



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

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA Nro. RMPMCP-059-2020**



**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.

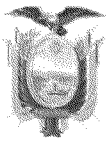
**QUE**, la **CONSTITUCION** del **ESTADO ECUATORIANO**, según se desprende de su **artículo 226**, expresa que las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras y servidores públicos y personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias 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 **FABRICIO CORREA DELGADO**, presenta un escrito en el **REGISTRO MUNICIPAL** de la **PROPIEDAD y MERCANTIL** del **CANTON PLAYAS**.

**QUE**, el escrito en referencia hace relación al oficio **Nro. MAG-STRTA-2020-0108-O**, de fecha **01 de septiembre del año 2020**; oficio remitido por el **MGS. JUAN ANTONIO LOPEZ CORDERO**, en calidad de **SUBSECRETARIO DE TIERRAS RURALES Y TERRITORIOS ANCESTRALES**,



documento con el cual se pone en conocimiento del Registro Municipal de la Propiedad el siguiente acto administrativo el cual se reduce en notificar lo siguiente: "...REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD EL LISTADO DE LOS **JUSTOS TITULOS** QUE SE ENCUENTRAN DENTRO DE LA CIRCUNSCRIPCION 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 REFRIDAS EN LOS ANTECEDENTES...."

**QUE**, según se desprende de la **HISTORIA REGISTRAL**, los señores Deifilia Margarita Medranda de Moreira y otros, compraron a los cónyuges Juan Flores Palma ; y, Martha Vera de Flores, un lote de terreno denominado "Don Juan" ubicado en el puerto Engabao, con un área total de trescientos treinta y seis hectáreas, la cual fue otorgada según escritura pública en el Cantón Salinas, con fecha 20 de julio de 1972; ante el notario Víctor Orrala Quimi; el cual consta inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil con fecha **30 de octubre de 1975** , en el Tomo 57, de fojas 49275 a 49288, con el número 5556 de Inscripción y número 1229 del Repertorio.

**QUE**, dicha venta se procedió con su reinscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Playas, con fecha **30 de Agosto del año 2007**, en el Tomo 12, de fojas 5520 a 5539, con el número 424 de inscripción; celebrado por la Registradora de la Propiedad encargada Abogada Mónica Alvarado.

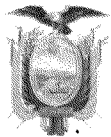
**QUE**, con fecha **08 de Octubre del año 2007**, se procedió a realizar la **COMPRA-VENTA de DERECHOS y ACCIONES HEREDITARIAS** por parte de los señores **MEDRANDA MOREIRA**, a favor de la **COMPAÑÍA CAMPIBO S.A.** representado por **CARMEN E. VIVAR CORTEZ** como **GERENTE GENERAL** ; he inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Playas , con fecha **29 de Febrero del año 2009** , por la Registradora de la Propiedad de ese entonces Abogada Maria de Franc Yssa, en el **TOMO VI**, de fojas 2847 a 2907, con el número de inscripción 214.

**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 ;

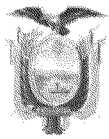
**QUE**, Es obvio que mi persona como **REGISTRADOR de la PROPIEDAD** no puede convertirse en juez de jueces, pues no ejerce función jurisdiccional, por lo que se me está vedado calificar el fondo de la sentencia (decisión judicial), puesto que prima el principio de la unidad y exclusividad de la función 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....."** ;

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 **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 INIGUEZ**, 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) INCORPÓRESE AL EXPEDIENTE EL OFICIO NO. RMPCOP-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, 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**, 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**, con fecha **30 de septiembre del año 2020**, mediante memorando No. **0367-PSM-JMP-GADMCP-2020-M**, el abogado **Jorge Moran Pulido**, en calidad de Procurador Síndico Municipal del Gobierno Autonomo Descentralizado Municipal del Cantón Playas, emite un **CRITERIO JURIDICO FAVORABLE**;

**QUE**, mediante oficio No. **RMPMCP-FTM-2020-1489-OF**, de fecha **08 de octubre del año 2020**, el Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del Cantón Playas, remite al señor **MGS. JUAN ANTONIO LOPEZ CORDERO**, en calidad de Subsecretario de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, pidiendo la aclaración de dicho oficio;

**QUE**, mediante oficio No. **MAG-STRTA-2020-0130-O**, de fecha **15 de octubre del año 2020**, expresa de que : "**....ESTA CARTERA DE ESTADO, HA ACTUADO EN ESTRICTO APEGO A LO DISPUESTO EN LA LEY DE LA MATERIA Y SU REGLAMENTO.....**"

**QUE**, en este mismo oficio en su parte final, explica que : **2.....SE RATIFICA EN EL CONTENIDO DEL OFICIO No. MAG-STRTA-2020-0105-O.....**"

**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.

**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.

Avanza con buen futuro!

