



UNIVERSIDAD ESTATAL PENÍNSULA DE SANTA ELENA

FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y DE LA SALUD

CARRERA DE DERECHO

**TRABAJO DE INTEGRACIÓN CURRICULAR PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL
TÍTULO DE ABOGADA**

TÍTULO:

**LOS ACTOS DE DESLINDE COMO ATRIBUCIÓN DEL NOTARIO Y LA
FACULTAD DEL GAD MUNICIPAL EN EL CANTÓN SANTA ELENA**

AUTORA:

RAMOS DEL PEZO ANGIE NICOLE

TUTORA:

ABG. KAREN DÍAZ PANCHANA, MGTR.

LA LIBERTAD – ECUADOR

2024

**UNIVERSIDAD ESTATAL PENÍNSULA DE SANTA
ELENA**

**FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y DE LA SALUD CARRERA DE
DERECHO**

**TRABAJO DE INTEGRACIÓN CURRICULAR PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL
TÍTULO DE ABOGADA**

TÍTULO:

**LOS ACTOS DE DESLINDE COMO ATRIBUCIÓN DEL NOTARIO Y LA
FACULTAD DEL GAD MUNICIPAL EN EL CANTÓN SANTA ELENA**

AUTORA:

RAMOS DEL PEZO ANGIE NICOLE

TUTORA:

ABG. KAREN DÍAZ PANCHANA, MGTR.

LA LIBERTAD – ECUADOR

2024

APROBACIÓN DE LA TUTORA

CERTIFICO

Que he analizado el trabajo de integración curricular con el título **“LOS ACTOS DE DESLINDE COMO ATRIBUCION DEL NOTARIO Y LA FACULTAD DEL GAD MUNICIPAL EN EL CANTON SANTA ELENA ”** presentado por la estudiante **RAMOS DEL PEZO ANGIE NICOLE**, portadora de la cédula de ciudadanía N° 0924085913 respectivamente, como requisito previo a optar el título de **ABOGADA**, y declaro que luego de haber orientado científica y metodológicamente su desarrollo, el referido proyecto de investigación se encuentra concluido en todas sus partes cumpliendo así con el proceso de acompañamiento determinado en la normativa interna, recomendando se inicien los procesos de evaluación que corresponden.



Atentamente
Ab. Karen Diaz, MSc

PROFESORA TUTORA

CERTIFICACIÓN ANTIPLAGIO

En mi calidad de Tutora del Trabajo de Unidad de Integración Curricular: **“LOS ACTOS DE DESLINDE COMO ATRIBUCION DEL NOTARIO Y LA FACULTAD DEL GAD MUNICIPAL EN EL CANTON SANTA ELENA ”**, cuya autoría corresponde a la estudiante RAMOS DEL PEZO ANGIE NICOLE de la carrera de Derecho, CERTIFICO, que el contenido de dicho trabajo ha sido sometido a la validación en sistema antiplagio COMPILATIO, obteniendo un porcentaje de similitud del 7%, cumpliendo así con los parámetros técnicos requeridos para este tipo de trabajos académicos.



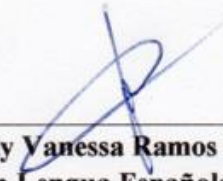
Atentamente
Ab. Karen Diaz, MSc

PROFESORA TUTORA

VALIDACIÓN GRAMATICAL Y ORTOGRÁFICA

CERTIFICADO GRAMATÓLOGO

KERLY VANESSA RAMOS RAMOS con cedula de ciudadanía No. 092736281-4 y Registro Profesional No. 7241168019, Master Universitario en Formación y Perfeccionamiento del Profesorado, Especialidad Lengua Española y Literatura, **CERTIFICO** que he revisado la redacción y ortografía del contenido del trabajo de titulación denominado **“LOS ACTOS DE DESLINDE COMO ATRIBUCION DEL NOTARIO Y LA FACULTAD DEL GAD MUNICIPAL EN EL CANTON SANTA ELENA”**, elaborado por la autora ANGIE NICOLE RAMOS DEL PEZO, para optar por el título de Abogada de la Republica del Ecuador de la Facultad de Ciencias Sociales y de la Salud de Universidad Estatal Península de Santa Elena.

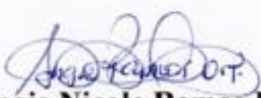


Kerly Vanessa Ramos Ramos
Magister en Lengua Española y Literatura
Registro profesional No. 7241168019
CI: 092736281-4
Contacto: 0959465111

DECLARATORIA DE AUTORÍA

Yo, **RAMOS DEL PEZO ANGIE NICOLE**, estudiante de la carrera de Derecho de la Universidad Estatal Península de Santa Elena, habiendo cursado la asignatura Unidad de Integración Curricular II, declaro la autoría del presente trabajo de investigación con el título **“LOS ACTOS DE DESLINDE COMO ATRIBUCION DEL NOTARIO Y LA FACULTAD DE LOS GAD MUNICIPALES EN EL CANTON SANTA ELENA”**. Desarrollado en todas sus partes por la suscrita estudiante con apego a los requerimientos de la ciencia del derecho, la metodología de la investigación y las normas que regulan los procesos de titulación de la UPSE.

Atentamente


Angie Nicole Ramos Del Pezo
C.C. 092408591-3

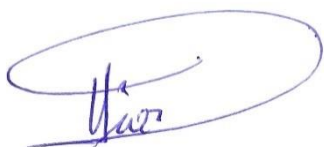
TRIBUNAL DE GRADO



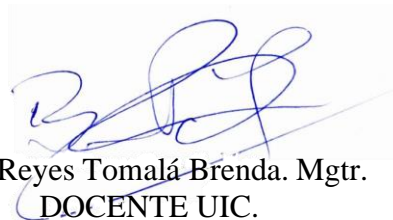
Ab, Coronel Ortiz Víctor. Mgtr.
DIRECTOR DE LA CARRERA
DE DERECHO



Dr. Daniel Brito Monar
DOCENTE ESPECIALISTA



Ab. Karen Diaz Panchana. Mgtr.
TUTORA



Ab. Reyes Tomalá Brenda. Mgtr.
DOCENTE UIC.

DEDICATORIA

A Dios:

Dedico este trabajo a Dios, la fuente de toda sabiduría y guía en mi vida, en mi búsqueda por comprender y explorar nuevos horizontes académicos, reconozco que es tu gracia y misericordia la que me ha sostenido en cada etapa de este proceso, tú y yo sabemos que hemos sido equipo desde que puse un pie en la Universidad, tu infinita bondad ha iluminado mi camino, brindándome fuerza y claridad en los momentos de incertidumbre y desafío que conlleva esta carrera,

A mi Madre:

Jenny Janeth Del Pezo Suarez, tu inquebrantable fe en mí y tu constante apoyo han sido pilares fundamentales en mi camino hacia la realización personal y académica, cada logro que alcanzo es un reflejo de tu sacrificio y dedicación, tu amor infinito y tus palabras de aliento han sido mi fuerza en los momentos de dificultad, y tu ejemplo de valentía y perseverancia sigue iluminando mi camino, que esta modesta contribución sea un tributo a tu incansable labor como madre, y una muestra de mi profundo agradecimiento por todo lo que has hecho por mí.

A mi Abuelita:

Jenny Sara Suarez Panchana, a ti mamá que desde que tengo uso de razón, me has impulsado a ser mejor persona, que no hay día que tu preocupación no me saque una sonrisa, que al final de un día agotador estas tú en casa esperando por mí, a través de tus historias y consejos, has sembrado en mí valores que atesoro profundamente y que han moldeado mi carácter y mis aspiraciones, y hoy en día soy la mujer que ves, soy el reflejo de todos tus años que has sacrificado.

A mi Abuelito:

Eduardo Teodoro del Pezo Bazán, a ti papá porque desde el día #1 confiaste en mí, has sido ejemplo vivo de una figura paterna, a través de tus vivencias me has enseñado que sin carácter y esfuerzo no se puede sobrevivir en esta vida, gracias por la paciencia y el esfuerzo que haces a diario, te dedico mi trabajo como gratitud de todos tus años invertidos en mí

Y en especial a ti P.C.R, tu partida dejó un vacío inmenso en mi corazón, pero también un legado de alegría, compañerismo y lealtad que nunca será olvidado, desde el primer día que llegaste a mi vida, fuiste mi fiel amiga, confidente y compañera de aventuras. Que este pequeño homenaje sea una forma de honrar tu memoria y expresar mi eterno agradecimiento por todo el amor y la felicidad que trajiste, sé que ahora estás corriendo libremente en los campos del cielo, sin dolor ni sufrimiento, esperando pacientemente nuestro reencuentro.

AGRADECIMIENTO

A la Universidad Estatal Península de Santa Elena nuestra eterna gratitud, por cobijarnos en sus aulas en las que día a día fuimos labrando nuestros sueños y futuras aspiraciones como profesionales del Derecho Honorable Alma Máter que nos nutrió de vastos conocimientos que sin lugar a duda serán puestos en práctica dentro de nuestro perfil laboral en el marco de la justicia ecuatoriana.

Al Registro de la Propiedad del Cantón Salinas, en especial a la autoridad máxima la Abogada Lorena Neira, quien desde el inicio me apoyo y guio en el tema de proyecto, de la misma forma mi sincero agradecimiento hacia la Abogada Karen Diaz, docente de Unidad de Integración Curricular y tutora de esta tesis, por su aporte académico y científico en la planificación y ejecución del tema, por cada consejo e impulso en cada sesión de la revisión de este trabajo investigativo.

ÍNDICE GENERAL

PORTADA	i
CONTRAPORTADA.....	ii
APROBACIÓN DE LA TUTORA	iii
CERTIFICACIÓN ANTIPLAGIO	iv
VALIDACIÓN GRAMATICAL Y ORTOGRÁFICA.....	v
DECLARATORIA DE AUTORÍA	vi
TRIBUNAL DE GRADO	vii
DEDICATORIA	viii
AGRADECIMIENTO.....	ix
ÍNDICE GENERAL.....	x
ÍNDICE DE TABLAS.....	xiii
INDICE DE ANEXOS	xiv
RESUMEN.....	xv
ABSTRACT	xvi
INTRODUCCIÓN	1
CAPÍTULO I	4
PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN.....	4
1. 1. Planteamiento del problema.....	4
1. 2. Formulación del problema	6
1. 3. Objetivo general y específicos	7
Objetivo General.....	7
Objetivos Específicos.....	7
1. 4. Justificación de la Investigación	8
1. 5. Variables de investigación e idea a defender	9
1.6. IDEA PARA DEFENDER	9
CAPÍTULO II.....	10
MARCO REFERENCIAL	10
2. 1. Marco Teórico.....	10
2.1.1. Deslinde	10
2.1.2. Análisis del juicio de deslinde	12
2.1.3. Derecho a la Propiedad	14
2.1.4. Facultades del Registro de Propiedad	16
2.1.5. El notario y requisitos para el ingreso del Notariado.....	18
2.1.6. Facultades del Notario	20
2.1.7.- Procedimiento para la realización de los actos de deslinde.	21
2.1.8.- Gobierno Autónomo Descentralizado Municipales	23

2. 2.	Marco Legal	26
2.2.1.	Constitución de la Republica del Ecuador	26
2.2.2.	Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano.....	29
2.2.3.	Declaración americana de los derechos y deberes del hombre	31
2.2.4.	Ley notarial	33
2.2.5.	Código Orgánico de organización territorial. (COOTAD)	35
2.2.6.	Código Civil	38
2.2.7.	Código Orgánico de la función judicial.....	41
2. 3.	Marco Conceptual	44
CAPÍTULO III.....		46
MARCO METODOLÓGICO.....		46
3. 1.	Diseño y tipo de investigación	46
Diseño de investigación		46
Tipo de investigación		46
3. 2.	Recolección de la información.....	46
Población		47
Muestra.....		47
Métodos, Técnicas e Instrumentos.....		48
Método		48
Técnicas.....		49
Instrumentos		50
3. 3.	Tratamiento de la información	51
3. 4.	Operacionalización de las variables	52
CAPÍTULO IV.....		54
RESULTADOS Y DISCUSIÓN		54
4. 1.	Análisis, interpretación y discusión de los resultados	54
4.1.1.	Análisis de Entrevista dirigida a la Registradora de la propiedad Nombre del entrevistado: Ab. Lorena Neira Alfonzo	54
Análisis:.....		54
Análisis:.....		56
Análisis:.....		56
Análisis:.....		57
4.1.2.	Análisis de Entrevista dirigida a un Abogado Experto en actos de deslinde y tramitación.	58
4.1.3.	Análisis de Entrevista dirigida al Notario – Santa Elena.....	61
Análisis:.....		63
Análisis:.....		64
Análisis:.....		65
Análisis:.....		65
4. 2.	Verificación de la idea a defender.....	65
CONCLUSIONES		68
RECOMENDACIONES		69

BIBLIOGRAFÍA	70
ANEXOS.....	72

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 Poblacion.....	47
Tabla 2 Muestra	48
Tabla 3 TECNICAS ENTREVISTAS Y FICHAJE	51
Tabla 4 Operacionalización de variables	53

INDICE DE ANEXOS

Anexos 1 Entrevistas a Ab. Lorena Neira	73
ANEXOS 2 Entrevista al Ab. Teddy Ramos Ramos	74
ANEXOS 3 Entrevista a Abg. Gina Reyes Notaria Unica Santa Elena	75
ANEXOS 4 Entrevista a la Sra. Rosa Liliana Pita Lino	76

**UNIVERSIDAD ESTATAL PENÍNSULA DE
SANTA ELENA FACULTAD DE CIENCIAS
SOCIALES Y DE LA SALUD CARRERA DE
DERECHO**

**LOS ACTOS DE DESLINDE COMO ATRIBUCIÓN
DEL NOTARIO Y LA FACULTAD DEL GAD
MUNICIPAL EN EL CANTÓN SANTA ELENA**

Autora: Angie Ramos

Tutora: Ab, Karen Díaz Panchana, Mgtr.

RESUMEN

Los actos de deslinde, aunque diseñados para proporcionar claridad y evitar disputas sobre los límites de las propiedades, a menudo resultan ineficaces en garantizar la seguridad jurídica, esto se debe a múltiples factores como la falta de cumplimiento de la legislación ecuatoriana y la falta de uniformidad en su aplicación pueden generar inconsistencias en los procedimientos de deslinde, dejando margen para interpretaciones diversas y disputas legales prolongadas. Además, la falta de transparencia en algunas jurisdicciones puede comprometer la integridad del proceso, dentro de la información y capacitación de los funcionarios encargados del tema de deslinde también puede resultar los errores técnicos y administrativos que afecten la validez de los límites establecidos, asimismo, los retrasos, la ineficiencia administrativa pueden prolongar el proceso, generando frustración entre los propietarios. El método de investigación para este trabajo de investigación comienza con la formulación del problema y la definición de los objetivos específicos, en esta etapa inicial, se delimita el ámbito de estudio, enfocándose en los actos de deslinde como una atribución de los notarios y las facultades correspondientes de los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GADM) municipales en el cantón Santa Elena, se establecen los objetivos generales y específicos que guiarán esta investigación, asegurando que se aborden las principales cuestiones legales y administrativas relacionadas con estos actos, dentro de esta investigación se basa en el enfoque cualitativo y el análisis deductivo, este método es más útil para probar hipótesis porque brinda la oportunidad de explicar las relaciones causales entre conceptos y variables, en este estudio se utilizó la herramienta de entrevista, finalmente los actos de deslinde siempre se registran correctamente en los castros y registros públicos, lo que puede llevar a malestares entre los límites físicos y límites legales reconocidos oficialmente, dado que entre la realidad y la documentación legal.

Palabras claves: deslinde, notario, GAD, seguridad jurídica,

ABSTRACT

Demarcation acts, although designed to provide clarity and avoid disputes over property boundaries, often prove ineffective in guaranteeing legal certainty, this is due to multiple factors such as lack of compliance with Ecuadorian legislation and lack of uniformity. In their application they can generate inconsistencies in demarcation procedures, leaving room for diverse interpretations and prolonged legal disputes. In addition, the lack of transparency in some jurisdictions can compromise the integrity of the process; within the information and training of the officials in charge of the demarcation issue, technical and administrative errors may also result that affect the validity of the established limits, likewise, the Delays and administrative inefficiency can prolong the process, generating frustration among owners. The research method for this research work begins with the formulation of the problem and the definition of the specific objectives. In this initial stage, the scope of study is delimited, focusing on the acts of demarcation as an attribution of the notaries and the faculties. corresponding of the municipal Decentralized Autonomous Governments (GADM) in the Santa Elena canton, the general and specific objectives that will guide this investigation are established, ensuring that the main legal and administrative issues related to these acts are addressed, within this investigation it is based on the qualitative approach and deductive analysis, this method is more useful for testing hypotheses because it provides the opportunity to explain the causal relationships between concepts and variables, in this study the interview tool was used, finally the acts of demarcation are not always recorded correctly in forts and public registries, which can lead to discomfort between physical limits and officially recognized legal limits, given that between reality and legal documentation.

Keywords: demarcation, notary, GAD, legal certainty, Property

INTRODUCCIÓN

El deslinde, también conocido como delimitación de terrenos, es un proceso fundamental en la administración territorial y la seguridad jurídica de la propiedad. En el cantón Santa Elena, estos actos revisten una especial importancia debido al crecimiento urbano y la necesidad de resolver conflictos de límites entre propiedades. Tanto los notarios como los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GADM) Municipales tienen roles esenciales y complementarios en asegurar la claridad y precisión en la demarcación de terrenos.

Sin embargo, la falta de coordinación entre estas entidades y la ausencia de procedimientos claros y eficientes pueden generar incertidumbre jurídica y afectar los derechos de propiedad de los ciudadanos. La complejidad de los trámites, la disparidad de criterios y la dilación en la resolución de casos son algunos de los problemas que enfrentan los propietarios al momento de solicitar un deslinde.

Esta situación se agrava cuando no existe una adecuada delimitación de atribuciones entre los notarios y los GADM, la falta de claridad en las competencias de cada entidad puede resultar en duplicidad de funciones, vacíos legales y conflictos de interpretación. Esto, a su vez, genera confusión en los usuarios y dificulta la gestión eficiente de los procesos de deslinde.

Además, la carencia de estándares técnicos unificados y la insuficiente capacitación del personal a cargo de estos trámites pueden derivar en inconsistencias y errores que afectan la seguridad jurídica, la falta de sistemas informáticos integrados y la dispersión de la información catastral también contribuyen a la complejidad del problema.

Ante esta problemática, surge la necesidad de analizar a profundidad la situación actual de los actos de deslinde en el cantón Santa Elena, identificando las falencias normativas, institucionales y procedimentales que obstaculizan su adecuada gestión. Solo a partir de un diagnóstico integral será posible plantear reformas y mejoras que garanticen la eficiencia, transparencia y seguridad jurídica en estos procesos.

El presente trabajo de investigación se propone abordar esta temática desde una perspectiva jurídica, enfocándose en las atribuciones de los notarios y las facultades de los GADM en materia de deslinde. A través de un análisis exhaustivo del marco normativo vigente, la revisión de doctrina especializada y la recolección de datos empíricos, se busca dilucidar los principales desafíos que enfrenta el cantón Santa Elena en esta materia.

Es determinante para el perfeccionamiento de la investigación el desarrollo de contenidos principales es así como en el Capítulo I, que se enfoca el planteamiento del problema, en donde resalta la incertidumbre en la delimitación de propiedades, afectando la claridad y la legalidad de los registros territoriales, y provocando posibles conflictos entre propietarios y autoridades, en el Capítulo II, que lleva por nombre Marco Referencial, se indagara acerca de los actos de deslinde, los antecedentes legales y normativos en el cantón Santa Elena, en cuanto a la seguridad jurídica entre los funcionarios y usuarios.

Por otra parte, el Marco Metodológico se halla en el Capítulo III. en este constan las diversas vertientes que explican el fenómeno en el cual se centra el objeto de estudio, como el tipo de investigación, la metodología apropiada y los instrumentos a utilizar para el posterior tratamiento de la información, y las entrevistas permitieron la recopilación de datos, cotejando diferentes fuentes de información para una comprensión integral del problema.

Finalmente, el Capítulo IV incorpora el análisis, interpretación y discusión de los resultados, en el que se consideran las similitudes y diferencias generadas a partir de entrevistas aplicadas a expertos en derecho notarial, registro de propiedad, departamento de Catastro y avalúos. Se establecen componentes útiles que posibilitan la verificación de la idea central, demostrando su potencial ineficacia y validez. Además, se fijan conclusiones y recomendaciones motivadas en los objetivos específicos, que funcionan como respuesta efectiva a la problemática jurídica planteada. En tales circunstancias, debe demostrarse a cabalidad que la normativa actual sobre los actos de deslinde como atribución del notario y la

facultad del GAD Municipal en el Cantón Santa Elena necesita ser revisada y mejorada, para garantizarla seguridad jurídica, garantizar sus derechos de los usuarios.

CAPÍTULO I

PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1. 1. Planteamiento del problema

La delimitación precisa de los límites territoriales es fundamental para garantizar la seguridad jurídica de la propiedad, así como para evitar conflictos y disputas entre los propietarios. Sin embargo, la distribución de atribuciones entre notario y los GADM municipal en los actos de deslinde puede generar confusiones, retrasos y discrepancias en la ejecución de estos procedimientos. Por lo tanto, es crucial investigar cómo se maneja esta distribución de responsabilidades y como afecta a la efectividad y transparencia de los actos de deslinde dentro del cantón Santa Elena.

Dentro de las atribuciones y responsabilidades entre los notarios y los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales (GADM) se observa una falta de claridad en lo que respecta a los actos de deslinde de propiedades, esta situación ha generado incertidumbre y posibles conflictos en la delimitación de terrenos y propiedades, afectando la seguridad jurídica de los ciudadanos. Por lo tanto, es necesario investigar y analizar de manera exhaustiva la relación y coordinación entre los notarios y los GADM municipal en el proceso de deslinde, con el fin de identificar posibles falencias, garantizando así la correcta delimitación de propiedades y el resguardo de los derechos de los ciudadanos en la provincia de Santa Elena.

Dentro del derecho que se encuentra plenamente garantizado en la Constitución de la República, la Asamblea Constituyente refiriéndose a la propiedad manifiesta: “El propietario puede usar a su arbitrio esta propiedad, primordialmente está para usos y beneficio personal”, sin embargo, la falta de normativa que faculte al Notario autorizar actos de deslinde de predios, limita esta garantía constitucional.

(Constitución de la República del Ecuador , 2008) en el Art 321 en la Sección Segunda se refiere a los tipos de propiedad, y dice “El Estado reconoce y garantiza

el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta y que deberá cumplir su función social y ambiental “sin embargo en el ejercicio de este derecho y las múltiples relaciones jurídicas desprendidas del mismo, pese a otorgarle amplias facultades a sus propietarios, como el uso, goce y disposición libre de ella, cierto es que en ocasiones está sometida a limitaciones que obedecen al derecho ajeno o de otras personas, en este caso, al no existir una norma que faculte al Notario expedir actas de deslinde de predios urbanos previo acuerdo entre las partes, se ve limitado al no poder realizar de manera expedita estos trámites. Dentro de los gobiernos locales, en particular los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales (GADM) también pueden tener un rol en los actos de deslinde. Esto puede incluir la revisión y aprobación de los deslindes realizados por notarios, así como la gestión de registros de propiedades y la resolución de disputas de límites.

Dentro de la ley notarial en el ART 18 numeral 21 de la ley notaria al estipular como atribución del notario autorizar los actos de deslinde y que, a petición de las partes, siempre que exista acuerdo, tengan por objeto el restablecimiento de los linderos que se hubieren oscurecido, por cuanto es un tema de actualidad dentro del Cantón Santa Elena, tomando como base los derechos Constitucionales, el COOTAD, Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y los Gad Municipales.

Con la vigencia del código orgánico de organización territorial, autonomía y descentralización dado que una vez que los registros de propiedad pasaron a manos del GADM municipal, se presentan a diarios problemas de dominio de predios ya que la mayoría no tienen linderos y dimensiones en los títulos de dominio. Por ellos han tenido que acudir a los juicios de deslinde, estos tienen por objeto la fijación de la raya o línea que separa dos propiedades, pero esa acción no es indispensable como cuestión previa para que se pueda entablar y pueda prosperar un juicio de dominio, puesto que hay muchos medios probatorios para establecer la identidad de un predio.

Este trabajo de investigación se propone asumir ese desafío, abordando la temática

desde una perspectiva jurídica que ponga en diálogo las atribuciones de los notarios, las facultades de los GADM municipales y los derechos de los propietarios. A través

de un enfoque metodológico sólido y una revisión exhaustiva de fuentes doctrinales y normativas, la relevancia de este estudio radica no solo en su potencial contribución al fortalecimiento de la seguridad jurídica y la protección de los derechos de propiedad, sino también en su capacidad para estimular un debate académico y social más amplio sobre la gestión territorial y la gobernanza urbana. Al poner en evidencia las complejidades y desafíos de los actos de deslinde, se espera generar una reflexión crítica que trascienda el caso específico del cantón Santa Elena y aporte insumos para pensar políticas públicas más efectivas y equitativas.

1. 2. Formulación del problema

¿Cómo impacta esta falta de coordinación en la eficiencia y efectividad de los procesos de delimitación de terrenos y propiedades dentro del Cantón Santa Elena?

1. 3. Objetivo general y específicos

Objetivo General

Analizar las responsabilidades tanto del notario en los actos de deslinde, como de los Gobiernos Autónomos Descentralizados en la provincia de Santa Elena, esto implica estudiar cómo se llevan a cabo los procesos de deslinde, cuáles son las atribuciones y facultades de cada entidad involucrada, y cómo se garantiza la correcta delimitación de propiedades y terrenos en el cantón Santa Elena.

Objetivos Específicos

- 1.-Analizar las regulaciones en las dos normas tanto en la ley notarial y en el GADM municipal del Cantón Santa Elena.
- 2.-Diagnosticar los procedimientos de deslinde ejecutados en los servicios notariales y en el GADM Municipal del Cantón Santa Elena,
- 3.-Valorar los procedimientos que permitan mejorar los actos de deslinde en el Cantón Santa Elena.

1. 4. Justificación de la Investigación

El tema trata sobre la importancia de resolver adecuadamente los límites de deslinde radica en evitar conflictos legales entre los usuarios, proporcionando seguridad en la propiedad, facilitar transacciones inmobiliarias y contribuir al desarrollo como tal. Los notarios y las autoridades locales desempeñan un papel crucial en este proceso de actos de deslinde para garantizar que se realice de manera justa de acuerdo con los artículos ya mencionados. Así como también abarca en el Registro de la Propiedad, el deslinde es un paso necesario para actualizar o registrar la propiedad, esto garantiza que la información sobre el bien sea precisa y esté respaldada legalmente bajo documentos que certifiquen que está en regla.

Dado que el procedimiento legalmente arbitrado para concretar las líneas determinantes de los territorios municipales cuando, cualquiera que sea la razón, aparezcan confusas o controvertidas, este procedimiento está concebido y orientado, así, para llegar a un pronunciamiento que fija los linderos disolviendo las dudas, aclarando las confusiones y declarando los que son ciertos, un deslinde bien hecho proporciona seguridad jurídica tanto a los propietarios como a terceros interesados. Esto significa que la propiedad se encuentra debidamente registrada y documentada, lo que facilita las transacciones inmobiliarias y evita malestares entre usuarios.

La presente investigación permitirá clasificar la información recopilada de forma ordenada, la misma que ayudará a que se obtenga un análisis, a través de la norma jurídica, la jurisprudencia y la doctrina, entrevistas con autoridades competentes, cuya información permitirá sustentar la teoría planteada así poder cumplir con los objetivos referentes a la facultad del Notario y a la facultad de los GADM municipales, así con el estudio hecho permita plantear recomendaciones y soluciones a un problema de actualidad en la sociedad del Cantón Santa Elena.

1.5. Variables de investigación e idea a defender

Variable Dependiente

Los actos de deslinde como atribución del notario.

Variable Independiente

La facultad del Gad municipal en el Cantón santa elena.

1.6. IDEA PARA DEFENDER

Los procedimientos de deslinde sustanciados en Notarias y en el (GADM) del Cantón Santa Elena, no ponen a disposición de los ciudadanos la eficacia, la seguridad jurídica afectando el derecho de propiedad del usuario.

CAPÍTULO II

MARCO REFERENCIAL

2. 1. Marco Teórico

2.1.1. Deslinde

El deslinde enfoca el proceso administrativo mediante el cual se establecen los límites entre terrenos que previamente están clasificados en el expediente de deslinde se detallan las ocupaciones y límites que afectan a la vía, asimismo, se brinda la oportunidad de una audiencia a los ayuntamientos involucrados, a los propietarios de terrenos colindantes y a las organizaciones dedicadas a la defensa de la naturaleza.

Dentro del derecho romano, el deslinde se obtenía mediante la acción reivindicatoria, pero posteriormente se creó la acción con el propósito específico de definir los linderos del inmueble, cuando los colindantes se oponen al deslinde y estos argumentan derechos de propiedad sobre una porción específica del predio, la acción asume características de la reivindicatoria al resolver la disputa o conflicto y asignar la porción en cuestión a una de las partes.

El derecho de solicitar un deslinde es una facultad de los propietarios y, por ende, no está sujeto a prescripción, la presencia de cercas vivas, zanjas u otros tipos de límites no es suficiente para justificar la solicitud de deslinde, a menos que haya sido establecida de manera contradictoria y mediante un procedimiento específico.

En este texto, lo que impide un nuevo deslinde no es la existencia física de una cerca, sino la existencia legal de una primera resolución de deslinde, además, el deslinde no es aplicable a las propiedades limitadas por una corriente de agua, siempre que esta actúe como un límite natural favorable al usuario.

El propietario tiene la autoridad para participar en las operaciones dentro de un proceso de deslinde, en casos en los que el derecho de propiedad está dividido entre la nuda propiedad y el usufructo, este puede solicitar el deslinde, pero es necesario estar informado e informar adecuadamente al nudo propietario.

Según (Pothier, 1882), “la naturaleza jurídica del deslinde es de carácter personal, ya que se deriva de una especie de contrato cuasi-obligacional que sería la comunidad”. Para Manresa sostiene que es de índole real, dado que emana del dominio y busca recuperar la posesión de un predio, aunque esta posesión sea indeterminada, la acción de deslinde se presenta cuando el demandante considera que tiene derecho a más de lo que actualmente posee, es decir, sospecha o tiene certeza de que no está ocupando todo lo que le corresponde del terreno. La particularidad radica en que no tiene conocimiento preciso de cuánto es ni dónde se encuentra, ya que, de tener esa información, la acción no sería de deslinde, sino reivindicatoria, que tiene como objetivo determinar y recuperar la posesión específica.

Al respecto la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil y Agraria en su sentencia de abril 12 de 2002, expediente 5042 se refirió de la siguiente manera:

“No puede afirmarse que el único objeto del proceso de deslinde y amojonamiento es la fijación de linderos de acuerdo con los títulos, y que en la toda otra cuestiones totalmente extraña a sus fines. Esto puede ser cierto en la etapa especial del proceso, la que implica una aceptación de la titularidad no discutida y el amojonamiento es el resultado o la expresión el contenido espacial de tales títulos; no en la etapa ordinaria en la cual, para determinar la legalidad de la demarcación hecha, tienen que estudiarse hechos referentes al dominio alegados por el inconforme con motivo de su oposición.”

En esta sentencia la Corte Suprema de Justicia (Actual Corte Nacional de Justicia) deja claro que el único fin u objetivo del proceso de deslinde no es solo la demarcación de los linderos de un predio, pues aquí también puede discutirse hechos referentes al dominio; por ejemplo, en caso de que uno de los predios vecinos quiera demarcar fuera de los reales linderos de su propiedad.

Según Pallares, deslindar implica establecer los límites de un bien inmueble, la legislación confiere el derecho de solicitar el deslinde como una derivación del derecho de propiedad, ya que el usuario tiene el derecho de conocer la extensión y las partes que rodean un bien, el deslinde puede llevarse a cabo de 3 maneras: mediante la jurisdicción voluntaria, en casos contenciosos cuando hay oposición de los colindantes, y a través de un contrato privado.

Las operaciones de deslinde comprenden algunas etapas, que incluyen el examen de los títulos de propiedad para determinar la titularidad, los terrenos para verificar su contenido real, el trazo de la línea que separa el terreno de otro mediante diversos medios como zanjas o mojoneras dentro de la redacción del acta correspondiente que documenta la diligencia.

2.1.2. Análisis del juicio de deslinde

Dentro del proceso judicial relacionado con la demarcación y límites de una propiedad, conocido como deslinde, se inicia con una Audiencia de Inspección, donde se lleva a cabo la delimitación oficial de la propiedad, una vez presentada la demanda para restaurar los linderos oscurecidos, desaparecidos o alterados, establecer la línea de separación entre heredados, el juez designa a los peritos y cita a los propietarios de los terrenos, luego se hace la instalación a participar en el deslinde con sus documentos y testigos.

Esta diligencia se lleva a cabo al menos cinco días después de emitida la orden de citación, en la fecha señalada, con la presencia de los interesados o en rebeldía de quienes no asisten, participan el juez, el secretario y los peritos durante esta diligencia, las partes presentan sus títulos de propiedad y testigos pertinentes para esclarecer límites y proporcionar información adicional que sirva en la audiencia. Si llegan a un acuerdo, el juez lo aprueba, extendiendo un acta protocolizada para su posterior inscripción. Si la demarcación se realiza mediante inspección simple o pruebas presentadas durante la diligencia, y las partes no alegan tener otras, el juez emite un fallo inmediato fijando los límites, en caso de desacuerdo entre las partes o incumplimiento de condiciones, se redacta un acta detallada de lo sucedido durante la inspección y las observaciones del juez.

Después de agregar las declaraciones originales, documentos e informe pericial al proceso, se realizará una audiencia donde se escuchará a ambas partes simultáneamente en un plazo de tres días. Las declaraciones de las partes serán consideradas como la demanda y la contestación, respectivamente, y el juicio

ordinario continuará su curso, la sentencia emitida resolverá no solo la cuestión de los límites reales, sino también cualquier incidente ocurrido durante el juicio, como los frutos percibidos o pendientes, mejoras, labores iniciadas y otros aspectos relevantes. Una vez que la sentencia que establece la línea de demarcación queda firme, el juez de primera instancia llevará a cabo la ejecución del fallo, esta ejecución puede ser realizada de oficio o a solicitud de alguna de las partes, fijando una fecha y hora para el amojonamiento y la determinación precisa de la extensión de los predios colindantes. Se advertirá que se procederá en rebeldía de aquellos que no asistan. Estas operaciones serán realizadas con la participación del mismo perito o peritos y los planos de referencia. En caso de ausencia o falta de peritos, el juez designará un perito irrecusable, se redactará un acta detallada, firmada por el juez, el secretario, el perito o peritos y los interesados presentes, y esta acta se protocolizará en copia, y su compulsión, conferida por el notario, se inscribirá junto con la aprobación judicial en la misma acta.

La presencia de peritos expertos es fundamental para la exactitud del proceso, ya que sus conocimientos técnicos garantizan que las medidas y límites sean establecidos correctamente, en situaciones donde los peritos designados no pueden asistir, el juez tiene la autoridad para designar un perito irrecusable, este perito, al ser designado por el juez, proporciona una garantía adicional de imparcialidad y competencia técnica, asegurando la objetividad del proceso.

Una vez concluidas las operaciones de amojonamiento, se redactará un acta detallada que documente todos los aspectos del procedimiento, esta acta será firmada por el juez, el secretario, los peritos y los propietarios presentes, proporcionando un registro oficial y verificable del proceso. Posteriormente, esta acta se protocolizará en copia y su compulsión, conferida por el notario, se inscribirá junto con la aprobación judicial en el registro correspondiente, este paso es esencial para darle publicidad y validez legal al proceso de deslinde, asegurando que los límites establecidos sean reconocidos y respetados por todas las partes involucradas y terceros, la protocolización y la inscripción registral proporcionan una capa adicional de seguridad jurídica, protegiendo los derechos de los propietarios y reduciendo el riesgo de futuras disputas sobre los límites de las propiedades.

2.1.3. Derecho a la Propiedad

En el ámbito legal, la propiedad se define como el control directo e inmediato sobre un objeto, que otorga al titular la capacidad de disponer de él, sujeto únicamente a las limitaciones establecidas por la ley. Este derecho real implica el ejercicio de las facultades jurídicas más amplias conferidas por el ordenamiento jurídico sobre un bien. A lo largo de la historia, ha habido un extenso debate sobre el origen y la legitimidad de la propiedad, y estas controversias han persistido hasta los tiempos modernos, la perspectiva tradicional, apoyada por figuras como Bossuet y Montesquieu, argumenta que la propiedad es una institución del derecho civil.

Para establecer un fundamento robusto para la propiedad, ha sido necesario ir más allá de depender únicamente de la omnipotencia y buena voluntad del legislador. Por lo tanto, se ha buscado situar el derecho de propiedad por encima de las leyes, de manera que el papel del legislador se reduce a ser un árbitro que interviene para regular el derecho de propiedad en lugar de crearlo.

El derecho a la propiedad en Ecuador es un derecho fundamental reconocido y protegido por la Constitución de la República. Según el artículo 66, numeral 26, "se reconoce y garantizará a las personas el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental" (Asamblea Constituyente, 2008, p.47). Esto implica que los ciudadanos ecuatorianos tienen la facultad de adquirir, usar, gozar y disponer de bienes muebles e inmuebles, siempre y cuando se respete la función social y ambiental de la propiedad.

La función social de la propiedad se refiere a la obligación de los propietarios de utilizar sus bienes de manera que contribuyan al bienestar general de la sociedad. Esto significa que el ejercicio del derecho a la propiedad no debe ser abusivo ni perjudicial para el interés público. Por su parte, la función ambiental implica que el uso y aprovechamiento de los bienes debe realizarse de forma sostenible, evitando

la degradación de los recursos naturales y el medio ambiente.

Además de estas funciones, el derecho a la propiedad está sujeto a otras regulaciones y limitaciones establecidas por la ley. Por ejemplo, la Constitución permite la expropiación de bienes por razones de utilidad pública o interés social, previa justa valoración, indemnización y pago (Asamblea Constituyente, 2008, art. 323). Asimismo, el Código Civil ecuatoriano establece normas para la adquisición, transferencia, uso y extinción del dominio sobre los bienes (Congreso Nacional, 2005). Es importante destacar que el derecho a la propiedad no se limita a la propiedad individual, sino que también abarca otras formas de propiedad reconocidas por la Constitución, como la propiedad pública, estatal, comunitaria, asociativa, cooperativa y mixta (Asamblea Constituyente, 2008, art. 321). Cada una de estas formas de propiedad tiene sus propias características y está sujeta a un régimen jurídico específico.

Los expertos en derecho, acostumbrados a buscar en la regla jurídica su guía, tienden a elevar los preceptos de la ley a principios filosóficos; así, se han aferrado a la noción de ocupación, sin embargo, se argumenta que el supuesto derecho del primer ocupante no lo es realmente, la ocupación, siendo simplemente un hecho, puede dar lugar a un estado de hecho, la posesión; sin embargo, la propiedad no puede derivarse exclusivamente de la ocupación, esto solo puede ocurrir bajo la influencia de una legislación que ya reconozca la propiedad individual, la organice y clasifique la ocupación como uno de los medios para adquirirla. En este contexto, la ocupación como método de adquisición no puede justificar por sí sola el derecho de propiedad, ya que los medios de adquirir suponen la existencia teórica del derecho obtenido mediante su aplicación y tramitación.

El ámbito de aplicación del derecho de propiedad incluye todos los bienes susceptibles de apropiación dentro de los términos generales, tres condiciones deben cumplirse para que un bien sea objeto de propiedad, tales como, ser útil, en tanto que su apropiación carecería de propósito si no lo fuera, debe existir en cantidad limitada y debe ser susceptible de ocupación, ya que de lo contrario no puede ser efectivamente poseído el bien.

Según la perspectiva del jurista (Torres, 2006), la propiedad se define como "el dominio que un individuo ejerce sobre un bien específico, con la libertad de hacer lo que desee con él según su voluntad".

El derecho es el derecho de control más complejo que puede ejercerse sobre un inmueble, sometiéndolo únicamente a la voluntad y acciones del propietario, sin restricciones, salvo las establecidas por la ley o que resulten de la concurrencia de los derechos incompatibles. A pesar de este amplio alcance, el reconocimiento de la función social de la propiedad significa que existen limitaciones inherentes o intrínsecas a aquellos derechos y obligaciones que surgen directamente de la propiedad.

En conclusión, el derecho a la propiedad en Ecuador es un derecho constitucional que otorga a las personas la facultad de adquirir, usar y disponer de bienes, pero que está condicionado al cumplimiento de una función social y ambiental. Este derecho se encuentra regulado por diversas normas legales que establecen los mecanismos para su adquisición, protección y limitaciones, buscando armonizar el interés individual con el bienestar colectivo y la preservación del medio ambiente.

2.1.4. Facultades del Registro de Propiedad

Dentro de las facultades del registro de propiedad deben cumplir con el registro y Publicidad de documentos, es la inscripción y publicidad de los documentos relacionados con la propiedad inmueble, esto incluye escrituras públicas de compraventa, hipotecas, donaciones, adjudicaciones, entre otros actos jurídicos que afecten la titularidad o posesión de bienes inmuebles, la publicidad registral permite que cualquier interesado pueda conocer el estado jurídico de una propiedad, garantizando seguridad jurídica en las transacciones. Como segundo paso esta la certificación de documentos sobre el estado de los inmuebles registrados, estos certificados pueden ser de existencia, libertad de gravámenes, historial de la propiedad, y otros, las certificaciones son documentos oficiales que acreditan la situación legal de un inmueble y son necesarios para realizar trámites legales y comerciales.

Por otro lado, está el Control de legalidad de los documentos presentados para su

inscripción. el Registrador de la Propiedad debe verificar que los documentos cumplan con los requisitos legales y formales establecidos en la normativa vigente, esto incluye la revisión de firmas, autenticidad de documentos, y cumplimiento de las leyes aplicables, asegurando que solo se registren actos jurídicos válidos, además, tener presente la custodia de documentos inscritos, esta función incluye el mantenimiento de archivos físicos y electrónicos, asegurando que los documentos estén protegidos contra deterioro, pérdida o destrucción, la custodia adecuada garantiza la integridad y disponibilidad de la información registral para consultas futuras.

El registro de propiedad también tiene la facultad de ofrecer asesoría y orientación jurídica a los usuarios, esto implica brindar información sobre los procedimientos de inscripción, requisitos documentales, y derechos y obligaciones de los propietarios, la asesoría contribuye a que los ciudadanos comprendan mejor los procesos registrales y puedan cumplir con las normativas de manera adecuada, también un paso importante es la resolución de conflictos en ciertos casos, cuando se relaciona con la titularidad o derechos sobre inmuebles, esto puede incluir la revisión de situaciones de doble titulación, errores en inscripciones, o disputas entre copropietarios, la intervención del registrador es crucial para resolver conflictos de manera equitativa y conforme a la ley.

Dentro del Registro de la Propiedad posee la facultad de implementar medidas para la actualización y modernización de sus sistemas y procedimientos, esto incluye la digitalización de archivos, la implementación de sistemas informáticos para la gestión de inscripciones, y la mejora continua de los servicios ofrecidos, la modernización permite un acceso más ágil y eficiente a la información registral, asimismo, la coordinación interinstitucional el Registro de la Propiedad debe coordinarse con otras instituciones públicas y privadas para el cumplimiento de sus funciones, esta coordinación puede involucrar a notarios, jueces, municipalidades, y entidades financieras, la colaboración interinstitucional es esencial para asegurar que los procesos registrales se realicen de manera coherente y eficiente.

Una facultad fundamental del Registro de la Propiedad es garantizar la

transparencia y el acceso a la información registral, los usuarios tienen el derecho de acceder a la información contenida en los registros, y el registro debe proporcionar esta información de manera clara y precisa, la transparencia es clave para fomentar la confianza en el sistema registral y asegurar que los actos jurídicos sean conocidos públicamente, finalmente debe asegurar el estricto cumplimiento de las normativas legales y reglamentarias aplicables. Esto incluye la adherencia a las leyes nacionales, regulaciones específicas y directrices emitidas por autoridades competentes. el cumplimiento normativo es esencial para mantener la legalidad y legitimidad de todas las inscripciones y actos registrales realizados.

2.1.5. El notario y requisitos para el ingreso del Notariado

El notario debe ser un abogado profesional ya que le corresponde redactar los documentos notariales, vigilar la legalidad de las actuaciones, leerlos y explicarlos a las partes, logrando así con certeza y seguridad jurídica evitando procedimientos judiciales posteriores. Los notarios son profesionales del derecho que también desempeñan funciones estatales y brindan a los ciudadanos la protección jurídica prometida por la Constitución en los negocios jurídicos extrajudiciales. Ha recibido formación jurídica documentada y fue seleccionado mediante rigurosos concursos para asegurar su formación.

Para (Arnau, 1976) “Notario es el profesional de Derecho que ejerce una función pública para robustecer, con una presunción de verdad, los actos en que interviene para colaborar en la formación correcta del negocio jurídico y para solemnizar y dar forma legal a los negocios jurídicos privados, y de cuya competencia, solo son razones históricas, están sustraídos los actos de la llamada jurisdicción voluntaria”

Considero que, un notario es un funcionario autorizado por el Estado que da confianza al público para aprobar actos, contratos, procesos y procedimientos de acuerdo con lo establecido por la ley, en los cuales interviene la redacción y preparar de acuerdo con su cargo, confirma, jura, certifica, vela por la legalidad, la autenticidad e incluso asesora a las partes como redactor jurídico porque no es un simple redactor de documentos, recoge los deseos de las partes, los legaliza, explica sus alcances y penetra hasta lo más profundo, capas de documentos notariados.

Luego, de aportar las debidas copias y certificaciones, también deberá conservar y mantener los contratos, libros que estos autoricen en el ejercicio de su cargo.

Dentro de los requisitos que se necesita para ser notario está, la nacionalidad y Edad para ser notario, es fundamental ser ciudadano ecuatoriano y tener al menos 30 años de edad, esta restricción de edad garantiza que los candidatos hayan alcanzado un nivel de madurez y experiencia profesional adecuado para asumir las responsabilidades notariales, además, la formación Académica uno de los requisitos principales es poseer un título de Abogado otorgado por una universidad legalmente reconocida en Ecuador, este título debe estar debidamente registrado en la Secretaría Nacional de Educación Superior, Ciencia, Tecnología e Innovación (SENESCYT), ya que dicha información en derecho proporciona los conocimientos necesarios en legislación y procedimientos jurídicos que son esenciales para el ejercicio de la función notarial.

Otros requisito importante es la experiencia profesional mínima de diez años en el ejercicio de la abogacía o en la función judicial, esta experiencia debe estar debidamente comprobada y registrada, la experiencia previa en el campo del derecho garantiza que los candidatos tengan una comprensión práctica y profunda de las leyes y procedimientos legales, por otro lado, está el examen de Oposición, los aspirantes a notarios deben aprobar un examen de oposición organizado por el Consejo de la Judicatura, este examen es riguroso y está diseñado para evaluar los conocimientos jurídicos, la capacidad para aplicar la ley en situaciones prácticas y la oposición consiste en varias fases, incluyendo pruebas teóricas, prácticas y entrevistas personales.

Es fundamental la integridad y ética que los candidatos demuestren una conducta intachable y un alto estándar, los aspirantes deben presentar certificados de antecedentes penales y profesionales, confirmando que no tienen historial de infracciones o malas conductas, la integridad es crucial para mantener la confianza pública en la función notarial. Además, es necesario que estén en constante capacitación continua, una vez que los candidatos han sido seleccionados, deben participar en programas de capacitación organizados por el Consejo de la

Judicatura, estos programas están diseñados para mantener actualizados a los notarios sobre los cambios en la legislación y las mejores prácticas en la función notarial, la misma que asegura que los notarios puedan ofrecer un servicio de alta calidad y cumplir con las expectativas legales y éticas de su rol.

Finalmente, la designación y toma de posesión los notarios son designados por el Consejo de la Judicatura y deben tomar posesión de su cargo mediante un acto formal, durante este acto, los nuevos notarios prestan juramento de cumplir con sus deberes con honestidad y diligencia, la designación oficial y la toma de posesión marcan el inicio de su ejercicio profesional, permitiéndoles operar legalmente y ofrecer servicios notariales a la comunidad.

2.1.6. Facultades del Notario

Mucho se ha hablado sobre el origen del derecho notarial independiente del derecho positivo, pero no se puede negar que históricamente encontramos las reglas normativas de la función notarial y que existe una teoría muy extendida sobre el deseo de lograr la independencia del derecho real, se hace mención que el conjunto de normas que regulan el ejercicio de la profesión, la forma de las actividades notariales y la realización de estas formalidades jurídicas no pueden expresarse como una estructura jurídica científica y universal, sino que pueden catalogarse como una rama del derecho y también calificado como un conjunto de actos jurídicos y quienes sostienen la soberanía del derecho notarial o de las personas autónomas afirman la independencia de las normas jurídicas que regulan la validez de los documentos porque tienen efecto entre las partes respecto de terceros y porque el acto es independiente del derecho de terceros, que además de distinguirse de otras ramas del derecho, con la codificación del derecho notarial, sus órganos de Gobierno también tienen autonomía.

A través del tiempo, por la evolución del derecho, la complejidad de las relaciones jurídicas, según (Merchán, 2023) el derecho en general ha sufrido una poda, que ha permitido la ineludible existencia del derecho notarial, cuyo objetivo no solo limita a la conducta del notario como autor de la forma notarial, sin embargo, su misión social como asesor, abogado, su actividad interesa no solo a los empresarios,

su importancia está en la creación del derecho, no es un regulador restaurativo, sino armonioso, que organiza y sanciona las leyes voluntarias. Las relaciones le permiten confirmar o excluir intereses de forma feudal y el Estado los legaliza a través de notarios, pero están bien coordinados y relacionados con el derecho civil, el derecho comercial, el derecho administrativo, entre otros. Por tanto, no podemos hablar del derecho notarial puro como de otras ramas del derecho, porque el derecho notarial estará relacionado con su derecho civil en general, pero por el momento se ha convertido en un producto científico, ordenado metódicamente, sistematizado y conectado separadamente con otras leyes. El derecho notarial tiene sus propias normas en el sistema latino y el Ecuador no es la excepción, por lo que tenemos como base fundamental el derecho notarial, pero se considera que su aplicación abarca casi todas las disciplinas jurídicas, incluyendo el derecho notarial, los contratos, los negocios jurídicos, las actas de reuniones y casos notariales que están todos en uno o compilados de otra manera.

2.1.7.- Procedimiento para la realización de los actos de deslinde.

De acuerdo con el artículo 18, numeral 21, de la Ley Notarial, los notarios están facultados para autorizar actos de amojonamiento y deslinde en sectores rurales, a petición de las partes y siempre que exista acuerdo entre ellas. Cabe destacar que esta atribución se limita a predios rústicos, no extendiéndose a inmuebles ubicados en el sector urbano.

El procedimiento para la realización de actos de deslinde notarial comprende las siguientes etapas:

1. Solicitud: Los propietarios del predio o predios colindantes interesados en realizar el deslinde deben presentar una solicitud formal ante el notario de su elección.
2. Recepción de la solicitud: El notario verifica la documentación presentada y, de cumplir con los requisitos legales, procede a aceptar la solicitud.
3. Citación de colindantes: El notario cita a los propietarios de los predios colindantes para que se hagan presentes en el acto de deslinde.
4. Recopilación de información: El notario recopila información sobre los linderos del predio, incluyendo títulos de propiedad, planos catastrales,

testimonios de vecinos, y cualquier otra evidencia relevante.

5. Elaboración del acta de deslinde: El notario elabora un acta de deslinde en la que se describe detalladamente los linderos del predio, incluyendo su extensión, figura y demás características relevantes.
 6. Firma del acta: El acta de deslinde es firmada por el notario, las partes, y los testigos que hayan presenciado el acto.
 7. Inscripción en el Registro de la Propiedad: El acta de deslinde debe ser inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón donde se encuentra ubicado el predio.
- Según (Fuentes, 2009) se adentra en los complejos procesos de demarcación territorial y sus implicaciones sociales, políticas y legales, mismo título que sugiere una exploración de límites, no solo geográficos, sino también conceptuales como normativos. A través de su narrativa, Fuentes examina como los límites territoriales afectan a las comunidades, como estos límites son negociados. En primer lugar, se ofrece un análisis histórico de la práctica del deslinde, explorando cómo ha evolucionado y diversas metodologías utilizadas, menciona, dentro de la perspectiva social y legal discute como los procesos de demarcación afectan a las poblaciones sociales, aborda las normativas legales que rigen el deslinde, señalando las complejidades, desafíos que surgen al intentar armonizar las leyes nacionales con las realidades locales, el autor argumenta que un enfoque inclusivo y participativo es esencial para lograr deslindes justos y a la vez sostenible.

El deslinde es el proceso mediante el cual se determinan y marcan los límites de una propiedad. este procedimiento puede ser solicitado por cualquier propietario que desee aclarar los límites de su terreno para evitar disputas con vecinos, la solicitud de deslinde se presenta ante la autoridad competente, generalmente el Registro de la Propiedad o una entidad local, acompañada de los documentos que acrediten la titularidad y un plano preliminar del inmueble. Por otro lado, la notificación a los Colindantes una vez presentada la solicitud, la autoridad competente notifica a los propietarios colindantes sobre el inicio del procedimiento de deslinde. esta notificación es esencial para que los vecinos tengan la oportunidad de participar en el proceso y expresar sus puntos de vista o presentar objeciones, dentro de la notificación debe incluir detalles del terreno objeto de deslinde, el propósito del procedimiento y la fecha y lugar donde se llevará a cabo.

El siguiente paso es la realización de una inspección in situ y un levantamiento topográfico del terreno, esta tarea es llevada a cabo por un perito agrimensor o topógrafo autorizado, quien utiliza equipos especializados para medir y marcar los límites exactos de la propiedad, durante esta inspección, se colocan hitos o marcas permanentes en los puntos de delimitación acordados, los cuales serán referenciados en los planos oficiales. Por otro lado, el perito agrimensor redacta un informe técnico detallado, este informe debe incluir los resultados de las mediciones, la descripción de los límites del terreno, y cualquier discrepancia encontrada, además, se adjunta un plano topográfico preciso que muestra los límites claramente delineados, el informe técnico es un documento clave en el procedimiento de deslinde, ya que proporciona la base para la decisión final de la autoridad competente.

Un punto importante es cuando la autoridad competente organiza una audiencia con todas las partes involucradas, donde se presenta y discute el informe técnico, durante esta audiencia, los propietarios colindantes pueden presentar pruebas y argumentos a favor o en contra del deslinde propuesto., la autoridad escucha a todas las partes y examina la evidencia presentada, posteriormente, emite una resolución formal que establece los límites oficiales de la propiedad, esta resolución es vinculante y debe ser cumplida por todas las partes. Finalmente, la resolución del deslinde y el plano topográfico resultante se inscriben en el Registro de la Propiedad correspondiente, esta inscripción otorga publicidad al deslinde y garantiza su oponibilidad frente a terceros, además, se actualizan los registros catastrales y se notifica a las entidades pertinentes, la inscripción del deslinde proporciona seguridad jurídica y previene futuras disputas sobre los límites de la propiedad.

2.1.8.- Gobierno Autónomo Descentralizado Municipales

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales (GADM) en Ecuador constituyen un nivel fundamental de gobierno dentro del Estado ecuatoriano. El principal marco legal que regula las atribuciones y competencias de los GADM es la Constitución de la República del Ecuador (2008). En su artículo 264, se establece que los GADM tendrán las siguientes competencias exclusivas:

- Planificar el desarrollo cantonal y formular los planes de ordenamiento territorial, para regular el uso y ocupación del suelo urbano, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad.
- Preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón y construir los espacios públicos.
- Planificar, regular y controlar el tránsito y el transporte terrestre.
- Administrar los servicios públicos de alcantarillado, agua potable, aseo de calles y espacios públicos, recolección de basura, y otros servicios públicos locales.
- Construir, mantener y administrar la infraestructura vial cantonal.
- Gestionar el desarrollo económico local y promover la inversión.
- Prestar servicios de salud y educación de manera complementaria a los que presta el Estado.
- Ejercer las demás competencias que determine la ley.
- Adicionalmente, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) (2010) desarrolla y amplía las competencias establecidas en la Constitución. En su artículo 55, se enumeran las competencias exclusivas, concurrentes y residuales de los GADM.

Los gobiernos autónomos descentralizados tienen el mandato del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) de promover el desarrollo sustentable y la dignidad de las personas con la implementación de políticas públicas para la equidad y la inclusión social, así como la participación ciudadana para el ejercicio de los derechos y la gestión democrática de la acción municipal; y, en relación a la protección integral a la niñez y adolescencia, deben asegurar sus derechos.

Según (Calderon, 2010) en Ecuador la temática de la descentralización no ha sido lo suficientemente abordada desde lo jurídico, desde que vimos con entusiasmo que este proceso podía servir como herramienta idónea para la modernización del Estado central, la sociología y la ciencia política se encargaron de darnos las pautas para entender tan complejo mecanismo. Valdría decir incluso que el propio derecho municipal ha carecido de suficiente análisis doctrinales por parte de autores ecuatorianos, han sido los esfuerzos intelectuales para abordar la temática seccional

desde la perspectiva jurídica, aun cuando han sido recurrentes las discusiones sobre el alcance que en nuestra realidad política debe dársele a estos temas.

En conclusión, Los GADM tienen un conjunto amplio y diverso de atribuciones y competencias. Estas competencias les permiten desempeñar un rol fundamental en el desarrollo local, gestionando servicios públicos, planificando el territorio y ejecutando obras de infraestructura.

2. 2. Marco Legal

2.2.1. Constitución de la Republica del Ecuador

La historia constitucional de Ecuador se remonta a su independencia y la posterior disolución de la Gran Colombia, en 1830, Ecuador promulgó su primera Constitución, que estableció un sistema de gobierno basado en la división de poderes y una estructura republicana, a lo largo del siglo XIX, Ecuador experimentó múltiples cambios constitucionales, reflejando las tensiones entre liberales y conservadores, las constituciones de 1843, 1861, 1869, y 1884 son ejemplos de intentos por estabilizar el país y definir su identidad política.

En abril de 2007, se convocó a un referéndum para decidir sobre la creación de una Asamblea Constituyente., la propuesta fue aprobada por una abrumadora mayoría. En septiembre de 2007, se realizaron las elecciones para elegir a los miembros de la Asamblea Constituyente, la Asamblea Constituyente, compuesta por diversos sectores sociales y políticos, se reunió en Montecristi, durante varios meses, se debatieron y redactaron los artículos de la nueva constitución, enfocándose en la construcción de un estado plurinacional, la garantía de derechos fundamentales, y la reorganización del poder estatal. La nueva Constitución fue aprobada por la Asamblea Constituyente en julio de 2008. En septiembre del mismo año, fue sometida a un referéndum popular, donde fue ratificada con aproximadamente el 64% de los votos.

La Constitución de la República del Ecuador de 2008, es el resultado de un largo proceso histórico y social, marcado por la búsqueda de mayor justicia social, inclusión y democracia. Su redacción y aprobación representan un hito en la evolución política del país, estableciendo un marco legal avanzado para la protección de derechos y la organización del estado.

Art. 66.- Se reconoce y garantizará a las personas:

Numeral 26.-El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.

El derecho a la propiedad, en todas sus formas, es un componente esencial de los derechos fundamentales ligado a una función, responsabilidad social y ambiental,

este enfoque implica que la propiedad no solo se considera en términos de posesión y uso privado, sino también en su impacto y contribución al bienestar colectivo y sostenibilidad ambiental. Así, la propiedad debe ser gestionada de manera que beneficie a la sociedad en conjunto y respete en sí los límites, necesidades de este, reflejando un equilibrio entre los intereses individuales y los de la comunidad.

Art. 82.- El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes.

Tanto la seguridad jurídica y la Constitución son un respeto crucial, ya que garantiza que las acciones de las autoridades y las normas jurídicas no contravengan los derechos y libertades básicas de los ciudadanos, proporcionando un entorno legal estable y previsible. Además, la seguridad jurídica requiere de normas jurídicas que sean previas, claras, públicas y aplicadas por autoridades competente, la existencia de normas previas evita la arbitrariedad, ya que las leyes deben ser conocidas antes de su aplicación, permitiendo a los ciudadanos o usuarios anticipar las consecuencias legales de sus acciones, facilitando la comprensión y cumplimiento.

Art. 199.- Los servicios notariales son públicos. En cada cantón o distrito metropolitano habrá el número de notarios que determine el Consejo de la Judicatura. Las remuneraciones de las notarías y notarios, el régimen de personal auxiliar de estos servicios, y las tasas que deban satisfacer los usuarios, serán fijadas por el Consejo de la Judicatura. Los valores recuperados por concepto de tasas ingresarán al Presupuesto General del Estado conforme lo que determine la ley.

Los servicios notariales son una función esencial, cuya organización y regulación están determinadas por el Consejo de la Judicatura, este consejo decide cuantos notarios son necesarios, asegurando así que los servicios notariales sean accesibles y adecuado a las necesidades de la población local. Además, el Consejo de la Judicatura es responsable de establecer las remuneraciones de los notarios, así como de regular de régimen del personal auxiliar que apoya estos servicios, lo que garantiza una estructura administrativa coherente y justa. Las tasas que deben pagar los usuarios por los servicios notariales también son fijadas por esta institución y los fondos recaudados por estas tasas se incorporan al Presupuesto General del

Estado según las disposiciones legales, esto asegura que los ingresos generados por los servicios notariales contribuyan al financiamiento de las funciones públicas y al desarrollo del país.

Art. 200.- Las notarías y notarios son depositarios de la fe pública; serán nombrados por el Consejo de la Judicatura previo concurso público de oposición y méritos, sometido a impugnación y control social. Para ser notaria o notario se requerirá tener título de tercer nivel en Derecho legalmente reconocido en el país, y haber ejercido con probidad notoria la profesión de abogada o abogado por un lapso no menor de tres años. Las notarías y notarios permanecerán en sus funciones seis años y podrán ser reelegidos por una sola vez. La ley establecerá los estándares de rendimiento y las causales para su destitución.

Su nombramiento, a cargo del Consejo de la Judicatura, se realiza a través de un concurso público de oposición y méritos, lo cual garantiza un proceso transparente y basado en la competencia, este concurso este sujeto a control social permitiendo la participación ciudadana para asegurar la integridad, idoneidad de los candidatos. Los requisitos para ser notario incluyen poseer un título de tercer nivel en Derecho, haberejercido la profesión de abogado en cuanto a notario durante 3 años en adelante, asegurando así que los notarios tengan una información y experiencia adecuada para sus funciones.

Art. 265.- El sistema público de registro de la propiedad será administrado de manera concurrente entre el Ejecutivo y las municipalidades. Esto refleja un modelo de gestión colaborativa y descentralizada, esta administración compartida permite que tanto el Gobierno central como autoridades locales participen en la gestión y supervisión del Registro de la Propiedad, asegurando una mayor eficiencia, adaptable a las necesidades específicas, dentro de la colaboración entre el Ejecutivo, las municipalidades buscan optimizar los recursos, mejorar la transparencia, accesibilidad del sistema.

Art. 321.- El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental.

Al reconocer estas diferentes formas de propiedad, el Estado asegura que no se privilegie un solo modelo, sino que se valoren y protejan las distintas maneras en que los ciudadanos, las organizaciones pueden poseer, gestionar recursos, este reconocimiento también refleja la realidad social como económica de una sociedad diversa, donde diferentes formas de propiedad pueden coexistir mutuamente para

promover el desarrollo y el bienestar general.

2.2.2. Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano

La Asamblea Nacional, dominada por los representantes del Tercer Estado y algunos reformistas de los otros estamentos, decidió redactar una declaración de derechos. Este documento serviría como preámbulo para una nueva constitución y como una proclamación de los principios fundamentales de la Revolución.

La Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano fue influenciada por documentos previos, como la Declaración de Independencia de los Estados Unidos y la Carta de Derechos inglesa, así como por las ideas de la Ilustración, estas influencias se reflejaron en los artículos de la declaración, que afirmaban derechos universales y la igualdad ante la ley.

La Declaración proclamó principios como la igualdad ante la ley, la libertad, la propiedad, la seguridad y la resistencia a la opresión, afirmaba que la soberanía reside en la nación y que los derechos son naturales, inalienables y sagrados, también abogó por la separación de poderes, la legalidad y la responsabilidad de los funcionarios públicos, estos principios reflejaban un compromiso con la justicia y la prevención del abuso de poder.

La Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano se convirtió en un documento inspirador para movimientos de derechos humanos y democráticos en todo el mundo. Influyó en la redacción de constituciones y declaraciones de derechos en numerosos países. Dentro de la Base para el Derecho Internacional de los Derechos Humanos, la declaración es considerada una piedra angular en la historia de los derechos humanos y ha influido en el desarrollo del derecho internacional de los derechos humanos, incluyendo la Declaración Universal de Derechos Humanos adoptada por las Naciones Unidas en 1948.

Los antecedentes de la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano están enraizados en la filosofía de la Ilustración, las revoluciones precedentes, y las condiciones sociales y políticas en Francia, la declaración no solo representó un hito en la historia de Francia, sino que también sentó las bases para el desarrollo de los derechos humanos a nivel global.

Artículo 17.- Por ser la propiedad un derecho inviolable y sagrado, nadie puede ser privado de ella, salvo cuando la necesidad pública, legalmente comprobada, lo exija de modo evidente, y con la condición de haya una justa y previa

indemnización.

La importancia como uno de los derechos humanos esenciales. Esta perspectiva se encuentra en la base de muchas legislaciones y se deriva de las ideas de los filósofos de la Ilustración, como John Locke, quien argumentaba que la propiedad es un derecho natural derivado del trabajo individual, este reconocimiento otorga a la propiedad un estatus especial y la protege de intervenciones arbitrarias por parte del Estado o de terceros.

La afirmación "nadie puede ser privado de ella" subraya la protección legal contra la expropiación injusta, esta protección es vital para garantizar la seguridad jurídica y la confianza de los ciudadanos en la estabilidad de sus derechos de propiedad. Sin este tipo de protección, la propiedad sería vulnerable a abusos de poder y decisiones arbitrarias, socavando la confianza en el sistema legal y económico.

La cláusula "salvo cuando la necesidad pública, legalmente comprobada, lo exija de modo evidente" introduce una excepción importante a la inviolabilidad de la propiedad. Esta excepción reconoce que, en ciertas circunstancias, el interés público puede justificar la expropiación de propiedad privada, sin embargo, esta expropiación debe estar claramente justificada y estar respaldada por pruebas legales, lo que añade una capa de protección para los propietarios, asegurando que las expropiaciones no se realicen de manera caprichosa o sin una justificación adecuada.

La necesidad de que la "necesidad pública" sea "legalmente comprobada" destaca la importancia del debido proceso en el contexto de la expropiación, este requisito implica que cualquier acción para privar a alguien de su propiedad debe seguir procedimientos legales establecidos y ser sometida a revisión judicial, esto garantiza que los derechos de los propietarios sean respetados y que cualquier decisión de expropiación sea transparente, equitativa y sujeta a control legal.

La condición "y con la condición de haya una justa y previa indemnización" es crucial para equilibrar los intereses del público y los derechos individuales, la indemnización justa asegura que los propietarios no sufran pérdidas indebidas por el sacrificio de sus propiedades para el bien público, la idea de que la indemnización debe ser previa también es significativa, ya que garantiza que los propietarios reciban compensación antes de ser despojados de sus bienes, previniendo así situaciones de injusticia donde los propietarios podrían quedar

desamparados temporalmente.

Refleja una visión equilibrada entre los derechos individuales y las necesidades colectivas, la propiedad es vista como un derecho fundamental, pero no absoluto. Esta perspectiva permite que las necesidades públicas importantes se satisfagan sin comprometer injustamente los derechos individuales, la insistencia en una comprobación legal y una indemnización justa y previa resalta el compromiso con la justicia y la equidad, principios que son esenciales para el funcionamiento de una sociedad democrática y justa.

2.2.3. Declaración americana de los derechos y deberes del hombre

La Ilustración del siglo XVIII promovió la idea de los derechos naturales, inherentes a todos los seres humanos. Filósofos como John Locke, Jean-Jacques Rousseau y Montesquieu influenciaron la concepción moderna de los derechos humanos, defendiendo la igualdad, la libertad y la justicia.

La Declaración de Independencia de los Estados Unidos afirmó que "todos los hombres son creados iguales" y tienen derechos inalienables, incluidos la vida, la libertad y la búsqueda de la felicidad, este documento estableció un precedente importante para la codificación de los derechos humanos.

Adoptada durante la Revolución Francesa, esta declaración proclamó la libertad, la igualdad y la fraternidad como derechos fundamentales, influyendo en las legislaciones de muchos países y en documentos internacionales posteriores, después de la guerra, se fundaron la Organización de las Naciones Unidas (ONU) y la Organización de los Estados Americanos (OEA), ambas con el objetivo de promover la paz, la seguridad y los derechos humanos a nivel global y regional, respectivamente.

La OEA se estableció en la Novena Conferencia Internacional Americana, celebrada en Bogotá, Colombia. Uno de sus principales objetivos era la promoción y protección de los derechos humanos en las Américas, la Declaración fue adoptada durante la misma conferencia en la que se creó la OEA, se inspiró en documentos previos como la Declaración Universal de Derechos Humanos, adoptada por la ONU en diciembre de 1948. Sin embargo, la Declaración Americana fue adoptada en abril de 1948, unos meses antes, marcando un hito en la historia de los derechos humanos.

La Declaración Americana ha tenido una influencia significativa en la legislación y las políticas de derechos humanos en América Latina y el Caribe, ha servido de base para la elaboración de constituciones y leyes nacionales que protegen los derechos humanos, la Declaración Americana estableció un precedente importante para otros instrumentos de derechos humanos en el sistema interamericano, como la Convención Americana sobre Derechos Humanos, adoptada en 1969.

Art.23.- Toda persona tiene derecho a la propiedad privada correspondiente a las necesidades esenciales de una vida decorosa, que contribuya a mantener la dignidad de la persona y del hogar.

Resalta la propiedad privada no solo como un derecho económico, sino como una necesidad fundamental para asegurar una vida digna, este enfoque reconoce que la propiedad privada no es un lujo, sino una base esencial para el bienestar individual y familiar, la capacidad de poseer propiedad permite a las personas satisfacer sus necesidades básicas, como vivienda, alimentación y seguridad, contribuyendo significativamente a su calidad de vida.

la importancia de la propiedad privada en la preservación de la dignidad humana. Tener acceso a una propiedad adecuada asegura que las personas puedan vivir con respeto y autonomía, evitando la dependencia y la vulnerabilidad, la propiedad privada permite a los individuos y las familias desarrollar sus vidas en un entorno seguro y estable, fundamental para la dignidad personal y la cohesión social

Este derecho no solo tiene implicaciones económicas, sino también sociales, la capacidad de poseer y mantener propiedad privada fomenta la estabilidad y el desarrollo económico, propietarios que tienen asegurados sus derechos de propiedad están más incentivados a invertir en sus propiedades y en sus comunidades, lo que a su vez impulsa el crecimiento económico y la prosperidad general. Además, la propiedad privada actúa como un mecanismo de inclusión social, permitiendo a más personas participar plenamente en la vida económica y social de sus comunidades.

La referencia específica al "hogar" en el texto destaca la importancia de la propiedad privada en el contexto familiar, la seguridad de la vivienda es crucial para el desarrollo de los niños y el bienestar general de la familia, un hogar estable y seguro proporciona el entorno necesario para que los individuos crezcan y prosperen, y para que las familias se fortalezcan y apoyen mutuamente, la

propiedad adecuada es esencial para la creación de un ambiente familiar positivo y protector.

Para que este derecho sea efectivo, es crucial que las políticas y legislaciones de los estados lo reflejen y promuevan, los gobiernos deben establecer marcos legales y políticas que faciliten el acceso a la propiedad privada para todos, asegurando que las necesidades básicas de vivienda y seguridad sean satisfechas, esto incluye la protección de los derechos de propiedad, la provisión de apoyo financiero y legal para la adquisición de propiedades, y la creación de un entorno legal que respalde la equidad en el acceso a la propiedad. Además, se debe garantizar que las políticas de desarrollo urbano y rural contemplen este derecho fundamental, promoviendo comunidades sostenibles y resilientes.

2.2.4. Ley notarial

Tras la independencia de Ecuador en 1822, el país comenzó a desarrollar su propio marco legal, las primeras regulaciones sobre la función notarial se adaptaron de las leyes coloniales, ajustándose gradualmente a las nuevas realidades de la república, en 1945, se promulgó la primera Ley Notarial específica en Ecuador, que definió más claramente las funciones, deberes y responsabilidades de los notarios, esta ley fue un hito importante en la profesionalización y regulación del notariado en el país.

Durante las décadas de 1970 y 1980, se realizaron varias reformas a la Ley Notarial para modernizar y adaptar la función notarial a los cambios sociales y económicos del país, estas reformas buscaban mejorar la eficiencia y la transparencia en el servicio notarial, la promulgación del Código Orgánico de la Función Judicial en 2009 introdujo cambios significativos en la organización y funcionamiento de la función notarial, alineándola con los principios de celeridad, transparencia y acceso a la justicia.

La Ley Notarial actual de Ecuador, promulgada en 2011, establece un marco legal comprehensivo y actualizado para la función notarial, define claramente las competencias, obligaciones y procedimientos que los notarios deben seguir, define las competencias de los notarios en la autenticación de documentos, actos y contratos, así como en la intervención en procesos de jurisdicción voluntaria.

Los antecedentes de la Ley Notarial del Ecuador reflejan una evolución constante y adaptativa de la función notarial a las necesidades y desafíos del país, desde la época colonial hasta la promulgación de la ley vigente en 2011, el notariado ha desempeñado un papel crucial en la administración de justicia y en la formalización de actos y contratos, asegurando la legalidad y la seguridad jurídica. La Ley Notarial actual representa un marco legal robusto y moderno que continúa guiando el ejercicio notarial en Ecuador, alineado con los principios de transparencia, eficiencia y acceso a la justicia.

Art. 18.- Son atribuciones de los notarios, además de las constantes en otras leyes, numeral 21: Autorizar los actos de amojonamiento y deslinde en sectores rurales, que, a petición de las partes, siempre que exista acuerdo, tengan por objeto el restablecimiento de los linderos que se hubieren oscurecido, desaparecido o experimentado cualquier cambio o alteración, o en que se deban fijar por primera vez la línea de separación entre dos o más inmuebles, con señalamiento de linderos. Al efecto, se señalará fecha y hora para la diligencia, a la que concurrirán las partes, que podrán designar perito o peritos, quienes presentarán sus títulos de propiedad y procederán a señalar e identificar lugares, establecer linderos y dar cualquier noticia para esclarecer los hechos.

Dentro de la Autorización de actos de amojonamiento y deslinde, los notarios están facultados para autorizar los actos de amojonamiento y deslinde en áreas rurales, esto implica la capacidad de certificar oficialmente los límites de las propiedades en dichas zonas, dentro del objetivo de los actos: Los actos de amojonamiento y deslinde autorizados por los notarios tienen como objetivo principal el restablecimiento de los linderos que se han oscurecido, desaparecido o experimentado cambios, así como la fijación inicial de la línea de separación entre dos o más inmuebles.

El requisito de acuerdo entre las partes es importante destacar que estos actos de amojonamiento y deslinde solo pueden llevarse a cabo a petición de las partes involucradas, siempre y cuando exista acuerdo entre ellas, esto enfatiza la importancia del consentimiento mutuo en estos procedimientos. Este numeral otorga a los notarios la importante responsabilidad de autorizar y supervisar los actos de amojonamiento y deslinde en áreas rurales, asegurando que se realicen de manera legal y conforme al acuerdo de las partes involucradas.

2.2.5. Código Orgánico de organización territorial. (COOTAD)

Tras la independencia en 1822, Ecuador adoptó una organización territorial basada en departamentos, provincias, cantones y parroquias, sin embargo, la centralización del poder persistió, con poca autonomía para las autoridades locales, las reformas constitucionales de 1967 y 1978 reconocieron la necesidad de descentralizar la administración pública y fortalecer los gobiernos locales, se establecieron principios para la autonomía municipal y se promovió una mayor participación de las comunidades locales en la gestión pública.

En 1971, se promulgó la Ley de Régimen Municipal, que proporcionó un marco legal más claro para el funcionamiento de los municipios y su relación con el gobierno central, esta ley fue un paso importante hacia la descentralización, aunque su aplicación práctica enfrentó numerosos desafíos.

La Constitución de 2008 marcó un hito significativo en la organización territorial de Ecuador. Estableció principios fundamentales como la plurinacionalidad, la interculturalidad, y la descentralización, la Constitución define a Ecuador como un Estado descentralizado, con autonomía política, administrativa y financiera para los gobiernos locales, promueve la participación ciudadana y la gestión territorial basada en la equidad y la sostenibilidad.

En cumplimiento de los mandatos constitucionales, se inició el proceso de elaboración del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), el objetivo era consolidar el marco legal necesario para la implementación efectiva de la descentralización y la autonomía territorial, el COOTAD fue aprobado por la Asamblea Nacional y promulgado en el Registro Oficial en octubre de 2010. este código es una normativa integral que regula la organización territorial del Estado, la distribución de competencias y la coordinación entre los diferentes niveles de gobierno.

A lo largo de los años, se han realizado reformas al COOTAD para ajustarlo a las realidades cambiantes del país y mejorar su efectividad, estas reformas buscan abordar las debilidades identificadas y fortalecer el proceso de descentralización, este código refleja un largo proceso histórico de centralización y descentralización en Ecuador. La promulgación del COOTAD en 2010 es el resultado de décadas de esfuerzos por fortalecer la autonomía local y promover una organización territorial

equitativa y participativa. Este código es fundamental para la gobernanza y el desarrollo territorial en Ecuador, alineado con los principios establecidos en la Constitución de 2008.

Art. 29.- Funciones de los gobiernos autónomos descentralizados. - El ejercicio de cada gobierno autónomo descentralizado se realizará a través de tres funciones integradas: a) De legislación, normatividad y fiscalización; b) De ejecución y administración; y, c) De participación ciudadana y control social:(Asamblea Nacional, 2014)

Este punto resalta la capacidad de los GADM para legislar sobre asuntos de su competencia, establecer normativas locales y fiscalizar su cumplimiento, esta función les permite adaptar la normativa a las necesidades específicas de su territorio y garantizar el cumplimiento de las leyes y regulaciones locales. Se hace referencia a la responsabilidad de los GADM de ejecutar las políticas y programas establecidos, así como de administrar los recursos asignados para ello. Esto implica la gestión eficiente de los recursos públicos y la implementación de acciones que contribuyan al desarrollo local y al bienestar de la comunidad.

Dentro de la participación ciudadana y control social: Este punto destaca la importancia de la participación de la ciudadanía en la toma de decisiones y en el control de la gestión pública. Los GADM deben promover mecanismos que permitan la participación de los ciudadanos en la definición de políticas y en la evaluación de la gestión gubernamental, garantizando así la transparencia y la rendición de cuentas.

Tiene la finalidad de reconocer y promover la autonomía de los GADM al establecer que su ejercicio se realiza a través de funciones integradas que abarcan desde la legislación y fiscalización hasta la ejecución y administración, así como la promoción de la participación ciudadana y el control social. Esto contribuye a fortalecer la descentralización, la democracia local y el desarrollo sostenible en las distintas jurisdicciones territoriales.

Art. 31.- Funciones. - Son funciones del gobierno autónomo descentralizado regional, numeral a: Ejecutar una acción articulada y coordinada entre los gobiernos autónomos descentralizados de la circunscripción territorial regional y el gobierno central, a fin de alcanzar los objetivos del buen vivir en el marco de sus competencias establecidas en la Constitución y la ley; b) Promover el desarrollo

sustentable de su circunscripción territorial regional, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas regionales, en el marco de sus competencias establecidas en la Constitución y la ley.

Se destaca la importancia de que los distintos niveles de gobierno trabajen de manera conjunta y coordinada para alcanzar los objetivos del "buen vivir". Esto implica una colaboración activa entre el gobierno regional, los gobiernos autónomos descentralizados locales y el gobierno central, con el fin de asegurar una gestión eficiente y efectiva de los recursos y políticas públicas en beneficio de la comunidad. Se hace referencia a la necesidad de que esta acción articulada y coordinada se oriente hacia el logro de los objetivos del "buen vivir". Este concepto, central en la Constitución ecuatoriana, se refiere al desarrollo integral de las personas y comunidades en armonía con la naturaleza, abarcando aspectos como el bienestar social, económico, cultural y ambiental.

Se menciona que esta promoción del desarrollo sustentable se llevará a cabo a través de la implementación de políticas públicas regionales, estas políticas deben ser diseñadas y ejecutadas dentro del marco de competencias establecidas en la Constitución y la ley, asegurando así su legalidad y eficacia.

En resumen, este fragmento resalta la importancia del gobierno autónomo descentralizado regional en la promoción del desarrollo sustentable y la realización del "buen vivir" en su territorio. Se enfatiza que esta labor debe llevarse a cabo mediante la implementación de políticas públicas regionales, enmarcadas dentro de las competencias establecidas en la Constitución y la ley, para asegurar un desarrollo integral y sostenible en beneficio de la comunidad regional.

Art. 41.- Funciones. - Son funciones del gobierno autónomo descentralizado provincial las siguientes:

a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial provincial, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas provinciales en el marco de sus competencias constitucionales y legales.

Esta función implica que el gobierno autónomo descentralizado provincial tiene la responsabilidad de fomentar el desarrollo sustentable en su área de jurisdicción. Esto implica adoptar medidas que equilibren el crecimiento económico con la protección del medio ambiente y la equidad social, asegurando que el desarrollo

presente no comprometa las necesidades de las generaciones futuras. El objetivo principal de promover el desarrollo sustentable es asegurar la realización del "buen vivir" en la provincia. El "buen vivir" es un concepto central en la Constitución ecuatoriana que se refiere al desarrollo integral de las personas y comunidades en armonía con la naturaleza, abarcando aspectos como el bienestar social, económico, cultural y ambiental.

Art. 55.- Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

Esta función implica que el gobierno autónomo descentralizado municipal tiene la responsabilidad y la autoridad para regular y supervisar cómo se utiliza y ocupa el suelo dentro del cantón. Esto incluye actividades como la planificación urbana, la zonificación, la emisión de permisos de construcción y la aplicación de normativas relacionadas con el uso del suelo. El control sobre el uso y ocupación del suelo es crucial para garantizar un desarrollo ordenado y sostenible dentro del cantón. Permite gestionar de manera eficiente los recursos naturales, prevenir, proteger y promover la equidad.

2.2.6. Código Civil

El Código Civil de Ecuador, promulgado en 1860, se basó en gran medida en el Código Civil chileno de 1855, que a su vez estaba inspirado en el Código Civil francés de 1804, el jurista chileno Andrés Bello fue la figura clave detrás del código chileno, y su obra influyó decisivamente en la redacción del código ecuatoriano, la elaboración del Código Civil ecuatoriano contó con la participación de destacados juristas ecuatorianos, quienes adaptaron el texto del Código Civil chileno a las realidades y necesidades del país. Entre ellos se destaca el trabajo de los codificadores ecuatorianos liderados por el Dr. Gabriel García Moreno.

Durante el siglo XX y principios del XXI, el Código Civil ecuatoriano ha sido objeto de numerosas reformas para modernizar y adecuar sus disposiciones a las nuevas realidades. Estas reformas han abordado temas como la igualdad de género, la protección de los derechos de los niños y adolescentes, y la adaptación a los estándares internacionales de derechos humanos.

El Código Civil de 1860 abarcaba todas las áreas del derecho civil, incluyendo las personas, la familia, los bienes, las sucesiones, las obligaciones y los contratos, proporcionaba un marco legal integral y coherente para la regulación de la vida civil en el país, la Constitución de 2008, que establece principios fundamentales como la igualdad, la no discriminación y el reconocimiento de la plurinacionalidad, ha influido en las reformas recientes del Código Civil. Estas reformas buscan armonizar el código con los principios constitucionales y fortalecer la protección de los derechos fundamentales.

A lo largo de su historia, el código ha sido reformado y actualizado para reflejar los cambios sociales, económicos y políticos, así como los principios establecidos en la Constitución de 2008, el Código Civil sigue siendo una pieza fundamental del ordenamiento jurídico ecuatoriano, proporcionando un marco legal coherente y comprensivo para la regulación de las relaciones civiles en el país.

Art. 878.- Todo dueño de un predio tiene derecho a que se fijen los límites que lo

separan de los predios lindantes, y podrá exigir a los respectivos dueños que concurrana ello, haciéndose la demarcación a expensas comunes.

Establece el derecho fundamental de todo propietario de un predio a que se fijen los límites que lo separan de los predios lindantes, este derecho implica la posibilidad de exigir a los propietarios vecinos que participen en la demarcación de los límites, siendo esta una responsabilidad compartida que debe realizarse a expensas comunes, este artículo sienta las bases legales para la realización de los actos de deslinde, los cuales son fundamentales para establecer la claridad y certeza sobre la extensión y ubicación de los terrenos.

La disposición legal busca garantizar la seguridad jurídica y la paz social al proporcionar un marco legal para resolver disputas sobre los límites de propiedad de manera pacífica y ordenada, al establecer un procedimiento para la fijación de límites entre predios, se promueve la convivencia armoniosa entre los propietarios y se previenen potenciales conflictos y litigios prolongados que podrían surgir debido a la falta de claridad sobre los límites de la propiedad.

Además, refleja el principio de solidaridad entre propietarios al establecer que la demarcación de límites debe realizarse a expensas comunes, esta disposición

fomenta la colaboración y el diálogo entre los propietarios vecinos, reconociendo que la delimitación precisa de los terrenos es de interés mutuo y beneficia a ambas partes, de esta manera, se promueve la cooperación y se evita que los costos y responsabilidades recaigan únicamente en un solo propietario, sin embargo, es importante tener en cuenta que, en la práctica, la aplicación del artículo 878 puede enfrentar desafíos relacionados con la interpretación y ejecución de la normativa, la falta de claridad en los procedimientos o la ausencia de mecanismos efectivos para resolver disputas podrían obstaculizar la aplicación efectiva de este derecho. Por lo tanto, es fundamental que las autoridades y los actores involucrados en los procesos de deslinde aseguren la adecuada implementación de la normativa para garantizar el ejercicio pleno de este derecho por parte de los propietarios.

Art 879.- si se ha quitado de su lugar alguno de la marca que deslinda predios vecinos, el dueño del predio perjudicado tiene derecho para pedir que el que lo ha quitado lo reponga a su costa y le indemnice de los daños que de la eliminación se le hubieren originado, sin perjuicio de las penas con que las leyes castiguen el delito.

La marcación de predios vecinos se refiere al establecimiento de límites claros entre propiedades, generalmente mediante marcas físicas como mojones, cercas o muros, este proceso es fundamental para evitar conflictos de límites y asegurar que cada propietario conozca y respete los límites de su propiedad, las marcas que deslindan predios son esenciales para la seguridad jurídica y la estabilidad de las relaciones de propiedad.

Establece que el propietario de un predio perjudicado tiene el derecho de exigir la reposición de las marcas que han sido removidas, este derecho es crucial para mantener la integridad y el reconocimiento de los límites de la propiedad. Sin este derecho, los propietarios estarían en una posición vulnerable, ya que no podrían proteger adecuadamente los límites de su propiedad frente a acciones indebidas de terceros, quien haya removido la marca de deslinde tiene la obligación de reponerla a su costa. Esto significa que el infractor debe asumir los costos necesarios para restablecer las marcas de delimitación, esta disposición tiene un efecto disuasivo, ya que establece una consecuencia económica directa para quienes intenten alterar los límites de la propiedad de manera indebida.

Además de reponer la marca de deslinde, el infractor también debe indemnizar al propietario perjudicado por cualquier daño que haya resultado de la eliminación de

la marca, esta indemnización busca compensar al propietario por cualquier pérdida o inconveniente sufrido debido a la acción del infractor, los daños pueden incluir perjuicios económicos, molestias y otros efectos negativos que la eliminación de la marca haya causado.

Menciona que, además de las responsabilidades civiles, existen penas legales para quienes cometan el delito de eliminar marcas de deslinde, esto añade una dimensión penal al problema, subrayando la gravedad de la acción y estableciendo sanciones adicionales para disuadir tales conductas, la inclusión de penas legales refuerza la protección de los derechos de propiedad y la importancia de respetar los límites establecidos.

Estas disposiciones reflejan un enfoque integral para proteger los límites de propiedad y asegurar la seguridad jurídica, la reposición de marcas, la indemnización por daños y las sanciones penales trabajan juntas para mantener la estabilidad y la claridad en la propiedad de la tierra, esto es esencial no solo para los propietarios individuales, sino también para la sociedad en general, ya que contribuye a un entorno de respeto y cumplimiento de las leyes de propiedad, el análisis de este texto muestra cómo el derecho protege los límites de propiedad mediante un conjunto de medidas que incluyen la reposición de marcas, la indemnización por daños y la imposición de sanciones penales, estas medidas son esenciales para asegurar la estabilidad y la seguridad jurídica en las relaciones de propiedad.

2.2.7. Código Orgánico de la función judicial

Tras la independencia en 1822, Ecuador se incorporó inicialmente a la Gran Colombia. Después de la disolución de la Gran Colombia en 1830, Ecuador adoptó su propia estructura judicial, durante los primeros años de la república, el sistema judicial sufrió varios cambios, pero permaneció influenciado por la estructura centralizada heredada del periodo colonial.

Las diversas constituciones adoptadas en Ecuador a lo largo del siglo XIX introdujeron cambios en la organización de la justicia, pero el sistema judicial seguía siendo ineficiente y estaba sujeto a la influencia política, la promulgación del Código de Procedimiento Civil y Penal en 1857 marcó un intento de organizar y regular los procedimientos judiciales de manera más sistemática, este código

buscó establecer reglas claras para la administración de justicia, aunque enfrentó problemas de implementación.

Durante estas décadas, Ecuador experimentó varias reformas judiciales. Estas incluyeron la creación de nuevos tribunales y la implementación de procedimientos para mejorar la eficiencia y la transparencia del sistema judicial, sin embargo, muchos de estos esfuerzos no lograron resultados sostenibles. En 1992, se promulgó la Ley de Organización de la Función Judicial, que buscó modernizar la estructura judicial y mejorar su funcionamiento, esta ley introdujo cambios importantes, pero el sistema judicial aún enfrentaba desafíos significativos, incluyendo la falta de recursos y la corrupción, la Constitución de 2008 estableció una nueva estructura para la organización del Estado ecuatoriano, incluyendo la función judicial. Esta constitución consagra principios fundamentales como la independencia judicial, la transparencia, la equidad y el acceso a la justicia, la nueva constitución también creó el Consejo de la Judicatura, encargado de la administración y supervisión del poder judicial, buscando asegurar su independencia y eficiencia, en cumplimiento de los mandatos constitucionales, se inició el proceso de elaboración del Código Orgánico de la Función Judicial (COFJ). Este código fue diseñado para consolidar y regular de manera integral la estructura y funcionamiento del sistema judicial en Ecuador

El COFJ fue aprobado por la Asamblea Nacional y promulgado en el Registro Oficial en marzo de 2009. Este código representa un marco legal integral para la organización y el funcionamiento de la justicia en Ecuador. A lo largo de los años, el COFJ ha sido objeto de reformas y adaptaciones para mejorar su efectividad y responder a nuevas necesidades y desafíos, estas reformas han buscado fortalecer la independencia judicial, mejorar la administración de justicia y asegurar el acceso equitativo a los servicios judiciales.

Art. 296.- notariado. - El Notariado es un órgano auxiliar de la Función Judicial y el servicio notarial consiste en el desempeño de una función pública que la realizan las notarías y los notarios, quienes son funcionarios investidos de fe pública para autorizar, a requerimiento de parte, los actos, contratos y documentos determinados en las leyes y dar fe de la existencia de los hechos que ocurran en su presencia.

El notariado se define como un órgano auxiliar de la Función Judicial, lo que significa que su existencia y operación están diseñadas para apoyar y

complementar la labor judicial, esta relación es crucial porque permite que ciertos actos y documentos legales se gestionen fuera de los tribunales, lo que alivia la carga de trabajo del sistema judicial y contribuye a su eficiencia. Al ser un órgano auxiliar, el notariado facilita procesos legales que, de otro modo, podrían saturar los juzgados, promoviendo así una justicia más expedita.

El servicio notarial se describe como una función pública. Esto implica que, aunque los notarios pueden operar en oficinas privadas, su labor está regida por el interés público y las leyes del Estado, la naturaleza pública de su función confiere a los notarios una responsabilidad significativa en la administración de justicia y en la protección de los derechos de los ciudadanos. Este rol público requiere que los notarios actúen con imparcialidad, integridad y en conformidad con las normas legales vigentes.

Los notarios están investidos de fe pública, una característica esencial de su función. La fe pública es la confianza que el Estado deposita en los notarios para que los actos, contratos y documentos que autorizan sean considerados auténticos y válidos sin necesidad de ulterior comprobación, esta investidura otorga a los documentos notariales un valor probatorio especial, que los hace confiables y reduce la necesidad de disputas legales sobre su autenticidad, por lo tanto, los notarios juegan un papel clave en la seguridad jurídica.

El servicio notarial se activa a requerimiento de parte, lo que significa que los notarios actúan bajo solicitud de las personas interesadas, este mecanismo asegura que los servicios notariales se brinden cuando hay una demanda específica, promoviendo así la autonomía de los ciudadanos en la gestión de sus asuntos legales, los notarios, al ser solicitados por las partes interesadas, deben proporcionar sus servicios de manera objetiva y conforme a la ley, garantizando que los actos y documentos reflejen fielmente la voluntad de las partes involucradas.

2. 3. Marco Conceptual

1. **Amojonamiento:** El acto de señalar con mojones los términos o límites de alguna heredad o tribu. El amojonamiento puede comprender tres operaciones que son: el deslinde, o fijación de las pertenencias legítimas de cada una de las heredades contiguas, mediante el examen de los títulos de propiedad y demás pruebas aducidas por los interesados; el apeo operación material de medir las tierras ya deslindadas; y el amojonamiento, propiamente dicho, la colocación de señales ya definidas.
2. **Catastro:** El catastro inmobiliario es el registro de todo bien inmueble en un determinado territorio. Este registro depende de la Administración del Estado, por lo que dicha información es pública y actualizada.
3. **Colindantes:** En este caso podemos exponer que deriva del latín, ya que es fruto de la suma de tres componentes claramente delimitados de dicha lengua, el prefijo “con-” que es sinónimo de “junto”; el verbo “limitare” que puede traducirse como “poner límites”; el sufijo “nte”, que se usa para indicar “agente”; de ahí que pueda definirse el término colindante como “el que limita terrenos entre sí”.
4. **Demarcación:** Acción técnica mediante la que se fija sobre el terreno, mediante señales permanentes denominadas mojones, una frontera previamente establecida por un tratado de límites o una decisión judicial internacional.
5. **Dominio:** El dominio puede vincularse al derecho de propiedad. Del latín *dominiūm*, el dominio es la facultad o la capacidad que dispone una persona para controlar a otras o para hacer uso de lo propio. El concepto puede asociarse a la potestad o a la autoridad.
6. **Escritura Pública:** La escritura pública es un instrumento notarial por el cual se deja constancia de un contrato o acto jurídico.
7. **Fe Pública notarial:** Facultad de los notarios para autenticar documentos otorgándoles especial eficacia jurídica. Se otorga a través de la figura del notario y cuyos efectos jurídicos se traducen tanto en presunciones de veracidad e integridad como en juicios de legalidad, capacidad y legitimación, que permiten operar en el tráfico jurídico respecto de cualquier operador.
8. **Jurisdicción:** La jurisdicción es la potestad, derivada de la soberanía del Estado, de aplicar el derecho en el caso concreto, resolviendo de modo definitivo e irrevocable una controversia, que es ejercida en forma exclusiva por los tribunales

de justicia integrados por jueces autónomos e independientes

- 9. Seguridad jurídica:** Es un principio del derecho, universalmente reconocido, que se basa en la «certeza del derecho», tanto en el ámbito de su publicidad como en su aplicación.
- 10. Usufructo:** Es un derecho real de disfrute de un bien ajeno, el usufructuario es el poseedor de la cosa, pero no su dueño, puede usarla y gozar de sus rendimientos, aunque no está facultado para disponer libremente de ella, la propiedad plena de un bien alberga dos derechos distintos: la nuda propiedad y el usufructo.

CAPÍTULO III

MARCO METODOLÓGICO

3.1. Diseño y tipo de investigación

Diseño de investigación

La presente investigación denominada “Los actos de deslinde como atribución al notario y la facultad del GADM Municipal del Cantón Santa Elena” fue realizada bajo el enfoque cualitativo, el cual permite comprender la realidad en su contexto tanto cotidiano como laboral mediante proceso reflexivo basado en los distintos componentes de esta investigación, a partir de la adopción de la perspectiva interna del fenómeno estudiado de manera integral, se puede inferir sobre la influencia de la atribución del notario y la facultad del GADM en los actos de deslinde en el Cantón Sant Elena y como estos influyen en la administración y la seguridad jurídica, originando diversas conclusiones que se han obtenido en virtud de la elaboración y desarrollo del tema subrayado.

Tipo de investigación

El eje principal de esta investigación radica en resaltar los aspectos esenciales de la problemática descrita, logrando una proximidad a un tema poco explorado y estableciendo las bases para futuras investigaciones, se subraya que el tipo de investigación adoptado es analítico, exegético y deductivo, identificado como un nivel de investigación derivado del enfoque cualitativo en el diseño de la investigación, estos enfoques permiten obtener información novedosa sobre un problema que no ha sido previamente estudiado en profundidad.

3. 2. Recolección de la información

Este proceso busca reunir toda la información necesaria de diferentes fuentes para obtener una visualización completa y precisa acerca del tema como los actos de deslinde como atribución al notario y la facultad del Gad municipal en el Cantón Santa Elena, que servirán al final para la evaluación de los resultados.

La recopilación de datos de diversas fuentes, como doctrinas legales, entrevistas con expertos y análisis de documentos oficiales, permitieron construir una base

sólida de conocimientos que refleje las complejidades y matices del proceso de deslinde, al integrar perspectivas de múltiples actores involucrados, como notarios, funcionarios de los GADM y propietarios de terrenos, la investigación no solo destacará las prácticas actuales, sino que también identificará áreas de mejora y posibles conflictos, este enfoque es fundamental para entender cómo interactúan las distintas atribuciones, facultades en la práctica y cómo pueden optimizarse para mejorar la eficiencia y la transparencia de los actos de deslinde, además, este método detallado de recopilación y análisis de información permitirá evaluar críticamente el impacto de las políticas, procedimientos actuales sobre las partes involucradas, la evaluación de los resultados no se limitará a una revisión superficial, sino que proporcionará resultados profundos sobre la efectividad y la justicia de los actos de deslinde en el Cantón Santa Elena, este proceso ayudará a formular recomendaciones basadas en evidencia para fortalecer la colaboración entre notarios y GADM municipales, asegurando que los deslindes se realicen de manera justa y eficiente.

Población

El estudio de la población implica analizar su tamaño, composición, distribución, dinámica, estructura y características socioeconómicas, entre otros aspectos, en el presente estudio se tomará como objeto de investigación del Cantón Santa Elena donde:

Tabla 1 Poblacion

POBLACION	
Notaria Única del Cantón Santa Elena	1
Registrador de la Propiedad del Cantón Santa Elena	1
Jefe del departamento de Catastro y Avalúos del GAD del Cantón Santa Elena	1
Abogados de la Provincia de Santa Elena	1.300
TOTAL	1.303

Elaborado por: Angie Nicole Ramos Del Pezo

Muestra

Abarca el subconjunto representativo de una población más grande que se selecciona con el fin de estudiar y hacer inferencias sobre la población en su conjunto, dentro de la investigación y las estadísticas, las muestras son utilizadas

cuando no es posible o práctico estudiar a toda la población debido a limitaciones de tiempo, en el presente estudio se tomará una muestra no probabilística por conveniencia.

Tabla 2 Muestra

MUESTRA	
Notaria Única del Cantón Santa Elena	1
Registrador de la Propiedad del Cantón Santa Elena	1
Jefe del departamento de Catastro y Avalúos del GAD del Cantón Santa Elena	1
Abogados de la Provincia de Santa Elena	1
TOTAL	4

Elaborado por: Angie Nicole Ramos Del Pezo

Métodos, Técnicas e Instrumentos

Método

La investigación se define como el trabajo creativo y diseñado para ampliar el conocimiento, al mismo tiempo que se realiza una búsqueda integral y rigurosa de información relevante sobre un tema específico, este proceso incluye la formulación del problema, el desarrollo de una hipótesis, la recolección, el análisis de datos y la elaboración de conclusiones basadas en los hechos y datos recopilados, el investigador emplea diversos métodos de investigación, que consisten en un conjunto de técnicas alineadas al tema y el uso de herramientas específicas para obtener un resultado determinado.

El método de investigación para este trabajo de investigación comienza con la formulación del problema y la definición de los objetivos específico, en esta etapa inicial, se delimita el ámbito de estudio, enfocándose en los actos de deslinde como una atribución de los notarios y las facultades correspondientes de los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GADM) municipales en el cantón Santa Elena. Se establecen los objetivos generales y específicos que guiarán esta investigación, asegurando que se aborden las principales cuestiones legales y administrativas relacionadas con estos actos.

Dentro de la recolección de datos mediante el método cualitativo, se diseñan instrumentos de recolección de datos, como entrevistas semiestructuradas con

notarios y funcionarios municipales, así como encuestas a la población afectada por los actos de deslinde.

Los resultados se presentan con el apoyo de tablas, gráficos y narrativas detalladas de

las entrevistas, permitiendo una comprensión profunda de la interacción entre las atribuciones notariales y las facultades municipales en el tema, las conclusiones se basan en estos hallazgos, proporcionando recomendaciones.

Técnicas

Este modelo es particularmente útil para estudiar cuestiones que no pueden ser abordadas desde un enfoque cuantitativo, aunque es complicado definir con precisión todos los parámetros de una investigación adecuada, la investigación cualitativa, se distingue por una relación entre los elementos que componen su estructura interna.

Dentro de la investigación de los actos de deslinde como atribución de los notarios y la facultad de los GADM municipal en el cantón Santa Elena, se emplearon varias técnicas de recolección y análisis de datos, como técnica principal esta las entrevistas con notarios, funcionarios municipales, estas entrevistas permitirán obtener información detallada y perspectivas directas sobre los procedimientos, desafíos y prácticas actuales en la ejecución de los actos de deslinde que abarca los Notarios y funcionarios públicos, dentro de este proceso se utilizó las preguntas que estarán diseñadas para explorar tanto el marco legal como las experiencias prácticas de los entrevistados, se proporcionan flexibilidad para profundizar en temas emergentes durante las conversaciones, lo que permite capturar matices y detalles que podrían pasar desapercibidos en métodos más estructurados, esta técnica es especialmente valiosa para entender cómo las normativas y políticas se aplican en la práctica, y cómo los actores involucrados perciben y manejan las dificultades asociadas con los actos de deslinde. Además, se complementó la recolección de datos con el análisis documental de leyes, reglamentos y políticas locales relevantes, así como con la observación directa de procedimientos de deslinde cuando sea posible, este enfoque garantiza una comprensión más completa y contextualizada del fenómeno estudiado, al combinar entrevistas con otras

técnicas de recolección de datos, se puede triangular la información obtenida, lo que aumenta la validez y confiabilidad de los resultados, dentro de la investigación cualitativa, a través de técnicas como las entrevistas y las citas bibliográficas que hacen referencias a los autores que abarcan el tema, ofrece una metodología robusta para explorar las complejidades de los actos de deslinde en el cantón Santa Elena, al enfocarse en las experiencias y perspectivas de los notarios y funcionarios municipales, se busca no solo comprender el marco legal existente, sino también identificar áreas de mejora y proponer recomendaciones basadas en la práctica real y las necesidades locales.

Instrumentos

Para investigar los actos de deslinde como atribución de los notarios y la facultad de los GADM municipales en el cantón Santa Elena, se utilizaron diversos instrumentos de recolección de datos, se emplearán entrevistas elaboradas en base al tema de investigación, además, se llevó a cabo una revisión de los diferentes libros metodológicos, revistas científicas, artículos científicos entre otros, estos instrumentos incluirán la recopilación y análisis de leyes, reglamentos, ordenanzas municipales que regulan los actos de deslinde en el cantón de Santa Elena, proporcionó un contexto legal y administrativo que enmarca la investigación, permitiendo una comprensión integral de los aspectos normativos y procedimientos.

Además de las leyes y regulaciones pertinentes, también se incluye la recopilación de jurisprudencia relevante y otros documentos administrativos relacionados con los actos de deslinde, este enfoque garantiza que se capturen todos los aspectos legales y prácticos involucrados en los procesos de deslinde, al analizar estos documentos, se identificarán posibles brechas o inconsistencias en la normativa existente, así como buenas prácticas que podrían ser replicadas o mejoradas en el contexto local, en conjunto, la revisión documental y las entrevistas proporcionaron una base sólida de datos que permitirá una comprensión completa y contextualizada de los actos de deslinde en el cantón Santa Elena.

Tabla 3 TECNICAS ENTREVISTAS Y FICHAJE

MÉTODO	TÉCNICA	INSTRUMENTO
ANALÍTICO	FICHAJE – RESUMEN	FICHA BIBLIOGRÁFICA FFICHA RESUMEN
EXEGÉTICO	FICHAJE – RESUMEN	FICHA BIBLIOGRÁFICA FFICHA RESUMEN
DEDUCTIVO	ENTREVISTA	GUÍA DE ENTREVISTAS

Elaborado Por: Angie Ramos

3. 3. Tratamiento de la información

A partir de la recopilación de información de acuerdo con la población determinada y su muestra, se aplicó un tratamiento adecuado utilizando la entrevista como instrumento, documento, doctrinas, leyes que abarcan el tema de actos de deslinde, se utilizaron dispositivos móviles para almacenar audios que contenían la información relevante de las entrevistas, lo que permitió que, al integrar estos datos en el proyecto de investigación, se pudieran plasmar las ideas descritas por los entrevistados, también se emplearon técnicas documentales, que se encargan de recopilar la información necesaria para posteriormente formular las teorías que sustentan el objeto de estudio del tema.

Además de las entrevistas y el uso de dispositivos móviles, se emplearon técnicas documentales para recopilar la información necesaria y complementar los datos obtenidos de otras fuentes, estas técnicas documentales se encargaron de revisar y analizar documentos relevantes, como jurisprudencia, informes técnicos y literatura académica sobre el tema de los actos de deslinde, esta revisión exhaustiva de documentos proporcionó una base sólida para formular teorías y conclusiones que sustentan el objeto de estudio del tema en cuestión, asimismo, el uso de múltiples instrumentos y técnicas de recolección de datos garantizó la rigurosidad y la validez del proyecto de investigación sobre los actos de deslinde.

3. 4. Operacionalización de las variables

Tabla 4 Operacionalización de variables

TITULO	VARIABLES	CONCEPTO	DIMENSIONES	INDICADORES	ITEMS	Preguntas		
los actos de deslinde como atribución del notario y la facultad de los Gad municipales en el cantón santa elena	Variable Dependiente	Los actos de deslinde son aquellos en los cuales se establece y delimita la extensión de un terreno, la intervención del notario en el deslinde proporcionaseguridad jurídica a las partes involucradas y puede ser necesaria para la inscripción de los cambios en el registro de la propiedad.	- Constitución del Ecuador: La Constitución ecuatoriana establece los principios generales relacionados con la propiedad	Cumplimiento de normativas legales en el Ecuador	¿Cuál es su experiencia en la realización de actos de deslinde en Ecuador y cuáles son los principales desafíos que ha enfrentado en este proceso?	Entrevista a Notario, Abogado, registro de la propiedad, GAD Municipal del Cantón Santa Elena		
	Los actos de deslinde como atribución del notario			-Uso de métodos y técnicas adecuadas dentro del proceso de deslinde			¿Cómo garantiza que los actos de deslinde que realiza cumplen con las normativas legales vigentes en Ecuador, incluyendo los requisitos técnicos y jurídicos establecidos?	
			Variable Independiente	Código Civil: contiene disposiciones relacionadas con la propiedad, los derechos de los propietarios y los procedimientos legales para la delimitación de terrenos, incluyendo los actos de deslinde	cumplimiento de la normativa a las necesidades específicas de los usuarios y garantizar el cumplimiento de las leyes		¿Qué consideraciones técnicas tiene en cuenta al decidir qué métodos utilizar para delimitar los linderos de un terreno durante un deslinde?	Entrevista a Notario, Abogado, registro de la propiedad, GAD Municipal del Cantón Santa Elena
				La facultad de los Gad municipales en la provincia de santa elena.	La capacidad de los GAD para legislar sobre asuntos de su competencia, establecer normativas locales y fiscalizar su cumplimiento, esta función les permite adaptar la normativa a las necesidades específicas de su territorio y garantizar el cumplimiento de las leyes y regulaciones locales.			
		código orgánico de organización territorial	Regulación y normativa de los GAD municipales		Cumplimiento de la normativa por parte de los solicitantes	¿Cómo aborda las situaciones en las que los solicitantes no cumplen con los requisitos establecidos por la normativa para llevar a cabo un acto de deslinde?	Entrevista a Notario, Abogado, registro de la propiedad, GAD Municipal del Cantón Santa Elena	
								Competencias exclusivas del GAD

Elaborado por: Angie Ramos Del Pezo

CAPÍTULO IV

RESULTADOS Y DISCUSIÓN

4. 1. Análisis, interpretación y discusión de los resultados

4.1.1. Análisis de Entrevista dirigida a la Registradora de la propiedad

Nombre del entrevistado: Ab. Lorena Neira Alfonzo

Fecha de entrevista: 22 de mayo de 2024

Lugar de la entrevista: Registro de la propiedad del cantón Salinas

Pregunta #1 ¿Cuál es su experiencia en la realización de actos de deslinde en Ecuador y cuáles son los principales desafíos que ha enfrentado en este proceso?

Como Registradora de la Propiedad de Salinas, cuento con una amplia experiencia en demarcación, fundamental para determinar y aclarar los límites territoriales, así como garantizar la seguridad jurídica en materia patrimonial, uno de los mayores desafíos que he enfrentado en este proceso es la falta de claridad en la documentación proporcionada por los propietarios, como los títulos de propiedad y los documentos de respaldo que en ocasiones muchas veces confunden. Para abordar este problema, hemos implementado procedimientos rigurosos de verificación y cuando se es necesario solicitamos estudios actualizados y llenar formularios para saber qué es lo que requieren en cuanto a la tramitación que van a realizar.

Análisis:

Resaltando su amplia y variada experiencia en la realización de operaciones de demarcación, enfatizó que estas operaciones son esenciales para la determinación y clarificación de los límites territoriales de la determinación precisa de estos límites es fundamental para garantizar la seguridad jurídica en materia de propiedad, para los usuarios ya que asegura una definición clara de propiedad, la experiencia multifacética mencionada sugiere una comprensión profunda y práctica de los procesos involucrados, así como la capacidad de manejar una variedad de situaciones complejas.

Dentro de la utilización de formularios específicos que los propietarios deben llenar para detallar sus necesidades y requerimientos, estos formularios estandarizan la

recolección de información y aseguran que todos los aspectos relevantes sean considerados desde el principio del proceso. Al estructurar la recolección de datos de esta manera, se reduce la posibilidad de errores entre los funcionarios y los usuarios, se facilita una comunicación clara y eficiente, esta práctica no solo mejora la claridad y precisión de la información recopilada, sino que también acelera el proceso de deslinde al proporcionar una base bien organizada y detallada para la toma de decisiones de acuerdo con la tramitación que el usuario pueda requerir.

Pregunta #2 ¿Cómo garantiza que los actos de deslinde que realiza cumplen con las normativas legales vigentes en Ecuador, incluyendo los requisitos técnicos y jurídicos establecidos?

Se garantiza que los actos de deslinde que realizamos cumplen con las normativas legales vigentes en Ecuador a través de varios procedimientos estrictos y sistemáticos, en primer lugar, nos aseguramos que todas las actividades de demarcación cumplan estrictamente con las normas establecidas en nuestra legislación, incluyendo el Código Civil, el Código Orgánico Administrativo y las ordenanzas municipales, esto implica una revisión de todos los documentos y procedimientos para asegurar su conformidad con los requisitos legales. Dentro del proceso de verificación y validación en cada etapa del deslinde, esto incluye la revisión de los documentos de respaldo que abarca los originales y copias, como títulos de propiedad, certificado de catastros y avalúos para asegurar la consistencia y la exactitud de la información. En los casos donde surgen discrepancias y molestias para los usuarios, se realizan inspecciones adicionales y se consultan con expertos legales, técnicos para resolver cualquier conflicto y asegurar la claridad del deslinde.

Análisis:

El compromiso y la importancia de cumplir con las leyes y regulaciones en el país, mediante la implementación de procedimientos estrictos y sistemáticos para los actos de deslinde, ya que así se da la información que requiere el usuario, este enfoque estructurado es esencial para asegurar que cada etapa del proceso cumpla con los estándares legales establecidos que dispone la ley, la aplicación de estos procedimientos garantiza que todos los aspectos del deslinde sean rigurosamente controlados y verificados, minimizando la posibilidad de errores y asegurando la

precisión y legalidad del proceso.

Pregunta #3 ¿Qué consideraciones técnicas tiene en cuenta al decidir qué métodos utilizar para delimitar los linderos de un terreno durante un deslinde?

Al momento de decidir que método utilizar para demarcar los límites del terreno, considero principalmente la naturaleza y el tamaño del terreno, evaluamos las características físicas del bien, elevación, revisión de documentos disponibles, incluyendo los títulos, planos antiguos y otros documentos proporcionados por el personal que se encuentra en ventanilla, finalmente, cumplimos con todas las normas y regulaciones locales y nacionales, aseguramos que los métodos utilizados sean acordes al Código Civil, el Código Administrativo y las normas municipales específicas.

Análisis:

Es importante tener presente que códigos intervienen al momento de tratar el tema los actos de deslinde, para garantizar la seguridad jurídica de los usuarios y evitar malestares en cuanto a la tramitación proporcionando la información que brinda la institución como es el Registro de Propiedad, garantizando precisión y adecuación a las condiciones específicas del área.

Pregunta #4 ¿Cuáles son los requisitos más comunes que los solicitantes deben cumplir al presentar una solicitud de deslinde?

Uno de los requisitos más comunes es proporcionar una copia del título de propiedad del terreno ya que acredita la titularidad del solicitante de este, además del título de propiedad, se suele requerir la presentación de una descripción detallada del bien, que incluya su ubicación exacta y las dimensiones específicas, esta descripción es esencial para identificar claramente el área a deslindar y evitar confusiones o disputas con terrenos colindantes.

Otro requisito importante es la presentación de planos actualizados, estos planos deben reflejar con precisión las características físicas del terreno, en muchos casos, se requiere que estos planos estén certificados por una autoridad competente, lo que añade un nivel adicional de validación y oficialidad al proceso.

Análisis:

Enfatiza la necesidad de presentar los documentos como la que certifique la

titularidad de los solicitantes y los planos del terreno ya que deben reflejar con precisión las características físicas del terreno, lo que incluye las estructuras existentes y cualquier otra característica relevante dado que la precisión de estos planos es fundamental para garantizar que el proceso de delimitación de linderos se realice de manera exacta y eficiente, dentro del proceso que se maneja sea de acuerdo como lo estable las autoridades dentro de los reglamentos con respeto a los actos de deslinde para prevenir errores.

Pregunta #5 ¿Cómo aborda las situaciones en las que los solicitantes no cumplen con los requisitos establecidos por la normativa para llevar a cabo un acto de deslinde?

En Salinas, cuando los solicitantes no cumplen con los requisitos establecidos por la normativa para llevar a cabo un acto de deslinde más conocido como demarcación, el primer paso es notificarles formalmente sobre las deficiencias encontradas en su solicitud, se detallará específicamente los documentos e información faltantes y explicará claramente por qué son necesarios para proceder con el deslinde. Además, se les otorgará un plazo razonable para que puedan subsanar dichas deficiencias y presentar la documentación requerida,

Análisis:

Estos enfoques demuestran un compromiso con la justicia y la transparencia, asegurando que los solicitantes tengan suficiente tiempo para recopilar, presentar la información necesaria, proporcionar un plazo adecuado que ayudará a equilibrar la necesidad de cumplir con los requisitos lo cual puede ser un proceso complejo y demorado, al ofrecer apoyo, el registro de propiedad no solo facilita el cumplimiento de la normativa, sino que también demuestra un enfoque proactivo y colaborativo, orientado a resolver problemas y facilitar el proceso para los solicitantes, esta estrategia no solo mejora la eficiencia del proceso de deslinde, sino que también contribuye a una percepción positiva de la institución entre los usuarios.

4.1.2. Análisis de Entrevista dirigida a un Abogado Experto en actos de deslinde y tramitación.

Nombre del entrevistado: Ab. Teddy Ramos Ramos

Fecha de entrevista: 23 de mayo de 2024

Lugar de la entrevista: consultorio jurídico

Pregunta #1 ¿Cuál es su experiencia en la realización de actos de deslinde en Ecuador y cuáles son los principales desafíos que ha enfrentado en este proceso? Como abogado experto en trámites de deslinde, he acumulado una experiencia considerable en este campo, los actos de deslinde son fundamentales para establecer los límites precisos de una propiedad, lo cual es crucial para evitar conflictos y garantizar la seguridad jurídica de los propietarios, uno de los principales desafíos que enfrentamos durante el proceso de deslinde es la recopilación de la documentación necesaria, otro desafío común es la identificación precisa de los límites territoriales, especialmente en áreas rurales o en zonas donde la delimitación no está claramente definida en el terreno.

Análisis:

presenta una visión concisa y precisa sobre la importancia y los desafíos inherentes al proceso de deslinde, desde la perspectiva de un abogado con experiencia en este campo, dentro de los desafíos existe la recopilación de documentos ya que requiere un enfoque meticuloso y detallado, considerando como objetivo principal la seguridad jurídica para los propietarios en tema de actos de deslinde.

Pregunta #2 ¿Cómo garantiza que los actos de deslinde que realiza cumplen con las normativas legales vigentes en Ecuador, incluyendo los requisitos técnicos y jurídicos establecidos?

Me aseguro de recopilar y presentar toda la documentación necesaria de manera completa y precisa y cualquier otro documento relevante que respalde el proceso de deslinde y cumpla con los requisitos legales, durante todo el proceso de deslinde, realizo un seguimiento continuo para garantizar que se cumplan todos los pasos, esto incluye la coordinación con las autoridades pertinentes, la resolución de posibles obstáculos y la presentación oportuna de la documentación requerida.

Análisis:

Destaca la importancia de recopilar toda la documentación necesaria de manera completa y precisa, es fundamental para respaldar adecuadamente el proceso de deslinde y garantizar su validez legal. al incluir cualquier otro documento relevante que pueda respaldar el proceso para asegurar que se consideren todos los elementos pertinentes, el enfoque en la presentación oportuna de la documentación requerida subraya la importancia de mantener el proceso en marcha de manera eficiente y sin demoras innecesarias. La mención de la coordinación con las autoridades relevantes resalta la importancia de trabajar en colaboración con las instancias gubernamentales responsables de supervisar y aprobar los procesos de deslinde y por último reconoce la posibilidad de enfrentar obstáculos durante el proceso de deslinde y menciona que se los puede resolver de manera efectiva.

Pregunta #3 ¿Qué consideraciones técnicas tiene en cuenta al decidir qué métodos utilizar para delimitar los linderos de un terreno durante un deslinde?

Los métodos que se puede utilizar para delimitar los linderos de un terreno, considero que esta los equipos de medición y tecnología especializados, también influye en la elección del método de deslinde, es importante evaluar la capacidad técnica y los recursos disponibles tanto del equipo propio como de los profesionales externos involucrados en el proceso.

Análisis:

Su uso adecuado puede contribuir significativamente a la precisión y eficiencia del proceso de delimitación de linderos, se resalta la importancia de evaluar la capacidad técnica, esto implica asegurarse de que los técnicos y expertos cuenten con la formación adecuada y la experiencia necesaria para utilizar los equipos, es importante evaluar los recursos disponibles y determinar cómo pueden ser mejor utilizados para garantizar un proceso de deslinde exitoso y eficiente.

Pregunta #4 ¿Cuáles son los requisitos más comunes que los solicitantes deben cumplir al presentar una solicitud de deslinde?

En algunos casos, los solicitantes deben pagar tasas y aranceles administrativos asociados con el proceso de deslinde, los solicitantes deben asegurarse de cumplir con todas las regulaciones locales y requisitos legales aplicables al proceso de deslinde.

Esto puede incluir obtener permisos o autorizaciones especiales de las autoridades competentes, en ciertos casos pueden estar obligados a notificar a terceros interesados, como propietarios vecinos o autoridades locales, sobre su solicitud de deslinde.

Análisis:

Dentro de esta pregunta muestra un enfoque completo y detallado hacia los requisitos que los solicitantes deben cumplir al presentar una solicitud de deslinde, destaca aspectos financieros, legales y procedimentales clave que deben ser considerados y abordados de manera adecuada para garantizar un proceso de deslinde exitoso y legalmente válido.

Pregunta #5 ¿Cómo aborda las situaciones en las que los solicitantes no cumplen con los requisitos establecidos por la normativa para llevar a cabo un acto de deslinde?

En primer lugar, proporciono asesoramiento legal completo a los solicitantes sobre los requisitos y procedimientos necesarios para llevar a cabo un acto de deslinde, esto incluye una revisión detallada de la normativa vigente y una explicación clara de los pasos que deben seguirse para cumplir con los requisitos legales, como abogado realizo un seguimiento continuo del proceso para garantizar que se cumplan todos los requisitos establecidos por la normativa antes de proceder con el acto de deslinde.

Análisis:

Demuestra un compromiso con la orientación y educación del cliente, asegurando que comprendan los requisitos y procedimientos necesarios desde el principio. El abogado asegura de que los solicitantes estén bien informados, lo cual es esencial para el éxito del proceso, la capacidad del abogado para explicar claramente los pasos que deben seguirse es una habilidad vital. Esto no solo facilita la comprensión del proceso por parte del cliente, sino que también ayuda a establecer expectativas realistas y a reducir la posibilidad de malentendidos o errores durante el proceso.

4.1.3. Análisis de Entrevista dirigida al Notario – Santa Elena

Nombre del entrevistado: Abg. Gina Reyes Borbor. (Notaria)

Fecha de entrevista: 24 de junio de 2024

Lugar de la entrevista: Notaria No. 1 del Cantón Santa Elena

Pregunta #1 ¿Cuál es su experiencia en la realización de actos de deslinde en Ecuador

y cuáles son los principales desafíos que ha enfrentado en este proceso?

La realización de actos de deslinde en el cantón La Libertad es un proceso que requiere una combinación de conocimientos técnicos, legales y habilidades de mediación. A pesar de los desafíos, es una parte esencial de la gestión de la propiedad y la resolución de disputas territoriales. Mi experiencia como notario me ha permitido desarrollar las habilidades necesarias para manejar estos procesos de manera eficiente y efectiva, siempre con el objetivo de garantizar la seguridad jurídica y la paz social entre los propietarios.

Análisis:

Dentro de la información que se maneja se genera una visión clara, detallada de su enfoque y experiencia en la realización de acuerdo con los actos de deslinde, su énfasis en la combinación de conocimientos legales de mediación, junto con su objetivo de garantizar la seguridad jurídica, demuestra un compromiso profundo con su profesión y la comunidad demostrando su capacidad para manejar procesos complejos y su dedicación a resolver conflictos de manera justa y efectiva.

Pregunta #2 ¿Cómo garantiza que los actos de deslinde que realiza cumplen con las normativas legales vigentes en Ecuador, incluyendo los requisitos técnicos y jurídicos establecidos?

Al combinar una actualización constante en nuestros códigos, la colaboración con profesionales certificados, una revisión detallada de la documentación, el cumplimiento de procedimientos legales y una comunicación transparente con las partes involucradas, garantizo que los actos de deslinde que realizo cumplan con todas las normativas establecidas.

Análisis:

Este enfoque integral no solo asegura el cumplimiento normativo, sino que también

fortalece la confianza de los propietarios y otras partes involucradas en el proceso, cada uno de estos aspectos refleja un compromiso, la legalidad y la transparencia en la realización de actos de deslinde, este análisis muestra cómo combina conocimientos técnicos para manejar estos procesos de manera efectiva.

Pregunta #3 ¿Qué consideraciones técnicas tiene en cuenta al decidir qué métodos utilizar para delimitar los linderos de un terreno durante un deslinde?

Al considerar todos estos factores, mi objetivo es garantizar que el proceso de deslindese realice de manera precisa, minimizando cualquier posibilidad de error o disputa futura, este enfoque integral asegura que los linderos delimitados sean exactos y estén en conformidad con las normativas, proporcionando seguridad jurídica a los propietarios involucrados.

Análisis:

Hace énfasis en la precisión, la minimización de errores y disputas, el cumplimiento de nuestros códigos y la provisión de seguridad jurídica a los propietarios refleja un profundo compromiso en su trabajo, este asegura que cada paso del proceso de deslinde se maneje con cuidado, cada aspecto mencionado demuestra una comprensión detallada de los desafíos legales del deslinde y compromiso profesional.

Pregunta #4 ¿Cuáles son los requisitos más comunes que los solicitantes deben cumplir al presentar una solicitud de deslinde?

Cumplir con estos requisitos asegura que el proceso de deslinde se realice de manera correcta de acuerdo con la ley, es fundamental que los solicitantes presenten todos los documentos necesarios y obtengan las autorizaciones correspondientes para evitar retrasos asegurando la legalidad del deslinde, en mi función como notario, puedo asesorar y guiar a los solicitantes en cada paso del proceso, garantizando la claridad en la delimitación de los terrenos.

Análisis:

Destaca varios aspectos esenciales para el proceso de deslinde, incluyendo el cumplimiento de los requisitos legales, la presentación de documentos y autorizaciones y el rol del notario en asesorar y guiar a los solicitantes, asegurando que el proceso se realice de manera correcta y conforme a la ley, proporcionando

seguridad jurídica a los propietarios, cada aspecto mencionado refleja un compromiso, elementos fundamentales para cualquier procedimiento notarial.

Pregunta #5 ¿Cómo aborda las situaciones en las que los solicitantes no cumplen con los requisitos establecidos por la normativa para llevar a cabo un acto de deslinde?

Abordo las situaciones en las que los solicitantes o clientes no cumplen con los requisitos establecidos por la ley para llevar a cabo un acto de deslinde mediante orientación, comunicación, facilitación las soluciones y un estricto cumplimiento, protegiendo los derechos de todos los involucrados.

Análisis:

La información que proporciono el notario del cantón La Libertad destaca un enfoque centrado en el cliente y legalmente sólido para manejar situaciones en las que los solicitantes no cumplen con los requisitos para un acto de deslinde, la importancia de proteger los derechos de todas las partes involucradas en el proceso de deslinde como un componente clave de un proceso equilibrado, esto garantiza la equidad, previene conflictos futuros y fortalece la integridad del proceso notarial.

4.1.4. Análisis de Entrevista dirigida a la jefe del departamento de Catastro y avalúos

Nombre del entrevistado: Sra. Rosa Liliana Pita Lino

Fecha de entrevista: 23 de mayo de 2024

Lugar de la entrevista: GAD Municipal de Santa Elena

Pregunta #1 ¿Cuál es su experiencia en la realización de actos de deslinde en Ecuador y cuáles son los principales desafíos que ha enfrentado en este proceso?

Mi experiencia en la realización de actos de deslinde ha sido variada, dentro de las técnicas de negociación y conocimiento legal, a pesar de los desafíos, estos procesos son esenciales para asegurar una correcta administración del territorio y la resolución pacífica de conflictos de límites entre los usuarios.

Análisis:

Destaca la relevancia y el impacto positivo de los actos de deslinde., hace relevancia que más allá de las dificultades, estos actos contribuyen significativamente a la organización territorial entre propietarios, "a pesar de los

desafíos" reconoce que el proceso no es fácil y que ha tenido que superar obstáculos, esto muestra una actitud realista y resiliente frente a las dificultades inherentes al proceso.

Pregunta #2 ¿Cómo garantiza que los actos de deslinde que realiza cumplen con las normativas legales vigentes en Ecuador, incluyendo los requisitos técnicos y jurídicos establecidos?

Aseguramos que todo el equipo de catastro y avalúos participe regularmente en programas de formación y actualización sobre las leyes en materia de propiedad y deslinde, también Implementamos protocolos detallados que describen cada paso del proceso de deslinde, desde la planificación inicial hasta la conclusión del acto, asegurando que se sigan los procedimientos adecuados finalmente realizamos auditorías internas periódicas para revisar y evaluar los procesos de deslinde, identificando posibles áreas de mejora.

Análisis:

El conjunto de medidas descritas en el texto se centra en asegurar la calidad y exactitud en los procesos de catastro y avalúos, la formación continua del personal, la implementación de protocolos detallados y las auditorías internas periódicas son estrategias complementarias que, cuando se aplican conjuntamente, crean un sistema robusto y resiliente, estos esfuerzos no solo garantizan el cumplimiento de las leyes y regulaciones vigentes, sino que también promueven una cultura organizacional orientada a la excelencia y la mejora continua.

Pregunta #3 ¿Qué consideraciones técnicas tiene en cuenta al decidir qué métodos utilizar para delimitar los linderos de un terreno durante un deslinde?

Al decidir qué métodos utilizar para delimitar los linderos de un terreno durante un deslinde, es fundamental considerar una serie de factores técnicos para asegurar precisión, legalidad y eficiencia en el proceso, nuestro objetivo es garantizar la precisión, legalidad y eficiencia del proceso, asegurando que los resultados sean confiables y conformes con las expectativas y necesidades de todas las partes involucradas.

Análisis:

Garantiza que el proceso no solo cumpla con los términos legales, sino que también sea efectivo de acuerdo con las necesidades y expectativas, la implementación de estos criterios es esencial para mantener la integridad y la confianza en el sistema catastral y en los procesos de avalúos, evitando futuros conflictos y asegurando una gestión territorial.

Pregunta #4 ¿cuáles son los requisitos más comunes que los solicitantes deben cumplir al presentar una solicitud de deslinde?

Puedo detallar los requisitos más comunes que los solicitantes deben cumplir al presentar una solicitud de deslinde estos requisitos aseguran que el proceso sea ordenado, transparente y conforme a las normativas legales vigentes, dentro de la documentación debe estar el título de propiedad donde el solicitante debe presentar una copia certificada del título de propiedad o escritura pública que acredite la titularidad del inmueble, debe portar su Identificación, copia de la cédula de identidad del certificado de votación del propietario, certificado de Gravámenes que esto es un documento emitido por el Registro de la Propiedad que confirme que el inmueble está libre de gravámenes o hipotecas y por último certificado de No Adeudar Impuestos Prediales, certificación del municipio que demuestre que el solicitante no tiene deudas pendientes en concepto de impuestos prediales.

Análisis:

La legalidad implica que todos los métodos y procedimientos utilizados cumplan con las leyes y normativas vigentes, garantizando que el deslinde sea válido y reconocido oficialmente, la eficiencia busca que el proceso se realice de manera efectiva y en un tiempo razonable, optimizando los recursos disponibles, el objetivo central del proceso es asegurar que los resultados sean confiables, precisos y legales.

4.2. Verificación de la idea a defender

Los procedimientos de deslinde, que se llevan a cabo tanto en las Notarías como en el Gobierno Autónomo Descentralizado (GADM) municipal del Cantón Santa Elena, presentan deficiencias significativas que afectan la eficacia y la seguridad jurídica, estas deficiencias repercuten directamente en el derecho de propiedad de los usuarios, generando incertidumbre y desconfianza, los procesos de deslinde en Santa Elena son notoriamente complicados. Los ciudadanos enfrentan una serie de

requisitos que no solo alargan los tiempos de resolución, sino que también incrementan los costos asociados, esta complejidad excesiva desalienta a los propietarios de seguir con los trámites necesarios, afectando su derecho a una resolución rápida y eficaz.

Dentro de otros defectos está el personal encargado de los procedimientos de deslinde menudo carece de la formación y capacitación necesarias para manejar casos complejos, la falta de conocimientos especializados puede llevar a errores administrativos que perjudiquen a los propietarios, aumentando la incertidumbre y el riesgo de disputas legales.

En cuanto a la falta de claridad y coordinación en las atribuciones de notarios y GADM municipales sobre actos de deslinde, se confirma lo señalado por autores como Fuentes(2009), quien advierte sobre la complejidad de estos procesos y la necesidad de un enfoque colaborativo entre las entidades involucradas. Esto se condice con los resultados de las entrevistas, donde tanto el Registrador de la Propiedad como el abogado experto coinciden en los desafíos de coordinación interinstitucional.

Sin embargo, esta situación contrasta con lo dispuesto en el COOTAD, que en su art. 31 literal a) promueve una acción articulada entre GADM y gobierno central para garantizar el buen vivir. Asimismo, el art. 265 de la Constitución establece la administración concurrente del Registro de la Propiedad entre Ejecutivo y municipios. Por ende, existe un claro mandato normativo de colaboración que no se estaría cumpliendo eficazmente en la práctica.

La aplicación de las normativas relacionadas con los deslindes es otro factor que afecta la seguridad jurídica, los ciudadanos no pueden estar seguros de que sus derechos serán respetados consistentemente, lo que debilita la confianza en el sistema de propiedad y en las instituciones encargadas de proteger estos derechos. Otro factor que afecta la seguridad jurídica en los deslindes es la inconsistencia en la aplicación de las normativas relacionadas con estos procedimientos, los ciudadanos no pueden estar seguros de que sus derechos serán respetados consistentemente, lo que debilita la confianza en el sistema de propiedad y en las

instituciones encargadas de proteger estos derechos, la falta de uniformidad en la interpretación y aplicación de las leyes y regulaciones puede generar confusión y conflicto entre los propietarios, así como desconfianza hacia las autoridades encargadas de supervisar los deslindes, esta falta de claridad y coherencia en la aplicación de las normativas puede socavar la integridad del sistema de propiedad y dificultar la resolución eficaz de disputas relacionadas con los límites de los terrenos.

En relación con la necesidad de protocolos y criterios uniformes, se reafirma la postura de Moreta Andrés (2022), quien subraya la importancia de directrices claras y coordinadas para evitar incertidumbre jurídica. Los entrevistados coinciden en esta necesidad, destacando aspectos como verificación rigurosa de documentación, plazos definidos y uso de tecnología. Al respecto, cabe notar que el numeral 21 del art. 18 de la Ley Notarial faculta a los notarios a autorizar deslindes, pero con requisitos como presentación de títulos de propiedad e inspecciones conjuntas. Esto implica que cualquier protocolo debe considerar estas exigencias legales.

Finalmente, sobre la importancia de capacitación especializada, se sigue la línea de Méndez (2022), quien relleva la formación continua como garantía de eficacia y uniformidad en la prestación de servicios jurídicos, los testimonios de la Notaria y el funcionario municipal subrayan la relevancia de la pericia técnica. A su vez, el art. 200 de la Constitución fija requisitos de probidad y experiencia para el ejercicio notarial, mientras el literal a) del art. 29 COOTAD atribuye a los GADM la función de capacitación. Por ende, el fortalecimiento de capacidades es un imperativo constitucional y legal.

CONCLUSIONES

- Respecto a las regulaciones en la ley notarial y en las atribuciones del GADM Municipal del Cantón Santa Elena, se concluye que existe una falta de claridad y coordinación en la delimitación de atribuciones entre notarios y autoridades municipales en materia de actos de deslinde. Esto genera confusión y potenciales conflictos que afectan la seguridad jurídica de los propietarios, debido a la coexistencia de competencias en los procedimientos de deslinde entre las notarías y los GAD municipal en el Cantón Santa Elena.
- Los procedimientos de deslinde ejecutados en las notarías y el GADM Municipal, se evidencia que resultan complejos, prolongados y poco estandarizados. Esto dificulta el acceso de los usuarios a un servicio eficiente y oportuno, comprometiendo sus derechos de propiedad, así como y la falta de estandarización en los procesos contribuyen a prolongar innecesariamente la resolución de los deslindes, estos factores incrementan los costos y la incertidumbre para los propietarios, quienes se ven obligados a navegar por un sistema ineficaz, la simplificación y estandarización de los procedimientos son esenciales para mejorar la rapidez y la eficacia en la gestión de los deslindes.
- Es necesario establecer protocolos claros, criterios uniformes y mecanismos de coordinación interinstitucional, esto permitirá brindar un servicio más ágil, transparente y garante de la seguridad jurídica. Esto ayudará a restaurar la confianza de los propietarios en el sistema y promoverá un entorno más seguro y estable para la inversión y el desarrollo en el cantón Santa Elena es esencial establecer protocolos claros y uniformes para los procedimientos de deslinde, con criterios consistentes que respeten los derechos de todos los involucrados. Esto ayudará a restaurar la confianza de los propietarios en el sistema y promoverá un entorno más seguro y estable para la inversión y el desarrollo en el cantón Santa Elena.

RECOMENDACIONES

- Se recomienda promover una reforma normativa que delimite precisamente las atribuciones de notarios y GADM municipales en actos de deslinde, evitando duplicidades y vacíos legales. Esto dotaría de mayor certeza jurídica a los procesos, por lo que es necesario simplificar y estandarizar los procedimientos de deslinde, tanto en sede notarial como municipal. Esto implica reducir requisitos, establecer plazos máximos de atención y diseñar formularios únicos. Con ello se facilitaría el acceso de los usuarios y se reduciría la discrecionalidad.
- Se sugiere implementar mecanismos permanentes de coordinación y colaboración entre notarías y municipios, tales como sistemas informáticos compartidos, mesas técnicas conjuntas y espacios de capacitación intersectorial. Esto favorecería la unificación de criterios y la resolución ágil de trámites de deslinde.
- Establecer la formación especializada del personal a cargo de los procesos de deslinde, tanto en aspectos técnicos como jurídicos, una capacitación continua aseguraría mayor pericia y unicidad de criterio en la atención de estos casos. Así mismo fomentar la participación y crear canales de comunicación efectivos entre los ciudadanos y las autoridades puede contribuir significativamente a la legitimidad y eficacia de los procedimientos de deslinde, asegurando que estos respondan adecuadamente a las necesidades y derechos de los propietarios.

BIBLIOGRAFÍA

- Arnau, G. (1976). Derecho Notarial. En G. Arnau, *Derecho Notarial* (pág. 882). Universidadde Navarra.
- Asanmba Nacional . (2014). *Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía yDescentralización*. Quito: Ediciones Legales.
- Calderon, E. T. (2010). Gobiernos Autonomos Descentralizados. *editorial UTPL*,
212. Constitucion de la Republica del Ecuador . (2008). Constitucion de la Republica del Ecuador. En A. Nacional, *Constitucion de la Republica del Ecuador* (pág. 219). Quito.
- Fuentes, D. (2009). *El deslinde*. Editorial Bosch.
- Merchán, M. L. (2023). Las funciones del notario y la Fe publica. En M. L. Merchán, *Lasfunciones del notario y la Fe publica* (pág. 92). Editorial Ebooks.
- Pothier. (1882). deslinde, amojonamiento y derecho de propiedad. En Pothier, *deslinde, amojonamiento y derecho de propiedad*. Madrid: librería de V. Suarez.
- Torres, G. C. (2006). *Diccionario Juridicio* . Heliasta. Ródenas, P. (2023). *Deslinde y amojonamiento de terrenos*
- Muñoz Rodríguez, P. (2017). *Atribuciones de los notarios: Autorizar actos y contratos*.
Notario Séptimo del Cantón Riobamba
- Freire Bolaño, A. (2023). *Los bienes de dominio público: el deslinde*.
- Aprender Derecho. (2024). *Acción de deslinde*
- Sánchez García, L. (2023). *Deslinde: concepto y proceso legal explicado por expertos*.
- Hernández Sampieri, R., Fernández Collado, C., & Baptista Lucio, M. P. (2014). *Metodología de la investigación (6ª ed.)*. McGraw-Hill.
- Creswell, J. W. (2013). *Research design: Qualitative, quantitative, and mixed methodsapproaches (4th ed.)*. SAGE Publications.

Sánchez García, L. (2023). *Deslinde: concepto y proceso legal explicado por expertos*. Palacios, C. (2023). *Acción de deslinde necesario*. Cristian Palacios Abogado.

Guía Legal. (2023). *Qué es el deslinde de un terreno y cómo se hace*.

Ámbito Jurídico. (2023). En procesos de deslinde y amojonamiento, la única circunstancia que impide al juez de conocimiento fijar los límites.

Dato Jurídico. (2023). *El proceso de deslinde y amojonamiento, trámite procesal*

Noticias Jurídicas. (2023). *Responsabilidad del notario en la autorización de*

escrituras. Redalyc. (2023). *Solución de conflictos de competencias municipales:*

Ecuador

BENALCÁZAR, J. (2010). *Comentarios sobre la facultad normativa de los gobiernos autónomos descentralizados*. Revista de Derecho, n.º 13. Quito: UASB- Ecuador/CEN.

MONTANO, C. (2014). *Derecho tributario municipal ecuatoriano: fundamentos y práctica*.

Quito: Universidad Andina Simón Bolívar y Corporación Nacional Editora.

OYARTE, R. (2007). *Curso de Derecho Constitucional*. Tomo I. Fuentes del Derecho Constitucional, Poder Constituyente, Derechos Políticos. Quito: Fundación AndradeAsociados.

SUING, J. (2010). *Gobiernos autónomos descentralizados*. Loja: UTPL.

Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), de 19 de octubre de 2010. Registro Oficial Suplemento 30

PAREDES, D. (2006). *Los reglamentos autónomos y el principio de competencia normativa en la Constitución Política de la República del Ecuador*.

Carlos Castillo Gallo, B. R. (2015). *Guía metodológica de proyectos de investigación social*. Santa Elena: Universidad Estatal Península de Santa Elena.

Registro Oficial Suplemento 46 de 24-jun.-2005 N. (2005). *Código Civil ecuatoriano*.

ANEXOS



Abg. Teddy Ramos Ramos, Mgt



Abg. Gina Reyes Borbor, Mgt.

Formulario de preguntas

1. ¿Cuál es su experiencia en la realización de actos de deslinde en Ecuador y cuáles son los principales desafíos que ha enfrentado en este proceso?
2. ¿Cómo garantiza que los actos de deslinde que realiza cumplen con las normativas legales vigentes en Ecuador, incluyendo los requisitos técnicos y jurídicos establecidos?
3. ¿Qué consideraciones técnicas tiene en cuenta al decidir qué métodos utilizar para delimitar los linderos de un terreno durante un deslinde?
4. ¿Cuáles son los requisitos más comunes que los solicitantes deben cumplir al presentar una solicitud de deslinde?
5. ¿Cómo aborda las situaciones en las que los solicitantes no cumplen con los requisitos establecidos por la normativa para llevar a cabo un acto de deslinde?

Formulario de preguntas

1. ¿Cuál es su experiencia en la realización de actos de deslinde en Ecuador y cuáles son los principales desafíos que ha enfrentado en este proceso?
2. ¿Cómo garantiza que los actos de deslinde que realiza cumplen con las normativas legales vigentes en Ecuador, incluyendo los requisitos técnicos y jurídicos establecidos?
3. ¿Qué consideraciones técnicas tiene en cuenta al decidir qué métodos utilizar para delimitar los linderos de un terreno durante un deslinde?
4. ¿Cuáles son los requisitos más comunes que los solicitantes deben cumplir al presentar una solicitud de deslinde?
5. ¿Cómo aborda las situaciones en las que los solicitantes no cumplen con los requisitos establecidos por la normativa para llevar a cabo un acto de deslinde?

Formulario de preguntas

1. ¿Cuál es su experiencia en la realización de actos de deslinde en Ecuador y cuáles son los principales desafíos que ha enfrentado en este proceso?
2. ¿Cómo garantiza que los actos de deslinde que realiza cumplen con las normativas legales vigentes en Ecuador, incluyendo los requisitos técnicos y jurídicos establecidos?
3. ¿Qué consideraciones técnicas tiene en cuenta al decidir qué métodos utilizar para delimitar los linderos de un terreno durante un deslinde?
4. ¿Cuáles son los requisitos más comunes que los solicitantes deben cumplir al presentar una solicitud de deslinde?
5. ¿Cómo aborda las situaciones en las que los solicitantes no cumplen con los requisitos establecidos por la normativa para llevar a cabo un acto de deslinde?

Formulario de preguntas

1. ¿Cuál es su experiencia en la realización de actos de deslinde en Ecuador y cuáles son los principales desafíos que ha enfrentado en este proceso?
2. ¿Cómo garantiza que los actos de deslinde que realiza cumplen con las normativas legales vigentes en Ecuador, incluyendo los requisitos técnicos y jurídicos establecidos?
3. ¿Qué consideraciones técnicas tiene en cuenta al decidir qué métodos utilizar para delimitar los linderos de un terreno durante un deslinde?
4. ¿Cuáles son los requisitos más comunes que los solicitantes deben cumplir al presentar una solicitud de deslinde?