

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA N° 008-2017

**SRA. MARIANA JÁCOME ÁLVAREZ
ALCALDESA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN NOBOL**

CONSIDERANDO:

Qué; El art. 238 de la Constitución de la República, manifiesta que los Gobiernos Autónomos, gozarán de Autonomía, Política, Administrativa y Financiera.

Qué; El art. 253 de la Constitución de la República, dispone que la Alcaldesa o Alcalde sea la máxima Autoridad Administrativa.

Qué; El art. 265 de la Constitución de la República, dispone que el sistema público de registro de la propiedad será administrado de manera concurrente entre el Ejecutivo y las municipalidades.

Qué; Los Artículos 5 y 6 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establecen y garantizan la autonomía política, Administrativa y Financiera de los Gobiernos Autónomos.

Qué; El art. 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, enuncia las facultades de los Alcaldes o Alcaldesas, entre los que se encuentran, en el caso la del Gobierno Autónomo Cantón Nobol, de Ejercer las Facultades Ejecutivas, de Dirigir y Resolver Administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo, y en especial el literal w), el cual indica que deberá dirigir y supervisar las actividades de la Municipalidad, Coordinando y Controlando el Funcionamiento de los distintos Departamentos.

Qué; El art. 142 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone que la Administración de los Registros de la Propiedad de cada cantón corresponde a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales

Que, la Asamblea Nacional de la República del Ecuador aprobó la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, la cual fue publicada en el suplemento del Registro Oficial 166, del martes 21 de enero del 2014.

Qué; la ley del Sistema Nacional de Registro de datos públicos, publicada en el suplemento del Registro Oficial N° 162 de fecha 31 de Marzo del 2010, dispone en su art. 19 de Conformidad con la Constitución de la Republica que los registros de la propiedad

serán administrados conjuntamente entre las municipalidades y la función ejecutiva, y faculta a los GAD municipales a la estructuración administrativa de dichos registros.

Qué; el art. 5 de la Ordenanza Sustitutiva para la organización, administración y funcionamiento del Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Nobol determina, es responsable de la integridad, protección, custodia, control de libros o registros a su cargo, veracidad autenticidad de los datos registrados.

Qué; con fecha 01 de Febrero del 2016, el director de la oficina de Regularización de contratos Guayaquil, del Banco Central del Ecuador solicita por escrito al registrador de la propiedad con funciones y facultades mercantiles del Cantón Nobol, dentro del Oficio N° BCE-DRCGYE-2016-0009-O, la inscripción de una escritura de compraventa de inmueble otorgada por la Unidad de Gestión y ejecución de Derecho Público del fideicomiso AGD-CFN NO MAS IMPUNIDAD UGEDEP, a favor de la asociación de trabajadores agrícolas autónomos San Pedro.

Qué; dicha petición de inscripción en el Registro de la Propiedad se le dio una nota devolutiva por cuanto en el título adquisitivo de dominio no consta ninguna superficie del predio, ya que solo se cita linderos sin medidas ni superficie, a efectos de que los interesados realicen los trámites legales para la determinación de medidas y linderos que dicha nota devolutiva recibió como respuesta una denuncia en contra del Ab. Luis Roberto Barahona Quinto, Registrador de la Propiedad del Cantón Nobol, por parte del Gerente del Proyecto Banca Cerrada ante la Directora Nacional de Registros de datos públicos, contenida en el oficio N° BCE-DGPBC-2016-0392-O, la misma que fue notificada al Gerente de proyectos Banca Cerrada, del Banco Central del Ecuador y Registrador Propiedad y Mercantil del Cantón Nobol mediante Oficio N° DINARDAP-DJU-2016-0008-OF.

Qué; El Registrador de la Propiedad y Mercantil mediante Oficio N° 576-RPYN, da contestación en los siguientes términos:

En mi calidad de Registrador de la Propiedad y Mercantil del Cantón Nobol, dentro del trámite signado con el N2 010-DINARDAP-2016, queja presentada por el Doctor Luis Hernán Ureña Castro en su calidad de Gerente Proyecto Banca Cerrada del Banco central, en contra del suscrito compareciente, encontrándome dentro del término concedido en su providencia sin fecha, ante Usted y como mejor proceda en derecho emito el siguiente informe en los términos siguientes.

1.-Con fecha 27 de Junio del año 2013, me fue presentada una escritura de compraventa de inmueble otorgada por la Unidad de Gestión y Ejecución de Derecho Público del Fideicomiso AGD-CFN NO MAS IMPUNIDAD UGEDEP, a favor de la Asociación de Trabajadores Agrícolas Autónomos "San Pedro" y constitución de Hipoteca Abierta que otorga la Asociación de Trabajadores Agrícolas Autónomos "San Pedro" a favor de

Banco Nacional de Fomento, escritura proveniente de la Notaria Trigésima Primera del Cantón Quito, a cargo de la Doctora Mariela Pozo Acosta elaborada con fecha 29 de Octubre del año 2012.

2.-La queja que presenta el Doctor Luis Ureña Castro, es ilegítima, inoficiosa y carente de motivación legal, ya que, trata de confundir a su autoridad haciendo creer de que este Registrador actúo de una manera equivocada en la aplicación de la Ley; dentro de los antecedentes de la presente queja en los numerales segundo y tercero se ratifica el sustento de la Nota Devolutiva en vista de que en la escritura matriz que pertenece a la UGEDEP no se detalla la superficie del predio, y lo que se ha pretendido o se pretende es que de una forma u otra en mi calidad de Registrador violente la Ley, lo cual no lo voy hacer en vista de que previo a realizar la inscripción se omitió por parte del vendedor realizar el acto de rectificación de medidas y linderos, y determinar la superficie lo cual lo especifique en una forma correcta y apegada a derecho en la nota devolutiva que en su momento emití.

3.-La nota devolutiva de fecha 27 de Junio del 2013, claramente establece el motivo por qué no se realizó el trámite de inscripción, sin el afán de causar perjuicio, más bien el autor de esta queja pretende confundir en vista de que ellos no quieren cumplir con los requisitos y solemnidades que establece la Ley para estos casos.

4.-Presentada la mencionada escritura en el despacho a mi cargo y realizada la correspondiente revisión a la misma conforme a derecho, me encontré con la novedad que no guarda relación estricta conforme al título adquisitivo de dominio que consta inscrito en los Registros a mi cargo con fecha 17 de abril del año 2012, razón por la que con el propósito de abreviar el trámite, hice constar en una nota devolutiva lo que a continuación expreso : por cuanto el predio materia de esta compraventa se le está fijando una superficie de 560.4429 HAS y de acuerdo a la revisión realizada en el archivo a mi cargo en el título adquisitivo de dominio, no consta ninguna superficie en el predio lo que se cita son los linderos del predio sin medidas ni superficie tal como lo demuestro en el Certificado emitido el veintiocho de agosto del dos mil doce y que forma parte de esta escritura como documento habilitante, la misma que adjunto .

5.- Con fecha 1 de febrero del año 2016 mediante oficio N2 BCE-DRCGYE-2016-0009-0 en su parte concluyente o final se me solicita por parte del Ing. Eddie Alexander Duque Rubio, DIRECTOR DE OFICINA DE REGULARIZACIÓN Y CONTRATOS GUAYAQUIL proceda con la inscripción de la escritura de compraventa celebrada ante la Notaria del D.M de Quito con fecha 29 de octubre del 2012 por parte de la unidad de gestión y ejecución de derecho público del fideicomiso AGD-CFN NO MAS IMPUNIDAD UGEDEP, en su calidad de vendedor y la ASOCIACION DE TRABAJADORES AGRICOLAS AUTONOMOS " SAN PEDRO". Cabe mencionar Señora Directora Nacional de Registro de Datos Públicos que conforme a lo mencionado en líneas anteriores de este informe son

las dos gestiones que ha realizado los interesados para tratar de inscribir la Escritura materia de la presente queja, es decir la una realizada el 27 de junio del año 2013, y la otra mediante el oficio enviado vía electrónica el 1 de febrero del 2016, indicando que jamás me fue acompañada de forma física con este oficio la referida escritura cuya inscripción se solicita, ya que como dejo expresado en el numeral 4to del presente informe la devolví a los interesados con el propósito que se realice la corrección necesaria por cuanto de acuerdo al título adquisitivo base para la transferencia de dominio no posee superficie es decir exagera el actor de la presente queja al mencionar que son diversas las gestiones realizadas directamente ante el suscrito más bien comparando las fechas indicadas queda demostrado de su parte la falta de interés, por solucionar y corregir el error del que adolece el acto jurídico cuya inscripción se pretende además, la Notaria obvió revisar el certificado de Registro que otorgue con fecha 28 de Agosto del 2012 ratificándose mi criterio jurídico que exprese en líneas anteriores, es decir que sorprendentemente se hace constar una superficie la cual no existe en la escritura matriz evadiendo directamente el acto registral que debió realizarse antes del otorgamiento de dicha escritura en la que transfiere el dominio del predio.

6. Sin el ánimo de polemizar y caer en cuestiones estériles y, con todo el respeto que merece el Señor Doctor Luis Hernán Ureña Castro, Gerente Proyecto Banca Cerrada del Banco central, él como profesional del derecho versado en temas jurídicos debe conocer que el Departamento de Avalúos y Catastros, no tiene la facultad jurídica de aclarar, determinar linderos ni superficies, sino única y exclusivamente le corresponde verificar los mismos en mérito de los títulos de dominio legalmente inscritos, siendo esta facultad propia de los jueces de derecho tal y como lo señala el tramite previsto en la sección décima del juicio de demarcación de linderos Arts. 666 y siguientes del Código de Procedimiento Civil

7. De otro lado en mi calidad de Registrador de la Propiedad, muy indistintamente de cumplir con las atribuciones y deberes en el Art. 11 es mi deber contribuir y garantizar la seguridad jurídica de las personas, en el caso particular nuestro garantizar que la inscripción que se solicita no tenga ningún vicio o defecto, que a decir del Señor Doctor Luis Hernán Ureña Castro no existe, pero si Usted Señora Directora que sí ha estado al frente de un Registro y conoce de la actividad Registral luego de la lectura y revisión de la mencionada escritura podrá constatar que existe defecto e incoherencia por que no está conforme al título adquisitivo de dominio y la distinguida Notaria que elaboro la Escritura se basó en un certificado de avalúos el que como su nombre lo indica es con la finalidad de verificar el avalúo, para proceder en base a este y cancelar todos y cada uno de los impuestos que ocasiona el otorgamiento de una escritura.

Si usted Señora Directora Nacional de Registro de Datos Públicos cree conveniente que existe el sustento legal disponga lo que considere en derecho con respecto al tema, de lo contrario solicito se archive la presente queja pues la misma carece de fundamento, es

impertinente e injurídica por lo cual debe declararla sin lugar. Por cuanto con esta queja lo que se pretende es poner en duda la rectitud de mis procedimientos apegados estrictamente a derecho.

Qué; el Director de Asesoría jurídica de la Dirección Nacional de Registros y Datos Públicos mediante Oficio N° DINARDAP-DJU-2016-0029-OF, entre otros, pone en mi conocimiento la notificación del informe final sobre la queja presentada por el Sr. Luis Hernán Ureña Castro en contra del Registrador de la Propiedad y Mercantil, en el cual entre otras se evidencia solemnidades sustanciales como la inexistencia de medidas en linderos y la superficie, lo cual se lo reconoce de manera tácita en el penúltimo párrafo del informe final del trámite N° 010-DINARDAP-2016, suscrito por la propia Directora Nacional de Registros de Datos públicos quien direcciona al quejoso acudir a la instancia judicial competente para que conozca las causales de la negativa y dicte su resolución respecto a la misma en conformidad al art. 11 de Ley de Registro.

Qué; de este informe final y en cumplimiento al debido proceso se notificó al Registrador de la Propiedad y Mercantil del Cantón Nobol, el cual dio contestación con el Oficio N°001-RPYM.

Abogado Luis Roberto Barahona Quinto, Registrador de la Propiedad y Mercantil del Cantón Nobol, en referencia al injurídico parcializado, inoficioso y desleal "informe final" N2 DINARDAP-DJU-2016-0029-OI de fecha 11 de octubre del 2016 emitido por la Abogada Nuria Butiña Martínez, Directora Nacional de Datos Públicos con relación a la "Queja" presentado por el Dr. Luis Ureña Castro, gerente del proyecto banca cerrada del Banco Central del Ecuador en contra del suscrito, y en contestación al traslado que se me ha corrido, a Usted y como mejor proceda en derecho digo:

1.- Rechazo de forma categórica y en estricto derecho el denominado "informe final", practicado en mi contra, con claras directrices a favorecer al funcionario quejoso, quien careciendo de legitimidad de personería y tratando de ocultar el vacío legal en el que ha caído al transferir una propiedad por medio de una escritura plagada de errores, auspiciando de esta forma la inseguridad jurídica y tratando de coaccionar mi actitud vertical en las funciones que como Registrador de la Propiedad me competen. Este funcionario con una serie de disposiciones contenidas en el mal intencionado informe, se imagina que va a poder torcer la naturaleza del derecho el que por sí solo me da la razón, gracias a su inobservancia, desconocimiento del ordenamiento jurídico que nos rige. Es lamentable Señora Alcaldesa que una funcionaria como la Directora Nacional de Datos Públicos, quien ha experimentado lo que es ocupar el cargo de Registrador quiera orientar a la opinión pública y a Usted en calidad de máxima autoridad Municipal del Gobierno Autónomo, por un camino equivocado, gracias a Dios Usted por sus propios medios y a través del Señor Procurador Sindico sabrá señalar con sana crítica y ponderando mi decisión como Registrador de la Propiedad y el contenido del " Informe

Final" y tomara la decisión correcta, no con el ánimo de favorecer al suscrito sino más bien con él, propósito de contribuir al señalamiento del camino jurídico por el que debe guiarse al usuario, lo cual a corto plazo redundara en una buena imagen siguiendo la superación y buscando el desarrollo de la Institución que Usted acertadamente conduce, y brindando como es propio de su actitud seguridad jurídica y transparencia en todos y cada uno de los actos en los que Usted Señora Alcaldesa tiene parte en la Administración concurrente del Registro de la Propiedad hoy presidido por el suscrito compareciente.

2.-Para mayor conocimiento de su autoridad y por economía procesal, adjunto al presente OFICIO NP. 576RPYM de fecha 5 de agosto del 2016, mediante el cual di contestación a la "Queja" el mismo que fue recibido en la Dirección Nacional de Registro el 8 de agosto del 2016.

3. No obstante, permítame Señora Alcaldesa manifestar que el tan enunciado informe de la Señora Directora Nacional se contradice con la normativa legal, por cuanto para ello se necesita que el usuario, en este caso la asociación de Trabajadores Agrícolas Autónomos " San Pedro", haya pagado el costo del arancel por concepto de Registro, cosa que jamás ocurrió; a más de que para que se dé la negativa esta debe ser solicitada por el interesado cosa que tampoco se dio, de tal suerte que en el informe emitido como resultado de la inoficiosa queja lo que se hace es más bien proporcionar la inseguridad jurídica de parte del órgano emisor del irresponsable e injurídico "informe final", por lo que equivocan el contexto legal para estos casos ya que lo que debió manifestarse es que se corrija a tiempo las falencias de las que adolece el instrumento cuya inscripción se solicitó y no actuar con demagogia e inducir a la parte actora de la queja a que continúe con procesos estériles instigando a que se "active mecanismos judiciales" lo que es incorrecto y vergonzoso, queriendo utilizar la justicia y pretender obligarme a cometer ilegalidades.

4. Por otro lado Señora Alcaldesa, la Directora Nacional da tramite a una queja peticionada por el Dr. Castro Ureña quien ni siquiera es parte interesada directa, sino la asociación de Trabajadores Agrícolas quienes a través del Señor Oscar Vera Montece y el Ingeniero Milton Alcívar, acudieron a la oficina solicitándome que les ayude de forma rápida con la Inscripción de la Escritura, materia de este trámite, de manera informal ya que recalco jamás pagaron el importe por concepto de arancel Registral por lo que jamás pudo habersele ni siquiera anotado en el Libro Repertorio. Con esto dejo contestado el traslado que se me ha corrido, y tenga la plena seguridad Señora Alcaldesa que jamás me prestare para acceder al tráfico de influencias ni a peticiones indebidas pues es mi obligación mantener el indeclinable propósito de brindar seguridad y firmeza jurídica en el desempeño de mi actividad a favor de la comunidad a la que Usted en calidad de Primera Autoridad representa.

Por las consideraciones expuestas y por cuanto el informe tantas veces mencionado es totalmente alejado y controversial a la normativa jurídica para estos casos SOLICITO a su autoridad que luego del exhaustivo y pormenorizado análisis, se sirva desechar en todo su contenido el malicioso e ilegal informe final que nos ocupa, y a la vez ordene el archivo correspondiente.

Qué; con dicha contestación el Procurador Síndico Municipal emite su criterio jurídico en el cual expresa

En atención al memorándum No. 0020-SEC-ADM-017, recibido el 05 de enero del 2017, suscrito por el señor José Antonio Rivera Bravo, Secretario de la Administración del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Nobol, relacionado con el oficio No. 001-RPYM, suscrito por el Abg. Luis Barahona Quinto, Registrador de la Propiedad y Mercantil del cantón Nobol, emito mi criterio jurídico en los siguientes términos:

Con fecha 13 de Octubre del año 2016, mediante memorándum No. 02377-SEC-ADM-016 suscrito por el Señor José Antonio Rivera Bravo, Secretario de la Administración del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Nobol, en el que pone en mi conocimiento el oficio No. DINARDAP DJU-2016-0029-OF, suscrito por el Abogado Andrés Sebastián Moreta Neira el mismo que tiene relación con el trámite 010 DINARDAP 2016, dentro de la “Queja” presentada por el Señor Luis Hernán Ureña Castro contra el Señor Abogado Luis Roberto Barahona, Registrador de la Propiedad con funciones y facultades de Registrador Mercantil del Cantón Nobol.

Con fecha 4 de Enero del año 2017, mediante oficio No. 001-SINGADM-CN-2017 dirigido a su autoridad solicité se corra traslado al Señor Registrador de la Propiedad y Mercantil del Cantón Nobol para que de contestación al Oficio No. DINARDAP-DJU-2016-0029-OF y con el propósito de que el funcionario Señor Abg. Luis Roberto Barahona Quinto, ejerza el legítimo derecho a la defensa de conformidad a lo prescrito en la constitución de la Republica y demás leyes conexas referentes al caso, por lo que con oficio No. 001-SEC-ADM-017, de fecha 4 de Enero del año 2017; suscrito por el Señor José Antonio Rivera Bravo, el mismo que obra del presente expediente así se hizo verificándose que se cumplió con lo solicitado. Con fecha 5 de Enero del año 2017, conforme a oficio No. 001-RPYM, suscrito por el Abogado Luis Roberto Barahona Quinto, Registrador de la Propiedad y Mercantil del Cantón Nobol, el mencionado Funcionario contesta el traslado, oficio el cual consta anexo al expediente y que en su contenido señala entre otras: Que la asociación de trabajadores Agrícolas Autónomos “San Pedro” jamás pago el costo del Arancel de Registro y señala que la mencionada asociación de trabajadores Agrícolas Autónomos “San Pedro” a través del Señor Oscar Vera Montecé y el Ingeniero Milton Alcívar, acudieron a la oficina de Registro solicitándole que les ayude de forma “rápida” con la inscripción de la escritura materia de este trámite y que además no se le anoto en el libro repertorio, por cuanto los interesados no pagaron el importe por concepto de arancel Registral, jamás se realizó negativa alguna por lo que no existe tal marginación en el libro a cargo del señor Registrador de la Propiedad y Mercantil del cantón Nobol.

Por todas estas consideraciones y conforme al análisis respecto al tema dentro del cual se encuentran cumplidas las garantías del debido proceso de conformidad a la Constitución de la República, Ley SINARDAP y al art.35 del Reglamento a la Ley Orgánica de Registro de Datos Públicos, soy del criterio Señora Alcaldesa que bien puede absolver al Señor Luis Barahona Quinto, Registrador de la Propiedad y Mercantil del cantón Nobol, por cuanto lo que ha hecho es dar seguridad jurídica al usuario frente a su petición, sin perjuicio de realizar un llamado de atención para que en lo posterior todo tramite sea admitido de forma oficial y previo el pago de aranceles correspondientes.

Con lo antes expuesto:

EN USO DE LAS FACULTADES CONSTITUCIONALES Y LEGALES DE LAS QUE ME ENCUENTRO INVESTIDA EXPIDO LA SIGUIENTE RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA:

PRIMERO: Dispongo el archivo de la presenta queja por cuanto del análisis exhaustivo de la misma, de lo manifestado en el penúltimo inciso del informe dentro del trámite 010-DINADAP-2016, suscrito por la Directora Nacional de Registros de datos público, en la cual tácitamente se acepta que la falta de inscripción es por cuanto está inmersa dentro de las atribuciones del Registrador de la Propiedad contenida en el art. 11 de la Ley de Registro en su numeral 4, en el caso que nos ocupa, el título traslativo de dominio carece de medidas y superficie; así mismo en base al criterio del Procurador Síndico Municipal contenido en el Oficio N°016-SINGADMCN-2017, el cual recomienda absolver de responsabilidades al Registrador de la Propiedad del Cantón Nobol

SEGUNDO: Acogiéndome al criterio jurídico del Procurador Síndico Municipal dispongo que todo trámite se deberá admitir de forma oficial y bajo el pago de los aranceles correspondientes.

TERCERO: Notificar con la presente resolución administrativa en acto de legítima autoridad:

a.- Registrador de la Propiedad y Mercantil de Cantón Nobol. b.- Jefa de Talento Humano. C.- Procurador Síndico Municipal. D.- Dirección Nacional de Datos Públicos y Pág. Web www.nobol.gob.ec

Dado y firmado en el Despacho de la Señora Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Nobol, a los 31 días del mes de Enero del 2017.

Sra. Mariana de Jesús Jácome Álvarez
ALCALDESA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN NOBOL