



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

RESOLUCION ADMINISTRATIVA Nro. RMPMCP-012-2024

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 menciona como PRINCIPIOS DE LA ACTIVIDAD ADMINISTRATIVA EN RELACIÓN CON LAS PERSONAS, en su **artículo 22.- Principios de seguridad jurídica y confianza legítima,** determina que las administraciones públicas actuarán bajo los criterios de certeza y previsibilidad; y, que **los derechos de las personas no se afectarán por errores u omisiones de los servidores públicos en los procedimientos administrativos,** salvo que el error u omisión haya sido inducido por culpa grave o dolo de la persona interesada.

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, 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 1 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, 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: "INCORPORESE 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 : "... INCORPORESE 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 PREVENCIONES 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 trece de octubre del dos mil diecisiete, el Registrador de la Propiedad realiza la siguiente **RAZON**: No se asienta la Sentencia en base a la Resolución Administrativa N.-008-2017, debido a que de una mejor revisión del contenido de la Sentencia dictada por los Jueces de la Sala Especializada Penal de la Corte Provincial



de Justicia en el proceso de Acción Extraordinaria de Protección N.- 09290-2016-00502 propuesto por la Comuna Engabao, en el considerando CUARTO numeral 6) determina de que la Compañía Campibo S.A. no tiene calidad de parte, no es sujeto procesal en la presente Acción de Protección.-

QUE, mediante **Resolución Administrativa N.- RMPCP-003-2023**, de fecha 23 de Enero del 2023, el Abogado Luis Eduardo Buestan Alay Registrador de la Propiedad y Mercantil del Cantón Playas Encargado, **RESOLVIÓ, DECLARAR LA NULIDAD**, de la anotación marginal realizada el 13 de octubre del 2017 por el Registrador de la Propiedad y Mercantil, por cuanto carece de legalidad, encontrándose en contradicción con las competencias y atribuciones otorgados a las máximas autoridades de dicha institución pública.-

QUE, mediante **Sentencia 948-17-EP/23**, dictada por el pleno de la Corte Constitucional del Ecuador el 20 de diciembre de 2023, se Resuelve: 1. Aceptar la acción extraordinaria de protección de los casos 948-17-EP; 1126-17-EP; y 1572-17-EP. 2. Declarar que la sentencia emitida por la Sala Especializada Penal de la Corte Provincial del Guayas, el 22 de noviembre de 2016, vulneró el derecho a la seguridad jurídica. 3. Como medidas de reparación: 3.1 Dejar sin efecto la decisión de la Sala Especializada Penal de la Corte Provincial del Guayas, de 22 de noviembre de 2016. 3.2 Disponer al Registro de la Propiedad del GAD de Playas que deje sin efecto la anulación de los títulos de propiedad que se haya efectuado en virtud de la sentencia de la Sala Especializada Penal de la Corte Provincial del Guayas, de 22 de noviembre de 2016. 3.3 Archivar la acción de protección 09290-2016-00502. 3.4 Declarar que la presente sentencia constituye, en sí misma, una medida de reparación.

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, 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;

QUE, el artículo 1 de la Resolución N° 0014-NG-DINARP-2021, de fecha 12 de noviembre de 2021, establece "(...) La presente norma tiene por objeto regular los encargos de Registros de la Propiedad, Registros de la Propiedad con Funciones y Facultades de Registro Mercantil y Registros Mercantiles **hasta designación legal de su titular mediante el respetivo concurso de méritos y oposición (...)**";

QUE, el artículo 2 de la Resolución N° 0014-NG-DINARP-2021, de fecha 12 de noviembre de 2021, respecto del ámbito de aplicación, señale que la misma tiene alcance para todos los Registros de la Propiedad, Registros de la Propiedad con Funciones y Facultades de Registro Mercantil y Registros Mercantiles en los casos que hayan concluido los periodos de los titulares y **aun no haya sido legalmente reemplazados mediante el respetivo concurso de méritos y oposición;**

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

RESUELVE:

Art.1.- En cumplimiento a la medida Reparatoria dispuesta por la CORTE CONSTITUCIONAL, se deja SIN EFECTO JURÍDICO la RESOLUCION RMPMCP-03-2023, emitida el 23 de enero de 2023, por parte del Abogado Luis Eduardo Buestán Alay.

Art.2.- NOTIFÍQUESE, con el contenido de LA PRESENTE Resolución Administrativa al señor Abogado Luis Eduardo Buestan Alay, ex Registrador de la Propiedad (e) en el correo electrónico buestan1960@gmail.com para los fines pertinentes. -

Art. 3.- 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 06 días del mes de **marzo del año 2024.-**


REGISTRO MUNICIPAL
DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL
DEL CANTÓN PLAYAS

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

