



**REGISTRO MUNICIPAL DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL
GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
CANTON PLAYAS**

RESOLUCION ADMINISTRATIVA Nro. RMPMCP- 085-2023

CONSIDERANDO:

QUE, la **CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR** en el **artículo 1** consagra que: “el Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia (...)”.

QUE, el **artículo 76 numeral 1)** de la **CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR** determina que las resoluciones de los poderes públicos deberán ser debidamente motivadas (...).

QUE, el **artículo 66 numeral 23)** de la **CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR**, establece que los ciudadanos tienen “el derecho a dirigir quejas y peticiones individuales y colectivas a las autoridades y recibir atención o respuestas motivadas...”

QUE, el **artículo 173** de la **CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR**, establece que “**Los actos administrativos de cualquier autoridad del Estado podrán ser impugnados, tanto en la vía administrativa como ante los correspondientes órganos de la Función Judicial.**”

QUE, el **artículo 225, numeral 2**, de la **CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR**, determina quienes forman parte del sector público – Las entidades que integran el Régimen Autónomo Descentralizado.

QUE, el **artículo 226** de la **CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR**, determina que las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. 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 227**, de la **CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR**, establece que: 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, el **artículo 233**, de la **CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR**, establece que ninguna servidora ni servidor público estará exento de responsabilidades por los actos realizados en el ejercicio de sus funciones o por omisiones, y serán responsable administrativa, civil y penalmente por el manejo y administración de fondos, bienes o recursos públicos.

QUE, el **artículo 265**, de la **CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR**, establece que el Sistema Público de Registro de la Propiedad será administrado de manera concurrente entre el Ejecutivo y las Municipalidades.



QUE, el **CÓDIGO ORGÁNICO ADMINISTRATIVO** menciona como PRINCIPIOS GENERALES en su **artículo 5.-** Principio de calidad. Las administraciones públicas deben satisfacer oportuna y adecuadamente las necesidades y expectativas de las personas, con criterios de objetividad y eficiencia, en el uso de los recursos públicos”

QUE, el **CÓDIGO ORGÁNICO ADMINISTRATIVO** en su **artículo 31** define el derecho fundamental a la buena administración pública. - Las personas son titulares del derecho a la buena administración pública, que se concreta en la aplicación de la Constitución, los instrumentos internacionales, la ley y este Código.

QUE, el **CÓDIGO ORGÁNICO ADMINISTRATIVO** en su **artículo 32**, establece el derecho de petición. - Las personas tienen derecho a formular peticiones, individual o colectivamente, ante las administraciones públicas y a recibir respuestas motivadas, de forma oportuna.

QUE, el **CÓDIGO ORGÁNICO ADMINISTRATIVO** en su **artículo 47**, determina que la representación legal de las administraciones públicas la ejerce la máxima autoridad administrativa y podrá intervenir en todos los actos, contratos y relaciones jurídicas sujetas a su competencia.

QUE, el **CÓDIGO ORGÁNICO ADMINISTRATIVO** en su **artículo 98**, define al Acto administrativo. - Acto administrativo es la declaración unilateral de voluntad, efectuada en ejercicio de la función administrativa que produce efectos jurídicos individuales o generales, siempre que se agote con su cumplimiento y de forma directa. Se expedirá por cualquier medio documental, físico o digital y quedará constancia en el expediente administrativo.

QUE, el **CÓDIGO ORGÁNICO ADMINISTRATIVO** en su **artículo 98**, especifica que los requisitos de validez del Acto Administrativo son: **1. Competencia. 2. Objeto. 3. Voluntad. 4. Procedimiento. 5. Motivación.**

QUE, el **CÓDIGO ORGÁNICO ADMINISTRATIVO** en su **artículo 103**, estipula las causas de extinción de los actos administrativos, determinando: **1. Razones de legitimidad, cuando se declara su nulidad. (...)**

QUE, el **CÓDIGO ORGÁNICO ADMINISTRATIVO** en su **artículo 104**, indica que: Es válido el acto administrativo mientras no se declare su nulidad. El acto administrativo puede ser anulado total o parcialmente. La declaración de nulidad puede referirse a uno, varios o a todos los actos administrativos contenidos en un mismo instrumento

QUE, el **CÓDIGO ORGÁNICO ADMINISTRATIVO** en su **artículo 105**, determina las causales de nulidad del acto administrativo, estipulando que: “Es nulo el acto administrativo que: (...) **2. Viole los fines para los que el ordenamiento jurídico ha otorgado la competencia al órgano o entidad que lo expide. (...)**”

QUE, el **CÓDIGO ORGÁNICO ADMINISTRATIVO** en su **artículo 106**, indica que: Las administraciones públicas anularán de oficio el acto administrativo, mediante el ejercicio de la potestad de revisión.

La persona interesada puede solicitar la declaración de nulidad del acto administrativo a través de la interposición de una reclamación o un recurso administrativo.



La o el interesado que se crea lesionado en un derecho subjetivo amparado en el ordenamiento jurídico, puede solicitar la declaración de nulidad del acto administrativo, aunque no haya comparecido al procedimiento administrativo, previamente.

QUE, el **CÓDIGO ORGÁNICO ADMINISTRATIVO** en su **artículo 217**, establece: **"Impugnación**. En la impugnación se observarán las siguientes reglas:

1. Solo el acto administrativo puede ser impugnado en vía administrativa por las personas interesadas, con independencia de que hayan comparecido o no en el procedimiento, mediante el recurso de apelación.
2. **El recurso extraordinario de revisión cabe, exclusivamente, respecto del acto administrativo** que ha causado estado en vía administrativa en los supuestos previstos en este Código.
3. La elección de la vía judicial impide la impugnación en vía administrativa.
4. El error en la denominación del recurso por parte del recurrente no es obstáculo para su tramitación, siempre que resulte indudable la voluntad de impugnar el acto administrativo.

QUE, el **CÓDIGO ORGÁNICO ADMINISTRATIVO** en su **artículo 219**, establece: **Clases de recursos**. Se prevén los siguientes recursos: **apelación y extraordinario de revisión**.

Le corresponde el conocimiento y resolución de los recursos a la máxima autoridad administrativa de la administración pública en la que se haya expedido el acto impugnado y se interpone ante el mismo órgano que expidió el acto administrativo.

El acto expedido por la máxima autoridad administrativa, solo puede ser impugnado en vía judicial.

Se correrá traslado de los recursos a todas las personas interesadas.

QUE, por **ORDENANZA MUNICIPAL No. 004-2011**, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Playas, se crea el Registro Municipal De La Propiedad Del Cantón Playas, en base a disposiciones establecidas en la Constitución Política del Estado, así como en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

QUE, en el **Registro Oficial Edición Especial No. 1656 del 31 de Agosto del 2021**, se promulgó la **ORDENANZA MUNICIPAL NO. 002-2021**, aprobada en las Sesiones Ordinarias de 17 de junio y 1 de Julio del 2021, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Playas, **SUSTITUYE** la Ordenanza para la Organización, Administración y Funcionamiento del Registro Municipal y Mercantil del Cantón Playas;

QUE, el **artículo I de la ORDENANZA MUNICIPAL No. 002 - 2021**, determina que el Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del Cantón Playas, es una entidad de derecho público desconcentrada, adscrita al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Playas, **con personería jurídica** y patrimonio propio, **autonomía administrativa** funcional, presupuestaria, financiera, económica y registral;

QUE, dicha **ORDENANZA MUNICIPAL**, en su **artículo 18** 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;

QUE, con fecha 26 de abril de mil novecientos noventa y tres consta la inscripción de las Escrituras de Compraventa que hace OTTO CARBO AVELLAN a favor de la Compañía CAMARONERA BARANDUA S.A., sobre los Solares números 3, 4, 7, 8 y 9, de la sección "A" del Balneario "CIELO Y MAR" Recinto Engabao.



QUE, mediante **SENTENCIA** dictada el 22 de noviembre del año 2016, la **SALA UNICA ESPECIALIZADA DE LO PENAL** de la **CORTE PROVINCIAL** de **GUAYAQUIL**, por intermedio de sus **JUECES**, **DOCTOR JOSE DANIEL POVEDA ARAUS**; **DOCTOR MANUEL ULISES TORRES SOTO**; y, **DOCTORA CARMEN VASQUEZ RODRIGUEZ**, en su parte resolutive establece lo siguiente: "...ACEPTAR EL RECURSO DE APELACION INTERPUESTO POR PEDRO TOMALA DE LA A Y SERGIO LINDAO TOMALA, POR LOS DERECHOS QUE REPRESENTA EN SUS CALIDADES DE PRESIDENTE Y SINDICO, RESPECTIVAMENTE DE LA COMUNA ENGABAO; EN CONSECUENCIA, ACEPTAR LA ACCION DE PROTECCION INTERPUESTA EN CONTRA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL del CANTON PLAYAS; Y, POR ENDE REVOCAR LA SETENCIA VENIDA EN GRADO; Y, EN SU LUGAR EMITIMOS LA SIGUIENTE SENTENCIA: UNO) DECLARAR LA VULNERACION DE LOS DERECHOS CONSTITUCIONALES ESTABLECIDOS EN LOS ARTICULOS 82 (SEGURIDAD JURIDICA); 76 (DERECHO A LA DEFENSA CONSTITUCIONAL, DERECHO A LA CONTRADICCION DE PRUEBAS, DERECHO A LA MOTIVACION A LAS RESOLUCIONES ADMINISTRATIVAS) Y 60 (DERECHO DE LOS PUEBLOS ANCESTRALES, INDIGENAS, AFROECUATORIANOS Y MONTUBIOS PARA CONSTRUIR CIRCUNSCRIPCIONES TERRITORIALES, TODOS DE LA CONSTITUCION DE LA REPUBLICA..." y, como **REPARACIÓN INTEGRAL** en su numeral 2.2. dispone lo siguiente: "**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 DE ENGABAO, Y EN EL CASO DE EXISTIR ALGUNA INSCRITA, PROCEDASE CON LA INMEDIATA ANULACION DE DICHA INSCRIPCION...."**

QUE, con fecha tres de enero del dos mil diecisiete, el Registrador de la Propiedad, remite al señor juez DR. CARLOS FLORES IÑIGUEZ, un escrito pidiendo en base a lo estipulado en el artículo 92 del COGEP; en concordancia con el artículo 95 del mismo cuerpo legal numeral 8, solicitando se **ACLARE LA SENTENCIA**.

QUE, con fecha cuatro de enero del dos mil diecisiete, el DR. CARLOS FLORES IÑIGUEZ, dicta providencia, en lo que respecta al escrito presentado por el REGISTRO de la PROPIEDAD, manifestando que: "INCORPÓRESE AL EXPEDIENTE EL ESCRITO PRESENTADO POR EL AB. FRANCIS TAPIA MAHUAD, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE PLAYAS, EN LO PRINCIPAL: NO SE ATIENDE SU PETITORIO, EL MISMO QUE DEBERA DIRIGIR AL ORGANO JURISDICCIONAL QUE EMITIO LA SENTENCIA..."

QUE, con fecha uno de febrero del dos mil diecisiete, los **JUECES** de la **SALA ESPECIALIZADA DE LO PENAL DE LA CORTE PROVINCIAL DE JUSTICIA DE GUAYAS**, mediante **PROVIDENCIA** hacen conocer al **REGISTRO** de la **PROPIEDAD** lo siguiente: "... INCORPÓRESE AL EXPEDIENTE EL ESCRITO PRESENTADO POR EL ABOGADO FRANCIS TAPIA MAHUAD, REGISTRADOR MUNICIPAL DE LA PROPIEDAD DEL CANTON PLAYAS, TENGASE EN CUENTA LO MANIFESTADO, ASI COMO EL CORREO ELECTRONICO SEÑALADO. POR OTRA PARTE EL SEÑOR REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEBE DAR CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO POR LA SALA UNICA ESPECIALIZADA DE LO PENAL DE LA CORTE PROVINCIAL DEL GUAYAS, BAJO PREVENCIÓNES DE LEY...."



QUE, mediante **RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA NO. 08-2017** de fecha veintisiete de enero del dos mil diecisiete, el Registrador de la Propiedad, 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 LA 7427 HECTAREAS CORRESPONDIENTE 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, la antes mencionada **RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA NO. 08-2017**, ha sido emitida por la **MAXIMA AUTORIDAD ADMINISTRATIVA** del Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del Cantón Playas, y consta difundida en la Página Web Institucional www.rmpplayas.gob.ec.

QUE con fecha siete de noviembre del dos mil veintitrés, la señora FLOR AGUSTINA OLAYA TORRES, a nombre de la COMPAÑÍA CAMARONERA BARANDUA S.A., presenta un escrito en el Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del Cantón Playas, solicitando que se deje sin efecto la Anotación marginal de fecha **30 de Enero del 2017**, por cuanto la propiedad se encuentra excluida de la COMUNA ENGABAO.

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 PREVISIONES DEL ORDENAMIENTO JURIDICO**"

QUE, el artículo 21 de la **LEY ORGANICA DE DATOS PUBLICOS**, expresa sobre el cambio en la información o base de datos públicos bajo lo siguiente termino: "...**ART. 21 CAMBIO DE INFORMACION EN REGISTRO O BASE DE DATOS.-LA O EL TITULAR DE LOS DATOS PODRA EXIGIR LAS MODIFICACIONES EN REGISTROS O BASES DE DATOS CUANDO DICHA MIDIFICACIONES NO VIOLEN UNA DISPOSICION LEGAL, UNA ORDEN JUDICIAL O ADMINISTRATIVA LA RECTIFICACION O SUPRESION NO PROCEDERA CUANDO PUDIESE CAUSAR PERJUICIOS** A derecho de terceras o terceros en cuyo caso será necesaria la correspondiente **RESOLUCION ADMINISTRATIVA O SENTENCIA JUDICIAL**.

QUE, el artículo 100 del Código Orgánico Administrativo , explica sobre la Motivación bajo la observancia de los siguientes criterios: a) 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 **ADOPCION** de la decisión sobre la base de la evidencia que conste en el expediente administrativo , y 3)La aplicación de la pertinencia del régimen jurídico invocado en relación con los hechos determinados.

QUE, asimismo, en la **SENTENCIA No. 1158-17-EP/21**, la **CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR** ha determinado que: "el artículo 76.1.1 de la Constitución no garantiza que la motivación de toda decisión pública sea correcta conforme al Derecho y conforme a los hechos (...), sino que la motivación sea suficiente, es decir, que satisfaga los referidos elementos mínimos con miras al ejercicio efectivo de los derechos al debido proceso y a la defensa": por lo que, un acto administrativo se encuentra motivado de conformidad con lo establecido en la Constitución de la República del Ecuador cuando en este se enuncia la normativa aplicable al caso y se realiza una explicación sobre la pertinencia de su aplicación a los hechos del mismo;



QUE, de conformidad al Art. 219 del **CÓDIGO ORGÁNICO ADMINISTRATIVO**: “**El acto expedido por la máxima autoridad administrativa, solo puede ser impugnado en vía judicial**”.

QUE, En Resolución Administrativa Nro. A-DCMC-057-2023 de fecha **29 de marzo de 2023**, el alcalde del GAD Municipal, Arq. Dany Cilenio Mite, se dispone que el Abogado Juan Carlos Villegas Carrión, actúe como **REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL ENCARGADO** para que ejerza funciones a partir del día 30 de marzo del 2023;

EN EJERCICIO DE LAS ATRIBUCIONES Y FACULTADES CONSTITUCIONALES, LEGALES Y REGLAMENTARIAS, EL SUSCRITO REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL DEL CANTÓN PLAYAS;

RESUELVE:

Art.1.- INADMITIR la solicitud presentada por la señora **FLOR AGUSTINA OLAYA TORRES**, en contra de la **RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA N0. 08-2017**, sin perjuicio del derecho de impugnar la presente Resolución en la **VÍA JUDICIAL** de conformidad al Art. 219 del **CÓDIGO ORGÁNICO ADMINISTRATIVO**

Art.2.- DISPONER el archivo del trámite ingresado el 7 de Noviembre del 2023, que contiene el Recurso presentado por la señora **FLOR AGUSTINA OLAYA TORRES**.

Art. 3.- NOTIFÍQUESE, con el contenido de este Acto Administrativo a la señora la señora **FLOR AGUSTINA OLAYA TORRES**, en el correo electrónico buestan1960@gmail.com, para los fines pertinentes. -

Art. 4.- PUBLÍQUESE, la presente Resolución Administrativa, entrará en vigencia a partir de la presente fecha; la misma que se publicará en la página web de esta institución.

DADO y FIRMADO, en la **OFICINA** del **REGISTRO MUNICIPAL** de la **PROPIEDAD y MERCANTIL** del **CANTON PLAYAS**, a los **16** días del mes de **noviembre del año 2023.-**



Firmado electrónicamente por
**JUAN CARLOS
VILLEGAS CARRION**

ABG. JUAN CARLOS VILLEGAS CARRIÓN
REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL
CANTÓN PLAYAS (E)