPIEDAD se CONSTITUYE EXTRAREGISTRALMENTE mediante el TITULO seguido de la TRADICION; y se CONSTITUYE REGISTRALMENTE, en el momento de la INSCRIPCION.

QUE, el artículo 702 de la LEGISLACION CIVIL ECUATORIANA, dice y expresa taxativamente de respecto de LA TRADICION DE DERECHOS CONSTITUIDOS EN BIENES RAICES, explicando de que: “.....SE EFECTUARA LA TRADICION DE DOMINIO DE BIENES RAICES **POR LA INSCRIPCION DEL TITULO EN EL LIBRO CORRESPONDIENTE DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD...**” (El subrayado y las negrillas son míos)

QUE, la inscripción en el REGISTRO de la PROPIEDAD , hace que se produzca lo que en el DERECHO REGISTRAL se conoce como la MUTACION JURIDICO-REAL, como lo sostiene el tratadista español GABRIEL de la REINA TARTIERE ; y para que esto ocurra se vuelve necesario los siguientes presupuestos : 1) La eficacia y la coincidencia de las declaraciones de voluntad del enajenante y del transmitente; 2) La eficacia de la inscripción en el Registro y su coincidencia con el contenido; terminando y explicando DE LA REINA TARTIERE que : “.....AMBOS PRESUPUESTOS SE DEBEN DE JUZGAR POR SEPARADO UNO DE OTRO. LA INSCRIPCION CAMBIA LA SITUACION JURIDICO-MATERIAL, AL MENOS LA SITUACION DEL REGISTRO, FUNDAMENTANDO LA PRESUNCION DEL CONTENIDO DEL REGISTRO Y POSIBILITA EN VIRTUD DE LA FE PUBLICA REGISTRAL DE ADQUISICION “A NON DOMINO”

...anza con buen futuro.





QUE, la inscripción en el Registro de la Propiedad da **PUBLICIDAD**, al acto conocido como título traslativo de dominio, pero por otro lado brinda información y confianza, es decir da certeza que de una u otra manera es la conocida **SEGURIDAD JURIDICA** dentro de un estado de derecho.

QUE, mediante la sentencia **No. 0290-2016-00502**; en lo que tiene que ver con la **ACCION de PROTECCION**, interpuesta por la **COMUNA ENGABAO**, la **SALA ESPECIALIZADA DE LO PENAL**, compuesta por la **DRA. VASQUEZ RODRIGUEZ CARMEN, DR. POVEDA ARAUS JOSE DANIEL**; y, **DR. TORRES SOTO MANUEL ULISES**, de fecha **22 de noviembre del año 2016**, acepta la apelación resolviendo de la siguiente manera en lo que tiene que ver con el Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del Cantón Playas : **".....QUE EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL CANTON PLAYAS SE ABSTENGA DE INSCRIBIR CUALQUIER TIPO DE GRAVAMEN O TITULO DE PROPIEDAD DE PERSONA ALGUNA DENTRO DE LAS 7427 HECTAREAS CORRESPONDIENTES AL PREDIO DE PROPIEDAD DE LA COMUNA ENGABAO Y EN EL CASO DE EXISTIR ALGUNA INSCRITA, PROCEDASE CON LA INMEDIATA ANULACION DE DICHA INSCRIPCION...."**

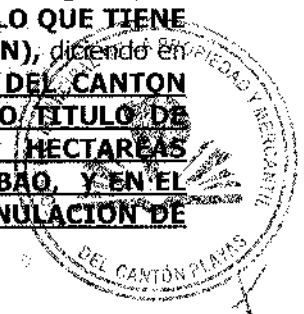
QUE, mediante oficio **No. 00502-206-UJMC-P**, de fecha **28 de diciembre**, presentado en este **REGISTRO MUNICIPAL** de la **PROPIEDAD** se me hace conocer respecto de la **SENTENCIA** dentro del proceso de **ACCION de PROTECCION No. 0290-2016-00502**, a fin de que de cumplimiento con la **SENTENCIA** en un término de veinte **(20)** días hábiles .

QUE, mediante **RESOLUCION ADMINISTRATIVA No. 008-2017**, de fecha **27 de enero** del año **2017**, se da cumplimiento con la **SENTENCIA** emitida por la **SALA** de lo **PENAL PROVINCIAL del GUAYAS**, en lo que tiene que ver con : **".....SE ABSTENGA DE INSCRIBIR CUALQUIER TIPO DE GRAVAMEN O TITULO DE PROPIEDAD DE PERSONA ALGUNA DENTRO DE LAS 7427 HECTAREAS CORRESPONDIENTES AL PREDIO DE PROPIEDAD DE LA COMUNA ENGABAO Y EN EL CASO DE EXISTIR ALGUNA INSCRITA, PROCEDASE CON LA INMEDIATA ANULACION DE DICHA INSCRIPCION...."**

QUE, el **REGISTRADOR** de la **PROPIEDAD**, debe por el **PRINCIPIO** de la **AUTONOMIA REGISTRAL, CALIFICAR TODOS LOS DOCUMENTOS** (inclusive las sentencias) puesto que los **MANDATOS JUDICIALES** para efectos de su inscripción en el **REGISTRO** de la **PROPIEDAD** deben cumplir ciertas exigencias que la propia ley procesal, por lo que compete al Registrador de la Propiedad, es revisar las **FORMALIDAD EXTRINSECAS del DOCUMENTO JUDICIAL (SENTENCIA)** ; Es claro y lógico reconocer que no es competencia del **REGISTRADOR** de la **PROPIEDAD** analizar los **ASPECTOS INTRINSECOS** de la decisión judicial, peor aún analizar si el **MANDAMIENTO EJECUTORIO**, está debidamente **FUNDAMENTADO**, peor aún hacer un análisis valorativo de la sentencia ; es decir si esta decisión judicial es **JUSTA o INJUSTA** ; lo único que se analiza y analizo es si la **SENTENCIA CONSTITUCIONAL**, se la había presentado con las formalidades establecidas por la ley ;

QUE, Es obvio que mi persona como **REGISTRADOR de la PROPIEDAD** no puede convertirse en juez de jueces, pues no ejerce función jurisdiccional, por lo que se me está vedado calificar el fondo de la sentencia (decisión judicial), puesto que prima el principio de la unidad y exclusividad de la función judicial, lo cual no se está cuestionando bajo ningún punto de vista, pero cabe hacer mención sobre la precisión y claridad de la sentencia, la cual deberá encajar con la realidad y la partida registral, sin determinar con exactitud y claridad en la **SENTENCIA** cuales son los **TITULOS EN LO QUE TIENE QUE VER CON LA INSCRIPCION SE SOLICITA SU ANULACION (CANCELACION)**, diciendo en términos generales que : **".....EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL CANTON PLAYAS SE ABSTENGA DE INSCRIBIR CUALQUIER TIPO DE GRAVAMEN O TITULO DE PROPIEDAD DE PERSONA ALGUNA DENTRO DE LAS 7427 HECTAREAS CORRESPONDIENTES AL PREDIO DE PROPIEDAD DE LA COMUNA DE ENGABAO, Y EN EL CASO DE EXISTIR ALGUNA INSCRITA, PROCEDASE CON LA INMEDIATA ANULACION DE DICHA INSCRIPCION...."** ;

avanza con buen futuro!





Toda sentencia tiene una consecuencia jurídica que trasciende no solo en el plano judicial, sino también en lo social, de ahí la complejidad de acercarlas lo más fielmente posible a la realidad. Las sentencias son exponentes del razonamiento deductivo: unos hechos determinados que se declaran probados, se subsumen en el supuesto fáctico de una norma jurídica para extraer así la consecuencia prevista en ésta, siendo la lógica el elemento fundamental que estructura su contenido; que para determinarlo juegan un papel trascendente el enfrentamiento o debate de las partes, en la que cada una defenderá sus puntos de vista apoyándose en las teorías que estimen convincentes, exponiendo los hechos ocurridos y las pruebas que los apoyan, a fin de persuadir al Tribunal y convencer a los jueces mediante la argumentación.

Es por eso que debe de entenderse que la **CLARIDAD** y la **PRECISION** de la **SENTENCIA** hacen referencia a que en esta debe de detallarse con exactitud cuáles son las pretensiones del actor, en el presente caso de la **COMUNA ENGABAO**; y, por ende al no determinar cuáles son las **INSCRIPCIONES QUE SE DEBEN DE ANULAR (CANCELAR)** en el **REGISTRO DE LA PROPIEDAD del CANTON PLAYAS**, la **SENTENCIA** tiende a omitir el examen y pronunciamiento claro, lo que permite hablar de una sentencia incompleta en su formalidad, pues no se ha detallado con precisión, claridad y exactitud cuáles son los títulos inscritos en el Registro de la Propiedad que están dentro de los límites de la **COMUNA ENGABO**.

QUE, Con fecha **27 de enero del año 2017**, mediante la **RESOLUCION ADMINISTRATIVA No. 008-2017**, se procede a **MARGINAR LA SENTENCIA**, en lo que tiene que ver con el **REGISTRO de la PROPIEDAD**, es decir lo que contiene la parte resolutive de la misma, es decir a : **".....QUE EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL CANTON PLAYAS SE ABSTENGA DE INSCRIBIR CUALQUIER TIPO DE GRAVAMEN O TITULO DE PROPIEDAD DE PERSONA ALGUNA DENTRO DE LAS 7.427 HECTAREAS CORRESPONDIENTES AL PREDIO DE PROPIEDAD DE LA COMUNA ENGABAO, Y EN EL CASO DE EXISTIR ALGUNA INSCRITA, PROCEDASE CON LA INMEDIATA ANULACION DE DICHA INSCRIPCION"** ;

QUE, con fecha **08 de febrero del año 2017**, este **REGISTRO de la PROPIEDAD y MERCANTIL del CANTON PLAYAS**, hace conocer mediante oficio **No. RMPCP-FTM-2017-0292-OF**, al señor **JUEZ DR. CARLOS EDUARDO FLORES IÑIGUEZ**, del **CUMPLIMIENTO de la SENTENCIA**, adjuntando al presente oficio 5 fojas.

QUE, con 09 de febrero del 2017, se me notifica vía correo electrónico por parte de la **UNIDAD JUDICIAL MULTICOMPETENTE DEL CANTON PLAYAS**, en lo que tiene que ver con la **SENTENCIA CONSTITUCIONAL**, mediante la siguiente providencia que redacto textualmente : " 2) INCORPORESE AL EXPEDIENTE EL OFICIO NO. RMP COP-FTM-2017-092-OF, DE FECHA 07 DE FEBRERO DEL 2017, SUSCRITO POR EL ABOGADO FRANCIS TAPIA MAHUAD REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL DEL CANTON PLAYAS, AL CUAL ADJUNTA LA RESOLUCION ADMINISTRATIVA 008-2017, ASI COMO ANEXOS, **DONDE SE DA A CONOCER QUE SE DA CUMPLIMIENTO A LA SENTENCIA EMITIDA POR LA SALA DE LO PENAL DE LA CORTE PROVINCIAL DEL GUAYAS DISPUESTO EN 2.2. DE LA SENTENCIA**" (El subrayado y las negrillas son míos)

QUE, mediante Oficio **No. MAG-STRTA-2020-0105-O**, de fecha **28 de Agosto del año 2020**, el señor **MGS. JUAN ANTONO LOPEZ CORDERO**, en calidad de **SUBSECRETARIO DE TIERRAS RURALES Y TERRITORIOS ANCESTRALES**, remite al **ALCALDE del CANTON PLAYAS**; y, a mi persona como **REGISTRADOR de la PROPIEDAD y MERCANTIL**, el documento que entre otras cosas manifiesta lo siguiente : ".....PONGO EN SU CONOCIMIENTO QUE PARA FINES PERTINENTES EL OFICIO NRO. MAG-STRTA-2019-0226-0, DE FECHA 26 DE JULIO DE 2019, SUSCRITO POR EL MGS. LUIS EDUARDO VELARDE, ENTÓNCE SUBSECRETARIO DE TIERRAS RURALES Y TERRITORIOS ANCESTRALES, MEDIANTE EL CUAL CONSIDERO QUE SE NOTIFIQUE, "AL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PLAYAS Y A SU REGISTRO DE LA PROPIEDAD **EL**



LISTADO DE LOS JUSTOS TITULOS QUE SE ENCUENTRAN DENTRO DE LA CIRCUSCRIPCION DE LA COMUNA ENGABAO PERO EXCLUIDOS DE LA PROPIEDAD COMUNAL, PARA LOS EFECTOS DE LEY Y EVITAR ASI CONFUSIONES AL MOMENTO DE EJECUTAR LAS SENTENCIAS CONSTITUCIONALES REFERIDAS EN LOS ANTECEDENTES... (El subrayado y las negrillas son míos)

QUE, mediante Oficio No. **MAG-STRTA-2020-0108-O**, de fecha **01 de Septiembre del año 2020**, el señor **MGS. JUAN ANTONO LOPEZ CORDERO**, en calidad de **SUBSECRETARIO DE TIERRAS RURALES Y TERRITORIOS ANCESTRALES**, nuevamente remite; y hace conocer al **ALCALDE del CANTON PLAYAS**; y, a mi persona como **REGISTRADOR de la PROPIEDAD y MERCANTIL**, el documento que entre otras cosas manifiesta lo siguiente: **".....PONGO EN SU CONOCIMIENTO QUE PARA FINES PERTINENTES EL OFICIO NRO. MAG-STRTA-2019-0226-0, DE FECHA 26 DE JULIO DE 2019, SUSCRITO POR EL MGS. LUIS EDUARDO VELARDE, ENTONCES SUBSECRETARIO DE TIERRAS RURALES Y TERRITORIOS ANCESTRALES, MEDIANTE EL CUAL CONSIDERO QUE SE NOTIFIQUE..."** AL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON PLAYAS Y A SU REGISTRO DE LA PROPIEDAD **EL LISTADO DE LOS JUSTOS TITULOS QUE SE ENCUENTRAN DENTRO DE LA CIRCUSCRIPCION DE LA COMUNA ENGABAO PERO EXCLUIDOS DE LA PROPIEDAD COMUNAL, PARA LOS EFECTOS DE LEY Y EVITAR ASI CONFUSIONES AL MOMENTO DE EJECUTAR LAS SENTENCIAS CONSTITUCIONALES** REFERIDAS EN LOS ANTECEDENTES..." (El subrayado y las negrillas son míos)

QUE, el listado de los que tiene **JUSTO TITULO**, reconocido; y, que no afecta la **SENTENCIA CONSTITUCIONAL**, puesto que según lo detalla el **MINISTERIO de AGRICULTURA y GANADERIA** en su parte resolutive expresa en su punto primero que: **".....DENTRO DEL REGISTRO DE TIERRAS RURAL A MI CARGO DEBERA CONSTAR EXPRESAMENTE QUE LA PROPIEDAD DE LA COMUNA ENGABAO RECONOCIDA MEDIANTE SENTENCIA DEL 4 DE ENERO DE 1995 EXCLUYO LOS JUSTOS TITULOS DE LAS PROPIEDADES QUE CONSTABAN INSCRITAS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTON GUAYAQUIL AL 2 DE SEPTIEMBRE DE 1991, FECHA EN QUE SE INSCRIBIO LA DEMANDA, SEGUN EL CERTIFICADO EMITIDO POR DICHA ENTIDAD A PETICION DE ESTA SUBSECRETARIA , ELMISMO QUE SE ADJUNTA A LA RESOLUCION....."**

QUE, el listado a que hace referencia; y, que poseen **JUSTO TITULO**; y, que no pueden; y no deben ser afectados por la **SENTENCIA CONSTITUCIONAL** son los siguientes:

	ADQUIRENTES	FECHA DE INSCRIPCION	FOLIOS	LOTES
1	CARLOS AROSEMENA GALLARDO	02/06/1981	58529	75.83 HA.
2	VIMARE S.A.	27/05/1985	86605	3 LOTES DE TERRENO
3	PISICOLA SALMON S.A. PISAL	09/05/1989	110545	138 HA.
4	WAGNER COMERCIAL E INDUSTRIAL WACO (MAREXPORT S.A.)	03/10/1988 23/11/1989	305397 268213	2 LOTES DE TERRENO 77.31 HA. 168.50 HA.
5	MAREXPORT S.A.	31/10/1990	198155	1 LOTE DE TERRENO 900.000 MTS.2
6	DEIFILIA MARGARITA MEDRANDA MOREIRA	30/10/1975	49275	1 LOTE DE TERRENO 336 HA.
7	CONSEJO PROVINCIAL DEL GUAYAS	01/07/1980	69561	1 LOTE DE TERRENO 158 HA.
8	VIMARE S.A.	02/07/1985	109559	1 LOTE DE TERRENO 287,23 HA.
9	RAFAEL MEJIA PEREZ Y OTROS	08/03/1982	26899	1 LOTE DE TERRENO 15.50 HA.

QUE, la petición hecha por los señores **SEGUNDO SALAZAR ZAMORA; y, FELIX CUADRA DIAZ;** hace mención a los terrenos que tiene que ver con la adjudicación hecha al señor **RAFAEL MEJIA y**





OTROS, por lo que tienen el reconocimiento de **JUSTO TITULO**; y, por ende la **SENTENCIA CONSTITUCIONAL** no afecta a dichos terrenos; y, por ende a su derecho real de propiedad.

QUE, el artículo 33 del **CODIGO ORGANICO ADMINISTRATIVO** invoca sobre el **DEBIDO PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO** explicando que: "...LAS PERSONAS TIENEN DERECHO A UN PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO , AJUSTADO A LAS PREVICIONES DEL ORDENAMIENTO JURIDICO" .

QUE, debe entenderse en este sentido que es deber ineludible; pues es un derecho garantizado por el **ESTADO ECUATORIANO**, seguir un procedimiento ajustado a la ley; a fin de no violentar los derechos constitucionales ; es decir en otras palabra podemos definir al **DEBIDO PROCESO ADMINISTRATIVO** como lo manifiesta **RISSO FERRAND, MARTIN** : "**COMO PRINCIPIO CONSTITUCIONAL , EL QUE SE INICIA, SE DESARROLLA Y CONCLUYE RESPETANDO Y HACIENDO EFECTIVO LOS PRESUPUESTOS, PRINCIPIOS Y LAS NORMAS CONSTITUCIONALES, LEGALES E INTERNACIONALES APROBADAS PREVIAMENTE, ASI COMO LOS PRINCIPIOS GENERALES QUE INFORMA EL DERECHO, CON LA FINALIDAD DE ALCANZAR UNA JUSTA RESOLUCION RESPECTO A UNA PRETENSION DETERMINADA, PROVOCANDO COMO EFECTO INMEDIATO LA PROTECCION INTEGRAL DE LA SEGURIDAD DE LOS CIUDADANOS, RECONOCIDA CONSTITUCIONALMENTE COMO DERECHO**" (**RISSO FERRAND, Martin , El Debido Proceso Administrativo, Edit. Jurídica de Chile, Santiago, 1996, p. 95**)

QUE, sobre esto la **CORTE CONSTITUCIONAL**, en lo que tiene que ver con el **DEBIDO PROCESO**, expreso, en **SENTENCIA No.035-10-SEP-CC**, publicada en el **REGISTRO OFICIAL No. 294** lo siguiente : "**...EL DERECHO AL DEBIDO PROCESO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 76 DE LA CONSTITUCION DE LA REPUBLICA ES AQUEL QUE TIENE TODA PERSONA O SUJETO JUSTICIABLE, DE INVOCAR AL INTERIOR DEL ORGANO JURISDICCIONAL EL RESPETO DE AQUEL CONJUNTO DE PRINCIPIOS FUNDAMENTALMENTE PROCESALES (EXCEPCIONALMENTE SUSTANTIVOS) Y POR DEMAS RELEVANTES PARA QUE UNA CAUSA, PUEDA VENTILARSE Y RESOLVERSE CON AUTENTICA JUSTICIA**" . (**El subrayado y las negrillas son míos**)

QUE, como se ve y se expresa se "**HA VIOLENTADO UNA GARANTIA**" , que es procedimental; y que atenta contra el **ESTADO DE DERECHO** ; y, por ende con el principio de **LEGALIDAD y SEGURIDAD JURIDICA** ; así lo establece el artículo primero de la **CARTA MAGNA**, que invoca de que : "**...EL ECUADOR ES UN ESTADO DE JUSTICIA Y DE DERECHOS.....**" ; lo que está infringiendo la disposición constitucional se deriva en lo que se llama "**PRINCIPIO DE LEGALIDAD**" , el que constituye en una limitación y justificación establecida por el **DERECHO POSITIVO** a la actuación de las **INSTITUCIONES PUBLICAS** en desmedro de los **DERECHOS DE LOS ADMINISTRADOS** a un **DEBIDO PROCESO**. (**El subrayado y las negrillas son míos**)

QUE, por su parte **MANUEL OYANGUREN**, sostiene : "**...EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO ES EL CAUCE JURIDICO QUE EL APARTO ADMINISTRATIVO SE VE OBLIGADO A SEGUIR EN EL DESEMPEÑO DE SUS FUNCIONES Y DENTRO DE SU COMPETENCIA PARA PRODUCIR ACTO DE CARÁCTER ADMINISTRATIVO.....**" . (**El subrayado y las negrillas son míos**)

QUE, **ROBERTO DROMI** explicando : "**...EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO CONSTITUYE UNA HERRAMIENTA PARA GOBERNAR, CONTROLAR Y EJERCER EL PODER SUJETO A LA LEGALIDAD Y A GARANTIZAR LOS MEDIOS PROCESALES A LOS ADMINISTRADOS** Y ES EL HILO CONDUCTOR QUE VA ENCAUZANDO LOS ACTOS DERIVADOS DE LOS ORGANOS DE PODER PUBLICO, PARA MATERIALIZAR Y EXPREAR JURIDICAMENTE LA VOLUNTAD ADMINISTRATIVA...." (**El subrayado y las negrillas son míos**)

QUE, el peticionario acogiendo lo que dispone el artículo 8 de la **LEY ORGANICA DE DATOS PUBLICOS**, al verse afectado en sus derechos pide la **RECTIFICACION** de dichos datos; haciendo mención a lo que dispone la disposición legal que textualmente manifiesta: "**...LOS**



DATOS REGISTRALES DEL SISTEMA SON SUSCEPTIBLES DE ACTUALIZACIÓN, RECTIFICACIÓN O SUPRESIÓN EN LOS CASOS Y CON LOS REQUISITOS QUE LA LEY SEÑALE. (El subrayado y las negrillas son míos)

QUE, el artículo 21 de la **LEY ORGANICA DE DATOS PUBLICOS**, expresa sobre el **CAMBIO EN LA INFORMACION O BASE DE DATOS PUBLICOS**, bajo los siguientes términos: "...**ART. 21.- CAMBIO DE INFORMACIÓN EN REGISTROS O BASES DE DATOS.- LA O EL TITULAR DE LOS DATOS PODRÁ EXIGIR LAS MODIFICACIONES EN REGISTROS O BASES DE DATOS CUANDO DICHAS MODIFICACIONES NO VIOLEN UNA DISPOSICIÓN LEGAL, UNA ORDEN JUDICIAL O ADMINISTRATIVA.** LA RECTIFICACIÓN O SUPRESIÓN NO PROCEDERÁ CUANDO PUDIESE CAUSAR PERJUICIOS A DERECHOS DE TERCERAS O TERCEROS, EN CUYO CASO SERÁ NECESARIA LA CORRESPONDIENTE RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA O SENTENCIA JUDICIAL." (El subrayado y las negrillas son míos)

QUE, por otro lado el artículo 50, de la Ley de Registro expresa sobre los errores y su corrección explicando el mencionado artículo lo siguiente: "..... **LA CORRECCIÓN DE ERRORES, REPARACIÓN DE OMISIONES Y CUALQUIER MODIFICACIÓN QUE DE OFICIO O A PETICIÓN DE PARTE DEBA HACER EL REGISTRADOR CONFORME AL TÍTULO, SE HARÁ CONSTAR EN UNA NOTA PUESTA EN EL MARGEN A LA DERECHA DE LA INSCRIPCIÓN RESPECTIVA Y AL FRENTE DE LA PARTE QUE SE HUBIERE MODIFICADO.....**"

QUE, los oficio remitidos por el **MINISTERIO de AGRICULTURA y GANADERIA**, con fechas de 28 de Agosto del 2020; y, 01 de Septiembre del mismo año debe de considerarse como un **ACTO ADMINISTRATIVO**, que por ende causa efectos jurídicos, los cuales tienden a la reparación de una sentencia que si bien reconoce el derecho de la comuna Engabao; no es menos cierto que esta sentencia hace mención a las tierras comunales como tal; pero respetando el derecho que pudieran tener los declarados **"JUSTOS TITULOS"**; y que el **art. 124** de Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, publicada en el Registro Oficial # 711 de fecha 14 de marzo del año 2016 explica que: **"...PRESENTACION DE TITULOS .- EN CASO DE CONFLICTOS SOBRE LA PROPIEDAD O POSESION AGRARIA DE TIERRA RURAL ESTATAL O ADJUDICADA; LA AUTORIDAD AGRARIA PROVINCIAL DE OFICIO O A PETICION DE PARTE, DISPONDRA QUE EN UN PLAZO DE 60 DIAS.....PRESENTEN LOS TITULOS DE PROPIEDAD EN QUE SE SUSTENTAN SUS RESPECTIVOS DERECHOS....."**

QUE, no podemos dejar de lado lo que produce el **ACTO ADMINISTRATIVO**, pues según la legislación ecuatoriana, esta es UNA DECLARACION UNILATERAL EFECTUADA EN EL EJERCICIO DE LA FUNCION ADMINISTRATIVA QUE PRODUCE EFECTOS JURIDICOS INDIVIDUALES DE FORMA DIRECTA; sobre esto el tratadista ecuatoriano **ZAVALA EGAS**, acoge más la definición de **GALLEGO ANABITARTE**, al manifestar que: **"ACTO ADMINISTRATIVO ES LA RESOLUCION (MEDIDA, DECISION) UNILATERAL DE UN SUJETO EN EL EJERCICIO DEL PODER PUBLICO PARA UN CASO CONCRETO."**

Afirmando que: **"ACTO ADMINISTRATIVO ES UNA RESOLUCION UNILATERAL, CON EFICACIA VINCULANTE, DE UN CASO CONTRETO DICTADO POR UN SUJETO CUANDO GESTIONA ACTIVIDADES Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS PUBLICOS."**

JOSÉ ROBERTO DROMI expresa, **"EL ACTO ADMINISTRATIVO ES UNO DE LOS MEDIOS JURÍDICOS POR LOS CUALES SE EXPRESA LA VOLUNTAD ESTATAL, JUSTAMENTE CON EL ACTO DE GOBIERNO O POLÍTICO, LOS SIMPLES ACTOS DE LA ADMINISTRACIÓN, LOS CONTRATOS ADMINISTRATIVOS Y LOS REGLAMENTARIOS, CONSTITUYEN LOS MODOS O FORMAS JURÍDICAS DE EXTERIORIZACIÓN DE LA VOLUNTAD ADMINISTRATIVA DEL ESTADO."**

GALO ESPINOZA indica que es **"UNA DECLARACIÓN GENERAL ESPECIAL DE UNA AUTORIDAD ADMINISTRATIVA, EN EJERCICIO DE SUS PROPIAS FUNCIONES Y QUE SE REFIERE A**



DERECHOS, DEBERES O INTERESES DE LAS ENTIDADES ADMINISTRATIVAS O DE LOS PARTICULARES RESPECTO DE ELLAS.”

Como podemos observar la clave radica en tener noción de lo que es el **ACTO ADMINISTRATIVO**, partiendo de que este es una conquista del **ESTADO DE DERECHO**, al reconocer una jerarquía de normas cuyos mandatos desembocan en realizaciones concretas, siendo este actuar administrativo impugnado en sede administrativa o sede jurisdiccional.

En el **ACTO ADMINISTRATIVO**, rige como tal el **PRINCIPIO** del **EJERCICIO** de la **POTESTAD ADMINISTRATIVA**, lo que significa que este debe de ser realizado bajo el margen de la **LEGALIDAD** de la misma, puesto que no hay acto administrativo alguno sin una norma específica que lo autorice y lo prevea, por el ende el **ACTO ADMINISTRATIVO** desde un punto de vista legal es **OBEDIENTE A LA PREVISION DE LA LEY**.

QUE, el **ACTO ADMINISTRATIVO** tienen otras características como son: **1) Es una INSTITUCION PROPIA DEL DERECHO ADMINISTRATIVO; 2) Es PRODUCTO de la SUPREMACÍA ESTATAL; 3) PRODUCE CONSECUENCIAS JURIDICAS DIRECTAS e INMEDIATAS EN FORMA INTERNA o EXTERNAS; 4) Es un ACTO APLICATIVO del ORDENAMIENTO, es decir se AGOTA con su CUMPLIMIENTO; 5) El ACTO ADMINISTRATIVO no INNOVA, o sea NO CREA COSAS NUEVAS; 6) Es IMPUGNABLE; 7) Es ANULABLE; 8) Es UNILATERAL, pero sus efectos pueden ser BILATERALES.**

QUE, es de conocimiento que el **REGISTRO** de la **PROPIEDAD** del **CANTON GUAYAQUIL**, remitió con fecha **01 de mayo del año 2019** mediante **oficio # EPMRPG-R-2019-0042**, al **MINISTERIO de AGRICULTURA y GANADERIA**, el sustento jurídico-registral del reconocimiento de **JUSTO TITULO**, de varias personas naturales y jurídicas que se vieron afectadas en la **SENTENCIA CONSTITUCIONAL**, sin ser parte procesal; a fin de que esta no perjudique los **DERECHOS ADQUIRIDOS** de la **PROPIEDAD PRIVADA**; detallándose en ese listado que son **JUSTOS PROPIETARIOS**, los señores **RAFAEL MEJIA y OTROS** de un lote de terreno de una superficie de **15.30 Hectáreas**; el cual fue inscrito con fecha **08 de Marzo de 1982**.

QUE, como punto de partida, lo que en la **DOCTRINA REGISTRAL**, se la conoce como **INEXACTITUD REGISTRAL**, entendiéndose por esta como lo define el **HIPOTECARISTA LACRUZ-SANCHO**, manifestando que : **“...LA INEXACTITUD REGISTRAL, ES LA IRREGULARIDAD DE LOS ASIENTOS, EN OTRAS PALABRAS ESTA EXISTE CUANDO EL REGISTRO EXPRESA UNA SITUACION JURIDICA QUE EN LA REALIDAD JURIDICA ES OTRA...”** (Lecciones de Derecho inmobiliario Registral, Zaragoza, 1957, PAGES. 346 y ss. ; y **LACRUZ-SANCHO**: Derecho Inmobiliario Registral, Barcelona, Reimpresión 1991, Págs. 250 y ss.)

QUE, el tratadista de **DERECHO HIPOTECARIO**, **RAMON ROCA SASTRE**, hace referencia a las causas de la **INEXACTITUD REGISTRAL**; y, sus consecuencias clasificando para efectos de la **FE PUBLICA REGISTRAL**, las causas que posibilitan de la inexactitud en el Registro en la siguiente forma : **a) El Registro permanece inalterado frente a una realidad jurídica que ha sufrido alteración; b) El Registro ha sufrido alteración frente a una realidad jurídica que permanece inalterada; c) El Registro sufre alteración, a base de la mutación operada en la realidad jurídica, pero sin que esta se traduzca exactamente en aquel; y, d) El Registro acusa una DOBLE INMATRICULACION**, pero el autor después vario este esquema y lo sustituyo por el que se expone a continuación.

QUE, la **RECTIFICACION**, que hace referencia el artículo **8** de la **Ley Orgánica de Datos Públicos**, es procedente a fin de eliminar la subsistencia o permanencia del **ESTADO de INEXACTITUD**, en el contenido de los folios registrales, puesto que constituye un peligro a lo que se conoce como el **PRINCIPIO de la FE PUBLICA REGISTRAL**, por lo que se vuelve conveniente de rectificar el contenido del Registro que resulta inexacto; con la finalidad de proteger los intereses del verdadero propietario y/o dueño. **(El subrayado y las negrillas son míos)**

Avance con quien futuro

Y



QUE, el artículo 13 de la LEY del SISTEMA NACIONAL de REGISTRO de DATOS PUBLICOS, expresa de que ; **“.....LOS REGISTROS SON DEPENDENCIAS PÚBLICAS, DESCONCENTRADOS, CON AUTONOMÍA REGISTRAL Y ADMINISTRATIVA EN LOS TÉRMINOS DE LA PRESENTE LEY, Y SUJETOS AL CONTROL, AUDITORIA Y VIGILANCIA DE LA DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE DATOS PUBLICOS EN LO RELATIVO AL CUMPLIMIENTO DE POLÍTICAS, RESOLUCIONES Y DISPOSICIONES PARA LA INTERCONEXIÓN E INTEROPERABILIDAD DE BASES DE DATOS Y DE INFORMACIÓN PÚBLICA...”**; (El subrayado y las negrillas son míos)

QUE, mediante la ORDENANZA MUNICIPAL NO. 002-2014, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Playas, Reforma a la Ordenanza Municipal para la: **“ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO MUNICIPAL DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL DEL CANTÓN PLAYAS”**;

QUE, el artículo 1 de la ORDENANZA MUNICIPAL NO. 002 - 2014, determina que es un **“ÓRGANO ADSCRITO”** al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Playas, por lo tanto, goza de la **AUTONOMÍA FINANCIERA, ADMINISTRATIVA; Y REGISTRAL**; (El subrayado y las negrillas son míos)

QUE, en dicha Ordenanza Municipal, en su artículo 17 indica que: **“ EL REGISTRADOR MUNICIPAL DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL DEL CANTÓN PLAYAS SERÁ LA MÁXIMA AUTORIDAD; Y EJERCERÁ LA REPRESENTACIÓN LEGAL Y JUDICIAL DEL REGISTRO MUNICIPAL DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL DEL CANTÓN PLAYAS”**; (El subrayado y las negrillas son míos)

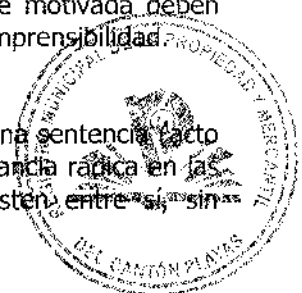
QUE, el artículo 100 del CODIGO ORGANICO ADMINISTRATIVO, explica sobre la MOTIVACION bajo la observación de los siguientes criterios : 1) El señalamiento de la norma jurídica o principios jurídicos aplicables y la determinación de su alcance; 2) La calificación de los hechos relevantes para la adopción de la decisión sobre la base de la evidencia que conste en el expediente administrativo; y, 3) La explicación de la pertinencia del régimen jurídico invocado en relación con los hechos determinados.

QUE, el tratadista FERNANDO DE LA RUA (Obra: Teoría General de los procesos) explica sobre la MOTIVACION como : **“...UN ELEMENTO INTELLECTUAL DE CONTENIDO CRÍTICO, VALORATIVO Y LÓGICO QUE CONSISTE EN EL CONJUNTO DE RAZONAMIENTOS DE HECHO Y DE DERECHO EN LOS QUE EL JUZGADOR CIMIENTA SU DECISIÓN.....”**

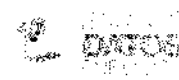
Esta deducción cristaliza la idea de que la motivación no solo se encarga del ámbito formal o estético que se deben cumplir en una decisión de carácter administrativo-legal, sino también con el orden cronológico de fondo, con el que el Servidor Público o la Máxima Autoridad Cantonal ha construido una película mental de los hechos a través de todo lo aportado, y con ello basarse en una buena decisión; es decir, la motivación va más allá de la mera explicación, la motivación busca el sustento base para manifestar las razones utilizadas y así fundar una decisión cuerda.

QUE, la Corte Constitucional, el máximo organismo de interpretación constitucional ha señalado que para que los jueces o funcionarios públicos expidan una resolución debidamente motivada deben cumplir con ciertos requisitos. Estos requisitos son la razonabilidad, la lógica y la comprensibilidad.

QUE, La Razonabilidad es el requisito y pilar fundamental para determinar que una sentencia (acto administrativo) ha sido debidamente realizada conforme a derecho, pues su importancia radica en las reglas citadas (normas y principios), y que dichos enunciados jurídicos se ajusten entre sí, sin evidenciarse ningún tipo de contradicciones o antinomias.



Avanza con buen futuro! * * * * *





QUE, La Lógica radica en que las ideas expuestas en el acto administrativo, tengan un orden congruente y real, así como también el planteamiento de silogismos coherentes y no de carácter absoluto, y de cuyo análisis se desprenda una conclusión consonante con lo tratado.

QUE, La Comprensibilidad debe estar compuesta por enunciados claros, lógicos y sencillos, además de concatenarse con los otros dos requisitos (razonabilidad y lógica) y su omisión puede automáticamente anular los tres requisitos planteados por la jurisprudencia constitucional.

QUE, debe de entenderse que la **MOTIVACION**, permite que el administrado tenga el derecho de conocer mediante una clara y diáfana descripción, los hechos utilizados y analizados por la Administración Pública Registral, su fundamentación jurídica tomada en consideración para dicho análisis.

QUE, la motivación en las decisiones administrativas, es un **PRINCIPIO CONSTITUCIONAL** que se encuentra implícito en la organización de un Estado Democrático, que es contrario a un Estado obeso y gordo como un Estado totalitario de poder absoluto y arbitrario.

QUE, en el Estado Democrático, el poder público está sometido al Derecho, lo que supone, entre otras cosas, que la actuación de la Administración deberá dar cuenta de esta sujeción a fin de despejar cualquier sospecha de arbitrariedad. Para lograr este objetivo, las decisiones de la Administración deben contener un sustento jurídico legal con una adecuada motivación, tanto de los hechos, como de la interpretación de las normas o el razonamiento realizado por el funcionario administrativo.

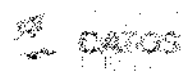
QUE, la motivación debe dar **SEGURIDAD JURIDICA** al administrado y permitir al revisor apreciar la **CERTEZA JURIDICA** de la **AUTORIDAD** que decide el caso; para ello no se debe de utilizar las citas legales abiertas, que solo hace referencia a normas en conjunto como reglamentos o leyes, pero sin concretar que disposición ampara la argumentación o análisis de la autoridad.

QUE, la motivación supone la exteriorización obligatoria de las razones que sirven de sustento a dicha resolución, que sirven para apreciar el grado de **LEGITIMIDAD**.

QUE, conforme lo detalla el **artículo 76** de la **CONSTITUCION** de **MONTECRISTI** en su literal l) explica que: **"...LAS RESOLUCIONES DE LOS PODERES PÚBLICOS DEBERÁN SER MOTIVADAS. NO HABRÁ MOTIVACIÓN SI EN LA RESOLUCIÓN NO SE ENUNCIAN LAS NORMAS O PRINCIPIOS JURÍDICOS EN QUE SE FUNDA Y NO SE EXPLICA LA PERTINENCIA DE SU APLICACIÓN A LOS ANTECEDENTES DE HECHO. LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS, RESOLUCIONES O FALLOS QUE NO SE ENCUENTREN DEBIDAMENTE MOTIVADOS SE CONSIDERARÁN NULOS. LAS SERVIDORAS O SERVIDORES RESPONSABLES SERÁN SANCIONADOS.."**

RESUELVE:

ART. 1.- DEJAR sin efecto, la **ANOTACION MARGINAL** hecha con fecha **30 de Enero del año 2017**, en lo que tiene que ver con la **SENTENCIA** por **ACCION EXTRAORDINARIA de PROTECCION # 2016-00502**, respecto de los **BIENES INMUEBLES** de propiedad de los señores **SEGUNDO SAUL SALAZAR ZAMORA**; y, **FELIX W. CUADRA DIAZ**; y, que consiste en los siguientes: **1)** Terreno adquirido por compra-venta a los señores Miguel Zurita Jijón y Jacinta Mera





Torres, mediante escritura pública realizada ante el notario 19no. del Cantón Guayaquil, Abg. Nelson R. Carrión, el 15 de marzo del año 2014, inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Playas con fecha 03 de septiembre del año 2014, respecto de un bien inmueble con una superficie de 463,93 mts.2; y, signada con el Código Catastral # 09215-0038-083-001-000; con **ficha registral # 17357; 2)** Terreno adquirido por compra-venta a los señores Miguel Zurita Jijón y Jacinta Mera Torres, mediante escritura pública realizada ante el notario 19no. del Cantón Guayaquil, Abg. Nelson R. Carrión, el 15 de marzo del año 2014, inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Playas con fecha 03 de septiembre del año 2014, respecto de un bien inmueble con una superficie de 2153,08 mts.2; y, signada con el Código Catastral # 09215-0038-084-001-000; con **ficha registral # 17358; 3)** Terreno adquirido por compra-venta a los señores Guillermo Castillo Mera y Luzmila Quelal Rugel, mediante escritura pública realizada ante el notario 29no. del Cantón Guayaquil, Ab. Francisco Coronel Flores, el 14 de abril del año 1999, inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Playas con fecha 06 de octubre del año 2010, respecto de un bien inmueble con una superficie de 618,12 mts.2; y, signada con el Código Catastral # 09215-0038-066-001-000; con **ficha registral # 14199; 4)** Terreno adquirido por compra-venta a la señora Carmen Calderón Viana, mediante escritura pública realizada ante el notario 4to. del Cantón Guayaquil, Dr. Alberto Bobadilla Boderó, el 29 de marzo del año 2002, inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Playas con fecha 06 de octubre del año 2010, respecto de un bien inmueble con una superficie de 697,36 mts.2; y, signada con el Código Catastral # 09215-0038-067-001-000 ; con **ficha registral # 7413; 5)** Terreno adquirido por compra-venta a la señora Carmen Calderón Viana, mediante escritura pública realizada ante el notario 38vo. del Cantón Guayaquil, Dr. Humberto Moya Flores, el 11 de octubre del año 2011, inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Playas con fecha 16 de julio del año 2013, respecto de un bien inmueble con una superficie de 1332,76 mts.2; y, signada con el Código Catastral # 09215-0038-024-001-000 ; con **ficha registral # 14318; 6)** Terreno adquirido por compra-venta a los señores Pablo Borbor Esteves y Sonia Montesdeoca Neumane, mediante escritura pública realizada ante el notario 38vo. del Cantón Guayaquil, Dr. Humberto Moya Flores, el 03 de agosto del año 2010, inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Playas con fecha 06 de octubre del año 2010, respecto de un bien inmueble con una superficie de 1400,00 mts.2; y, signada con el Código Catastral # 09215-0038-055-001-000; con **ficha registral # 5667; 7)** Terreno adquirido por compra-venta a la señora María E. Zamora T. , mediante escritura pública realizada ante el notario 19no. del Cantón Guayaquil, Abogado Nelson Rafael Carrión, respecto de 2 lotes de terrenos, con superficies de 1.895,75 mts.2 con Código Catastral # 09215-0038-022-001 ; y, 743,82 mts.2 con Código Catastral # 09215-0038-026-001, y las correspondientes fichas registrales signadas con los números # **18302; y, # 18303;** escritura hecha con fecha 12 de noviembre del año 2014; he inscrita en el Registro de la Propiedad con fecha 09 de junio del 2015; **8)** Terreno adquirido por compra-venta a la señora María E. Zamora T., mediante escritura pública realizada ante el notario 29no. del Cantón Guayaquil, Abogado Francisco Coronel Flores con fecha 14 de abril de 1999; he inscrita en el Registro de la Propiedad con fecha 06 de octubre del año 2010; dándole la ficha registral # **15738; 9)** Terreno Adquirido por compra-venta a los cónyuges Mejía Pérez Rafael; y, Zamora Andrade Julia, con fecha **27 de Mayo de 1997**, celebrado por el Notario Público 29no. Abog. Francisco Coronel Flores, respecto del Bien Inmueble con una área y/o superficie de 1.200 mts.2; he inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Playas con fecha 10 de Julio de 1997, con **ficha registral # 5589**, por lo que se aplica lo que determina el artículo **8** de la **LEY DEL SISTEMA NACIONAL DE DATOS PUBLICOS**, que en forma taxativa expresa que : **"...LOS DATOS REGISTRALES DEL SISTEMA SON SUCEPTIBLES DE ACTUALIZACION, RECTIFICACION O SUPRESION EN LOS CASOS Y CON LOS REQUISITOS QUE LA LEY SEÑALE..."**

ART. 2.- PROCEDER, a la **MARGINACION** de la presente **RESOLUCION ADMINISTRATIVA**, conforme lo detalla el artículo **50** de la **LEY de REGISTRO**, en el sentido de que : **"...LA CORRECCION DE ERRORES ,REPARACION DE OMISIONES Y CUALQUIER MODIFICACION QUE DE OFICIO O A PETICION DE PARTE DEBA HACER EL REGISTRADOR CONFORME AL TITULO , SE HARÁ CONSTAR EN UNA NOTA PUESTA EN EL MARGEN A LA DERECHA DE LA INSCRIPCION RESPECTIVA...."**



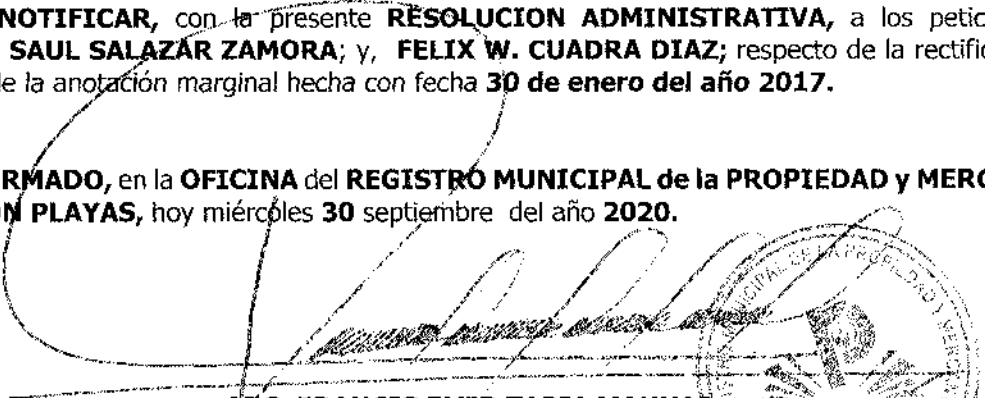
Avanza con buen futuro!





ART. 3.- NOTIFICAR, con la presente **RESOLUCION ADMINISTRATIVA,** a los peticionarios **SEGUNDO SAUL SALAZAR ZAMORA;** y, **FELIX W. CUADRA DIAZ;** respecto de la rectificación y supresión de la anotación marginal hecha con fecha **30 de enero del año 2017.**

DADO y FIRMADO, en la **OFICINA** del **REGISTRO MUNICIPAL** de la **PROPIEDAD y MERCANTIL** del **CANTON PLAYAS,** hoy miércoles **30** septiembre del año **2020.**


ABG. FRANCIS EMIR TAPIA MAHUAD
REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL
CANTON PLAYAS



Avanza con buen futuro

