

ABOGADO DE LOS TRIBUNALES Y JUZGADOS DE LA REPÚBLICA

**FABIÁN ENRIQUE DELGADO CAJAMARCA**

**EL DERECHO REGISTRAL EN EL ECUADOR, CON LA APLICACIÓN DE  
LA LEY DEL SISTEMA NACIONAL DE REGISTRO DE DATOS PÚBLICOS  
Y EL CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL,  
AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN**

Trabajo de Conclusión de Carrera  
presentado como requisito parcial para la  
obtención del Título de Abogado de los  
Tribunales y Juzgados de la República del  
Ecuador, de la Facultad de Artes Liberales  
de la Universidad del Pacífico bajo la  
dirección del Dr. Nietzsche Salas Guzmán

**UNIVERSIDAD DEL PACÍFICO**

Guayaquil, 2016

DELGADO, Fabián E., El Derecho Registral en el Ecuador, con la aplicación de la ley del sistema nacional de registro de datos públicos y el código orgánico de organización territorial, autonomía y descentralización. Guayaquil: UPACÍFICO, 2016, 156p. Dr. Nietzsche Salas Guzmán (Trabajo de Conclusión de Carrera – T.C.C. presentado a la Facultad de Artes Liberales de la Universidad Del Pacífico).

Resumen: ¿Cuál es la motivación del suscrito para trabajar este proyecto? simplemente la ruptura del status quo; durante décadas, los Registros de la Propiedad en el Ecuador, tenían una preeminencia INSTITUCIONAL autónoma, independiente, y eran regentados por personas públicas de bien que dedicaban su existencia a garantizar de alguna forma el resguardo registral de los derechos reales. Era común ver que, en todos los cantones del Ecuador, en donde existía propiedad o en su consecuencia, negocios jurídicos relativos a la transferencia o imposición de gravámenes, limitaciones y hasta las discusiones y disputas, la presencia del Registrador de la Propiedad, cuyo accionar es gravitante para la determinación de los derechos reales y personales.

Con el avenimiento de la Constitución del 2008, automáticamente se cambia la estructura administrativa de los registros de la propiedad **Art. 265.- El sistema público de registro de la propiedad será administrado de manera concurrente entre el Ejecutivo y las municipalidades.**

Esto cambia sustancialmente la institucionalidad registral en el Ecuador, pues hasta antes de este evento jurídico constitucional, los registradores eran designados por miembros de la Corte de Justicia del Ecuador, sin bases o procedimientos conocidos. Hoy se impuso la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, y la DINARDAP, como entidad pública se encarga de la supervisión control de los registros, adicionalmente se abrieron concursos públicos de merecimientos y oposición que marcan el inicio de un nuevo sistema de ordenamiento institucional, que ha tenido acogida y resistencia pública a la vez, de allí parte la motivación para analizar el antes y el después del cambio neo constitucional que se pretende enmarcarlo en un análisis muy objetivo y que pueda revertirse a la sociedad para su formal entendimiento y beneficio.

1. Derecho Financiero 2. Registro de la Propiedad 3. Sociedad

	<b>ENTREGA DE TRABAJO (CONCLUSIÓN DE CARRERA DE GRADO)</b>	Fecha: 09/07/2015
	<b>PA-FR-67</b>	Versión: 001
		Página: iii de 1

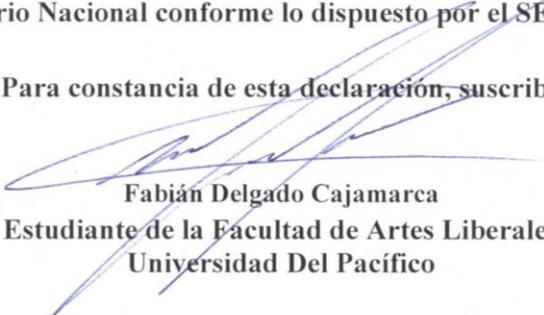
### DECLARACIÓN

Al presentar este Trabajo de Conclusión de Carrera como uno de los requisitos previos para la obtención del grado de Abogado de los Tribunales de la República del Ecuador de la Universidad Del Pacífico, hago entrega del documento digital, a la Biblioteca de la Universidad.

El estudiante certifica estar de acuerdo en que se realice cualquier consulta de este Trabajo de Conclusión de Carrera dentro de las Regulaciones de la Universidad, acorde con lo que dictamina la L.O.E.S. 2010 en su Art. 144.

Conforme a lo expresado, adjunto a la presente, se servirá encontrar cuatro copias digitales de este Trabajo de Conclusión de Carrera para que sean reportados en el Repositorio Nacional conforme lo dispuesto por el SENESCYT.

Para constancia de esta declaración, suscribe

  
**Fabián Delgado Cajamarca**  
 Estudiante de la Facultad de Artes Liberales  
 Universidad Del Pacífico

Fecha:  
Título de T.C.C.:

Guayaquil, 17 de noviembre del 2016  
 El derecho registral en el Ecuador,  
 con la aplicación de la ley del sistema nacional de registro de datos públicos y el código orgánico de organización territorial, autonomía y descentralización

Autor:  
Tutor:  
Miembros del Tribunal:

Fabián Enrique Delgado Cajamarca  
 Dr. Nietzsche Salas Guzmán  
 Dr. Carlos Caicedo Moreira  
 Dr. Pontony Zumárraga

Fecha de calificación:

14 de noviembre del 2016

## **DEDICATORIA**

**Dedico este triunfo de mi vida a mi amada esposa Karina Carvajal por su Inmenso amor, comprensión, apoyó y sacrificio, a mi adorado y amado hijito Alejandro Delgado quien con su sonrisa, travesuras, diabluras y rabietas le han dado color a mi vida.**

**A mi suegra, a mis abuelos, a mis tíos, tíos políticos, a mis tías y en especial a mi tía Gina, por ser la persona que siempre ha estado detrás mío, hablándome y retándome para seguir adelante, y de manera muy grande y especial a mi padre que ya no está físicamente conmigo, yo lo siento a mi lado, fuiste buen padre y amigo nunca te olvidaré.**

## **AGRADECIMIENTOS**

**Agradezco a mis padres Víctor Hugo y Clara por la vida que me dieron, a dios por la segunda oportunidad que me dio, y de manera especial a mi tía Gina por su inmenso amor, dedicación respaldo por creer en mí.**

**A mi amada esposa Karina a mi pequeño angelito a toda mi familia a mis profesores y amigos que directa o indirectamente me ayudaron a terminar con éxito mis estudios profesionales siendo ya un nuevo Abogado de la República.**

**GRACIAS A TODOS LOS AMO**

# ÍNDICE

PORTADA.....	i
DEDICATORIA .....	iii
AGRADECIMIENTOS.....	v
ÍNDICE.....	vi
VALORES.....	vii
CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN.....	1
1.1    Generalidades del Derecho Registral en el Ecuador. ....	1
1.2    Reseña histórica de los antecedentes en el Derecho Registral.....	2
1.3    Las modificaciones integradas al Registro por la Constitución de la Republica de Ecuador y demás normas legales después del 2008. ....	35
CAPÍTULO II. NORMATIVA CONTENIDA EN LA LEY DE REGISTRO DE DATOS PUBLICOS. ....	44
2.1    El objeto de la ley de Registro de Datos Públicos. Ámbito de aplicación y sujetos de la obligación. ....	44
2.2    El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y el señalamiento de nuevas competencias para los GAD’ S en el ámbito de la administración y dirección de los registros. ....	70
CAPITULO III. LA SUPERVISIÓN, ADMINISTRATIVA OPERATIVA Y FINANCIERA DE LAS OFICINAS DE REGISTRO, SEGÚN LA CREACIÓN DE LAS NUEVAS COMPETENCIAS. ....	76
3.1    La DINARDAP, y el ámbito de competencias en la supervisión del funcionamiento de los registros público en el Ecuador.....	76
3.2    LAS GAD’S y el ámbito de competencias en el establecimiento y administración de los registros públicos. ....	76
3.3    El Derecho Público en cuanto al ejercicio de facultades y atribuciones de los registros públicos. ....	77
CAPÍTULO IV. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES. ....	88
CONCLUSIONES .....	88
RECOMENDACIONES .....	90
BIBLIOGRAFÍA.....	93

## **VALORES**

- **Responsabilidad Social:** Enfocada a partir del cumplimiento de la Constitución y las leyes en beneficio de los ciudadanos y ciudadanas. Realizando las funciones con eficacia y calidad, a través de la ejecución de políticas, normas, y procedimientos para satisfacer y reconocer permanentemente las necesidades e intereses de la ciudadanía, a partir del acceso a la información por medio del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos (Dato Seguro).
- **Compromiso:** Ir más allá de cumplir con una obligación, es poner en juego todas las capacidades para sacar adelante el Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos en beneficio de los ciudadanos y ciudadanas.
- **Integridad:** Es la capacidad para hacer y cumplir compromisos con toda la ciudadanía y con el Estado mismos, con disciplina en función de la voluntad de trabajar en beneficio de todos.
- **Innovación:** Generar o encontrar ideas, seleccionarlas e implementarlas para mejorar como Institución con el fin de prestar un servicio de calidad.
- **Confidencialidad:** Como funcionarios de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, hay que cumplir de forma ineludible con las disposiciones jurídicas respecto al sigilo de la información que se maneja dentro de la institución.

**MISIÓN DEL SINARDAP:** Regular, vigilar e integrar los datos públicos, presidir el SINARDAP y garantizar su accesibilidad y confiabilidad.

**VISIÓN:** Ser reconocida como la institución pública confiable que regule, vigile, audite e integre los registros de datos públicos. Implementando el SINARDAP para la presentación de servicios en beneficio de los organismos públicos y de todas las personas



# CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN

## 1.1 Generalidades del Derecho Registral en el Ecuador.

El Derecho Registral, en general es una rama del Derecho, mediante el cual se asientan, anotan, guardan, establecen o constituyen en archivos públicos, un custodio organizado, cronológico, lícito y efectivo de los actos y contratos que por norma legal deben ser en aquél, incorporado.

Cuando la norma impone que los efectos legales de esos actos jurídicos deban ser obligatoriamente incorporados en este Registro Público, entonces se produce algo que es el efecto de **OPONIBILIDAD ANTE TERCEROS**.

En los registros públicos del Ecuador realmente, cuando así la norma lo impone, lo que hacen es fijar cronológicamente la evidencia de la constitución de un derecho en favor de un sujeto de la obligación o parte contractual, por otro lado la **oponibilidad del contrato** es en derecho, un principio jurídico en el que se construye. establece o instaure, un principio de protección ante terceros a quienes se impone un contrato o negocio jurídico, estos terceros no podrán interponerse u obstaculizar ese derecho, puede debe cumplirse y dejar expedito los derechos registrados, en efecto, podrán ejercer todos los derechos de que se crean asistidos en legal forma ante los jueces competentes.

Hasta tanto la inscripción o registro de negocios y demás instrumentos jurídicos, se blindan y gozan de la presunción de autenticidad, que el registro derrama sobre todos los actos y negocios jurídicos debidamente integrados en la entidad pública, quien asume su condición jurídica por Derecho Público.

Así, se cita en el capítulo II, de la obra “Práctica Registral Inmobiliaria y Mercantil del Ecuador” del Doctor Jaime Villalva Plaza, donde se resume las funciones que cumple el Registro de la Propiedad y Mercantil del Ecuador.

Función principal, es darle publicidad a los actos y contratos que por Ley deben inscribirse en los Registro de Propiedad y Mercantiles de la Republica. Esas funciones se circunscriben a dos aspectos que son trascendentales en el Registro Propiedad y Mercantil: la inscripción y la certificación; en virtud de ello tenemos la función de inscribir y la función de certificar de todo lo relacionado a los actos y contratos que acceden al Registro de la Propiedad, y que primordialmente hacen referencia a bienes inmuebles y bienes muebles, según el caso. (27)

Esas últimas funciones son vitales en el desarrollo de la actividad registral inmobiliaria y mercantil que cumplen las dos instituciones que son objeto de nuestro estudio, pues están íntimamente relacionadas, son interdependientes, la función depende de la otra, no se superponen, lo que se hace en una de ellas repercute en la otra; en virtud de lo cual los procesos que se cumplen en una y otra función deben partir y mirar al registro como un todo, como unidad dinámica en su doble rol: inscribiendo y certificando. A continuación abordamos cada una de las dos últimas funciones citadas.

## **1.2 Reseña histórica de los antecedentes en el Derecho Registral.**

Una de las razones que inspiraron mi deseo de consolidar este trabajo investigativo, fue precisamente la parte relacionada con la historia o el paso del tiempo por los bienes

inmuebles; de cómo éstos se crearon, de cómo fueron pasando de una mano a otra, y de cómo fueron perdurando la tierra y sus edificaciones, mientras sus propietarios jurídicamente se extinguían con la muerte; en todos los registros que tienen existencia legal antiquísima, es fácil apreciar, mirar, observar y hasta percibir el olor de la historia registral del Ecuador, como un legado histórico del respeto al derecho de propiedad y de la imposición de la paz social, que consiste precisamente en respetar los derechos ajenos.

En mi investigación encontré la obra que reseña literal y cronológicamente esa historia registral que está compuesta de derechos de carácter constitucional y de derechos normativos que han venido rigiendo el Derecho Registral. La cronología histórica del doctor Jaime Villalba Plaza, denominada: “Ciento Cincuenta Años de Legislación Inmobiliaria Registral del Ecuador”, se resume en la siguiente descripción histórica de los antecedentes de la actual oficina de registro: páginas de la 22 hasta 46.

Es de entenderse que la oficina de registro más antigua que conocemos es la del Registro Público Registral de Guayaquil, y de allí en adelante, sin desmerecer la historia de otros registros, siguen aquellos. Solamente para tener una idea de mi afirmación fue en la administración registral del Abogado Carlos Fernando Tamayo Rigail, en que se produjo la creación de software registral, “...que sirvió de modelo para la mayoría de Registros de Guayaquil y de la República, por el orden, y el establecimiento de la ficha registral...” (Diario El Universo)

A continuación encontraran la descripción en tiempo de conjugación pasada, la relación que hace el autor que acabo de citar, de quien me honra su amistad, es decir el Abogado Jaime Villalba Plaza.-

## **La legislación civil en materia registral**

### **1. El Código Civil de 1860**

Fue publicado bajo la designación de “Código Civil de la República del Ecuador”, por la Imprenta de los Huérfanos de Valencia en Quito el 3 de diciembre de 1860, el que según decreto dictado el 4 de diciembre de 1860 por el Gobierno Provisorio del Ecuador, entró en vigencia el 1 de enero de 1861.

Desde el inicio, el párrafo tercero identificado con la denominación “otras especies de tradición” dentro del Título llamado “la tradición”, formando parte del Libro Segundo del Código Civil, debió contener solamente la normativa relacionada al modo de adquirir denominado tradición que es aplicable a las adquisiciones del dominio y los otros derechos reales por negocio entre vivos, relativos a inmuebles exclusivamente. Sin embargo, en ese mismo párrafo, se incluyó la normativa relacionada con otros aspectos atinentes a los mismos bienes, tales como son los siguientes: La publicidad de los actos jurídicos relacionados con la sucesión por causa de muerte, la prescripción adquisitiva de dominio y la participación; los efectos posesorios asignados a la inscripción de los títulos mencionados en el Código Civil; y, la instrucción dada para dictar un reglamento, y después, la Ley de Registro e Inscripciones, ambos instrumentos jurídicos destinados a regular dos materias específicas: las funciones y deberes del (anotador) registrador y la forma y solemnidad de las inscripciones; por todo lo cual podemos afirmar que en esta parte el primer Código Civil comenzó regulando la actividad registral inmobiliaria en forma general.

Por lo tanto, debe quedar claro que fue el Código Civil el que contempló desde el inicio las normas generales, de carácter sustantivo y adjetivo, que se debieron aplicar a los títulos sujetos a registración y a la oficina destinada para cumplir dicha misión, para cuyo efecto se

encargó a un anotador de hipotecas efectuar las inscripciones de los títulos auténticos que se le presentaren en el Registro correspondiente, normas que, particularmente, se circunscribieron a lo siguiente:

(Pag.- 23) **Inscripción de títulos de dominio y de otros derechos reales:** La tradición del dominio de los bienes raíces desde el principio se efectuó mediante la inscripción del título correspondiente en el Registro del anotador de hipotecas, así como también de los otros derechos reales: constitución de usufructo, uso, habitación, censo e hipotecas. (Art. 672).

El texto de la disposición legal se refiere a los casos en que la inscripción que se practica en el Registro de la Propiedad tiene como función principal la de servir de medio de tradición, pues la inscripción del título traslativo de dominio constituye el único medio legal para traditar los derechos reales sobre bienes raíces. (Inscripción traditiva).

**Inscripción de títulos referentes a una sucesión hereditaria:** Se estableció que la posesión legal de la herencia para disponer en modo alguno de los bienes raíces, mientras no precediere:

- El decreto judicial que daba la posesión efectiva, inscrito en el Registro del cantón en que haya sido pronunciado, cuando se tratare de una sucesión intestada.
- Para el caso de sucesión testamentaria, debía inscribirse al mismo tiempo el testamento.
- Las inscripciones especiales en los registros de cada cantón, permitía a los herederos de consuno disponer de los inmuebles hereditarios.
- La inscripción del acto de partición, en virtud del cual se le adjudicaba al heredero de los bienes específicos como pago de su cuota hereditaria. (Art. 674).

En todos los casos anotados las inscripciones que se deben practicar en el registro de la propiedad no están destinadas a producir adquisición del dominio, sino que esas inscripciones tienen como propósito el de publicar a quienes están habilitados para disponer de los bienes sucesorios ya demás mantener la historia de la propiedad raíz.

Por lo tanto, en esta parte la inscripción que se practica en el registro de la propiedad tiene como función específica la de dar publicidad a determinados actos jurídicos. En este tipo de inscripción no hay tradición, y por eso se dice que la inscripción es de tipo declarativa (Inscripción declarativa o publicitaria).

(Pag.- 24) **Inscripción de sentencia de prescripción adquisitiva del dominio o de otro derecho real:** Si por sentencia ejecutoria se reconocía como adquirido por prescripción, el dominio o cualquiera de los otros derechos reales, serviría de título esta sentencia, disponiéndose además que debía inscribirse en el respectivo Registro o Registros en donde estuviere o estuvieren ubicados los inmuebles, para poder hacerla valer contra terceros. (Art. 675 y 2488)

En consecuencia, la inscripción de la sentencia que declara la prescripción adquisitiva de dominio no importa un modo de adquirir el dominio, pues éste ya se lo ha adquirido fuera del Registro por otro modo distinto, y tampoco es un medio de adquisición de la posesión, ya que ésta lógicamente debió existir a favor de quien obtuvo la sentencia declaratoria de la prescripción adquisitiva de dominio.

Este tipo de inscripción también es meramente publicitaria, ya que el modo de adquirir ha operado fuera del registro. (Inscripción declarativa o publicitaria)

**Oficina de Registro competente:** La regla general que se impuso fue la de que la inscripción de los títulos de dominio o de otro derecho real debía efectuarse en el Registro de la Propiedad del Cantón en donde estuviere situado el inmueble, debiendo para tal efecto observarse las siguientes reglas:

- Si el inmueble por su situación pertenecía a varios cantones, debía efectuarse a la inscripción en la oficina de Registro de cada uno de esos cantones.
- Si el título se refería a varios inmuebles, debía efectuarse la inscripción en los Registros en donde estuvieren situados los inmuebles.
- Si por un acto de participación se adjudicaban a varias personas los inmuebles o parte de ellos, que antes se poseían proindiviso, acto de participación de cada inmueble o de cada parte adjudicada debía inscribirse en la oficina de Registro de Propiedad del cantón a que por su situación pertenezca cada inmueble o parte de él. (Art. 673).

Esta disposición dice relación con la competencia territorial asignada a cada Oficina de Registro en cada cantón, pues la regla general (pag.- 25) impuesta fue la de que los títulos señalados en el Código Civil debían inscribirse, solo en el Registro en donde estuviere ubicado el inmueble, y excepcionalmente en más de un registro si el inmueble estaba situado en más de un cantón.

**Necesidad de exhibir título auténtico:** Para practicar las inscripciones debía exhibirse al anotador solamente copia autentica del título respectivo, o del decreto judicial en su caso. Por lo tanto, no se admiten documentos privados ni copias simples para practicar las inscripciones señaladas en la Ley. (Art. 676)

Esta exigencia dice relación con el principio de legalidad aceptado por todas las legislaciones del mundo, en cuanto a admitir solamente los títulos que tienen la calidad de auténticos, porque provienen de la vía notarial, judicial o administrativa.

**Solemnidad de las inscripciones:** Para elaborar los asientos de inscripciones que materializan el acto de inscribir se establecieron requisitos según el contenido del título destinado a registración, como se puede constatar en los siguientes casos.

a) Si la inscripción se refería a un título traslativo de dominio o de otro derecho real, el asiento o acta de inscripción debía contener lo siguiente:

- La fecha del acto de inscripción.
- La naturaleza y fecha del título.
- Los nombres, apellidos y domicilio de las partes.
- La designación de la cosa, según todo ello aparezca en el título.
- La oficina o archivo en que se guarde el título original, y,
- La firma del anotador.

Queda evidenciado así que nuestro Código Civil adoptó como regla general la técnica de inscripción para organizar la información registral, excepto en los casos en que el documento no constare en un archivo público, en cuyo caso hasta el día de hoy debe incorporarse el archivo registral del documento presentado, como ocurre en materia mercantil con los nombramientos de los representantes legales de las compañías, los contratos con reserva de dominio, etc.

b) (pag.- 26) Para la inscripción de los títulos referentes a una sucesión testamentaria, se establecieron las siguientes reglas:

1. Si se inscribía un testamento, en el acta de inscripción debía constar lo siguiente:

- La fecha de otorgamiento del acto testamentario.
- El nombre, apellido y domicilio de los herederos o legatarios que solicitaren la inscripción, expresando sus cuotas o los respectivos legados.

2. Si la inscripción se refería a una sentencia o decreto judicial en el asiento registral debía hacerse constar:

- La fecha de expedición, la designación del tribunal o juzgado respectivo, y,
- La copia literal de la parte dispositiva o resolutive. Esta fórmula en la doctrina registral es conocida como técnica de transcripción, y en nuestro País se aplica únicamente para los actos inscribibles que constan manifestados en documentos judiciales.

3. Si se trata de un acto legal de partición el acta de inscripción debía contener:

- La fecha del acto de partición.
- El nombre y apellido del juez partidor, y,
- La designación de las partes hijuelas pertenecientes a los que solicitan la inscripción.

Además para estos tres casos de inscripciones (elaboración de asientos registrales o actas de inscripción) se declararon aplicables las modalidades contempladas para la inscripción de los títulos de propiedad o de otros derechos reales indicados en el literal a) precedente. (Art. 677)

**Efectos posesorios de la inscripción de títulos.-** Los efectos posesorios previstos en el artículo 682 del Código Civil se refieren solo a la tradición y no fueron otros que la posesión efectiva del derecho contenido en el título materia de la inscripción, que por supuesto se refería a un derecho real. Esta “posesión efectiva” que no es otra que la llamada “posesión inscrita” se concretaba a los títulos a los que se refería el propio Código Civil en otras normas, siempre y cuando se cumpliera con los (pag,- 27) requisitos previstos en las disposiciones

precedentes del mencionado cuerpo legal. Además se aclaró que este efecto de la posesión inscrita sólo se aplicaba a los títulos otorgados después del término que debía establecer el Reglamento a dictarse.

Los efectos de la posesión inscrita fueron especificados en los artículos 682, 709, 713 y 910 del Código Civil, los cuales pasamos a señalarlos en la forma siguiente:

- Si la cosa era de aquellas cuya tradición debía hacerse por la inscripción en el correspondiente Registro del anotador, nadie podía adquirir la posesión de ella sino por este medio.
- Para que cesara la posesión inscrita era necesario que la inscripción fuera cancelada, sea por voluntad de las partes, por una nueva inscripción en que el poseedor por título inscrito transfiera su derecho a otro, o por decisión judicial.
- Mientras subsistiera la inscripción en la oficina del anotador, el que se apoderaba de la cosa a que se refería el título inscrito, no adquiría posesión de ella, ni daba fin a la posesión existente.
- La posesión de los derechos inscritos desde entonces solo se aprueba con la inscripción; mientras ésta subsista, y con tal que hubiere durado un año completo, no era admisible ninguna prueba de posesión con que se pretendiera impugnarla.

De lo expuesto podemos advertir la clara diferencia entre la posesión efectiva y posesión material en lo que ese refiere a la naturaleza y sus efectos jurídicos, advirtiendo que se han presentado conflictos sobre la prevalencia de una de estas posesiones en los casos de las acciones posesorias y de la reivindicación, que por la finalidad de este trabajo y debido a la abundante literatura jurídica que existe al respecto solo se anuncian.

En virtud de las consideraciones anotadas tenemos que la inscripción de un título traslativo de dominio, desde entonces, es el único medio idóneo para hacer operar la tradición de los bienes inmuebles, además sirve para acreditar y justificar la posesión efectiva del derecho inscrito, es decir, la posesión del derecho inscrito.

Por último, es necesario destacar que guardando armonía en esta misma línea seguida por el Código Civil, el Reglamento del Registro e (pag.- 28) Inscripciones de 1869 en el artículo 11 dispuso que el anotador negara la inscripción hasta que el juez la ordene, cuando apareciere que quien hubiere otorgado el título de venta no era el dueño o actual poseedor del inmueble.

## **2. El Código Civil de 1930**

En la cuarta codificación del Código Civil, se mantuvieron con plena vigencia las reglas impuestas desde la primera codificación del Código Civil, salvo las normas que aludieron al encargado de la función registral, esto es, al Registrador de la Propiedad (antes a cargo del Anotador de Hipotecas), y a la eficacia de las inscripciones en el Registro de la Propiedad, conforme lo anotamos.

Así tenemos, que respecto a la tradición del dominio y de los otros derechos reales solo se efectuaba con la inscripción del título en el libro correspondiente del Registrador de la Propiedad, para lo cual debía exhibirse al Registrador de la Propiedad, copia auténtica del título respectivo o de la disposición judicial, en su caso.

Además para los títulos cuya inscripción prescriba el Código Civil, quedó establecido que no daban ni transferían la posesión efectiva del respectivo derecho, mientras la inscripción no se la efectuara de la manera prescrita en el Código Civil y en el Reglamento.

### **3. El Código Civil de 1950**

Corresponde a la quinta codificación del Código Civil realizada por la Comisión Legislativa y publicada en los Talleres Gráficos Nacionales, en los que se mantuvieron intactas las normas contenidas en la primera edición de 1860, con las modificaciones que se introdujeron en la cuarta edición de 1930, excepto sobre el punto relacionado, específicamente con la sucesión intestada, con la supresión del requisito de la posesión efectiva.

Así pues, desde esta quinta edición, el Art. 721 dispuso lo siguiente: “En el momento de deferirse la herencia, la posesión de ella se confiere por el ministerio de la ley al heredero; pero esta posesión legal no habilita al heredero para disponer en manera alguna de un inmueble, mientras no preceda: 1°. La inscripción del testamento, si lo hubiere.” Como (pag.-29) puede advertirse en esta edición, quedó eliminado el texto del numeral que prescribía la necesidad de inscribir el decreto judicial que confería la posesión efectiva.

Al respecto, es de anotar que hasta la cuarta edición del Código Civil, el ordinal 1°. Art. 677, que es el antecedente de la disposición del Art. 721 citado, decía: “1°. El decreto judicial que da la posesión efectiva. Este decreto se inscribirá en el Registro del cantón en que haya sido pronunciado; y si la sucesión es testamentaria, se inscribirá al mismo tiempo el testamento”. Esta supresión se debió y tiene como fundamento la reforma introducida al Código de Enjuiciamiento Civil mediante decreto legislativo de fecha 11 de octubre de 1921, reforma que fuera promulgada en la misma fecha, por la que, sobre esta materia específica del decreto de posesión efectiva, el Art. 13 estableció que: “La posesión efectiva no es necesaria para la validez de las ventas, hipotecas u otros contratos relativos a los bienes hereditarios”.

#### **4. El Código Civil de 2005**

Toda la normativa sobre tradición en materia de bienes inmuebles constante en las codificaciones del Código Civil de 1960 y de 1970, se encuentra reproducida en la codificación de 2005, manteniéndose intacta además la normativa que sirvió de base desde el inicio para la adopción del sistema de registro simple o sistema de archivo de documento, y por lo tanto para la aplicación del sistema de administración de gestión privada que fue desarrollado en la legislación registral propiamente dicha que ha regido en nuestro país, conforme lo advertiremos enseguida en el punto II de esta primera parte: Reglamento de Registro de Inscripciones, codificada de la Ley de Registro e Inscripciones y Ley de Registro. No obstante lo dicho, consideramos que es necesario anotar que la única novedad que se advirtió en la edición del Código Civil de 1960 sobre la temática registral que nos ocupa, fue que en este cuerpo legal se hizo referencia a la Ley de Registro e Inscripciones. En consecuencia, a partir de este momento la normativa registral es y será materia de una ley y no de un reglamento como constaba en la edición anterior del Código Civil. Por tal motivo, en 1960 se realizó la codificación del Reglamento (pág.- 30) y de sus reformas producidas mediante leyes reformativas dictadas por el Legislativo. En este aspecto vale anotar que la codificación de la Ley de Registro e Inscripciones de 1960 se debió entonces a que en el Registro Oficial No. 359 del 6 de noviembre de 1941 se había publicado con la denominación de “Ley y Reglamento de Registro de Inscripciones”, que tuvo vigencia hasta el año 1966 en que se dictó la Ley de Registro, aún vigente.

En conclusión, en materia de inmuebles, desde la primera edición el Código Civil estableció:

- La inscripción como único medio para hacer operar la tradición de los derechos reales sobre cosas raíces.

- La inscripción como medio de publicidad para determinados actos jurídicos, como la sucesión por causa de muerte y la prescripción adquisitiva de dominio, los actos legales de participación y las sentencias y providencias judiciales.
- La inscripción para la adquisición y pérdida de la posesión del derecho inscrito respecto a bienes raíces, en virtud de títulos traslativos de dominio, relativos a bienes inscritos y no inscritos.
- La exigencia del título auténtico para practicar todas las inscripciones.
- La competencia territorial cantonal asignada a cada oficina de registro.
- Las solemnidades para elaborar los asientos de inscripciones según el orden de presentación de los títulos auténticos. (Folio cronológico)
- La técnica de incorporación o archivo de documento para los casos en que aquellos no se guardaren en archivo público.
- La técnica de transcripción para los casos en que se trataba de la inscripción de órdenes judiciales.

(pag.- 31) En segundo lugar, siguiendo la secuencia indicada, ofrecemos algunas consideraciones estrictamente jurídicas, asimismo ordenadas por instituciones y temas, que tienen como única base la normativa registral contenida en los cuerpos legales que, sobre la oficina del anotador de hipotecas y después del registrador de la propiedad, han regido en nuestro País desde 1869 hasta 1966 en que se expidió la Ley de Registro, que aún sigue vigente, con algunas reformas introducidas por la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos. A este respecto, en relación a los ordenamientos jurídicos que han tenido y tienen vigencia, merecen destacarse los siguientes aspectos:

## **La Legislación Inmobiliaria Registral**

### **1. El Reglamento de Registro e Inscripciones dictado 1969**

El artículo 681 de la primera edición del Código Civil señaló que: “Un reglamento especial determinaría en lo demás los deberes y funciones del anotador, y la forma y solemnidad de las inscripciones”, (Asamblea Nacional 87) con lo cual se dejó delimitado el ámbito de acción del Reglamento que debió dictarse en relación a la oficina del anotador de hipotecas para regular exclusivamente esas dos materias específicas, aclarando que aquel instrumento jurídico por su naturaleza tampoco pudo ir más allá de su función reglamentaria, con sujeción estricta al límite fijado por la ley.

En virtud de aquella instrucción dada por el Código Civil, la Convención Nacional del Ecuador el 29 de julio de 1869 expidió el “Reglamento de Registro e Inscripciones” que fue publicado el 7 de agosto de 1869 en el diario Nacional No. 379, el cual comenzó a regir desde el 1 de enero de 1870, cuya normativa se concretó a regular lo siguiente:

**Oficina de Inscripciones:** Se estableció que en la cabecera de cada cantón debía abrirse una oficina destinada para la inscripción de las sentencias, los títulos mencionados en el Código Civil y en el Reglamento. De allí la denominación de oficina de inscripciones.

(pag.- 32) Adviértase que en el Reglamento no se hacía ninguna referencia a los títulos traslativos de dominio o a los títulos no traslativos de dominio, sino en forma genérica a los títulos mencionados en el Código Civil, como tampoco se hacía referencia al dominio o la posesión regular o irregular.

**El Anotador:** La oficina de inscripciones estuvo a cargo de un “anotador” nombrado por el Concejo Municipal de la circunscripción territorial respectiva, quien además debía ocupar el cargo de Secretario del Concejo.

**Vigilancia de la oficina:** La oficina del anotador quedó bajo control de las Alcaldes del cantón y del Jefe Político. En consecuencia, correspondía al Alcalde visitarla y exigir el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Reglamento.

**Libros de Registro:** El Anotador debía llevar tres libros denominados:

- Registro de Propiedad, para inscribir las traslaciones de dominio;
- Registro de Hipotecas y Gravámenes, para inscribir las hipotecas, censos, los derechos de usufructo, uso y habitación, los fideicomisos, las servidumbres y otros gravámenes semejantes; y,
- Registro de Interdicciones y Prohibiciones de enajenar, para inscribir las interdicciones, prohibiciones de enajenar y los impedimentos que suspendían o limitaban el derecho de enajenar, bien por convención, bien por disposición judicial, o por prescripción de la Ley.

**Libro de Repertorio:** El anotador debía anotar en el Libro de Repertorio en el momento mismo de la presentación todos los documentos sujetos a registrarse, estableciéndose para el efecto formalidades específicas para la apertura y llevanza del Libro de Repertorio, como aquella de que todas las páginas debía rubricarlas el Alcalde primero municipal del cantón, quien además debía suscribir con el Anotador la razón de apertura de dicho libro.

**Libros Índices:** Para la búsqueda de los asientos de inscripciones archivados en los libros de registros (propiedad, hipotecas y gravámenes (pag.- 33) e interdicciones y prohibiciones de enajenar) se impuso la elaboración de Libros Índices, tomando para su elaboración como elemento principal los nombres de los intervinientes constantes en cada asiento de inscripción. (Por este método aplicado se suele denominar al registro como de folio personal, aclarando que no es una técnica de inscripción sino de búsqueda, pues los asientos registrales se llevaron y se llevan en orden cronológico).

**Títulos inscribibles:** Debían inscribirse los títulos traslaticios de dominio y los demás actos o contratos expresados en el Código Civil, pudiendo inscribirse: Toda condición suspensiva o resolutoria sobre bienes raíces o de derechos constituidos en ellos, todo gravamen que afecte bienes inmuebles y produzca derechos reales, el arrendamiento civil y los impedimentos convencionales, judiciales o legales.

**Técnica de Registro:** Adoptó, conforme lo había establecido la primera edición del Código Civil, la técnica de inscripción para hacer operar la tradición del dominio y de los otros derechos reales, así como también para los demás actos y contratos susceptibles de registro con fines exclusivamente publicitarios, por lo cual se impuso que debían elaborarse asientos de inscripción o asientos registrales que debieron archivarse desde entonces en estricto orden cronológico. (Folio cronológico, por cuanto los asientos de inscripción quedan agrupados cronológicamente en los Libros de Registro).

Sin embargo, es necesario puntualizar que en armonía con la legislación civil, también se admitieron la técnica de transcripción en los casos de sentencias o providencias judiciales y la técnica de incorporación o de archivo de los títulos presentados, cuando se trataba de documentos que no provenían y no se guardaban en una oficina pública.

**Obligación de inscribir:** El Anotador por regla general debía inscribir en el registro correspondiente, sin dilación, los títulos que se le presentaren: las sentencias, los títulos mencionados en el Código Civil y en el Reglamento.

**La calificación registral facultativa:** se dispuso que el anotador debía inscribir sin retardo de ninguna naturaleza los títulos y documentos (pag.- 34) presentados en su oficina, pero no se impuso que fue obligatoria la calificación registral, sino que se la practicaba en forma facultativa, pues el Anotador no estaba obligado a negar la inscripción de los títulos y documentos presentados, sino que la ley decía que podía negarla en casos puntuales. Es decir, la calificación registral fue facultativa y reglada.

**Negativa de inscripción.-** Siendo la regla general que imperaba la de inscribir, sin retardo de ninguna naturaleza, los títulos y documentos presentados, la excepción estuvo dada por la negativa de inscripción, precisamente porque el Anotador estaba autorizado para oponerse a la inscripción del acto o contrato solo en los casos señalados en el mismo Reglamento. De allí que como el Anotador de hipotecas inicialmente no estuvo obligado a calificar los títulos y documentos presentados, la responsabilidad económica y administrativa quedó circunscrita

en materia de inscripción a los siguientes casos: no la practicare, la negare o la retardare indebidamente.

**Recalificación judicial ante negativa de inscripción:** Para los casos en que hubiera sentado negativa de inscripción respecto a los títulos mencionados en el Código Civil se instituyó la impugnación de la negativa y la recalificación por parte del juez competente de la jurisdicción a la que pertenecía el Registro, y si éste confirmaba los motivos de la negativa, el interesado podía interponer el recurso de segunda instancia. Y como fue admitido el recurso de segunda instancia en la forma ordinaria, se posibilitó la interposición del recurso de tercera instancia cuando el afectado con la negativa de inscripción no hubiere obtenido decisión favorable en las dos instancias anteriores. (Art.-15 reglamento de registro e inscripciones)

(pag.-35) **Certificados:** Al momento de emitir certificados y copias de las inscripciones el anotador debía poner razón de las notas de referencia y de las alteraciones que se hubieren hecho en las inscripciones objeto de la certificación, o sea, de todo aquello que era visible en los asientos de inscripciones que los modificaban o alteraban, excepto las cancelaciones de inscripciones, a menos que fueran solicitadas por el interesado, según lo establecía el Art. 35 del Reglamento.

**Inscripción como medio de prueba:** Ninguno de los documentos que debían registrarse, podían admitirse, ni valer en juicio, ni fuera de él, si no estaban registrados.

Adviértase que en sus inicios las legislaciones civil y registral buscaron que todos los documentos que estuvieran relacionados con bienes inmuebles accedieran a una oficina pública a cargo de un anotador para que estén a disposición de los interesados, pues si no se

los ingresaba al registro carecían de todo valor probatorio, como consecuencia con dicha medida se pretendía lograr que los documentos accedieran a tal archivo público.

**Responsabilidad administrativa:** Independientemente de la responsabilidad civil, el Anotador podía ser condenado por el juez de primera instancia al pago de una multa, por los casos señalados en el Reglamento de Registro e Inscripciones, aclarando, sin embargo, que el Anotador no era responsable por la calificación que efectuaba para inscribir un documento, pues como ya dejamos aclarado en esta etapa, que vino a constituir el nacimiento de nuestra legislación registral, la regla general que se impuso en el Reglamento fue la de inscribir sin dilación.

De todo lo expuesto, se puede advertir que el Reglamento de Registro e Inscripciones diseñó y estableció su normativa siguiendo estrictamente las instrucciones dadas por el Código Civil, por lo cual se reguló únicamente la oficina de inscripciones a cargo de un Anotador quien no estaba obligado a calificar los títulos presentados, sino a practicar las inscripciones sin dilación si aquellas eran exigidas por la ley, y a señalar la forma y solemnidad de las inscripciones, dándose así estructura a una oficina de registro que se ubicó dentro del sistema de registro de documentos.

(pag.- 36) Al respecto, la legislación registral, siguió las líneas del Código Civil, respecto a:

- La inscripción como único medio para que opere la tradición de los derechos reales sobre las cosas raíces.
- La inscripción como medio de publicidad para determinados actos jurídicos.
- La inscripción para la adquisición y pérdida de la posesión inscrita de los derechos respecto a bienes raíces, conforme al Art. 11 del Reglamento.

- La exigencia del título auténtico para practicar todas las inscripciones, pues constituía causal para negar la inscripción si no se presentaba título auténtico.
- La falta de competencia territorial constituyó causal de negativa, si el inmueble estaba ubicado en otra jurisdicción cantonal.
- La forma y las solemnidades para elaborar los asientos de inscripciones en virtud de los títulos auténticos presentados, fue motivo de regulación en el reglamento.

El Reglamento de Registro e Inscripciones, por su parte, incorporó y desarrolló en su normativa los siguientes temas:

- La confección de los libros de registro, los libros índices y el libro de repertorio.
- La calificación registral facultativa, y además, reglada.
- Se señalaron los únicos casos por los cuales el Anotador podía negar una inscripción.
- Se estableció la recalificación de la negativa, pudiendo llegar los casos de impugnación hasta tercera instancia.
- Se aceptaron como inscribibles los títulos señalados en el Código Civil y Reglamento.
- La vigilancia de la oficina del Anotador.
- Se delineó la forma para emitir los certificados y las copias de los asientos registrales.
- La responsabilidad administrativa en casos puntuales.
- Las técnicas de registro: la inscripción, la incorporación o archivo de documento y la transcripción.
- La inscripción reviste de valor probatorio a los documentos que deben registrarse.

### **1.1 (pag.- 37) Reforma sobre la inscripción de prohibiciones de enajenar**

El Congreso de la República del Ecuador, el 1 de febrero de 1887, mediante Decreto promulgado el 5 de julio de 1887 en el Diario Nacional No. 258, en materia de prohibiciones de enajenar, dispuso lo siguiente:

Art. 1.- Deben inscribirse las prohibiciones a que se refieren los artículos 24 del Reglamento de Registros y 1140 del Código de Enjuiciamiento en materia Civil; y mientras subsista la inscripción, no podrá enajenarse ni hipotecarse los inmuebles cuya enajenación se ha prohibido ni imponerse sobre ellos gravamen ninguno.

El decreto judicial prohibitivo se inscribirá inmediatamente a costa del acreedor, sin perjuicio de que produzca sus efectos desde el momento en que se pronuncie, no obstante cualquiera oposición y lo dispuesto en el Art. 1157 del Código citado.

Por lo tanto, la referida reforma estableció: a) la inscripción de las prohibiciones de enajenar mencionadas en el Art. 24 del Reglamento y en el Art. 1140 del Código de Enjuiciamiento en materia Civil; b) mientras subsistiera la inscripción de la prohibición no podían enajenarse ni hipotecarse los bienes cuya enajenación se hubiere prohibido, ni imponerse gravamen alguno; y c) que el decreto judicial debía inscribirse inmediatamente, sin perjuicio de que aquel produjera efectos desde que se lo pronunció.

## **1.2 Cambio de denominación de anotador por la de Registrador de la Propiedad.**

En la Ley de Impuesto de Alcabalas y Tasas de Registro publicada en el Registro Oficial No. 756 del 30 de septiembre de 1928 se contempló el cambio de denominación de Anotador por el de Registrador de la Propiedad, al señalar el artículo 45 lo siguiente: “A partir de esta fecha, los Anotadores de hipotecas se denominarán Registradores de la Propiedad. Quedan

en este sentido reformadas todas las Leyes que se refieren a dichos funcionarios”. (Comisión Legislativa 59)

Inmediatamente, en el Decreto Ejecutivo 261 expedido el 6 de octubre de 1928 por don Isidro Ayora, Presidente Provisional del Ecuador, publicado en el Registro oficial No. 763 del 7 de octubre de 1928, se publicaron las reformas a la Ley Orgánica del Poder Judicial, que en relación a la oficina de inscripciones dispuso lo siguiente:

- a) El cambio de la denominación de “Anotadores de Hipotecas” por la de “Registradores de la Propiedad”.
- b) El nombramiento de los Registradores de la Propiedad estuvo asignado desde entonces a la Corte Superior de Justicia Distrital.
- c) El control y vigilancia de la oficina a cargo del Registrador de la Propiedad fueron asignados a los Ministros Fiscales de las Cortes Superiores distritales y al Ministro de Justicia, quien podía requerir la sanción correspondiente.

### **1.3 La ausencia injustificada del Registrador al frente del despacho**

Según el Decreto Supremo No. 243 expedido por el General Alberto Enríquez el 19 de julio de 1938, publicado en el Registrador Oficial No. 222 del 22 de julio de 1938, dispone que a instancia del Presidente de la Corte Superior del Distrito y con las seguridades que aquel estimare necesarias, debiera encargarse al Tesorero Municipal del propio cantón la oficina y las funciones del Registrador de la Propiedad, cuando por ausencia del registrador por cualquier cosa no estuviere atendido el despacho de la oficina por más de tres días.

## **2. La Ley de Registro e Inscripciones codificada en 1960**

La Ley de Registro e Inscripciones codificada en el año 1960, adoptó la misma normativa destinada a regular la oficina de inscripciones y las facultades y deberes del anotador, que estuvo contenida en el Reglamento de Registro e Inscripciones de 1869 y que después se publicó en el Registro Oficial No. 359 del 6 de noviembre de 1941 bajo la denominación de “Ley y Reglamento de Registro de Inscripciones” con la inclusión de algunas reformas a dicho reglamento que habían nacido del Legislativo, y en otras reformas dictadas hasta el año 1960. En consecuencia de esta Ley, merecen destacarse los siguientes puntos:

(pag39) **Oficina de Inscripciones:** En la cabecera de cada cantón en un lugar seguro y cómodo se dispuso el funcionamiento de una oficina en la que se debían llevar los registros de las inscripciones exigidas o permitidas por la Ley.

Observamos que en esta Ley aparecen dos novedades: a) La Oficina encargada de llevar los registros, es decir, los libros que contienen las inscripciones; y, b) que las inscripciones se debían practicar por dos razones específicas: porque la Ley exige la inscripción o porque la Ley la permite.

**Deberes del Registrador de la Propiedad:** Las inscripciones en cada una de las oficinas ubicadas en la cabecera del cantón estuvieron a cargo de un Registrador de la Propiedad que era nombrado por la Corte Superior del distrito.

Seguía rigiendo en este momento histórico la normativa que disponía, por un lado, que el Registrador debía inscribir sin retardo en el Registro correspondiente los documentos señalados en la ley que le hubieren sido presentados, y por otro lado, que el Registrador podía negarse a practicar la inscripción solamente en los casos señalados en la misma ley.

Por lo tanto, destacamos que en este momento histórico se seguían manteniendo las dos situaciones venidas del Reglamento: la una en cuanto a que la inscripción seguía siendo obligatoria; y otra, de que el Registrador estaba autorizado para negarse a practicar la inscripción en los casos señalados por la Ley.

**Control y vigilancia de Oficina de Registro:** La oficina del Registrador de la Propiedad debía ser visitada en la misma forma que las notarías, correspondiendo a los ministros fiscales exigir el cumplimiento de las disposiciones contenidas en esta Ley.

**Formalidad para llevar el Repertorio:** Cada página del libro de repertorio debía rubricarla el Jefe Político del Cantón, quien además con el Registrador debía suscribir la razón de apertura de dicho libro.

**Responsabilidad del Registrador:** El Registrador podía ser sancionado con multa en los casos señalados en la misma ley, responsabilidad que se extendió a la calificación registral indebida que efectuare sobre un (pag.- 40) documento previo practicar una inscripción, aun cuando la obligación primigenia era la de inscribir sin retardo, no obstante que al mismo tiempo se lo autorizaba para negar la inscripción en casos específicos.

### **3. La Ley de Registro de 1966**

La Ley de Registro, vigente aún, data del año 1966, que fue expedida mediante Decreto No. 1405 el 26 de octubre de 1966, y publicada en el Registro Oficial 150 del 28 de los mismos mes y año.

De la lectura del cuadro comparativo que presentamos en la segunda parte de esta obra, se podrá advertir que esta Ley tuvo como fuente principal la Ley de Registro e Inscripciones codificada en el año 1960, codificación que a su vez se realizó en base al Reglamento de Registro e Inscripciones vigente desde 1869, que había sido publicado en el Registro Oficial No. 359 de noviembre de 1941 bajo la denominación de “Ley y Reglamento de Registro de Inscripciones”, pues se incluyeron algunas reformas legales introducidas a ese Reglamento nacidas desde el Legislativo y otras reformas que se dictaron con posterioridad.

Por lo tanto, entre la mayoría de las disposiciones que continuaron aplicándose del antiguo Reglamento de 1869 y las innovaciones que introdujo la Ley de Registro e Inscripciones codificada en 1960, ahora corresponde destacar en Ley de Registro de 1966 las siguientes novedades:

**Oficina de Registro:** Se estableció que en la cabecera de cada cantón debía abrirse una “Oficina a cargo de un Registrador”, por lo que el Registro de la Propiedad tiene jurisdicción cantonal. En la que desde entonces se llevan los registros de **las inscripciones a las que hace referencia el artículo 1 de la Ley**, es decir, se instituyó la “Oficina del Registro” para llevar los libros de registros.

**Libros de registro:** El Registrador debe llevar, con sujeción a las disposiciones de esta Ley, los libros denominados

- Registro de Propiedad,
- Registro de Gravámenes,
- Registro Mercantil, Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar; y,
- **Los demás que determina la Ley.**

(pag.- 41) Un punto innovador es el de que mediante esta Ley de Registro se admite la posibilidad de formar y llevar otros libros de registro, pero cuando aquella exigencia estuviere expresamente señalada en la Ley.

**Función de la Inscripción:** La inscripción de los instrumentos públicos, títulos y demás documentos tiene, principalmente, según el Art. 1, los siguientes objetos:

- Servir de medio de tradición del dominio y de los otros derechos reales sobre inmuebles.
- Dar publicidad a los actos y contratos que trasladan el dominio de los bienes raíces o imponen gravámenes o limitaciones a dicho dominio; y,
- Garantizar la autenticidad y seguridad de los títulos, instrumentos públicos y documentos que, no comprenden la tradición pero que, deben registrarse.

**Actos y contratos inscribibles:** No obstante haberse señalado que la inscripción tiene funciones específicas, se estableció que son los actos o contratos los inscribibles, tomando en cuenta para dicho efecto la **obligación** o la **facultad** de inscripción, establecidas en la ley, según lo señalan los artículos 1 literal b), 1 literal a) numeral 3, 18, 25 y 41 de la Ley de Registro y artículo 691 del Código Civil, y hoy también por el artículo 219 numeral 3 del Código Orgánico de la Función Judicial.

Respecto a los actos y contratos cuya inscripción es exigida por la ley, el Art. 25 de la Ley de Registro, después de hacer una enumeración de la mayoría de ellos, en el literal 1), concluye indicando: “Cualquier otro acto o contrato cuya inscripción sea exigida por la Ley.”

Es decir, bajo esta última declaración queda establecido que la Ley de Registro solo ofrece, en forma ejemplificativa, un listado de actos registrables o inscribibles, pues la exigibilidad

para la inscripción de cualquier otro acto o contrato deberá encontrársela en otras leyes que así la contemplen.

**La calificación registral reglada, como función inexcusable:** El principal deber impuesto al Registrador sigue siendo, y seguirá siendo, el de inscribir, pero ahora la ley ya no dice, sin retardo ni sin dilación, sino que también le ha impuesto como contrapartida otra obligación que consiste en que, previo a practicar la inscripción, se califiquen todos los títulos o documentos presentados, pues solo ejerciendo la función calificadora de acuerdo a reglas preestablecidas se podrá determinar si existe alguna (pag.- 42) razón o motivo que impida practicar la inscripción, pues si ello ocurre, el Registrador, por disposición de la ley, está obligado a negar la inscripción, sustentándose para tal efecto sólo en las causales señaladas en el Art. 11 literal a) numerales del 1 al 6, inclusive y Art. 12 de la Ley de Registro.

Por lo tanto, desde entonces, la calificación registral constituye una función inexcusable que debe cumplir inexorablemente el Registrador, previo a practicar una inscripción, aunque esa calificación esté limitada a los casos señalados por la ley, por lo que, sin ninguna duda, podemos sostener que estamos frente a una calificación registral reglada, la que constituye una función inexcusable.

Al respecto, de acuerdo a la doctrina, la calificación registral que se cumple en el Ecuador se la ha ubicado dentro de los sistemas

...que centran la esencia de la función en descubrir la validez o nulidad del acto generador del derecho que se inscribe, así como otros puntos referidos a las formas, circunstancias, etc. Parece ser en principio, el sistema portugués el que milita en este grupo, ya que comprende la legitimidad de los requirentes; pero

los actos que pueden ser rechazados definitivamente, y de otra, se crea el Registro provisorio por dudas.

Parten de la esencia de la validez de los actos inscribibles... de Ecuador (artículo 11 de la Ley de Registro)...Chile (artículo 13 del Reglamento de 24 de junio de 1857, reformado en el año 1931)... Por otro lado, en los sistemas de calificación amplia como el español según

José Manuel García García

La calificación registral es el control de la legalidad por parte del Registrador de la Propiedad a los efectos de la publicidad y de la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario. ... Es el control de legalidad del organismo registral, oficial, público e imparcial y bajo la responsabilidad del mismo, de la forma y contenido de los documentos que pretendan el acceso al Registro, como requisito para la práctica de los asientos registrales y como requisito de la publicidad registral generadora de los efectos derivados de los asientos registrales, que son la legitimación dispositiva, la inatacabilidad “erga omnes” de la fe pública registral, el cierre registral de los títulos incompatibles o contradictorios no inscritos, la “oponibilidad” de los que se inscriben, la inoponibilidad de los que no se inscriben, así como los demás efectos de la publicidad registral regulada...

De acuerdo a nuestro ordenamiento jurídico, la calificación registral gira en torno a dos realidades: la una que se relaciona con la información existente en el Registro de la Propiedad (asientos registrales); y, la otra, que recae sobre el documento presentado (título auténtico que contiene el acto o contrato susceptible de inscripción), examinando en él, la existencia

de posibles casos o situaciones (Art. 11 literal a) numerales del 1 al 6 y Art. 12 de la Ley de Registro) que impidan practicar la inscripción.

**Recalificación judicial ante negativa de inscripción:** La recalificación judicial ante una negativa de inscripción corresponde hacerla al Juez de lo Civil de la jurisdicción del Cantón en donde está ubicada la oficina de registro, manteniéndose vigente el recurso de apelación para ante la Corte Superior, hoy Corte Provincial de Justicia correspondiente, por parte del afectado con aquella oposición a la inscripción, pero ahora de la resolución del superior no existe otro recurso.

Asimismo de acuerdo al Art. 219 Código Orgánico de la Función Judicial le corresponde a la Sala de lo Contencioso Tributario de la Corte Provincial de Justicia conocer las acciones de recalificación contra las Registradoras o Registradores de la Propiedad y Mercantiles de su jurisdicción respecto a las negativas de inscripción de los actos o contratos por razones exclusivamente tributarias.

Es necesario advertir que actualmente, en el juicio de recalificación de los actos contratos inscribibles por una negativa de inscripción, por aplicación directa de la normativa constitucional, se pueden presentar dos situaciones: la una que hace referencia a la viabilidad para interponer acción extraordinaria de protección contra el fallo dictado por el tribunal de segunda instancia, cuando se hubiere violado, por acción u omisión, el debido proceso u otros derechos constitucionales (Arts. 94 y 437 CRE); y, la otra que se refiere al caso en el que el juez al recalificar el acto o contrato ordenare la inscripción, pues ante tal evento es dable que la Corte Provincial de Justicia llegue a conocer el asunto por recurso de apelación o por consulta, en aquellos asuntos en que tenga interés el Estado o sus (pag.- 44) instituciones, en

virtud de lo dispuesto en el Art. 76 numeral 7 literal m) en relación con el Art. 82 de la Constitución, así como de acuerdo a la Disposición General Sexta de la Ley Orgánica de la Procuraduría General del Estado y del Art. 337 del Código de Procedimiento Civil que posibilitan la consulta de los fallos que afectan al Estado y sus Instituciones. Si ello no se diere, es factible interponer la acción extraordinaria de protección por vulneración del derecho al debido proceso, es decir, del derecho a recurrir del fallo o resolución.

Sobre este aspecto del derecho a la defensa que tiene toda persona para recurrir del fallo o resolución en todos los procedimientos en que se decida sobre sus derechos, la Corte Constitucional para el Período de Transición ha señalado que el límite del derecho a recurrir el fallo o la resolución viene determinado por la libre configuración del legislador, es decir, por medio de disposiciones legales expresas que establezcan en cada caso como se regula el ejercicio de este derecho.

**Formalidad para el Libro de Repertorio:** Cada página del Libro de Repertorio debía rubricarla el Juez del Cantón o el Primero de ellos en donde hubiere más de uno, quien además debía suscribir con el Registrador la diligencia de apertura de cada libro.

Por la reforma introducida al artículo 18 de la Ley de Registro (al eliminarse en el inciso 2 parte final la expresión “juez correspondiente y el”) por la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, publicada en el Registro oficial 162 del 31 de marzo del 2010, actualmente ya no interviene el Juez de lo Civil, ni rubricando ni suscribiendo el acta de apertura.

**Responsabilidad administrativa:** El Registrador está sujeto a multa si incurre en cualquiera de los casos señalados en la ley, responsabilidad que ahora se extiende a la calificación registral indebida al momento de inscribir los documentos que por disposición de la ley debieron negarse, según las causales del Art. 11 literal a) numerales del 1 al 6 y del Art 12 de Ley de Registro.

(pag.- 45) Es necesario señalar que tanto el reglamento inicial como las leyes de registro posteriores, establecieron que las inscripciones relacionadas a bienes inmuebles debía efectuarlas primero el Anotador y después el Registrador de la Propiedad por el cambio de denominación, quien para ese efecto debía abrir y organizar la oficina de registro bajo su absoluta responsabilidad, y en ella conservar los libros de Registro, libro de Repertorio y libros de Índices que conforman el archivo, llevando además un inventario de aquellos libros para entregarlos a quien lo reemplace cuando dejare el cargo, todo ello con sujeción a reglas determinadas en la misma ley; estableciéndosele responsabilidad administrativa para el evento de que no observe las normas señaladas para la organización y funcionamiento de la oficina a través de los servicios de inscripción y certificación, pero solo respecto a los casos señalados en la Ley como condignos de sanción.

#### **4. La Ley de Registro de la Propiedad Inmobiliaria de 1979**

La Ley de Registro de la Propiedad Inmobiliaria expedida mediante Decreto Supremo No. 3810 del 7 de agosto de 1979, publicada en el Registro oficial No. 8 del 22 de agosto de 1979, tuvo vigencia efímera.

Al efecto, esa Ley fue derogada mediante Decreto Legislativo s/n expedido por Cámara Nacional de Representantes, publicado en el Registro Oficial No. 89 el 19 de diciembre de

1979, que en el Art. 1 dispuso la derogación del Decreto Supremo 3810 publicado el 22 de agosto de 1979, y por el Art. 3 se legitimaron las inscripciones realizadas en ese lapso, señalando: “Sin perjuicio de la validez de las inscripciones efectuadas de conformidad con las normas de la Ley de Registro de la Propiedad Inmobiliaria, expedida mediante Decreto Supremo 3810 antes señalado, durante el tiempo de vigencia, se convalidan las inscripciones que, durante el mismo lapso, se hubieran efectuado de conformidad con las normas de la Ley de Registro, publicada en el Registro Oficial No. 150 del 28 de octubre de 1966”.

Como la Ley de Registro de la Propiedad Inmobiliaria de agosto 1979 derogó la Ley de Registro del año 1966, y con posterioridad el Decreto Legislativo s/n del 19 de diciembre de 1979 a su vez derogó la Ley de Registro de la Propiedad Inmobiliaria de agosto de 1979, la actividad registral en nuestro País debió cumplirse de acuerdo a la normativa del Código Civil, pues no estaba en vigencia ninguna Ley de Registro.

##### **5. Declaración de vigencia de la Ley de Registro se publicó en el Registro Oficial No. 136 de 1966**

El 28 de febrero de 1980 se publicó en el Registro Oficial No. 136 el Decreto Ley s/n dictado por la Cámara Nacional de Representantes, que dispuso lo siguiente: El Art. 1 puso en vigencia la Ley de Registro de 1966, sin ninguna modificación, y sin haberse publicado el texto de esa Ley conforme lo señaló el Art. 3 del mismo decreto ley, en tanto que por el Art. 2 se convalidaron las inscripciones y más actos registrales que se hubieren verificado de acuerdo a la Ley de Registro de 1966, esto es, por sesenta y un días, contados desde la

derogación de la Ley de Registro de la Propiedad Inmobiliaria (el 19 de diciembre de 1979) y la vigencia de la Ley de Registro de 1966 (el 28 de febrero de 1980).

En conclusión, de la revisión de la legislación civil y registral, se ha podido constatar que en el Ecuador el Registro de la Propiedad ha tenido y tiene como única función la de ofrecer publicidad a los títulos que hayan sido registrados y que tengan relación a bienes inmuebles ubicados en la circunscripción territorial de su competencia, sin asegurar a ningún adquirente que lo haya sido en base a la confianza de la información proporcionada por el registro que se mantendrá incólume su situación jurídica para el evento que una decisión judicial pasada en autoridad de cosa juzgada que cancele la inscripción de alguno de los títulos anteriores que conforman la “Historia de Dominio” por alguna causa que no aparecía publicada en el Registro, por lo que resulta evidente la alineación del Registro de la Propiedad en la órbita de los sistemas de registros simples o de archivo de documentos.

Además debemos destacar que no se advierten disposiciones que hayan sido inspiradas en los principios registrales, como son: el tracto sucesivo, la calificación registral amplia, el principio de especialidad, el principio de prioridad, el principio de legitimación y el principio de fe pública registral, pues todos ellos corresponden y tienen mucha o mejor relevancia en los sistemas de registros complejos o registros de derechos, en donde el registro ofrece las dos funciones esenciales: la función de publicidad que indica que la información proporcionada constituye la verdad oficial, siendo tenida como exacta e íntegra; y, la función de garantía que protege al tercer adquirente de todas las vicisitudes que fueren ajenas al registro, respecto a los títulos en donde no intervino, es decir, desde que se práctica la

inscripción queda protegido por el ordenamiento jurídico respecto a todo lo que no estuvo publicado por el registro.

### **1.3 Las modificaciones integradas al Registro por la Constitución de la Republica de Ecuador y demás normas legales después del 2008.**

Desde el 20 de octubre de 2008, se encuentra vigente la Constitución de la República, en el artículo 265 se establece lo siguiente: “El sistema público de registro de la propiedad será administrado de manera concurrente entre el Ejecutivo y las municipalidades.” (Asamblea Constituyente 131)

Es mi deseo en esta investigación que se defina el contenido y alcances de la disposición constitucional, he investigado el glosario de términos que están contenidas en la página web del Plan de Descentralización se establecen las siguientes definiciones:

Primero lo que hizo es descentralizar el control, administración de los Registros Públicos en el Ecuador, y se procedió a la descentralización administrativa central para delegarla o concesionarla a los Gobiernos Autónomos Descentralizados, a quienes en definitiva se les entregó esta competencia, con la limitante de que la DIRECCION DE REGISTRO DE DATOS PUBLICOS, tendría la competencia de supervisión, regulación y control público.

Definiciones de Descentralización:

“La descentralización de la gestión del Estado consiste en la transferencia obligatoria, progresiva y definitiva de competencias, con los respectivos talentos humanos y recursos

financieros, materiales y tecnológicos, desde el Gobierno Central hacia los Gobiernos Autónomos Descentralizados”. (Función Ejecutiva Presidencia de la República 68)

Autonomía: Art.5

“La autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes”. (14)

**Competencias: (Art. 113 COOTAD) “Son capacidades de acción de un nivel de gobierno en un sector. Se ejercen a través de facultades. Las competencias son establecidas por la Constitución, la ley y las asignadas por el Consejo Nacional de Competencias”. (69)**

**Competencias adicionales (Art. 149 COOTAD)**

**“Aquellas que son parte de los sectores o materias comunes y que al no estar asignadas expresamente por la Constitución o este Código a los gobiernos autónomos descentralizados, serán transferidas en forma progresiva y bajo el principio de subsidiariedad, por el Consejo Nacional de Competencias, conforme el procedimiento y plazo señalado en este Código”. (86)**

**Competencias concurrentes: (Art. 115 COOTAD) “Son aquellas cuya titularidad corresponde a varios niveles de gobierno en razón del sector o materia, por lo tanto deben gestionarse obligatoriamente de manera concurrente”. (69)**

**Competencias exclusivas: (Art. 114 COOTAD) “Son aquellas cuya titularidad corresponde a un solo nivel de gobierno de acuerdo con la Constitución y la ley, y cuya gestión puede realizarse de manera concurrente entre diferentes niveles de gobierno” (69).**

**Competencias residuales: (Art. 150 COOTAD)**

**“Son aquellas que no están asignadas en la Constitución o en la ley a favor de los gobiernos autónomos descentralizados, y que no forman parte de los sectores estratégicos, competencias privativas o exclusivas del gobierno central. Estas competencias serán asignadas por el Consejo Nacional de Competencias a los Gobiernos Autónomos Descentralizados, excepto aquellas que por su naturaleza no sean susceptibles de transferencia, siguiendo el mismo procedimiento previsto en este Código”. (86)**

En consecuencia en ciertos niveles y condiciones de carácter administrativo público, corresponde tanto al Gobierno Central como a los Gobiernos Autónomos Descentralizados y la supervisión por una parte y el funcionamiento y administración por otro, de los Registros Públicos.

Con la Constitución del 2008, y su inmediata aplicación POR APLICACIÓN DE LOS PRINCIPIOS DE JERARQUÍA NORMATIVA SE DERIVAN DOS LEYES:

Primero) El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, con lo señalado en el artículo 142; y

Segundo) Lo referido en la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, conforme particularmente, en los artículos 13, 19 y 28, contenido en la ley señalada.

En la constitución vigente, existen o coexisten disposiciones relativas a las competencias como lo señala el artículo 226 y el 233 del referido cuerpo legal, con la señalada en el artículo 265.

**El régimen o sistema de competencias administrativas tiene claro su fundamento en el artículo 226 de Montecristi que cito a continuación de la Republica del Ecuador del 2008:**

Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución. (Asamblea Constituyente 117)

Estas competencias tienen en derecho público también una limitación y ésta es de orden constitucional, que está establecida en el artículo 233 de la Carta de Montecristi establece:

“Ninguna servidora ni servidor público estará exento de responsabilidades por los actos realizados en el ejercicio de sus funciones”, o por sus omisiones, y serán responsables administrativa, civil y penalmente por el manejo y administración de fondos, bienes o recursos públicos.

Las servidoras o servidores públicos y los delegados o representantes a los cuerpos colegiados de las Instituciones del Estado, estarán sujetos a las sanciones establecidas por delitos de peculado, cohecho, concusión y

enriquecimiento ilícito. La acción para perseguirlos y las penas correspondientes serán imprescriptibles y, en estos casos, los juicios se iniciarán y continuarán incluso en ausencia de las personas acusadas. Estas normas también se aplicarán a quienes participen en estos delitos, aun cuando no tengan las calidades antes señaladas. (119)

Haciendo entonces una relación constitucional entre las competencias, limitaciones al ejercicio por acción u omisión, entonces tenemos que en los artículos 265 y 266 del mismo cuerpo constitucional, se establecen en definitiva las competencias concurrentes establecidas para los Registros de la Propiedad.

**Art. 265.-** “El Sistema Público de Registro de la Propiedad será administrado de manera concurrente entre el Ejecutivo y las Municipalidades.” (131)

**Art. 266.-** Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias. En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales. (131)

El artículo 3 de la Constitución del Ecuador, marca la implementación de una cultura de respeto y de seguridad integral de todos los habitantes, en cuantos a sus derechos actos y negocios jurídicos; en el artículo 10, se señalan algunas garantías básicas y mínimas, a que el Estado está en obligación de asegurar, reconocer y garantizar su cumplimiento, entre aquellas la de reparar las violaciones a los derechos de los particulares, por los todos aquellos

actos abusivos y de condición ilegal que incurran los funcionarios o servidores públicos tal y como lo señala el artículo 11 en el numeral 9 del mismo cuerpo legal.

En las garantías establecidas en los siguientes apartados del artículo 66, de la Carta Magna, se establece: “25. El derecho a acceder a bienes y servicios públicos y privados de calidad, con eficiencia, eficacia y buen trato, así como a recibir información adecuada y veraz sobre su contenido y características.” (50)

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. (50)

En la Constitución se establece que el derecho de propiedad de funcionar y debe ser responsable con la sociedad, es decir que el ejercicio de la propiedad no puede afectar valores, principios y demás derechos.

En consecuencia en este sistema constitucional, administrativo y de gobierno, si existe el ejercicio del derecho a la propiedad o de la propiedad, y este derecho se circunscribe y se garantiza con el REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, en virtud de la implementación de esta Entidad Pública, se define, establece la situación jurídica de los bienes inmuebles; el Estado, garantiza el derecho a la propiedad a través y mediante un ente operativo a quien le entrega funciones, atribuciones y competencias, responsabilidad y diseño administrativo para tal objeto y se lo denomina REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

Entonces los Registros de la Propiedad son organismos del Estado con capacidad técnica y jurídica, cuya existencia se adecue con juridicidad tal y como lo señala **EL PRINCIPIO DE SEGURIDAD JURÍDICA** establecido en el artículo 82 de Constitución de la Republica

del Ecuador: “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.” (58)

La seguridad jurídica, le corresponde ejercer al estado y a todo órgano con potestad normativa, en resguardo y consonancia con los principios y derechos constitucionales; en consecuencia, esta serie de principios y normativas, concluye en los Registros Públicos, en donde los actos y negocios jurídicos que estén conformes con esa normativa pública permitirán el goce efectivo de los derechos y permitan además a las partes legítimas hacer uso del derecho a tener acceso a la información o soportes registrales; eso es seguridad jurídica; y los negocios jurídicos públicos y privados que normativa deben inscribirse así se hará.

Este principio de seguridad jurídica está amarrado o concatenado con el de tutela efectiva en general de los derechos, que deben garantizar los registros conforme la norma del artículo 75 de la CRE, ya que al ser entidades de carácter público, están obligados a cumplir primero con la CRE, luego con las leyes inherentes a su funcionamiento, como la Ley de Registro, el COOTAD, el Código Orgánico de la Función Judicial, y todas sus decisiones que puedan afectar o comprometer derechos de sus ciudadanos, deben administrativamente cumplir con el principio del debido proceso y a una tutela expedita de los derechos que adquiera contraiga y que estén sujetos a la ley.

Cito a continuación la disposición señalada:

**Art. 75.-** “Toda persona tiene derecho al acceso gratuito a la justicia y a la tutela efectiva, imparcial y expedita de sus derechos e intereses, con sujeción a los principios de inmediación

y celeridad; en ningún caso quedará en indefensión. El incumplimiento de las resoluciones judiciales será sancionado por la ley.” (53)

Como hemos venido señalando, constitucionalmente en el artículo 265, establece dos situaciones de carácter legal que INTERVIENEN EN LA CONFORMACIÓN, ORGANIZACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL REGISTRO DE PROPIEDAD, EN PRIMER LUGAR es el establecimiento de un MODELO DE ADMINISTRACIÓN DEL SISTEMA registral.

SEGUNDO ES LA RELATIVA al establecimiento de un sistema público nacional de Registros de la Propiedad; estos sistemas o modelos, nacen precisamente de la Constitución y las leyes secundarias como el COOTAD y la ley del Servicio de Registro de Datos Públicos, pero siempre arrancando desde el texto constitucional que establece literalmente una COMPETENCIA ADMINISTRATIVA RECURRENTE : “El sistema público de Registro de la Propiedad será administrado de manera concurrente entre el Ejecutivo y las Municipalidades”; (131) en este caso la prestación de la gestión del Sistema Público de Registro de la Propiedad, así como las relativas al desarrollo e implementación de las oficinas de Registro de la Propiedad se harán mediante la implementación de sistemas registrales complejo o registro de derechos; además se integran sistemas nacionales de datos informáticos desarrollados y técnicamente aplicados en los Registros de la Propiedad; a esto se agrega e integra la nueva forma de administración de un modelo de gestión pública, con un Sistema Público de Registro de la Propiedad, en todo caso siempre se observarán las disposiciones consignadas en la Constitución de la República del Ecuador, en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Transcribo la siguiente pregunta contenida en la obra para el desarrollo del trabajo:

**Sobre el sistema del registro de la propiedad y ¿quién es el responsable en el marco de la actual Constitución?**

Con la entrada en vigencia de la actual constitución (20 de octubre del 2008), al cambiarse la Norma Suprema y adoptar un nuevo modelo de Estado, el Estado Constitucional de Derechos no solo que se reformó y derogó la anterior Constitución y las normas de todo el ordenamiento, sino que en particular, en lo que al sistema de registro corresponde, se estableció: “Art. 265.- El sistema público de registro de la propiedad será administrado de manera concurrente entre el Ejecutivo y las municipalidades”. (131)

De lo que deviene que a partir de la vigencia de la Constitución del 2008, todo lo atinente al Sistema de Registro de la Propiedad, entendiéndose incluidos los aranceles y/o derechos por registro, serán administrados y, por ende, regulados de manera concurrente entre el Ejecutivo y las Municipalidades, no correspondiendo, por ende, ni fijar tarifas ni actualizar las mismas al Consejo Nacional de la Judicatura y dentro de sus funciones está la de velar por la transparencia y eficiencia de la Función Judicial. (Sentencia 0005-09-SAN-CC)

## **CAPÍTULO II. NORMATIVA CONTENIDA EN LA LEY DE REGISTRO DE DATOS PÚBLICOS.**

### **2.1 El objeto de la ley de Registro de Datos Públicos. Ámbito de aplicación y sujetos de la obligación.**

El objeto de la ley de registro de Datos Públicos, se remite estrictamente a la delimitación de competencias y el cumplimiento de estas en servicio de la colectividad:

Al respecto es conveniente citar un texto contenido en la obra: CIENTO CINCUENTA AÑOS DE LEGISLACION INMOBILIARIA REGISTRAL DEL ECUADOR del Doctor JAIME VILLALVA PLAZA, quien señala desde las páginas 181 hasta la 197 lo siguiente:

#### **Gestión de la Competencia del Sistema Público de Registro de la Propiedad**

La declaración que hace la Constitución sobre la vigencia de un sistema público de registro de la propiedad, como lo hemos expresado, contiene una instrucción encaminada a establecer un cambio estructural en el sistema tradicional que ha imperado en el País por más de ciento cincuenta años. En tal virtud para llevar a realización el propósito fijado en la norma constitucional deberán cumplirse inexorablemente los siguientes pasos:

La instauración de un registro de derechos, que es el que tiene como finalidad, por, un lado, cumplir la función de publicidad (el Registro se ocupa de dar a conocer todos los actos o hechos con relevancia jurídica inmobiliaria, no solo los derechos reales sino también las situaciones jurídicas inmobiliarias, según la doctrina moderna), y por otro lado, asumir función de garantía (a través de la cual el Registro de la Propiedad permite conocer en todo momento quien es el propietario de la finca, el legítimo titular del derecho de dominio de un

inmueble determinado con todas sus cargas y gravámenes, en beneficio del tercero que cumpla las condiciones que señale la Ley). (181)

**COMENTARIO DE FABIAN DELGADO (autor):** La teoría o criterio del Doctor Jaime Villalva, es que el sistema registral no es más que un sistema de registro de derechos, que cumple el principio de publicidad, que enmarca tanto a los derechos reales y por otra parte a la situación jurídica de un bien inmueble? Esta situación permite garantizar la legalidad y la paz social de un Estado, pues con respeto de sus titulares y de terceros, queda interpuesto un antecedente histórico que por normal legal debe ser respetado por todos los ecuatorianos y extranjeros, que tengan o llegaren a tener una vinculación jurídica entre derechos reales y los bienes.

PROSIGUE LA CITA:

“El establecimiento de un sistema nacional de datos que deberá aplicarse en cada uno de los Registros de la Propiedad, requiere de la utilización y aplicación de las herramientas tecnológicas universales y de última generación, sistemas y programas informáticos, así como sistemas de imágenes que permitan y viabilicen el uso de la información así como la interconexión entre los distintos Registros de la Propiedad del País.

Viabilizar y hacer efectiva la administración concurrente entre el Ejecutivo y las Municipalidades, lo cual implica bosquejar un nuevo sistema de administración de gestión pública, no solo para el sistema público sino también para los Registros de la Propiedad en cada cantón, que guarde correspondencia con la nueva tendencia fijada por la Constitución.” (182)

**COMENTARIO DE FABIAN DELGADO:** El autor, de quien insisto, es uno de los profesionales que más conoce sobre derecho registral en todo el Ecuador, insiste que desde la Constitución del 2008, y con el establecimiento de las competencias concurrentes dispuestas específicamente en el caso de la administración de los registros públicos, el futuro del registro público, es tanto como un registro de nacional de datos, en el que deben implementarse herramientas tecnológicas e informativas, para que ya no a nivel local, sino nacional se pueda conocer un listado de titulares de derechos y los bienes sobre los que acceden; al final esta medida le permite al Estado, conocer el nivel de riqueza de sus habitantes y en cierta forma tener una herramienta para determinar el desarrollo de sus planes de desarrollo nacional, regional o local; estos sistemas informáticos, sustentados en imágenes escaneadas de los títulos le servirán a cada uno de los registros públicos para poder brindar una información más ágil y oportuna y fidedigna; quedó atrás el sistema de libros o hojas de papel y una serie de anotaciones, que si bien se continúan haciendo, van concatenadas con un efectivo y dinámico sistema digitalizado de información.

Prosigue la cita de la obra:

“Por lo tanto, siendo esta la coyuntura y desafío actual en materia inmobiliaria registral originada desde la vigencia misma de la Constitución, se hace necesario determinar previamente cuál es la ubicación que se le ha dado al Sistema Público de Registro de la Propiedad dentro del marco de las competencias que han sido delineadas en la Constitución de la República del Ecuador y en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Para tal propósito consideramos pertinente contar con una panorámica del Derecho Comparado acerca de lo que son la categorías de competencias constitucionales, y para ello acudimos a la normativa desarrollada en la Constitución del Estado Plurinacional de Bolivia y en la Constitución de la Nación Española, que tratan esta misma materia al responder esos Estados a sistemas autonómicos.” (183)

**COMENTARIO DE FABIAN DELGADO:** Al final el Doctor Villalva señala que todo este cambio ha sido un desafío, la pregunta que me hago es: Se pusieron los Registros administrados por los Gobiernos Autónomos Descentralizados, a la altura del desafío?

Sí, si se han adaptado al desafío, les ha costado pero lo han hecho; es importante anotar que el principal factor fue el económico, pues al ser una competencia concurrente entre la Dinardap y los GAD’S, se comparten con una tabla de regulación los ingresos, bajo esta premisa, ambas instituciones de derecho público, tienen todos los recursos para ponerse al día con los adelantos tecnológicos y cuidar el buen desempeño de los despachos registrales.

Prosigue la cita de la obra:

En **Bolivia**, la Constitución define en el Art. 297 las competencias de acuerdo a cada categoría, en la forma siguiente:

**Privativas**, aquellas cuya legislación, reglamentación y ejecución no se transfiere ni delega, y están reservadas para el nivel central del Estado.

**Exclusivas**, aquellas en las que un nivel de gobierno tiene sobre una determinada materia las facultades legislativa, reglamentaria y ejecutiva, pudiendo transferir y delegar las dos últimas facultades mencionadas.

**Concurrentes**, aquellas en las que la legislación corresponde darla al nivel central del Estado en tanto que los otros niveles ejercen simultáneamente las facultades reglamentaria y ejecutiva. **Compartidas**, aquellas sujetas a una legislación básica dada por la Asamblea Legislativa Plurinacional mientras que la legislación de desarrollo corresponde a las entidades territoriales autónomas, de acuerdo a su característica y naturaleza, así como la reglamentación y ejecución. (182)

De lo expuesto, merecen la atención de las competencias concurrentes y las competencias compartidas, por las primeras, el nivel central de las normas legislativas, quedando el ejercicio simultaneo de las facultades reglamentarias y de ejecución para los otros niveles del Estado, como ocurre en las siguientes materias: conservación de suelos, recursos forestales y bosques, proyectos de agua potable y tratamiento de residuos sólidos, etc.; y, en las segundas, la Asamblea Nacional solo da una legislación básica, correspondiendo a las entidades territoriales autónomas desarrollar la legislación de acuerdo a su naturaleza y características, así como la reglamentación y ejecución, tal como sucede con el régimen electoral departamental y municipal, servicios de telefonía fija, móvil y telecomunicaciones, electrificación urbana, relaciones internacionales en el marco de la política exterior del Estado, establecimiento

de instancias de conciliación ciudadana para la resolución de conflictos entre vecinos sobre asuntos de carácter municipal. (183)

En conclusión, en Bolivia la distinción para la asignación de las competencias estriba en la determinación de que nivel de gobierno debe dar la legislación sobre una materia específica, y luego a que otro nivel de gobierno le corresponde la reglamentación y específicamente la ejecución de la función o servicio público, en virtud de lo cual la Constitución define y determina las competencias de acuerdo a cada categoría, y concluye que la competencia no asignada a un nivel de gobierno, le corresponde al nivel central del Estado, él que a su vez podrá transferirla o delegarla mediante Ley.

En **España**, los artículos 148 y 149 de la Constitución de la Nación, alistan las competencias del Estado Central y las de las Comunidades Autónomas. De acuerdo a esta normativa constitucional tenemos que se pueden establecer con cierta exactitud cuatro grandes grupos, dentro de los cuales se pueden encasillar las diferentes categorías de competencias, a saber: exclusivas del Estado, exclusivas de las Comunidades Autónomas, concurrentes y compartidas, que son:

“**Competencias exclusivas.** El titular de la competencia posee, en principio, toda la materia y todas las funciones. De esta forma quien detenta la competencia exclusiva, al poseer toda la función, esto es, el poder dictar leyes, puede definir su opción política a través de la emanación de una ley, con el único límite del preceptivo respecto del marco constitucional.

También puede calificarse de competencia exclusiva el supuesto en el que la materia está previamente repartida por razón del interés (puertos de interés general, art. 149.1.20 CE) o por razones territoriales (transportes terrestres que transcurran por el territorio de más de una Comunidad Autónoma). En estos casos también puede hablarse de competencia exclusiva, pues sobre esta parcela de la materia previamente determinada la competencia que se ejercerá es exclusiva.

**Competencias concurrentes.** Estado y Comunidad Autónoma concurren funcionalmente en la ordenación legislativa de una materia. Al Estado corresponde la legislación básica y a la Comunidad Autónoma el desarrollo legislativo y la ejecución (el Tribunal Constitucional califica en ocasiones este supuesto de competencia compartida. Así en las SSTC 26/1982. FJ 4, Y 11/1986, FJ3). (184)

Existe concurrencia funcional, pues dos entidades ejercen sobre una misma materia potestades legislativas, una de carácter básico, y otra de desarrollo. Bien es verdad que en ocasiones la extensión de lo básico hacia el reglamento o inclusión el acto reducen la competencia de desarrollo a una simple función reglamentaria, ejecutiva, o incluso la amplitud de lo básico llega a hacer desaparecer la competencia autonómica.

**Competencia Compartida.** En estos casos Estado y Comunidad Autónoma comparten una materia al ejercer sobre las mismas potestades funcionales diversas. Al Estado corresponde legislación y a la Comunidad Autónoma la

ejecución de dicha legislación. La función normativa, a salvo de los reglamentos de organización, se reserva al Estado, mientras que la Comunidad Autónoma asume las funciones ejecutivas. La competencia compartida existe cuando al Estado corresponde la función legislativa y a la Comunidad Autónoma la función ejecutiva”.

Por último, Javier Pérez Royo, respecto a la materia concurrente en la distribución de competencias entre la Federación y los Estados miembros, dice:

El criterio de las materias concurrentes, consiste, como su propio nombre indica, en que se puede producir la regulación de una materia tanto por la Federación como por los Estados miembros. También son posibles diversas modalidades de aplicación:

Habilitación de los Estados miembros para que regulen una determinada materia, si la Federación no hace uso de sus competencias sobre la misma.

Materias cuya regulación está confiada a los Estados miembros, pero en las que puede intervenir la Federación, si se considera necesaria una regulación unitaria.

En virtud de lo expuesto, de la legislación española se pueden destacar los siguientes aspectos: que se han identificado las competencias exclusivas del Estado y las que son exclusivas de las Comunidades Autónomas, y que respecto de algunas de ellas es posible la descentralización, la cual puede llevarse a cabo en forma concurrente o en forma compartida, teniendo en cuenta la fusión o las facultades asignadas a cada ente de la materia

seleccionada; siendo así en las competencias concurrentes los dos entes estatales tienen las mismas facultades sobre la misma materia, pues existe concurrencia funcional legislativa, ya que el Estado dicta la Legislación básica y las Comunidades complementan el desarrollo legislativo así como les compete su ejecución, y en las competencias compartidas, los dos entes estatales sobre la misma materia ejercen facultades o funciones diversas, correspondiendo al Estado dictar la Legislación, y a las Comunidades Autónomas su reglamentación y su ejecución. (185)

Y en lo que se refiere particularmente a la ordenación de los registros e instrumentos públicos (organización de los registros de la propiedad) que constituye una competencia del Estado central, el Art. 149 de la Constitución española, señala: “1. El Estado tiene competencia exclusiva sobre las siguientes materias: ... 8. Legislación civil, sin perjuicio de la conservación, modificación y desarrollo por las Comunidades Autónomas de los derechos civiles, formales o especiales, allí donde existan. En todo caso, las reglas relativas a la aplicación y eficacia de las normas jurídicas, relaciones jurídico-civiles relativas a las formas de matrimonio, **ordenación de los registros e instrumentos públicos**, bases de las obligaciones contractuales, normas para resolver los conflictos de leyes y determinación de las fuentes del derecho, con respeto, en este último caso, a las normas de derecho foral o especial.” El resultado es nuestro.

Con esta breve advertencia sobre la normativa de las dos legislaciones citadas que regulan sistemas autonómicos en esos países, nos corresponde analizar y

determinar la real situación de las competencias instituidas en el Ecuador, y en este orden tenemos que la Constitución de la República del 2008 se ha encargado de regular solamente las competencias exclusivas, mas no las privativas, las cuales constan inmersas en el mismo catálogo de las exclusivas del Estado Central, y éstas por su naturaleza pueden ser ejercidas por los distintos niveles de gobierno, según lo señala el artículo 260 de la Constitución, cuando dice que el ejercicio de las competencias exclusivas no excluye el ejercicio concurrente de la gestión (solo esta facultad) entre los distintos niveles de gobierno; por lo tanto, debe quedar claro que en nuestro País la competencia exclusiva asignada a un nivel de gobierno, salvo cuando esa competencia estuviere calificada como privativa del gobierno central, pues entonces no será posible el ejercicio de la gestión concurrente, tal como sería con la competencia en materia de defensa nacional.

Por su parte, la (COOTAD), en el título V identificado con la denominación Descentralización y Sistema Nacional de Competencias, específicamente en los capítulos II, III y IV; en primer lugar, se ocupa de lo que es el sistema nacional de competencias, para cuyo efecto ubica las áreas de intervención y responsabilidad del Estado por sectores; en segundo lugar, define en forma general lo que son las competencias y como se las ejecuta; y, en tercer lugar, se encarga de definir y determinar las competencias concurrentes, adicionales y residuales, así como determinar el ejercicio de las competencias exclusivas, las competencias concurrentes y el ejercicio concurrente de determinadas facultades. (186)

Siguiendo el mismo orden seguido en el párrafo anterior, en primer lugar, tenemos que se ha establecido un sistema nacional de competencias, el cual ha sido identificado como un conjunto de instituciones, planes, políticas, programas y actividades relacionadas con el ejercicio de las competencias que corresponden a cada nivel de gobierno, etc., el que observando los principios de autonomía, coordinación, complementariedad y subsidiariedad, deberá estar encaminado a la búsqueda de los objetivos relacionados con un país democrático, solidario e incluyente.

Para el cumplimiento de tales propósitos, las actividades del País han sido agrupadas en tres grandes sectores que en realidad constituyen las áreas de intervención y responsabilidad del Estado, siendo esos sectores los siguientes: los privativos, los estratégicos y los comunes.

Son sectores **privativos**, dice la ley, aquellos en donde por su naturaleza, todas las competencias y facultades corresponden al gobierno central, las que no son descentralizables, señalándose taxativamente las siguientes: las áreas de defensa nacional; protección interna y orden público; las relaciones internacionales; las políticas económica, tributaria, aduanera, arancelaria, fiscal y monetaria; de comercio exterior; y, de endeudamiento externo. Los sectores **estratégicos** comprenden aquellas actividades en donde el Estado o los niveles de gobierno se reservan todas sus competencias y facultades, por su influencia económica, social, política o ambiental, correspondiendo en exclusiva al gobierno central la facultad de rectoría y la definición del modelo de gestión de cada sector estratégico, mientras que las restantes facultades y

competencias podrán ser concurrentes entre los diversos niveles de gobierno. Y los sectores **comunes**, que comprenden todas las demás actividades de responsabilidad del Estado, en las que se admite en mayor o menor nivel la descentralización y la desconcentración. (187)

De lo expuesto hasta aquí, respecto a la competencia del sistema público de registro de la propiedad, podemos señalar como primera conclusión que aquella competencia está ubicada dentro de los sectores identificados como comunes, pues por la materia aquella no tiene cabida dentro de los sectores privativos ni en los estratégicos.

En segundo lugar, el COOTAD en relación a las competencias ha señalado que aquellas son las capacidades de acción de un nivel de gobierno en un sector determinado, las que se ejercen por medio de potestades o facultades, siendo tales competencias las establecidas por la Constitución y la ley o las asignadas por el Consejo Nacional de Competencias; y de las facultades, se prescribe que son las atribuciones o capacidades jurídica para el ejercicio de una competencia determinada por parte de un nivel de gobierno, y que son las siguientes: la rectoría, que está reservada para el gobierno central, la planificación, la regulación, el control, la coordinación y la gestión, siendo esta última la que permite ejecutar, proveer, prestar, administrar y financiar servicios públicos, y además es esta facultad (la de gestión) la que se puede ejercer concurrentemente por varios niveles de gobierno; es decir, a través de las distintas modalidades de gestión se materializa el cumplimiento o realización de una competencia determinada.

En tercer lugar, se advierte que en las competencias exclusivas la titularidad corresponde a un solo nivel de gobierno, aunque bien pueden ser gestionadas en forma concurrente, en tanto que en las competencias concurrentes la titularidad corresponde a más de un nivel de gobierno y la gestión en consecuencia necesariamente será concurrente. Asimismo se han regulado las competencias adicionales y las residuales, las cuales perteneciendo a los sectores o materias comunes, no están asignadas expresamente por la Constitución, la COOTAD, por lo que se dice que serán asignadas o transferidas en forma progresiva por el Consejo Nacional de Competencias. Y respecto al ejercicio de las competencias, según el COOTAD, se advierten tres tipos de gestiones concurrentes:

**a) Gestión concurrente de competencias exclusivas,** en donde correspondiendo la titularidad de la competencia a un solo nivel de gobierno la gestión puede ser concurrente entre los demás niveles de gobierno dentro del ámbito territorial respectivo, siempre que se cuente con la autorización expresa del titular de la competencia.

**b) Gestión concurrente de competencias concurrentes,** en las que la titularidad corresponde a varios niveles de gobierno en razón del territorio o materia, por lo que obligatoriamente deben gestionarse de manera concurrente; y,

c) **Gestión concurrente de facultades**, que comprende la asignación de determinada capacidad jurídica a distintos niveles de gobierno, excepto la facultad de rectoría que está reservada al Estado.

De lo expuesto, sobre esta temática se puede sostener que en el Ecuador la distinción principal de las competencias está dada por el nivel de gobierno que tiene establecida la titularidad a su favor, en donde, tratándose del Estado Central, destacan las competencias privativa, Las cuales no son descentralizables, por lo que salvedad, todas las demás competencias (estratégicas y comunes) pueden ser gestionadas concurrentemente y residuales que son aquellas que no han sido asignadas por la Constitución. La Ley a favor de los gobiernos autónomos descentralizados. (188)

Específicamente, en el tema central que es de nuestro interés, esto es, la competencia del Sistema Público de Registro de la Propiedad, tenemos en la Constitución de la República, solo la facultad de gestión, que a su vez se la circunscribe expresamente al plano de la administración, es la que se debe llevar a cabo en forma concurrente entre el Ejecutivo y los gobiernos autónomos descentralizados municipales, las cuales, a su vez, por tal razón tendrán a su cargo la administración de los registros de la propiedad dentro de sus respectivas circunscripciones territoriales.

Siendo este el programa que circunda el ejercicio concurrente del Sistema Público Nacional de Registro de la Propiedad, ha menester llevar a cabo ese ejercicio a través de una Dirección del Sistema Público Nacional de Registro

de la Propiedad que será la encargada de dictar las políticas y normas generales, y la que al mismo tiempo dirija, vigile, controle y audite el funcionamiento del sistema de registro complejo o registro de derechos, el sistema nacional de datos para los registros de la propiedad y el funcionamiento de los registros propiamente dichos que lo conforman en cada cantón o distrito metropolitano. (189)

Por lo tanto, estando reservada la administración (facultad de gestión) concurrente de la competencia del sistema público de registro para el Ejecutivo y para los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, es obvio que el ejercicio de las demás potestades o facultades pertenecerán al Estado Central, al que le corresponderá dictar la legislación que regule el Sistema Público de Registro de la Propiedad (a través de la Asamblea Nacional) y la reglamentación correspondiente (a través de la Función Ejecutiva), en tanto que la estructuración administrativa de la dependencia pública denominada Registro de la Propiedad, en cada cantón o distrito metropolitano, le corresponderá asumirla directa o indirectamente (a través de empresas públicas, por ejemplo) a los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales, pues todo ello se enmarca dentro del ámbito de la gestión concurrente. (183)

Por último, atento a lo dispuesto en los artículos 74 y 83 del COOTAD, es ne

cesario advertir que entre los Gobiernos Autónomos Descentralizados podemos encontrar un distrito metropolitano que podría estar conformado por dos o más cantones, en cuyo caso se dice que habrá un solo gobierno metropolitano autónomo descentralizado, por lo que se evidenciaría una situación especial que tendrá incidencia en los registros de la propiedad que existían en cada uno de los cantones que ahora conformen el distrito metropolitano, por lo que en tal caso se deberá regular, o la unificación de los Registros de la Propiedad de esos cantones que conforman el distrito metropolitano o la permanencia de los registros que existían en cada cantón antes de la constitución del distrito.(...)” **(fin de la cita de la obra)** (197)

El criterio del autor de la obra es interesante, pues tratándose de ciudades grandes y extensas como Quito y Guayaquil, que tienen más de dos millones de habitantes en su haber poblacional, no es menos cierto que las cargas administrativas por el resguardo de los derechos registrales es mayor, porque mayor es la extensión geográfica, y porque siendo o constituyendo polos económicos de desarrollo, la inversión y negocios inmobiliarios es mayor, de allí que a futuro cuando las poblaciones satélites se unan, habrá que revisar qué sucederá y qué resolverán sus representantes y administradores.

Un caso se aprecia en los cantones de Libertad, Santa Elena y Salinas, es que hace 20 años eran parte del Guayas, y estaban muy distantes, por carencia de habitantes; con el pasar de los años, se constituyeron en la Provincia de Santa Elena y posteriormente con el crecimiento inmobiliario, casi están unificados los tres cantones, que cuesta trabajo a veces saber dónde comienza la calle o avenida que da comienzo a uno de los cantones. El futuro podría ser constituirse en un distrito metropolitano, con la visión del doctor Villalva.

Prosiguiendo la cita de la obra del doctor Villalva, es conveniente para enriquecer este trabajo, con las siguientes transcripciones de orden constitucional y legal, que servirán para sustentar correctamente este trabajo:

Sin embargo, no obstante lo que hemos venido exponiendo, la Corte Constitucional para el Período de Transición, mediante sentencia que desechó la demanda de inconstitucional de la norma contenida en el artículo 142 del COOTAD, aun cuando reconoce la amplitud del significado de la palabra “sistema”, al indicar que comprende un conjunto de normas, principios, reglas e instituciones encaminadas a conseguir un determinado objetivo, en el especie, diseñar y desarrollar el servicio público registral, inmediatamente la restringe a un mero “sistema de datos” que deben aplicar los registros de la propiedad a nivel nacional, es decir, el sistema público nacional de registro de la propiedad queda reducido a un sistema informático de aplicación nacional, cuando señala que:

Para determinar el objetivo debemos observar integralmente el texto constitucional dentro del ámbito de las competencias, denotándose que el espíritu del constituyente fue conseguir un sistema de datos en el ámbito nacional relacionado con la propiedad a través de un registro, el cual se ve expresado como un servicio a la comunidad, alcanzando una connotación de servicio público. (Sentencia No. 003-11-SIN-CC)

Sin embargo, nosotros creemos que esa interpretación debió tener como horizonte el propósito de la norma, más aún si es que existen otras formas constitucionales que consagran el derecho a recibir información veraz segura sobre sus bienes.

A continuación por separado analizaremos cada uno de los elementos que deben integrar el Sistema Público Nacional de Registro de la Propiedad, el cual reiteramos se llevará a cabo a

través de un sistema de registro complejo o registro de derechos, con la implementación de un sistema nacional de datos que será aplicado en todos los Registros de la Propiedad, y con el establecimiento de una nueva forma de administración de gestión pública del Sistema Público de Registro de la Propiedad y particularmente de las oficinas registrales ubicadas en cada cantón o distrito metropolitano.

Según Zavala:

“El tema del Derecho de principio no es contrapuesto al derecho de reglas o, en otras palabras, no hay antítesis en la concepción del Estado constitucional, solo hay una diferencia cualitativa de intensidad, éste es más complejo que aquel. Las reglas jurídicas que caen en el ámbito del legislador es un aspecto del Derecho, pero la otra cara es la de los principios jurídicos. Ambas normas deben concordar, ser compatibles, ser aplicables (...)” (287-288)

En tanto que cuando hablamos de los principios registrales a otro ámbito, pues un muchos casos ellos se generan de los principios universales o generales del derecho que como sabemos se nutren de valores éticos y morales y en otros en que su generación no es directa de aquellos. Advirtiéndolo, por ejemplo, que del principio general de buena fe se desprende el principio registral de buena fe, y que del (pág.- 193) principio general de seguridad jurídica (hoy plasmado en el Art. 82 CRE) se desdoblan los principios registrales de tracto sucesivo, de legalidad en su aspecto de calificación registral de tracto sucesivo, de legalidad en su aspecto de calificación registral, el de legitimación y el de fe pública registral. En cambio, otros principios registrales no provienen de aquellos sino que constituyen requisitos propios de la inscripción: principio de especialidad, de rogación, de obligatoriedad y de legalidad en su aspecto de titulación.

### **1.2.1 Instauración de un sistema de registro complejo o registro de derechos**

Al hablar de un sistema de registro complejo o registro de derechos con las características que hemos señalado, para la elaboración de la normativa correspondiente debemos tener presente de manera especial los principios registrales, entre los cuales tenemos los siguientes:

- 1.- Rogación;
- 2.- Prioridad registral; de
- 3.- Tracto sucesivo; de
- 4.- Legalidad.

En su doble manifestación, por un lado imponiendo el ejercicio de una calificación registral rigurosa y amplia; el principio de:

- 5.- Especialidad; de
- 6.- Legitimación y el de
- 7.- Fe pública registral.

Al respecto, para conocer el ámbito y alcance de los principios registrales, es necesario previamente precisar el ámbito de los Principios Generales del Derecho. Y así tenemos que decir en relación a los Principios Generales del Derecho que aquellos están sustentados en valores o aspiraciones máximas de la sociedad que suelen manifestarse a través de uno o más principios, y se ha señalado que operan cuando el ordenamiento jurídico no ha establecido una norma apropiado para regular una situación fáctica determinada, a la cual inclusive no es posible aplicarle la analogía legis, es decir, una norma análoga o parecida para decidir el caso concreto; pues en tal caso, en última instancia para resolver un caso específico se debe recurrir a los principios universales o generales del derechos que son el resultado de la

abstracción de normas de Derecho y de aspectos éticos de convivencia social cuya función es auxiliar al ordenamiento jurídico para formar directa resolver el caso particular.

Una vez que hemos precisado lo que son los principios registrales, ahora nos corresponde señalar para qué sirven, es decir, cuáles son sus objetivos o fines, entre los cuales podemos señalar los siguientes: el de servir para:

La interpretación de las normas que conforman el Derecho Inmobiliario, para lograr la integración del ordenamiento jurídico inmobiliario y para lograr la integración del ordenamiento jurídico inmobiliario y para darle al legislador las pautas necesarias al momento que deba establecer la normativa de la legislación inmobiliaria registral.

Luego, tenemos particularmente que en el ámbito de la interpretación e integración del Derecho, aquellos principios operan conjuntamente con aquél, o sea, en forma coordinada con las normas jurídicas que los establecen, pues conviven con ellas; siendo ese su campo de acción operan en los casos concretos del siguiente modo: Para resolver un caso concreto puede suceder que una norma jurídica no sea clara o que se haga necesario conocer su verdadero alcance, entonces ocurre que del caso concreto se ascienda hacia el principio registral para conocer su naturaleza y alcance, y luego desde este se desciende hacia el caso concreto para aplicar la norma en su real sentido, una vez que la interpretación de la norma está embebida por el principio registral.  
(Zavala 191)

Ahora bien con el antecedente claro de lo que son los principios registrales y para qué sirven esos principios, enseguida conviene hacer otro señalamiento

muy importante, previo a la determinación del campo de acción de cada uno de los principios registrales que creemos deben desarrollarse en nuestra legislación, advirtiendo que existen diversas clasificaciones ensayadas por la doctrina que han pretendido darle diversa ubicación a los principios registrales presentando distintas categorías que obedecen a los más variados elementos que sustentan cada clasificación.

Y así tenemos que una clasificación es la que distingue entre principios sustanciales e inmanentes y principios técnicos o accidentales; en los primeros se ubican principios, tales como: el de buena fe, de tracto sucesivo, de legalidad en su aspecto de calificación registral, de legitimación y de fe pública registral, y en los segundos, citan a los principios de especialidad, de rogación o de oficialidad, de obligatoriedad o de voluntariedad y de legalidad en su aspecto de titulación autentica o privada. En el caso de los principios técnicos o accidentales, el sistema no se resiste si se hace una u otra elección, en cambio si falta alguno de los principios calificados como sustanciales el sistema se resiente y no cumplirá su objetivo esencial que es dar publicidad y garantía. (Zavala 194)

Otra clasificación que nos parece interesante, es la que ha propuesto Antonio Pau, quien presenta los principios registrales de acuerdo a la siguiente estructura: Principios requisitos, principios fundamentales y principios efectos. En los primeros tenemos los principios de rogación, de obligatoriedad, de titulación y de especialidad; en el segundo grupo encontramos al principio de tracto sucesivo y al principio de legalidad en su

aspecto de calificación registral amplia; y, en el tercer grupo, aparecen los principios de prioridad, legitimación y fe pública registral.

Con tal panorámica una vez que hemos advertido aspectos doctrinales sobre la importancia y el rol que juegan los principios registrales, enseguida pasaremos a examinar en forma breve las razones o fundamentos que justifican la implementación de cada uno de ellos al momento de elaborar la normativa de la Ley del Sistema Público Nacional de Registro de la Propiedad, que viene a constituir el otro objetivo o fin de los principios registrales, esto es, el rol que juegan los principios a la hora que el legislador debe estructurar la normativa correspondiente.

El principio de rogación, en virtud del cual los procesos registrales se activan o inician a instancia de parte interesada, y no de oficio, el cual permitirá mantener la inscripción rogada para la gama de documentos públicos que acceden al registro portando los actos o contratos que requieren registración, como son los documentos notariales, los documentos judiciales y los documentos administrativos. En este sentido la regla general que se imponga será la de que la presentación de los documentos notariales estará a cargo de quien o quienes estén autorizados para requerir la inscripción o fueren los beneficiados con la inscripción, quienes podrán hacerlo personalmente o por interpuesta persona, en tanto que para los documentos administrativos y judiciales se presentarán mediante la notificación correspondiente o a través de la comunicación oficial.

En todos los casos podrá admitirse la presentación de los documentos a través de la firma electrónica, descartando eso si en todos los casos la inscripción de oficio, excepto para el caso de las anotaciones marginales que deba practicar el Registrador de la Propiedad y que tienen como finalidad corregir errores o reparar omisiones en las actas de inscripción constante en ellas con al que provienen de los documentos públicos presentados que la sustentaron. (Zavala)

El principio de prioridad registral es de fundamental importancia para el funcionamiento de un sistema registral complejo o registro de derechos que tiene como característica principal la de ofrecer seguridad estática y seguridad dinámica a los titulares de los derechos inmobiliarios, específicamente cuando se esté frente a casos que pueden desencadenar en la existencia de inscripciones incompatibles o contradictorias entre sí; en virtud de lo cual ha menester dar un tratamiento adecuado a aquella situación que es posible que se presente a nivel registral, debiéndose para tal efecto, tener en cuenta cuales son los efectos que produce la inscripción será constitutiva y en otros la inscripción será declarativa, bajo la advertencia de que esta cualidad se da en todas las legislaciones registrales del mundo. (Zavala 195)

Consecuentemente será necesario afrontar estos posibles casos que se podrían presentar de inscripciones incompatibles o contradictorias con normas jurídicas claras que determinen que la publicidad registral es la única que debe servir como punto determinante a la hora de establecer los efectos que las inscripciones deben producir contra terceros, los que solo se logran con la

inscripción practicada en el Registro de la Propiedad, retrotrayendo tales efectos registrales en todos los casos a la fecha de la anotación del documento en el repertorio y su consignación concomitante en el folio real informático, ya que todo acto que contenga una situación jurídica que requiera trascendencia registral debe estar relacionado con un predio o predios específicos, salvo los casos en que por su naturaleza la inscripción no está relacionada a ningún predio en particular. (Zavala)

El principio de tracto sucesivo es de vital importancia para el funcionamiento de un sistema de registro moderno que tenga como base la cosa o el bien inmueble al momento de organizar la información para darle publicidad, pues en virtud de tal principio se debe permitir inscribir, anotar, cancelar o consignar por nota marginal un derecho o una situación jurídica inscribible, solo cuando conste previamente inscrito o anotado dicho derecho a nombre de la persona que otorgue o en cuyo nombre se otorgue el acto de contrato o contra quien se dirija un procedimiento judicial o administrativo. Es decir, bajo este nuevo sistema el tracto constituirá una exigencia tanto para la inscripción de los actos que conlleven a una transferencia de dominio, es decir, cuando la inscripción es traditiva de dominio, así como también para aquellos casos en los que la inscripción es meramente declarativa, en la que solo se busca dar publicidad a una situación jurídica ocurrida fuera del registro.

El principio de legalidad se llevará a cabo a través de una calificación registral rigurosa y amplia sobre el documento, sobre el acto o contrato y teniendo en cuenta lo que ofrezcan los asientos registrales, a fin de que solo ingresen al

Registro de la Propiedad documentos idóneos, aptos para producir la modificación jurídico del derecho inscrito. Para ello se requiere mantener vigente la exigencia de la titulación auténtica (que comprende la gama de documentos notariales, judiciales y administrativos que son los únicos idóneos para portar los actos y contratos inscribibles en el Registro de la Propiedad Inmobiliario). Siendo esta la situación jurídica de los actos y contratos que buscan trascendencia en el Registro de la Propiedad, la calificación registral debe constituir una función inexcusable a cargo del Registrador de la Propiedad que debe cumplirla dentro del marco de la ley y de su competencia con la finalidad de cristalizar la seguridad estática y la seguridad dinámica en beneficio de los titulares y adquirentes de los derechos inscritos. (Zavala 196)

En los casos en que la calificación registral fuere desfavorable, y por lo tanto no sea posible practicar la inscripción, se sentará negativa de inscripción debidamente motivada por mandato constitucional (Art. 76 numeral 7 literal I CRE), de la cual se podrá recurrir al juez competente de la jurisdicción en donde se encuentra la oficina registral pidiendo la recalificación judicial del acto o contrato con vocación registral correspondiendo la sustanciación por regla general al Juez de lo civil, excepto para los casos en que la negativa se fundamente en cuestiones tributarias en cuyo caso la recalificación debería conocerla la Sala de lo Contencioso Tributario de la Corte Provincial de esa jurisdicción. Del fallo que negare la inscripción se podrá plantear recurso de apelación.

Además es necesario destacar que el Registrador de la Propiedad será responsable por la emisión de negativas indebidas, esto es, en los casos en que no exista la debida fundamentación jurídica, es decir, porque no existe la motivación y la justificación de la causa que impide practicar la inscripción.

El principio de especialidad tiene como misión fundamental la de lograr que los asientos registrales den publicidad únicamente a la información que tenga relevancia registral; en primer lugar, que los asientos registrales estén referidos; en primer lugar, que los asientos registrales estén referidos a los bienes inmuebles, en virtud de lo cual se organiza la información bajo la técnica del folio real; y, en segundo lugar, que los asientos solo reflejen la información relativa a situaciones jurídicas que incidan sobre tales bienes respecto a los derechos afincados en ellos; en definitiva con este principio se busca individualizar plenamente cada situación jurídica inscribible; consecuentemente solo cuando se cumplen estas condiciones y la de otros principios existirán otros fundamentos suficientes para proclamar que solo la inscripción en el Registro de la Propiedad producirá plenos efectos, pues en tal caso habrá surgido en el escenario jurídico un derecho real o su modificación registral, siendo así, al consultar el Registro se tendrá a disposición la información relevante que predicen los asientos registrales. (Zavala 197)

Sobre este principio Antonio Pau ha señalado:

Es evidente que los derechos inscritos deben estar perfectamente determinados en todos sus elementos- sujeto, objeto y contenido-; pero,

además, debe estar perfectamente determinada su expresión. Estamos cayendo, sobre todo en algunos casos –como en las hipotecas- en lo que la doctrina hipotecarista alemana ha llamado ‘el peligro de la inabarcabilidad’ – das Gefahr der Unübersichtlichkeit-; y es que las inscripciones demasiado extensas no son precisas. (Paupedrón 199)

Y por último, la necesidad de admitir la vigencia de los principios efectos de la inscripción, a saber: el principio de legitimación y el principio de fe pública registral; por el primero, la información constante en el Registro goza de una presunción iuris tantum, que admite prueba en contrario; y, por el segundo, esto es, por el principio de fe pública registral, la información que consta en el Registro goza de una presunción iuris et de jure cuando se debe proteger a los terceros que adquieren buena fe y título oneroso confiados en la verdad oficial que aparece en el Registro, precisamente cuando cayere alguno de los títulos anteriores, en los que no intervino el adquirente, por causas ajenas al registro, presumiéndose la buena fe del tercero salvo que se demuestre que conocía la inexactitud del Registro. (Zavala)

## **2.2 El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y el señalamiento de nuevas competencias para los GAD' S en el ámbito de la administración y dirección de los registros.**

Prosiguiendo con el desarrollo de esta tesis, hemos dejado constancia que conforme la Constitución, se establecieron competencias concurrentes para la organización de los despachos registrales en los diferentes cantones del Ecuador.

En el Capítulo IV DEL EJERCICIO DE LAS COMPETENCIAS CONSTITUCIONALES,  
DEL COOTAD SE ESTABLECEN LAS SIGUIENTES DISPOSICIONES:

Art. 142.- Ejercicio de la Competencia de Registro de la Propiedad.- La administración de los Registros de la Propiedad de cada cantón corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales.

El Sistema Público Nacional de Registro de la Propiedad corresponde al gobierno central, y su administración se ejercerá de manera concurrente con los gobiernos autónomos descentralizados municipales de acuerdo con lo que disponga la ley que organice este registro. Los parámetros y tarifas de los servicios se fijarán por parte de los respectivos gobiernos municipales. (Función Ejecutiva Presidencia de la República)

Esta disposición es la que enmarca el cumplimiento de las atribuciones entregadas por vía de constitución a los registros públicos municipales. La norma del COOTAD, dispone sanciones, y además mecanismos administrativos de intervención que considero deben ser incorporados en este trabajo:

Adicionalmente Art. 155.- Sanción.- Las autoridades o funcionarios públicos que no cumplan con las disposiciones y obligaciones señaladas, dentro de los plazos determinados en la Constitución, este Código y por el Consejo Nacional de Competencias, serán sancionados con la destitución de sus funciones por parte de la autoridad nominadora correspondiente, a solicitud del Consejo Nacional de Competencias, siguiendo el procedimiento administrativo correspondiente y

respetando las garantías del debido proceso. Esta sanción se comunicará a la Contraloría General del Estado para los fines legales respectivos.

El incumplimiento de las obligaciones contempladas en este Código, será motivo de enjuiciamiento político por parte de la Función Legislativa, si se tratase de autoridades sometidas a fiscalización por parte de esta función del Estado. (Función Ejecutiva Presidencia de la República)

Art. 156.- Informe a la Asamblea Nacional.- El Consejo Nacional de Competencias presentará anualmente a la Asamblea Nacional un informe sobre el cumplimiento del proceso de descentralización estipulado en este Código, el funcionamiento del sistema nacional de competencias, y el estado de ejecución de las competencias transferidas.

### ***Capítulo VIII DE LA INTERVENCIÓN EN LA GESTIÓN DE LAS COMPETENCIAS DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS***

Art. 157.- Autorización.- El Consejo Nacional de Competencias autorizará la intervención temporal y subsidiaria, de las competencias de un gobierno autónomo descentralizado, hasta que se superen las causas que la motivaron, exclusivamente en los siguientes casos:

- a) Por omisión del ejercicio de una o más competencias o la prestación de uno o más servicios del titular;
- b) Por ineficacia en el ejercicio de la competencia o la prestación del servicio, debidamente comprobada por el Consejo Nacional de Competencias; y,

c) Por solicitud, expresa y voluntaria, del propio Gobierno Autónomo Descentralizado.

La intervención en la gestión de las competencias no excluye el establecimiento de sanciones por parte del órgano de control correspondiente.

Sin perjuicio de lo anterior, en casos de emergencia declarada, un nivel de gobierno podrá asumir subsidiariamente las competencias de otro sin necesidad de autorización previa del Consejo Nacional de Competencias, pero con la obligación de notificarle inmediatamente, a efectos de que éste disponga lo que corresponda.

Art. 158.- Procedimiento.- Para la autorización de la intervención en la gestión de la competencia de un Gobierno Autónomo Descentralizado, se observará el siguiente procedimiento:

a) El Consejo Nacional de Competencias, a través de la secretaría ejecutiva, de oficio o a petición debidamente sustentada de la ciudadanía, presentada por las instancias de participación ciudadana, procederá a comprobar la existencia de las causales contempladas, en el artículo anterior;

b) El Gobierno Autónomo Descentralizado presentará al Consejo Nacional de Competencias la información técnica sobre el ejercicio de la competencia cuestionada y su posición al respecto;

c) De haberse comprobado la existencia de la causal, el Consejo Nacional de Competencias emitirá una resolución mediante la cual dispondrá la intervención

temporal y subsidiaria en el ejercicio de la competencia a otro Gobierno Autónomo Descentralizado o al gobierno central;

d) El Consejo Nacional de Competencias notificará inmediatamente la resolución a los titulares de los niveles de gobierno correspondientes. Dicha resolución entrará en vigencia desde su publicación en el Registro Oficial;

e) En la resolución se determinará el cronograma de fortalecimiento institucional del Gobierno Autónomo Descentralizado intervenido en la ejecución de la competencia, la misma que se recuperará cuando el fortalecimiento se haya comprobado;

f) El gobierno Autónomo Descentralizado intervenido pondrá a disposición del gobierno interventor, los talentos humanos y los recursos correspondientes para el ejercicio de la competencia; y.

g) Previo a la finalización de la intervención, el Consejo Nacional de Competencias procederá a evaluar la capacidad del Gobierno Autónomo Descentralizado intervenido en la ejecución de la competencia, y comprobará si ha alcanzado las condiciones necesarias para reasumir su gestión. En caso contrario, mantendrá la intervención hasta que se hayan generado las condiciones institucionales.

Art. 159.- Características de la intervención.- La intervención en la gestión de la competencia de un Gobierno Autónomo Descentralizado es, en todos los casos, de carácter temporal y excepcional, no atenta contra la autonomía, y buscará la plena vigencia de los derechos fundamentales de los ciudadanos, mediante la aplicación de

los principios de complementariedad y subsidiariedad entre los distintos niveles de gobierno.

En ningún caso la intervención implicará una sustitución del gobierno autónomo descentralizado, ni de ninguna de las autoridades que lo integran. La intervención comprende la potestad de autorizar y controlar la adopción de las medidas necesarias para subsanar la omisión o deficiente ejecución de la competencia intervenida.

(Función Ejecutiva Presidencia de la República)

Lo que quiere decir es que Gobierno Autónomo Descentralizado que no cumpla con un buen manejo de los registros, podrá ser inmediatamente intervenido por la DINARDAP, en orden a rescatar el servicio público, eficiente y salvaguardar el Derecho Registral y la publicidad y seguridad de los datos administrados por cada registro.

En consecuencia para concluir este punto es ratificar la existencia de las normas de la **COOTAD donde consta la administración y la designación del Registrador de la Propiedad por parte del Municipio.**

De conformidad con la Constitución de la República, el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las municipalidades y la Función Ejecutiva a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos. Por lo tanto, el Municipio de cada cantón o Distrito Metropolitano se encargará de la estructuración administrativa del registro y su coordinación con el catastro. La Dirección Nacional dictará las normas que regularán su funcionamiento a nivel nacional.

**Concordancia: Art. 142 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, direcciona al registro de la propiedad de cada cantón (administrado por cada Gobierno Autónomo Descentralizado municipal) hacia el Sistema Público Nacional de Registro de la Propiedad (advértase que no se ha creado un Registro de la Propiedad Nacional) conjuntamente con los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales; Art. 13 inciso 2, 31 No. 2 de la Ley.**

Los Registros de la Propiedad asumirán las funciones y facultades del Registro Mercantil, en los cantones en los que estos últimos no existan hasta tanto la Dirección Nacional de Registros de Datos Públicos disponga su creación y funcionamiento.

### **CAPITULO III. LA SUPERVISIÓN, ADMINISTRATIVA OPERATIVA Y FINANCIERA DE LAS OFICINAS DE REGISTRO, SEGÚN LA CREACIÓN DE LAS NUEVAS COMPETENCIAS.**

**3.1 La DINARDAP, y el ámbito de competencias en la supervisión del funcionamiento de los registros público en el Ecuador.**

**3.2 LAS GAD'S y el ámbito de competencias en el establecimiento y administración de los registros públicos.**

### **3.3 El Derecho Público en cuanto al ejercicio de facultades y atribuciones de los registros públicos.**

Los Registros de la Propiedad, son sujetos pasivos de la acción administrativa de supervisión, operativa y financiera, así el ordenamiento jurídico establece que para que los fines públicos del registro esto es el cumplimiento de la función esencial encomendada a la institución registral, que se refiere a la publicidad jurídica registral y a la garantía de la información, ambas deben tener un soporte de herramientas tecnológicas, de sistemas informáticos, de bases de datos, de sistemas de imágenes y todo esto constituye la forma idónea de la forma de llevar a cabo la administración del sistema de registro, y que parte de la supervisión administrativa y por ende financiera.

En la obra del Abogado Villalva y en esta investigación se ha establecido parámetros legales para el cobro de aranceles y derechos registrales, y de los cuales estarán sujetos a facturación electrónica por la que los registradores deberán responder, de forma financiera y tributaria:

Los cobros de aranceles está comprendido también dentro de la **Competencia para establecer la Tabla de Aranceles**, así la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos establecerá anualmente el valor de los servicios de registro y certificaciones, se elaborará una tabla de aranceles acorde a las cuantías de los actos a celebrarse, documentos de registro y jurisdicción territorial, que serán debidamente liquidados por el registrador para ser cobrados al usuario.

Cuando se trate de inmuebles los GAD´S con base en estudio técnico financiero, establecerá anualmente la tabla de aranceles por los servicios de registro y certificación que preste. *Art. 33 de la Ley SINARDAP.*

Los parámetros y tarifas de los servicios se fijarán por parte de los respectivos gobiernos municipales. El destino de los aranceles que cobran los Registros de la Propiedad Inmueble, Mercantil y las demás entidades que conforman el Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos. Los Registros de la Propiedad Inmuebles y Mercantil se financiarán con el cobro de los aranceles por los servicios de registro, y lo que sobre o remanente formará parte de los presupuestos de los respectivos municipios, y de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, en su orden.

Los aranceles que cobren las demás entidades públicas y privadas por la administración de sus bases de datos públicos, se mantendrán como parte de sus respectivos presupuestos. La Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos constituirá un fondo de compensación para los Registros que lo requieran. *Art. 35 de la Ley SINARDAP*

### **INCORPORACION DE CONSULTA DIDACTICA, PARA EFECTOS DE LA INVESTIGACION:**

En el capítulo III, de la obra PRÁCTICA REGISTRAL INMOBILIARIA Y MERCANTIL DEL ECUADOR por el AB. JAIME VILLALVA PLAZA se resume lo siguiente: en la página: 53 hasta 55; **contiene las preguntas y respuestas que deberán formularse quienes deseen especializarse y conocer más sobre esta materia especial de servicio y atención registral. Esto es Copiado Textualmente**

***“FUNCIONES QUE CUMPLE LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA  
PROPIEDAD Y MERCANTIL***

## *Introducción*

*Nos hemos venido refiriendo a la inscripción como asiento registral que incluye la inscripción propiamente dicha cancelación, y en casos excepcionales a la anotación marginal. Pero en esta oportunidad no referimos a la función de la inscripción tema estudiado por la doctrina desde la óptica del principio de inscripción.*

*En este sentido tenemos que de acuerdo a la función que desempeña la registración, particularmente la que se practica en el Registro de la Propiedad ecuatoriano, cumple funciones específicas asignadas por la Ley de acuerdo a la naturaleza del acto o contrato que le sirve de antecedente o causa.*

*Por lo tanto, en esta parte se abordarán las tres funciones que cumple la inscripción que se realiza en el Registro de la Propiedad: La función tradición, la función publicidad y la función garantía de autenticidad y seguridad. Las dos primeras identifican el tipo de inscripción que requiere el acto o contrato sujeto a registración: la inscripción traditiva o la inscripción publicitaria; en tanto que por la tercera se rodea a lo inscrito con la garantía de autenticidad y seguridad del acto y documento con la finalidad de que tenga eficacia la inscripción.*

*3.1 Servir de medio de tradición del dominio de bienes raíces y de otros derechos reales constituidos en ellos*

*Títulos idóneos para traditar el dominio*

*En primer lugar, tenemos que buscan acceso al Registro de la Propiedad los actos y contratos identificados bajo la denominación de títulos traslaticios de dominio y de otros derechos reales, y para ellos la inscripción idónea es la que desempeña la función de traditar, pues solo con ella se cumple o realiza el modo de adquirir denominado tradición.*

*En este caso, se dice, que solo la inscripción que practica en el Registro de la Propiedad produce la tradición del dominio y de los otros derechos reales sobre inmuebles.*

*Esta inscripción recoge todos los títulos traslaticios de dominio que celebran libre y voluntariamente los contratantes, ya sea aquellos acordados a título oneroso, o a título gratuito; y los forzosos como el auto de adjudicación en el caso de subasta, dentro del juicio de ejecución seguido por un acreedor.*

*Solo con la tradición jurídica o simbología que se obtiene a través de la inscripción se adquiere el derecho real.*

*En el Ecuador no existe otra forma jurídica de traditar los derechos reales sobre inmuebles.*

*La tradición inmobiliaria solo se cumple con la inscripción del título respectivo en el Registro de la Propiedad competente.*

*Registro competente es la oficina de registro del cantón en donde está situado el inmueble, y si el bien estuviere situado en varios cantones la inscripción se practicará en la oficina de Registro de cada uno de ellos.*

*Solo la inscripción hace operar el modo de adquirir el dominio denominado tradición, tratándose de bienes raíces.*

*Además se sostiene que esta inscripción es de tipo constitutiva, como ocurre en la hipoteca, donación, usufructo, uso o habitación.*

Incorporación de esta demanda de nulidad de inscripción registral, con vista de la atención de un caso profesional de Banco del Pacífico, lo incorporo para dejar ilustrado las acciones de carácter judicial que se pueden establecer contra los actos administrativos registrales:

#### IV FUNDAMENTOS DE DERECHO

La presente acción de nulidad absoluta de la inscripción de la escritura de hipoteca, prohibición voluntaria de enajenar y anticresis a favor del Banco Pacífico S.A. Panamá realizada por el abogado Juan Carlos Alvarado Delgado al formalizar con su firma dicho acto, tiene como fundamento las siguientes disposiciones legales: ---

1. Los artículos 686, 702, 1698, 2312, 2334 y 2335 del Código Civil.-
2. Las letras a) b) y c) del artículo 1, numerales 1 y 5 letra a) del artículo 11, artículos 41 y 56-A de la Ley de Registro.

#### V NULIDAD ABSOLUTA

El artículo 1698 del Código Civil indica que la nulidad absoluta se produce por las siguientes causas: ---

1. Por objeto ilícito (artículo 1480 del Código Civil).---
2. Por causa ilícita (artículo 1483 del Código Civil).---
3. Por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos, en consideración a la naturaleza de ellos.---

Para efectos de este caso, me voy a referir a esta última causal de nulidad absoluta: ---

## FORMALIDADES

### a) Definición.

Las formalidades son los requisitos externos con que deben ejecutarse o celebrarse algunos actos jurídicos, por disposición de la ley.

Los actos a los cuales la ley no exige ninguna formalidad, se denominan consensuales o no formales. A contrario sensu, nos encontraremos ante actos formales.

b) Clasificación. Hay diversas clases de formalidades cuya infracción conlleva sanciones diferentes.

Distinguimos al respecto cuatro clases de formalidades:

1. Las solemnidades propiamente tales.
2. Las formalidades habilitantes.
3. Las formalidades de prueba o “ad probationem”.
4. Las formalidades de publicidad.

A estas cuatro, podemos agregar las solemnidades voluntarias, que la ley no exige pero que los contratantes acuerdan incorporar en sus contratos.

El género es por tanto la formalidad y la solemnidad es una especie de formalidad.

c) Las solemnidades propiamente tales. Son los requisitos externos prescritos por la ley como indispensables para la existencia misma o para la calidez del acto jurídico, exigidos en atención a la naturaleza o especie del acto o contrato.

La doctrina distingue entre solemnidades exigidas por la ley para existencia del acto jurídico y aquellas exigidas para la validez del acto o contrato. Si se omite una solemnidad propiamente tal exigida para la validez del acto jurídico, el acto o contrato adolecerá de nulidad absoluta. (Artículo 1698 del Código Civil).

Por consiguiente, podemos decir que la nulidad absoluta es la sanción civil impuesta a los actos ejecutados o celebrados con omisión de un requisito exigido por la ley para el valor de un acto jurídico, en consideración a su naturaleza o especie.

La nulidad absoluta no se encuentra establecida en interés de determinadas personas, sino de la moral y de la ley, o sea, lo que se protege es el interés de toda la colectividad y no el de ciertas personas. De este principio fundamental, se desprenden las características de la nulidad absoluta, recogidas en el art. 1699 del Código Civil y que seguidamente enuncio:

1. La nulidad absoluta puede y debe ser declarada de oficio por el juez, aún sin petición de parte, cuando aparece de manifiesto en el acto o contrato.

La expresión “aparece de manifiesto” implica que de la sola lectura del instrumento en que se contiene el acto o contrato puede apreciarse el vicio de que estos adolecen, sin necesidad de otras pruebas.

2. Puede alegarse por todo el que tenga interés en ello, excepto el que ha ejecutado el acto o celebrado el contrato, sabiendo o debiendo saber el vicio que lo invalidaba.

La nulidad absoluta puede solicitarse, por ende, no solo por una de las partes, sino también por un tercero, siempre que tenga interés en su declaración. Tal “interés” debe reunir los siguientes requisitos:

- Debe tratarse de un interés pecuniario, avaluable en dinero, y no un interés puramente mora.
- Debe existir al tiempo de producirse la nulidad, es decir, al verificarse la infracción que acarrea la sanción, lo que acontecerá al ejecutar o celebrar el acto o contrato.
- Debe existir también al momento de pedir la declaración de nulidad.
- El interés debe tener su causa jurídica y necesaria en la lesión o perjuicio producido por la infracción.

3. Puede asimismo pedirse la declaración de nulidad absoluta por el ministerio público judicial, en el solo interés de la moral o de la ley.

4. La nulidad absoluta no puede sanearse por la ratificación o confirmación de las partes. Ello obedece a que la nulidad absoluta está establecida en el interés general y por ende no puede quedar supeditada a la voluntad de los contratantes.

5. La nulidad absoluta no puede sanearse por un lapso que no pase de quince años.

#### IV. I NULIDAD DE INSCRIPCION DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE HIPOTECA

Luego de efectuado un brevísimo estudio de la institución jurídica de la nulidad absoluta de los actos y contratos, como preámbulo al análisis del por qué afirman mis mandantes que la inscripción de la escritura pública de hipoteca abierta, prohibición voluntaria de enajenar y anticresis ya referida, la que fue formalizada con la firma del abogado Juan Carlos Alvarado Delgado, actual Registrador de la Propiedad de Santa Elena, adolece de nulidad absoluta.

Veamos:

Queda demostrado hasta la saciedad los siguientes hechos entorno a la inscripción de la escritura pública de constitución de hipoteca abierta celebrada entre Arplast S.A. y el Banco Pacífico S.A. y el Banco Pacífico S.A. Panamá:

1. Que la fecha de la “supuesta” inscripción de la mencionada escritura pública –6 de agosto de 1997- en el Registro de la Propiedad de Santa Elena, no se encontraba en funciones el abogado Nicanor Alejandro Reyes, entonces Registrador de la Propiedad de Santa Elena.

2. Por no encontrarse inscrita legalmente, esto es, no constar la firma del Registrador, en los Libros pertinentes a su cargo, el abogado Juan Carlos Alvarado Delgado, con fecha 10 de enero de 2015, formaliza con su firma la inscripción de la escritura pública de hipoteca.

Los artículos 2312, 2334 y 2335 del Código Civil, en concordancia con el artículo 41 de la Ley de Registro expresan lo siguiente:

Art. 2312.- La hipoteca deberá, además, ser inscrita en el registro correspondiente. Sin este requisito, no tendrá valor alguno, ni se contará su fecha sino desde la inscripción. (Las negrillas y lo subrayado son míos).

Art. 2334.C.C- La inscripción de la hipoteca deberá contener:

3.- La fecha de la inscripción y la firma del Registrador de la Propiedad. (Las negrillas son mías).

Art. 2335.- La inscripción no se anulará por la falta de algunas de las designaciones prescritas en los numerales 1o., 2o., 3o. y 4o. del precedente artículo, siempre que por medio de ella o del contrato o contratos citados en ella, pueda venirse en conocimiento de lo que en la inscripción se eche de menos.

Art. 41.- La inscripción de títulos de propiedad y de otros derechos reales, contendrá:

4.- La firma del Registrador. (Las negrillas son mías).

Por consiguiente, al faltar en los Libros a cargo del Registrador de la Propiedad de Santa Elena la firma de dicho funcionario en la escritura pública de constitución de hipoteca abierta, prohibición voluntaria de enajenar y anticresis, no tuvo ningún valor legal alguno la hipoteca y fue por este motivo que los distintos Registradores autorizaron las ventas de todos los departamentos, bodegas, parqueos y cuartos de choferes que pertenecieron en algún momento a Arplast S.A. y que se encuentran situados en el edificio “Real Alto”, por no tener ningún impedimento legal –entiéndase gravamen-.

El abogado Juan Carlos Alvarado Delgado, Registrador de la Propiedad de Santa Elena, a sabiendas que los bienes que conforman el edificio “Real Alto” ya no pertenecían a la deudora hipotecaria, esto es, a Arplast S.A., sino a distintos dueños que compraron dichos bienes inmuebles de buena fe, formaliza con su firma el 10 de enero de 2015, la inscripción de la mencionada escritura pública de hipoteca a favor del Banco Pacífico, omitiendo con su

acto formalidades que la ley exige para dar valor a los mismos, lo que ha causado la nulidad absoluta de dicha inscripción.

Los artículos 686, 702, 1698, 1699 del Código Civil; y las letras a) b) y c) del artículo 1, numerales 1 y 5 letra a) del artículo 11, y artículo 56-A de la Ley de Registro señalan lo siguiente: ---

#### CÓDIGO CIVIL:

Art. 686.- “La tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo, por una parte, la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra, la capacidad e intención de adquirirlo. Lo que se dice del dominio se extiende a todos los otros derechos reales.” (Comisión de Legislación y Codificación)

Art. 702.- Se efectuará la tradición del dominio de bienes raíces por la inscripción del título en el libro correspondiente del Registro de la Propiedad.

De la misma manera se efectuará la tradición de los derechos de usufructo o de uso, de habitación o de servidumbre constituidos en bienes raíces, y del derecho de hipoteca.

Art. 1698.- La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos, en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas.

Hay asimismo nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces.

Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato.

Art. 1699.- La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aún sin petición de parte, cuando aparece de manifiesto en el acto o contrato; puede alegarse por todo el que tenga interés en ello, excepto el que ha ejecutado el acto o celebrado el contrato, sabiendo o debiendo saber el vicio que lo invalidaba; puede asimismo pedirse por el ministerio público, en interés de la moral o de la ley; y no puede sanearse por la ratificación de las partes, ni por un lapso que no pase de quince años.

## **CAPÍTULO IV. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.**

### **CONCLUSIONES**

- 1.- El Derecho Registral o mejor dicho la función del Estado que se circunscribe a AFIRMAR EL DERECHO DE PROPIEDAD en un Registro Público y controlado por el Estado, es de vital importancia dentro de su organización.
- 2.- El REGISTRO PÚBLICO en general es una Entidad de orden público, de allí que su existencia, organización y regulación no deben ser sujetas de DISCRETIONALIDADES por parte de los servidores públicos, ni LOS ESPACIOS REGISTRALES, constituirse en un feudo a controlado por un funcionario no sujeto a responsabilidades de todo orden.

3.- La garantía de un Registro idóneo transparente que funcione en sus dos aspectos de Propiedad y Mercantil. Un registro debidamente regulado por el nuevo marco legal contenido en **ley de Registro de Datos Públicos, con la vinculación y soporte entregados en las atribuciones del COOTAD**, y el señalamiento de nuevas competencias para los GAD' S han llevado a la inscripción documental y titular hasta la certificación de tales actos jurídicos de orden público, que garantizan de forma directa la paz social y la seguridad jurídica.

4.- La actividad registral inmobiliaria y mercantil que cumplen los dos registros regulados y organizados conforme la nueva normativa resultan al final interdependientes una de otro, pero relacionadas entre sí, jamás se superpondrán porque tienen el mismo nivel jerárquico y administrativo público.

## RECOMENDACIONES

1.- La razón de ser del Registro de la Propiedad está dada por la doble función que debe cumplir en una sociedad organizada: por un lado, la función de publicidad, y por otro lado, la función de garantía, las cuales son asumidas por los registros de derechos, independientemente de que la inscripción tenga un valor constitutivo o valor declarativo, **es por eso de que son necesarios Registros modernos** y que brinden seguridad jurídica a los títulos inscritos y que con esta manera se garantice el tráfico jurídico de la propiedad inmobiliaria hace que sea necesario, todo Estado Constitucional de Derecho garantice el derecho de propiedad en un registro público y controlado, siendo de vital importancia dentro de la organización del Estado.

2.- En el Ecuador, por regla general, el Registrador de la Propiedad está obligado a inscribir todos los actos y contratos que hubieren sido identificados por la ley como inscribibles, que consten manifestados en los instrumentos públicos idóneos determinados por la ley para portarlos y que aparezcan anotados en el Libro de Repertorio en el mismo instante que hubieren sido presentados a la oficina registral según se desprende de la norma contenida en el inciso 1 del artículo 11 de la Ley de Registro. Por lo tanto, la regla impuesta por la Ley es la de inscribir.

Sin embargo, a renglón seguido, en la misma norma legal citada, se establece que el Registrador de la Propiedad está obligado a negar la inscripción de un título, documento o

instrumento público que contiene un acto o contrato que busca trascendencia registral, en los casos expresamente determinados en los numerales que van del 1 al 6 del literal a) del artículo 11 y en el artículo 12 de la Ley de Registro, es decir, **solo en estos casos el registrador no debe cumplir con la primera obligación: inscribir; sino que en su lugar negar, Por lo tanto, la excepción señalada por la Ley es la de negar.**

**El Registrador de la Propiedad tiene que adaptar esta última posición jurídica necesariamente debe realizar un examen o calificación sobre los siguientes elementos: en lo que respecta al continente esto es, al instrumento o documento público presentado, al contenido al acto o contrato que aparezca exteriorizado en el documento público presentado y en lo que aparezca en los asientos registrales.**

**3.- La garantía de un Registro idóneo transparente que funcione en sus dos aspectos de Propiedad y Mercantil. Un registro debidamente regulado por el nuevo marco legal contenido en Ley de Sistema Nacional de Datos Públicos, con la vinculación y soporte entregados en las atribuciones del COOTAD, y el señalamiento de nuevas competencias para los GAD' S han llevado a la inscripción documental y titular hasta la certificación de tales actos jurídicos de orden público, que garantizan de forma directa la paz social y la seguridad jurídica, con la finalidad de que exista un registro idóneo y que brinde seguridad jurídica.**

**4.- La actividad registral inmobiliaria y mercantil que cumplen los dos registros regulados y organizados conforme la nueva normativa resultan al final interdependientes una de otro, pero relacionadas entre si, jamás se superpondrán porque tienen el mismo nivel jerárquico y administrativo público, ya que cada uno actúa en materias diversas como es la actividad registral inmueble y mercantil respecto a los bienes muebles.**

## BIBLIOGRAFÍA

Asamblea Constituyente. Constitución de la República del Ecuador. Oficial. Quito: Registro Oficial, 2008.

Asamblea Nacional. Código Civil de la República del Ecuador. Oficial. Quito: Talleres Gráficos Nacionales, 1930.

—. Código Civil Ecuatoriano. Oficial. Quito: Imprenta de los Huérfanos de Valencia, 1860.

Ayora, Isidro. Decreto Ejecutivo 261. Oficial. Quito: Registro Oficial No. 763, 1928.

Chico, José M. «Presente y Futuro del principio de clasificación registral.» Revista Crítica de Derecho Inmobiliario (1973): 579-600.

Comisión de Legislación y Codificación. Código Civil. Oficial. Quito: Registro Oficial, 2005.

—. Código del Procedimiento Civil. Oficial. Quito: Registro Oficial, 2011.

—. Ley Orgánica de la Procuraduría General del Estado. Oficial. Quito: Registro Oficial, 2013.

—. Reglamento de Registros e Inscripciones. Oficial. Quito: Registro Oficial, 1869.

Comisión Legislativa. Código Civil de la República del Ecuador. Oficial. Quito: Talleres Gráficos Nacionales, 1950.

—. Ley de Impuesto de Alcabalas y Tasas de Registro de la Propiedad. Oficial. Quito: Registro Oficial No. 756, 1928.

—. Ley de Registro e Inscripciones. Oficial. Quito: Registro Oficial, 1960.

—. Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria. Oficial. Quito: Registro Oficial No. 8, 1979.

—. Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos. Oficial. Quito: Registro Oficial, 2010.

Comisión Legislativa y de Fiscalización. Código Orgánico de la Función Judicial. Oficial. Quito: Registro Oficial, 2009.

Congreso de la República del Ecuador. Decreto No 4436. Oficial. Quito: Diario Nacional No.258, 1887.

Decreto No. 1405. Ley del Registro. Oficial. Quito: Registro Oficial, 1966.

Diario El Universo. «Ayer fue cremado Tamayo Rigáil, exregistrador de la propiedad.» El Universo 6 de enero de 2011: 7-8.

- Ducci, Carlos. Derecho Civil. Parte General. Santiago de Chile: Editorial Jurídica de Chile, 2013.
- Función Ejecutiva Presidencia de la República. Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Oficial. Quito: Registro Oficial, 2010.
- Gallo, Alberto E. Decreto Supremo No.243. Oficial. Quito: Registro Oficial, 1938.
- García, José M. Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario. Madrid: Civitas S.A, 1993.
- Hernández, Adolfo. El funcionamiento del Estado autonómico: Instituto Nacional de Administración Pública. 23 de noviembre de 2010. 12 de junio de 2016  
<<http://books.google.com/books?id=4SnZBb6pIzkC&pg=PA142&lpg=PA143&ots=OtpYlurNbK&dq=competencia+concurrente+en+espa%C3%B1a&hl=es#v=onepage&q=competencia%20concurrente%20en%20espa%C3%B1a&f=false>>.
- Paupedrón, Antonio. La Publicidad Registral. Madrid: Fundación Beneficentia et Peritia Iuris, 2001.
- Pérez Royo, Javier. Curso de Derecho Constitucional. duodécima edición,. Madrid: Marcial Pons. Ediciones Jurídicas y Sociales S.A., 2010.
- Sentencia 0005-09-SAN-CC. Nº caso No. 0026-09-AN. Corte Constitucional. 8 de octubre de 2009.
- Sentencia No. 003-11-SIN-CC. Nº CASO No. 0022-11-IN. Suplemento de Registro Oficial No. 656. 8 de marzo de 2012.
- Vial del Río, Víctor. Actos Jurídicos y Personas. Teoría General del Acto Jurídico. Santiago de Chile: Ediciones Universidad Católica de Chile, 1991.
- Villalva, Jaime. Ciento Cincuenta años de Legislación Inmobiliaria Registral del Ecuador. Quito: Jurídica del Ecuador, 2011.
- . Práctica Registral Inmobiliaria y Mercantil del Ecuador. Quito: Editorial Jurídica del Ecuador Arturo D. Rojas, 2015.
- Vodanovic, Antonio. Tratado de los derechos reales, Bienes, Explicación basada en las clases de los profesores Arturo Alessandri R. y Manuel Somarriva U., redactadas, ampliadas y actualizadas. Sexta. Tomo I vols. Santiago de Chile: Editorial Jurídica de Chile, 2008.
- Zavala, Jorge. Derecho Constitucional, Neoconstitucional y Argumentación Jurídica. Lima: EDILEX S.A, 2010.
- Villalva, Jaime. Manual de Derecho Inmobiliario Registral del Ecuador. Quito: Jurídica, 2013
- Villalva, Jaime. Practica Registral Inmobiliaria y Mercantil del Ecuador. Quito: Juridica, 2015

## ANEXOS

### **1. LEY DE REGISTRO**

(Decreto Supremo No. 1405)

Nota:

-En aplicación a la reforma establecida en la Disposición Reformatoria Primera del Código Orgánico Integral Penal (R.O. 180-S, 10-II-2014), la denominación del "Código Penal" y del "Código de Procedimiento Penal" fue sustituida por "Código Orgánico Integral Penal".

-En aplicación a la reforma establecida en la Disposición General Décima Novena de la Ley de Mercado de Valores (R.O. 215-S, 22-II-2006) y la Disposición General Décima Segunda de la Ley de Compañías (R.O. 312, 5-XI-1999), la denominación "Superintendencia de Compañías" fue sustituida por "Superintendencia de Compañías y Valores".

Clemente Yerovi Indaburu

PRESIDENTE INTERINO DE LA REPÚBLICA

En uso de las atribuciones de que se halla investido

Decreta:

LA SIGUIENTE LEY DE REGISTRO:

Título I

OBJETO DEL REGISTRO

Art. 1.- La inscripción de los instrumentos públicos, títulos y demás documentos que la Ley exige o permite que se inscriban en los registros correspondientes, tiene principalmente los siguientes objetos:

- a) Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos;
- b) Dar publicidad a los contratos y actos que trasladan el dominio de los mismos bienes raíces o imponen gravámenes o limitaciones a dicho dominio; y,
- c) Garantizar la autenticidad y seguridad de los títulos, instrumentos públicos y documentos que deben registrarse.

Título II

DE LA OFICINA DEL REGISTRO

Art. 2.- En la cabecera de cada Cantón habrá una Oficina a cargo de un Registrador, en la que se llevarán los registros de las inscripciones a que se refiere el Art. 1 de esta Ley.

Art. 3.- (Derogado por la Disposición Reformatoria y Derogatoria Cuarta, num. 1, de la Ley s/n, R.O. 162-S, 31-III-2010).

### Título III

#### DEL REGISTRADOR, SUS DEBERES Y ATRIBUCIONES

Art. 4.- (Derogado por la Disposición Reformatoria y Derogatoria Cuarta, num. 1, de la Ley s/n, R.O. 162-S, 31-III-2010).

Art. 5.- (Derogado por la Disposición Reformatoria y Derogatoria Cuarta, num. 1, de la Ley s/n, R.O. 162-S, 31-III-2010).

Art. 6.- (Derogado por la Disposición Reformatoria y Derogatoria Cuarta, num. 1, de la Ley s/n, R.O. 162-S, 31-III-2010).

Art. 7.- (Derogado por la Disposición Reformatoria y Derogatoria Cuarta, num. 1, de la Ley s/n, R.O. 162-S, 31-III-2010).

Art. 8.- (Derogado por la Disposición Reformatoria y Derogatoria Cuarta, num. 1, de la Ley s/n, R.O. 162-S, 31-III-2010).

Art. 9.- (Derogado por la Disposición Reformatoria y Derogatoria Cuarta, num. 1, de la Ley s/n, R.O. 162-S, 31-III-2010).

Art. 10.- (Derogado por la Disposición Reformatoria y Derogatoria Cuarta, num. 1, de la Ley s/n, R.O. 162-S, 31-III-2010).

Art. 11.- Son deberes y atribuciones del Registrador:

a) Inscribir en el Registro correspondiente los documentos cuya inscripción exige o permite la Ley, debiendo negarse a hacerlo en los casos siguientes:

- 1.- Si la inscripción es legalmente inadmisibles como en el caso de no ser auténtico el título que se presente o no estar conferida la copia en el papel del sello correspondiente;
- 2.- Si los impuestos que causan la celebración del acto o contrato o su inscripción no han sido pagados de acuerdo con la Ley;
- 3.- Si el inmueble a que se refiere el acto, contrato o mandato judicial que debe inscribirse no está situado dentro del Cantón;
- 4.- Si el título o documento que se trata de inscribir tiene algún vicio o defecto que lo haga nulo;
- 5.- Si el título o documento no contiene los requisitos legales para la inscripción; y,
- 6.- Si no se ha dado al público el aviso que previamente a la inscripción de un título o documento prescribe la Ley.

La negativa del Registrador constará al final del título cuya inscripción se hubiere solicitado, expresando con precisión y claridad las razones en que se funde.

De la negativa del Registrador se podrá recurrir al Juez competente, quien luego de examinar la solicitud del interesado y las causas de la negativa, dictará su resolución, la que será notificada al Registrador en la forma prevista en el Código de Procedimiento Civil.

Si la resolución ordena la inscripción, no será susceptible de recurso alguno.

Si el Juez negare la inscripción, el interesado podrá interponer el recurso de apelación para ante la Corte Superior correspondiente, de cuya resolución no habrá recurso alguno.

En el caso de que la negativa del Registrador se funde en la causal constante en el ordinal segundo de este artículo, el perjudicado podrá acudir al Tribunal Fiscal, el mismo que dictará la resolución correspondiente con el estudio de la petición del interesado y de las razones aducidas por el Registrador.

Esta resolución será definitiva y se le comunicará a dicho funcionario en la forma legal.

Si se mandare por el Juez o el Tribunal Fiscal, en su caso, hacer la inscripción, el Registrador la practicará al ser notificado con la resolución correspondiente, dejando constancia de ella al efectuar la inscripción.

b) (Sustituido por la Disposición Reformatoria y Derogatoria Cuarta, num. 2, de la Ley s/n, R.O. 162-S, 31-III-2010).- Llevar un inventario de los Registros, libros y demás documentos pertenecientes a la oficina, debiendo enviar una copia de dicho inventario a la Dirección

Nacional de Registro de Datos Públicos, dentro de los primeros quince días del mes de enero de cada año;

c) Llevar, con sujeción a las disposiciones de esta Ley, los libros denominados Registro de Propiedad, Registro de Gravámenes, Registro Mercantil, Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar y los demás que determina la Ley;

d) Anotar en el Libro denominado Repertorio los títulos o documentos que se le presenten para su inscripción y cerrarlo diariamente, haciendo constar el número de inscripciones efectuadas en el día y firmado la diligencia;

e) Conferir certificados y copias con arreglo a esta Ley;

f) Dar los informes oficiales que le pidan los funcionarios públicos acerca de lo que conste en los libros de la Oficina; y,

g) Los demás que la Ley le imponga.

Nota:

- El Tribunal Fiscal fue suprimido por las reformas constitucionales del 23-XII-1992, que crearon el Tribunal Distrital Fiscal. De presentarse recurso de casación lo conocerá la Sala de la Corte Nacional de Justicia especializada en esta materia.

- Las Cortes Superiores fueron sustituidas por las Cortes Provinciales, según el Art. 178, num. 2, de la Constitución de la República del Ecuador (R.O. 449, 20-X-2008).

Art. 12.- Si el dueño de un predio lo vendiere o hipotecare sucesivamente a dos personas distintas y después de inscritas la venta o hipoteca por uno de los compradores o acreedores hipotecarios, pidiere el otro, igual inscripción, el Registrador se negará a practicarla hasta que lo ordene el Juez.

Esta disposición es aplicable al caso en que apareciere vendido el inmueble por una persona que no es su verdadero dueño o actual poseedor.

Art. 13.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo precedente, el Registrador asentará en el repertorio el título que se le presente para la inscripción, ya fuere permanente o transitoria la causa que invocare para no practicarla; pero las anotaciones de esta clase caducarán a los dos meses de la fecha en que se practicaren, si no se convirtieren en inscripciones.

La anotación de que trata el artículo anterior se convertirá en registro, cuando se haga constar que ha desaparecido o se ha subsanado la causa que impidió practicarle.

Convertida la anotación en registro, surte todos sus efectos desde la fecha aquella, aun cuando en el intervalo de la una al otro se hayan inscrito otros derechos relativos al mismo inmueble.

Art. 14.- (Reformado por la Disposición Reformativa y Derogatoria Cuarta, num. 3, de la Ley s/n, R.O. 162-S, 31-III-2010).- Además de lo constante en la Ley que regula el servicio público, no pueden ser Registradores:

1.- Los ciegos;

2.- Los sordos;

3.- Los mudos;

4.- Los dementes;

5.- Los disipadores;

6.- Los ebrios consuetudinarios;

7.- Los toxicómanos;

8.- Los interdictos;

9.- Los abogados suspensos en el ejercicio profesional;

10.- Los religiosos; y,

11.- Los condenados a pena de prisión o reclusión.

Art. 15.- (Reformado por la Disposición Reformatoria y Derogatoria Cuarta, num. 4, de la Ley s/n, R.O. 162-S, 31-III-2010).- Además de la responsabilidad a que está sujeto el Registrador por daños y perjuicios que causare, será condenado a pagar multa de un salario básico del trabajador en general en los siguientes casos:

- a) Si dejare de anotar en el Repertorio los documentos que se le presenten para su inscripción, en el acto de recibirlos;
- b) Si no cierra diariamente el Repertorio; conforme a lo prescrito en esta Ley;
- c) Si no lleva los Registros en el orden que previene la presente Ley;
- d) Si hace, niega o retarda indebidamente una inscripción;
- e) Si al hacerla, no la efectúa conforme a lo preceptuado en esta Ley;
- f) Si diere certificados o copias inexactos; y,
- g) Si incurriere en otra falta u omisión que contravenga a la Ley.

Art. 16.- (Reformado por la Disposición Reformatoria y Derogatoria Cuarta, num. 5, de la Ley s/n, R.O. 162-S, 31-III-2010).- La autoridad municipal en sus respectivos cantones, o la

Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, en su caso, conocerán las quejas que se presentaren contra los Registradores, imponiéndoles la sanción correspondiente, luego de recibir el informe por escrito de aquel funcionario y de efectuar las diligencias necesarias para la comprobación del hecho imputado.

Art. 17.- Lo dispuesto en el artículo precedente se entiende sin perjuicio de que el Registrador deberá subsanar, a su costa, la falta u omisión en que haya incurrido y de lo que prescribe el Código Penal.

#### Título IV

#### DEL REPERTORIO

Art. 18.- (Reformado por la Disposición Reformativa y Derogatoria Cuarta, num. 6, de la Ley s/n, R.O. 162-S, 31-III-2010).- El Registrador llevará un libro denominado Repertorio para anotar los documentos cuya inscripción se solicite.

El Repertorio será foliado. En la primera de sus páginas se sentará un acta en que se deje constancia del número total de folios que contiene el libro, la misma que será suscrita por el Registrador.

Cada una de las páginas del Repertorio se dividirá en cinco columnas para expresar, en la primera, el nombre y apellido de la persona que presente el documento; en la segunda, la naturaleza del acto en que se trate de inscribir; en la tercera, la clase de inscripción que se pide; en la cuarta, la hora y mes de la inscripción; y en la quinta, el registro parcial en que se debe hacer la inscripción, y el número que en éste le corresponda.

Si el Registrador se negare a practicar la inscripción por alguna de las razones que constan en esta Ley, se expresará al margen del Repertorio la causa de la negativa, dejando en blanco la quinta columna, para designar el registro parcial en que debe inscribirse el documento y darle el número que le corresponde a la fecha en que de nuevo sea presentado, si la autoridad competente ordenare la inscripción.

Cada una de las columnas del Repertorio se encabezará con un rótulo, que indicará lo que ella contenga.

Las anotaciones se harán en el Repertorio, en serie numerada, como primero, segundo, tercero, etc., siguiendo el orden de presentación de los documentos.

El Repertorio se cerrará diariamente con una razón de la suma de las anotaciones hechas en el día y con expresión de los números de la primera y de la última. La razón, después de la fecha en que hubiere sido puesta irá firmada por el Registrador. Si no se hubieren verificado anotaciones en el día, se hará constar este particular.

## Título V

### DE LOS REGISTROS Y DE LOS ÍNDICES

Art. 19.- En cada uno de los Registros que se debe llevar de acuerdo con la Ley, el Registrador inscribirá las cancelaciones, alteraciones y todo lo que concierne a las inscripciones que en ellos hubieren hecho.

Art. 20.- Los registros se llevarán en el papel del sello correspondiente, se formarán del mismo modo que el protocolo de los Notarios y se foliarán sucesivamente.

Art. 21.- Los registros empezarán y concluirán con el año y en cada uno de ellos se hará la inscripción bajo una serie sucesiva de números independientes de la serie general del Repertorio.

Cada uno de los registros se abrirá al principio del año con un certificado en que se mencione la primera inscripción que vaya a hacerse en él; y se cerrará al fin del año con otro certificado del Registrador, en el cual se exprese el número de fojas y de inscripciones que contenga, el de las que han quedado sin efecto, las enmendaduras de la foliación y en cuanto particularidad pueda influir en lo sustancial de las inscripciones y conduzca a precaver suplantaciones y otros fraudes.

Art. 22.- Los documentos que el Registrador debe conservar se foliarán y encuadernarán aparte, en el mismo orden de las inscripciones. En la parte final de dichos documentos se pondrá una nota en que se exprese el folio y el número de la inscripción a que correspondan.

Art. 23.- Cada uno de los registros contendrá un índice por orden alfabético, destinado a expresar separadamente el nombre y apellidos de los otorgantes y el nombre del inmueble a que se refiere la inscripción.

En el apéndice de aquel índice se formará un inventario de los documentos que el Registrador debe conservar.

Art. 24.- Se llevará también un libro de índice general por orden alfabético de los títulos o documentos que se inscriban en cada año. Se lo formará a medida que se vayan haciendo las

inscripciones y constarán en él los datos siguientes: nombres y apellidos de los interesados, naturaleza del acto o contrato que se haya inscrito, el nombre o denominación del inmueble correspondiente y el número que corresponde a la inscripción.

## Título VI

### TÍTULOS, ACTOS Y DOCUMENTOS QUE DEBEN REGISTRARSE

Art. 25.- Están sujetos al registro los títulos, actos y documentos siguientes:

- a) Todo contrato o acto entre vivos que cause traslación de la propiedad de bienes raíces;
- b) Toda demanda sobre propiedad o linderos de bienes raíces; las sentencias definitivas ejecutoriadas determinadas en el Código Civil y en el Código de Procedimiento Civil;
- c) Los títulos constitutivos de hipoteca o de prenda agrícola o industrial;
- d) Los títulos constitutivos sobre bienes raíces de los derechos de usufructo, de uso, de habitación, de servidumbres reales y de cualquier otro gravamen, y en general, los títulos en virtud de los cuales se ponen limitaciones al dominio sobre bienes raíces;
- e) Los testamentos;
- f) Las sentencias o aprobaciones judiciales de partición de bienes, así como los actos de partición, judiciales o extrajudiciales;

- g) Las diligencias de remate de bienes raíces;
- h) Los títulos de registro de minas con sujeción a las leyes de la materia;
- i) Los documentos que se mencionan en el libro primero, sección segunda, párrafo segundo del Código de Comercio, inclusive los nombramientos de los administradores de las Compañías Civiles y Mercantiles;
- j) El arrendamiento, en el caso del Art. 2020 (1903) del Código Civil;
- k) El cambio o variación del nombre de una finca rural. El que hace la variación debe solicitar el registro del nuevo nombre al Registrador correspondiente, a más tardar dentro de los quince días siguientes a aquel en que se haya hecho uso en documento público u oficial o en alguna diligencia o acto público u oficial, del nombre variado o cambiado.

La misma obligación tienen los partícipes de una finca rural, dividida o partida, en cuanto a los nuevos nombres que impusieren a las partes que les hayan adjudicado.

Quienes no cumplieren la obligación determinada en este literal, incurrirán en la multa de doscientos sucres que les impondrá el Juez correspondiente, cuando por razón de las visitas a la Oficina del Registro o por cualquier otro motivo tuviere conocimiento de la falta, o el

Tribunal que tuviere el mismo conocimiento, sin perjuicio de llevarse a efecto el registro de la variación o imposición del nombre, a costa del que o de los que la hubieren hecho; y,

l) Cualquier otro acto o contrato cuya inscripción sea exigida por la Ley.

## Título VII

### DEL PROCEDIMIENTO DE LAS INSCRIPCIONES

Art. 26.- En la inscripción se observarán las disposiciones expresadas en el párrafo 3o., Título VI, Libro II del Código Civil y las que contienen los artículos siguientes.

Art. 27.- Los decretos de interdicción, los que prohíben o limitan generalmente el derecho de enajenar y los demás que no se contraigan a determinado inmueble, se inscribirán en el Cantón en que tenga su domicilio la persona respecto de quién se hubiere dado el decreto o prohibición. Se inscribirán también en el Cantón o Cantones en que están situados los inmuebles que le pertenecieren.

Si la prohibición o la limitación recayere sobre un inmueble determinado, la inscripción deberá hacerse en el Cantón o Cantones en que tal inmueble estuviere situado.

Art. 28.- Para practicar la inscripción de las sentencias se presentarán éstas al Registrador junto con la certificación del Secretario que acredite que están ejecutoriadas. Se presentarán también los documentos que fueren necesarios para practicar la inscripción.

Art. 29.- (Reformado por la Disposición Reformatoria y Derogatoria Cuarta, num. 7, de la Ley s/n, R.O. 162-S, 31-III-2010).- En el caso del Art. 706 del Código Civil, se hará la

inscripción designando las personas que transfieren, el nombre y límites del inmueble, materias del contrato.

La fijación de carteles a que se refiere el Art. 709 del Código Civil, se hará constar al Registrador por certificados del Juez y del notario del Cantón, puestos al pie de dichos carteles.

A la misma regla se sujetará la inscripción de los actos o contratos sobre constitución o transferencia de los derechos de usufructo, uso, habitación o hipoteca que se refieran a inmuebles no inscritos.

Hasta treinta días después de dado el aviso, no podrá hacerse la inscripción.

Art. 30.- La inscripción de un embargo cesión de bienes o cualquiera otro impedimento legal para enajenar un inmueble, no podrá hacerse sin previa providencia de Juez competente.

Art. 31.- Los interesados pueden pedir la inscripción por sí, o por medio de personeros o de representantes legales.

Art. 32.- Los instrumentos otorgados en naciones extranjeras no se podrán inscribir sin previa providencia judicial que califique la legalidad de su forma y autenticidad.

Art. 33.- Si dos o más personas demandaren a un tiempo inscripciones de igual naturaleza, sobre un mismo inmueble, las copias presentadas se anotarán bajo el mismo número.

## Título VIII

### DE LA FORMA Y SOLEMNIDAD DE LAS INSCRIPCIONES

Art. 34.- Se hará una sola inscripción aún cuando sean muchos los acreedores y deudores, si entre aquéllos hay unidad de derechos, o si éstos son solidarios, o si la obligación es indivisible.

Art. 35.- Si por el título apareciere que muchos deudores o fiadores han hipotecado los inmuebles que a cada uno de ellos corresponden singularmente, se verificarán tantas inscripciones cuantos fueren dichos inmuebles.

Art. 36.- Las partidas de inscripción en cada registro se colocarán bajo el número que se les haya designado en el Repertorio.

Art. 37.- Si anotado un título en el Repertorio, desistiere el solicitante o se suspendiere la inscripción por cualquier causa, el Registrador, bajo el número que al título se le hubiere asignado en el Repertorio, pondrá el respectivo certificado, firmado por la parte, y hará constar la causa por la cual no se hubiere hecho la inscripción.

Art. 38.- Las inscripciones se escribirán entre dos márgenes y en orden de sucesión tal, que entre una y otra partida no quede en blanco más que el espacio para un renglón.

Art. 39.- Cada inscripción tendrá en el margen de la izquierda una nota, que exprese la naturaleza del título y el número que le corresponda en el Repertorio.

Art. 40.- Las sumas se escribirán en guarismos y letras, y en ningún caso se hará uso de abreviaturas.

Art. 41.- La inscripción de títulos de propiedad y de otros derechos reales, contendrá:

1.- La fecha de la inscripción;

2.- Los nombres, apellidos y domicilio de las partes;

3.- La naturaleza y fecha del título, y la designación de la oficina en que se guarda el original;

4.- El nombre y linderos del inmueble; y,

5.- La firma del Registrador.

Si se pidiere la inscripción de un título traslativo del dominio de un inmueble, o de alguno de los otros derechos reales, como usufructo, uso, habitación o hipoteca, y en el título no apareciere facultado uno de los otorgantes o un tercero para pedir por sí solo la inscripción, será necesario que las partes o sus representantes firmen la anotación en el Repertorio.

En las transferencias que proceden de resoluciones judiciales no hay necesidad de que las partes firmen las anotaciones.

Art. 42.- (Reformado por la Disposición Reformatoria y Derogatoria Cuarta, num. 8, de la Ley s/n, R.O. 162-S, 31-III-2010).- La inscripción de sentencias, testamentos y actos legales de partición, se hará en la forma que prescribe el Art. 710 del Código Civil; pero si la sentencia se refiere a la demanda o a otro libelo, se insertará literalmente lo que en la demanda o libelo se hubiere pedido.

Art. 43.- La falta en los títulos de alguno de los requisitos legales sólo podrá suplirse por escritura pública.

La falta de designación de los herederos y legatarios, cuando se inscribe un testamento; la del tribunal o juzgado, cuando se inscriba una sentencia; y la de los personeros y representantes legales, si se inscribiere una hipoteca, se salvarán por medio de minutas firmadas por las partes o sus representantes legales. Del mismo modo se enmendarán y suplirán las designaciones defectuosas o insuficientes de los títulos.

Art. 44.- (Reformado por la Disposición Reformatoria y Derogatoria Cuarta, num. 9, de la Ley s/n, R.O. 162-S, 31-III-2010).- La inscripción de una hipoteca se practicará en la forma expresada en el Art. 2334 del Código Civil; y también se sujetará a ella, en lo que fuere concerniente, la inscripción de cualquier otro gravamen que afecte un inmueble.

Art. 45.- A continuación de la última palabra del texto de la inscripción irá la firma del Registrador.

Art. 46.- Los Registradores estarán sujetos a los deberes que impone a los notarios el Código de Procedimiento Civil, respecto de enmendaduras, entrerenglonados o supresión de letras o palabras.

Art. 47.- Verificada la inscripción, se devolverá el título al interesado; pero si ella se refiere a documentos que no se guarden en archivo público, los guardará el Registrador bajo su custodia y responsabilidad, agregándolos a los respectivos registros, según el orden de las inscripciones.

Art. 48.- El título se devolverá con nota de haberse inscrito designando el registro, número y fecha de la inscripción. Se expresará la fecha de esta nota y la firmará el Registrador.

Además, en ella se hará mención del contenido de los documentos que, según el Art. precedente, deben quedar en poder del Registrador.

Art. 49.- Si el interesado quisiere, podrá recurrir al notario para que traslade al margen de la escritura matriz la nota expresada en el artículo anterior.

Art. 49-A.- (Agregado por el Art. 158 de la Ley s/n, R.O. 249-S, 20-V-2014).- No obstante lo indicado anteriormente, los contratos de constitución de compañías y los actos posteriores de las sociedades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías y Valores que se hubieren celebrado y otorgado en los términos de la Ley de Compañías, y de la Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de datos, se registrarán y archivarán en el correspondiente formato digital que garantice la seguridad y acceso a la información y documentos agregados.

El otorgamiento de certificados o copias se lo efectuará en los términos de la Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de datos, y la presente Ley de Registro en lo que fuere aplicable.

## Título IX

### DE LA VARIACIÓN DE LAS INSCRIPCIONES Y DE SU CANCELACIÓN

Art. 50.- La corrección de errores, reparación de omisiones y cualquier modificación que de oficio o a petición de parte deba hacer el Registrador conforme al título, se hará constar en una nota puesta en el margen a la derecha de la inscripción respectiva y al frente de la parte que se hubiere modificado.

Art. 51.- Si fuere necesario hacer variaciones en virtud de un título nuevo, se hará otra inscripción, en la cual se pondrá una nota que haga referencia a la inscripción modificada, y en ésta, otra nota de referencia a aquélla.

Si el nuevo documento que se presente fuere una sentencia u otra providencia ejecutoriada, cualquiera que sea la notificación que prescriba, se hará al margen del registro, como se previene en el artículo anterior.

Art. 52.- Las disposiciones de los dos artículos precedentes son aplicables a las cancelaciones, sean parciales o totales, convencionales o decretadas por la justicia.

Art. 53.- El Registrador no cancelará la inscripción, sino a solicitud de parte o por orden judicial; pero en las inscripciones anteriores estará obligado a poner de oficio una nota de referencia a las posteriores que versen sobre el mismo inmueble.

## Título X

### DISPOSICIONES GENERALES

Art. 54.- (Reformado por la Disposición Reformativa y Derogatoria Cuarta, num. 10, de la Ley s/n, R.O. 162-S, 31-III-2010).- Ninguno de los documentos que deben inscribirse, podrá admitirse ni valer en juicio ni fuera de él, si no están debidamente registrados. Los tribunales, jueces, notarios o empleados de cualquiera clase que quebranten de cualquier modo las disposiciones de este artículo, quedarán sujetos a las sanciones determinadas por el Código Orgánico de la Función Judicial.

Art. 55.- Para que se haga la inscripción deberá el interesado presentar la boleta del respectivo tesorero con que se compruebe el pago del impuesto de registro y sus adicionales.

Será destituido el Registrador que registrare una de las sentencias, títulos o actos expresados en esta Ley, sin que se le presente la boleta indicada en el inciso anterior.

Art. 56.- El Registrador debe dejar copia de los certificados que expida, cualquiera que sea la clase de éstos. Los certificados y copias deberán numerarse en series continuas para cada año, debiendo formarse libros con las copias, las que llevarán la firma del Registrador.

Art. ... .- (Agregado por el Art. 1 del Decreto Ley 72, R.O. 58, 14-VIII-81; y, reformado por la Disposición Reformativa y Derogatoria Cuarta, num. 11, de la Ley s/n, R.O. 162-S, 31-III-2010).- Si en una inscripción o anotación se hubiese omitido la firma del Registrador, la autoridad municipal del cantón o distrito correspondiente dispondrá que firme quien debía haberlo hecho, y si esto no fuera posible, que firme tal inscripción o anotación el funcionario que se halle a cargo del Registro de la Propiedad.

Art. 57.- Todo interesado tiene derecho a examinar sin reserva alguna los registros, índices y archivos de las Oficinas del Registro. El Registrador está por lo tanto obligado, mediante su vigilancia, a permitir dicho examen, en cuanto no se perjudique el servicio de la oficina, sin que con ello se cause ninguna erogación a quien lo solicite.

## Título XI

### DISPOSICIÓN TRANSITORIA

(Derogado por la Disposición Reformativa y Derogatoria Cuarta, num. 1, de la Ley s/n, R.O. 162-S, 31-III-2010)

### DISPOSICIONES FINALES

Quedan derogadas todas las leyes que se opongan a la presente, a excepción de la Ley Especial de Oriente y de la Ley Especial del Archipiélago de Colón.

De la ejecución del presente Decreto que entrará en vigencia desde esta fecha, encárguese el señor Ministro Secretario de Estado en la Cartera de Gobierno y Justicia.

#### FUENTES DE LA PRESENTE EDICIÓN DE LA LEY DE REGISTRO

- 1.- Decreto Supremo 1405 (Registro Oficial 150, 28-X-1966)
- 2.- Decreto Supremo 1496 (Registro Oficial 154, 7-XI-1966)
  
- 3.- Decreto Ley 72, Art. 1 (Registro Oficial 58, 14-VIII-1981)
- 4.- Ley s/n (Suplemento del Registro Oficial 162, 31-III-2010)
- 5.- Ley s/n (Suplemento del Registro Oficial 249, 20-V-2014).

### **3. LEY DEL SISTEMA NACIONAL DE REGISTRO DE DATOS PÚBLICOS**

(Ley s/n)Nota: - En aplicación a la reforma establecida en la Disposición General Décima Novena de la LEY DE MERCADO DE VALORES (R.O. 215-S, 22-II-2006) y la Disposición General Décima Segunda de la LEY DE COMPAÑÍAS (R.O. 312, 5-XI-1999), la denominación "Superintendencia de Compañías" fue sustituida por "Superintendencia de Compañías y Valores".

- En aplicación a la reforma establecida en la Disposición General Décima Segunda de la LEY DE COMPAÑÍAS (R.O. 312, 5-XI-1999), la denominación "Superintendente de Compañías" fue sustituida por "Superintendente de Compañías y Valores".

- Mediante Disposición General del Decreto Ejecutivo No. 500, publicado en el Suplemento del Registro Oficial 395 de 12 de diciembre de 2014, se dispone sustituir en todas las disposiciones legales "Ministerio de Relaciones Laborales" por "Ministerio del Trabajo".

ASAMBLEA NACIONAL EL PLENO Considerando: Que, el artículo 1 de la Constitución vigente señala que la República del Ecuador es un Estado Constitucional de Derechos y Justicia, lo que da cuenta de la enorme importancia que se otorga a los derechos de las personas, de los pueblos y de la naturaleza;

Que, el artículo 11 numeral 9 de la Constitución, determina que el más alto deber del Estado consiste en respetar y hacer respetar los derechos garantizados en ella, lo cual implica la obligación estatal de adecuar formal y materialmente, las leyes y normas de inferior jerarquía a la Constitución y los instrumentos internacionales, e implementar las normas que sean necesarias para garantizar la dignidad del ser humano; Que, el artículo 18 en su numeral segundo establece que es derecho de todas las personas el acceso a la información generada en instituciones públicas, o privadas que manejen fondos públicos o realicen funciones públicas. Además del derecho de acceso universal a las tecnologías de información y comunicación;

Que, el artículo 66 numerales 19 y 28 garantizan los derechos a la identidad personal y colectiva y a la protección de datos de carácter personal, el cual incluye el acceso y la decisión sobre información y datos de este carácter, así como su correspondiente protección;

Que, la misma disposición constitucional en su numeral 26 garantiza el derecho a la propiedad en todas sus formas, cuya conformación, transferencia y consolidación jurídica, requiere de un registro fiable;

Que, la misma norma constitucional, en su numeral vigésimo quinto, establece el derecho de las personas a acceder a servicios públicos de calidad para lo cual se requiere una debida

estructuración institucional, que garantice los derechos de las personas y contribuya a brindar servicios de calidad, con eficiencia, eficacia y buen trato;

Que, el artículo 85, numeral primero, de la Constitución establece que las políticas públicas y la prestación de bienes y servicios públicos se orientará a hacer efectivo el buen vivir;

Que, el artículo 92 de la Carta Magna, dispone que toda persona tendrá derecho a conocer de la existencia y acceder a los documentos, datos genéticos, bancos o archivos de datos personales e informes que sobre sí misma o sobre sus bienes, consten en entidades públicas o privadas, en soporte material o electrónico;

Que, la Primera Disposición Transitoria, numeral octavo, del mismo cuerpo normativo, establece que en el plazo de trescientos sesenta días, se aprobará la ley que organice los registros de datos, en particular los registros: civil, de la propiedad y mercantil y que en todos los casos se establecerá sistemas de control cruzado y bases de datos nacionales;

Que, la Constitución del Ecuador, en su artículo 265 establece que el sistema público de registro de la propiedad será administrado de manera concurrente entre la Función Ejecutiva y las municipalidades;

Que, en el Plan Nacional de Descentralización promulgado mediante Decreto Ejecutivo No. 1616, se establece en su punto 4, sección segunda, que el Gobierno Nacional mantendrá la fijación de políticas y normas nacionales para mejoramiento de catastros, como parte del sistema nacional de catastros y la prestación de asistencia técnica a los municipios, buscando implementar la unificación del Registro de la Propiedad con los catastros de las municipalidades; y,

En ejercicio de las atribuciones conferidas por el numeral sexto del artículo 120 de la Constitución de la República, resuelve expedir la siguiente:

## **LEY DEL SISTEMA NACIONAL DE REGISTRO DE DATOS PÚBLICOS**

### **Capítulo I**

#### **FINALIDAD, OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN**

Art. 1.- Finalidad y Objeto.- La presente ley crea y regula el sistema de registro de datos públicos y su acceso, en entidades públicas o privadas que administren dichas bases o registros.

El objeto de la ley es: garantizar la seguridad jurídica, organizar, regular, sistematizar e interconectar la información, así como: la eficacia y eficiencia de su manejo, su publicidad, transparencia, acceso e implementación de nuevas tecnologías.

Art. 2.- Ámbito de aplicación.- La presente Ley rige para las instituciones del sector público y privado que actualmente o en el futuro administren bases o registros de datos públicos, sobre las personas naturales o jurídicas, sus bienes o patrimonio y para las usuarias o usuarios de los registros públicos.

### **Capítulo II**

#### **PRINCIPIOS GENERALES DEL REGISTRO DE DATOS PÚBLICOS**

Art. 3.- Obligatoriedad.- En la ley relativa a cada uno de los registros o en las disposiciones legales de cada materia, se determinará: los hechos, actos, contratos o instrumentos que deban ser inscritos y/o registrados; así como la obligación de las registradoras o registradores a la certificación y publicidad de los datos, con las limitaciones señaladas en la Constitución y la ley.

Los datos públicos registrales deben ser: completos, accesibles, en formatos libres, sin licencia alrededor de los mismos, no discriminatorios, veraces, verificables y pertinentes, en relación al ámbito y fines de su inscripción.

La información que el Estado entregue puede ser específica o general, versar sobre una parte o sobre la totalidad del registro y será suministrada por escrito o por medios electrónicos.

Art. 4.- Responsabilidad de la información.- Las instituciones del sector público y privado y las personas naturales que actualmente o en el futuro administren bases o registros de datos públicos, son responsables de la integridad, protección y control de los registros y bases de datos a su cargo. Dichas instituciones responderán por la veracidad, autenticidad, custodia y debida conservación de los registros. La responsabilidad sobre la veracidad y autenticidad de los datos registrados, es exclusiva de la o el declarante cuando esta o este provee toda la información.

Las personas afectadas por información falsa o imprecisa, difundida o certificada por registradoras o registradores, tendrán derecho a las indemnizaciones correspondientes, previo el ejercicio de la respectiva acción legal.

La Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos establecerá los casos en los que deba rendirse caución.

Art. 5.- Publicidad.- El Estado, de conformidad con la Ley, pondrá en conocimiento de las ciudadanas o ciudadanos, la existencia de registros o bases de datos de personas y bienes y en lo aplicable, la celebración de actos sobre los mismos, con la finalidad de que las interesadas o interesados y terceras o terceros conozcan de dicha existencia y los impugnen en caso de afectar a sus derechos.

Art. 6.- Accesibilidad y confidencialidad.- Son confidenciales los datos de carácter personal, tales como: ideología, afiliación política o sindical, etnia, estado de salud, orientación sexual, religión, condición migratoria y los demás atinentes a la intimidad personal y en especial aquella información cuyo uso público atente contra los derechos humanos consagrados en la Constitución e instrumentos internacionales.

El acceso a estos datos sólo será posible con autorización expresa del titular de la información, por mandato de la ley o por orden judicial.

También son confidenciales los datos cuya reserva haya sido declarada por la autoridad competente, los que estén amparados bajo sigilo bancario o bursátil, y los que pudieren afectar la seguridad interna o externa del Estado.

La autoridad o funcionario que por la naturaleza de sus funciones custodie datos de carácter personal, deberá adoptar las medidas de seguridad necesarias para proteger y garantizar la reserva de la información que reposa en sus archivos.

Para acceder a la información sobre el patrimonio de las personas el solicitante deberá justificar y motivar su requerimiento, declarar el uso que hará de la misma y consignar sus datos básicos de identidad, tales como: nombres y apellidos completos, número del documento de identidad o ciudadanía, dirección domiciliaria y los demás datos que mediante el respectivo reglamento se determinen. Un uso distinto al declarado dará lugar a la determinación de responsabilidades, sin perjuicio de las acciones legales que el/la titular de la información pueda ejercer.

La Directora o Director Nacional de Registro de Datos Públicos, definirá los demás datos que integrarán el sistema nacional y el tipo de reserva y accesibilidad.

Art. 7.- Presunción de Legalidad.- La certificación registral da fe pública, investida de la presunción de legalidad. El orden secuencial de los registros se mantendrá sin modificación alguna, excepto por orden judicial.

Art. 8.- Rectificabilidad.- Los datos registrales del sistema son susceptibles de actualización, rectificación o supresión en los casos y con los requisitos que la ley señale.

### Capítulo III NORMAS GENERALES APLICABLES A LOS REGISTROS PÚBLICOS

Art. 9.- De las certificaciones.- La certificación registral, constituye documento público y se expedirá a petición de la interesada o interesado, por disposición administrativa u orden judicial.

Art. 10.- Precedencia.- El último registro de un dato público prevalece sobre los anteriores o sobre otros datos no registrados, con las excepciones que la ley disponga.

Art. 11.- Valor Probatorio.- La información de los datos públicos registrales legalmente certificados, constituye prueba. Se podrá certificar toda clase de asientos con excepción a las limitaciones que la ley expresamente señala.

Art. 12.- Medios Tecnológicos.- El Estado, a través del ministerio sectorial con competencia en las telecomunicaciones y en la sociedad de la información, definirá las políticas y principios para la organización y coordinación de las acciones de intercambio de información y de bases de datos entre los organismos e instancias de registro de datos públicos, cuya ejecución y seguimiento estará a cargo de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos. La actividad de registro se desarrollará utilizando medios tecnológicos normados y estandarizados, de conformidad con las políticas emanadas por el ministerio sectorial de las telecomunicaciones y de la sociedad de la información.

Art. 13.- De los registros de datos públicos.- (Reformado por la Disposición Reformativa Segunda de la Ley s/n, R.O. 843-2S, 3-XII-2012).- Son registros de datos públicos: el Registro Civil, de la Propiedad, Mercantil, Societario, Vehicular, de naves y aeronaves, patentes, de propiedad intelectual, registros de datos crediticios y los que en la actualidad o en el futuro determine la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, en el marco de lo dispuesto por la Constitución de la República y las leyes vigentes.

Los Registros son dependencias públicas, desconcentrados, con autonomía registral y administrativa en los términos de la presente ley, y sujetos al control, auditoría y vigilancia de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos en lo relativo al cumplimiento de políticas, resoluciones y disposiciones para la interconexión e interoperabilidad de bases de datos y de información pública, conforme se determine en el Reglamento que expida la Dirección Nacional.

Art. 14.- Funcionamiento de los registros públicos.- Los registros públicos y demás oficinas que manejen información relacionada con el objeto de esta Ley administrarán sus bases de datos en coordinación con la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos. Sus atribuciones, responsabilidades y funciones serán determinadas por la ley pertinente a cada registro y por el Reglamento a la presente ley.

Art. 15.- Administración de registros.- Los registros, llevarán la información de modo digitalizado, con soporte físico, en la forma determinada por la presente ley y en la normativa pertinente para cada registro, en lo que respecta a:

1.- Registro Civil: Llevará su registro bajo el sistema de información personal;

2.- Registro de la Propiedad: Llevará su registro bajo el sistema de información cronológica, personal y real; y,

3.- Registro Mercantil: Llevará su registro bajo el sistema de información cronológica, real y personal.

En los demás registros, según corresponda, se aplicará lo dispuesto en los numerales antes descritos.

Art. 16.- Folio Personal.- Es el sistema de anotación de hechos y actos jurídicos que se lleva de acuerdo a la persona que los causa o sobre quien recae. En este sistema la o el responsable del registro procederá a registrar: nombres, apellidos y datos del titular de la información y en el caso del registro de la propiedad, la descripción del inmueble, las titularidades concatenadas de dominio o condominio, y el título causal, los gravámenes, interdicciones y sus cancelaciones, las constancias de solicitudes de certificados; y en el caso de registro mercantil y civil, el nacimiento o creación de la persona, todas las modificaciones del estado civil o societarias y su muerte o extinción.

Art. 17.- Folio Real.- Es el sistema de anotación de actos jurídicos que se llevan de acuerdo al objeto del que trata el registro. La información consistirá en la descripción del inmueble o mueble, las titularidades concatenadas de dominio o condominio, nombres, apellidos y datos de la o el titular y el título causal, los gravámenes, interdicciones y sus cancelaciones, y las constancias de solicitudes de certificados.

Art. 18.- Folio Cronológico.- Es el registro de los títulos, actos y documentos cuya inscripción se solicita, que se efectúa de acuerdo al orden en que esta petición ocurre. Este sistema incluye al menos un libro índice y un repertorio, en ellos se asentarán todos los datos

referentes a la persona, inmueble o mueble, las titularidades concatenadas de dominio o condominio, nombres, apellidos y datos de la o el titular y el título causal, los gravámenes, interdicciones y sus cancelaciones, y las constancias de solicitudes de certificados; así como en el caso de las personas jurídicas las modificaciones y todo acto societario que se presente.

Art. 19.- Registro de la Propiedad.- De conformidad con la Constitución de la República, el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las municipalidades y la Función Ejecutiva a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos. Por lo tanto, el Municipio de cada cantón o Distrito Metropolitano se encargará de la estructuración administrativa del registro y su coordinación con el catastro. La Dirección Nacional dictará las normas que regularán su funcionamiento a nivel nacional.

Los Registros de la Propiedad asumirán las funciones y facultades del Registro Mercantil, en los cantones en los que estos últimos no existan y hasta tanto la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos disponga su creación y funcionamiento.

Las Registradoras o Registradores de la propiedad deberán ser de nacionalidad ecuatoriana, abogadas o abogados y acreditar ejercicio profesional por un período mínimo de 3 años y los demás requisitos que la ley prevé para el ejercicio del servicio público y Ley del Registro. El concurso de méritos y oposición será organizado y ejecutado por la municipalidad respectiva con la intervención de una veeduría ciudadana. Una vez concluido el proceso, la Alcaldesa o Alcalde procederá al nombramiento del postulante que mayor puntuación hubiere obtenido, por un período fijo de 4 años, quien podrá ser reelegida o reelegido por una sola vez.

Las Registradoras o Registradores podrán ser destituidas o destituidos de sus cargos por incumplimiento de las funciones registrales debidamente comprobado, de conformidad con la presente ley, su reglamento y las demás normas que regulen el servicio público.

También podrán ser destituidos en los casos en los que impidan o dificulten la conformación y funcionamiento del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, de conformidad con el reglamento de la presente ley.

Art. 20.- Registro Mercantil.- Los registros mercantiles serán organizados y administrados por la Función Ejecutiva a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

La Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, dictará las normas técnicas y ejercerá las demás atribuciones que determina esta ley para la conformación e integración al sistema.

Para ser Registradora o Registrador Mercantil se cumplirán los mismos requisitos que para ser Registradora o Registrador de la propiedad inmueble y serán designados mediante concurso público de oposición y méritos, por la Directora o Director Nacional de Registro de Datos Públicos. El nombramiento se hará para un período fijo de 4 años y podrá ser reelegida o reelegido por una sola vez.

Corresponde a la Directora o Director Nacional de Registro de Datos Públicos autorizar la creación, supresión o unificación de oficinas registrales, acorde a la realidad comercial provincial y cantonal.

Art. 21.- Cambio de información en registros o bases de datos.- La o el titular de los datos podrá exigir las modificaciones en registros o bases de datos cuando dichas modificaciones no violen una disposición legal, una orden judicial o administrativa. La rectificación o supresión no procederá cuando pudiese causar perjuicios a derechos de terceras o terceros, en cuyo caso será necesaria la correspondiente resolución administrativa o sentencia judicial.

Art. 22.- Control Cruzado.- La Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos se encargará de organizar un sistema de interconexión cruzado entre los registros público y

privado que en la actualidad o en el futuro administren bases de datos públicos, de acuerdo a lo establecido en esta Ley y en su Reglamento.

Art. 23.- Sistema Informático.- (Reformado por la Disposición Reformativa Cuarta de la Ley s/n, R.O. 843-2S, 3-XII-2012).- El sistema informático tiene como objetivo la tecnificación y modernización de los registros, empleando tecnologías de información, bases de datos y lenguajes informáticos estandarizados, protocolos de intercambio de datos seguros, que permitan un manejo de la información adecuado que reciba, capture, archive, codifique, proteja, intercambie, reproduzca, verifique, certifique o procese de manera tecnológica la información de los datos registrados.

El sistema informático utilizado para el funcionamiento e interconexión de los registros y entidades, es de propiedad estatal y del mismo se podrán conceder licencias de uso limitadas a las entidades públicas y privadas que correspondan, con las limitaciones previstas en la Ley y el Reglamento.

Las entidades y empresas públicas a través del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, verificarán de manera obligatoria la información de los documentos físicos que le deban ser presentados; con la información constante en la Ficha de Registro Único del Ciudadano, misma que podrá ser archivada en medios magnéticos. Esto con la finalidad de prohibir el requerimiento de copias fotostáticas de los documentos públicos; manteniéndose la obligación del ciudadano de presentar los documentos físicos originales.

Art. 24.- Interconexión.- Para la debida aplicación del sistema de control cruzado nacional, los registros y bases de datos deberán obligatoriamente interconectarse buscando la

simplificación de procesos y el debido control de la información de las instituciones competentes.

El sistema de control cruzado implica un conjunto de elementos técnicos e informáticos, integrados e interdependientes, que interactúan y se retroalimentan.

Art. 25.- Información física y electrónica.- Para efectos de la sistematización e interconexión del registro de datos y sin perjuicio de la obligación de mantener la información en soporte físico como determinan las diferentes normas de registro, los distintos registros deberán transferir la información a formato digitalizado.

La Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos definirá el sistema informático para el manejo y administración de registros y bases de datos, el cual registrará en todos los registros del país.

Art. 26.- Seguridad.- Toda base informática de datos debe contar con su respectivo archivo de respaldo, cumplir con los estándares técnicos y plan de contingencia que impidan la caída del sistema, robo de datos, modificación o cualquier otra circunstancia que pueda afectar la información pública.

Art. 27.- Responsabilidad del manejo de las licencias.- Las Registradoras o Registradores y máximas autoridades, a quienes se autoriza el manejo de las licencias para el acceso a los registros de datos autorizados por la ley, serán las o los responsables directos administrativa, civil y penalmente por el mal uso de las mismas.

Capítulo IV DEL SISTEMA Y DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE DATOS PÚBLICOS

Art. 28.- Creación, finalidades y objetivos del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.- (Reformado por la Disposición Reformativa Quinta de la Ley s/n, R.O. 843-2S, 3-XII-2012).- Créase el Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos con la finalidad de proteger los derechos constituidos, los que se constituyan, modifiquen, extingan y publiciten por efectos de la inscripción de los hechos, actos y/o contratos determinados por la presente Ley y las leyes y normas de registros; y con el objeto de coordinar el intercambio de información de los registros de datos públicos. En el caso de que entidades privadas posean información que por su naturaleza sea pública, serán incorporadas a este sistema.

Con la finalidad de garantizar el ejercicio del derecho constitucional del acceso a la información, se crea la Ficha de Registro Único del Ciudadano, documento público electrónico y/o físico certificado, que contendrá todos los datos de registro público del ciudadano constantes en el Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

La Ficha de Registro Único del Ciudadano, no sustituye los documentos legalmente establecidos; pero se constituye en documento público de consulta del ciudadano y documento de consulta y verificación obligatoria de las entidades y empresas públicas, para la prestación de servicios al ciudadano.

Art. 29.- Conformación.- (Reformado por la Disposición Reformativa Tercera de la Ley s/n, R.O. 843-2S, 3-XII-2012).- El Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos estará conformado por los registros: civil, de la propiedad, mercantil, societario, datos de conectividad electrónica, vehicular, de naves y aeronaves, patentes, de propiedad intelectual, registros de datos crediticios y todos los registros de datos de las instituciones públicas y privadas que mantuvieren y administren por disposición legal información registral de carácter público.

Será presidido por la Directora o Director Nacional de Registro de Datos Públicos, con las facultades que se determinan en la presente Ley y su respectivo reglamento.

Art. 30.- La Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.- Créase la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, como organismo de derecho público, con personería jurídica, autonomía administrativa, técnica, operativa, financiera y presupuestaria, adscrita al Ministerio de Telecomunicaciones y Sociedad de la Información. Su máxima autoridad y representante legal será la Directora o Director Nacional, designada o designado por la Ministra o Ministro. Su sede será la ciudad de Quito, tendrá jurisdicción nacional, y podrá establecer oficinas desconcentradas a nivel nacional.

Art. 31.- Atribuciones y facultades.- La Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos tendrá las siguientes atribuciones y facultades:

1. Presidir el Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, cumpliendo y haciendo cumplir sus finalidades y objetivos;
2. Dictar las resoluciones y normas necesarias para la organización y funcionamiento del sistema;
3. Elaborar el presupuesto de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos;
4. Promover, dictar y ejecutar a través de los diferentes registros, las políticas públicas a las que se refiere esta Ley, así como normas generales para el seguimiento y control de las mismas;
5. Consolidar, estandarizar y administrar la base única de datos de todos los Registros Públicos, para lo cual todos los integrantes del Sistema están obligados a proporcionar información digitalizada de sus archivos, actualizada y de forma simultánea conforme ésta se produzca;

6. Definir los programas informáticos y los demás aspectos técnicos que todas las dependencias de registro de datos públicos deberán implementar para el sistema interconectado y control cruzado de datos, y mantenerlo en correcto funcionamiento;
7. Vigilar y controlar la correcta administración de la actividad registral;
8. Sancionar de conformidad con la ley que regula a la servidora o servidor público, el incumplimiento de los deberes y obligaciones de las registradoras o registradores;
9. Disponer que los datos generados en cada oficina registral sean ingresados a una misma base de datos, en el lenguaje y plataforma determinados por la autoridad;
10. Coordinar con el Ministerio de Relaciones Exteriores el establecimiento, en los respectivos Consulados, de un sistema de información registral interconectado que facilite su utilización en el exterior por parte de las o los migrantes;
11. Promover, organizar y ejecutar programas de capacitación de las registradoras o registradores públicos y demás personal de los registros;
12. Promover la realización de estudios e investigaciones en materia registral;
13. Celebrar convenios de cooperación técnica nacional e internacional para mejorar la calidad del servicio registral; y,
14. Las demás que determine la presente ley y su reglamento.

Art. 32.- Requisitos para ser Directora o Director Nacional de Registro.- Para ser Directora o Director se requiere:

1. Ser ecuatoriana o ecuatoriano;

2. Tener título profesional de abogada o abogado;
3. Demostrar experiencia en el ejercicio profesional por un período mínimo de 5 años;
4. Encontrarse libre de inhabilidades para ejercer un cargo público; y,
5. Las demás que determina la ley para el servicio público.

Capítulo ...

(Capítulo innumerado agregado por el Art. 1 de la Ley s/n, R.O. 843-2S, 3-XII-2012)

Sección I

## REGISTRO DE DATOS CREDITICIOS

Art. ...(1).- Este capítulo tiene por objeto regular la organización y el funcionamiento de la información crediticia de las personas naturales y jurídicas, mediante la creación del Registro de Datos Crediticios.

Art. ...(2).- Registro de datos Crediticios.- Se crea el Registro de Datos Crediticios, con la finalidad de prestar el servicio de referencias crediticias, basado en el análisis de historial de cumplimiento de obligaciones de carácter crediticio de las personas. Este registro permitirá contar con información individualizada de las personas naturales y jurídicas respecto de sus operaciones crediticias que se hayan contratado con las instituciones del sistema financiero público y privado, incluyendo los casos en que éstas actúen en su nombre o por cuenta de una institución bancaria o financiera del exterior, así como de aquellas realizadas con las instituciones del sector financiero popular y solidario, del sector comercial y de otras instituciones en las que se registren obligaciones de pago, las mismas que serán determinadas por resolución de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

Art. ...(3).- La Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos es la única institución que puede recopilar y mantener la información crediticia proveniente de las fuentes de información de acuerdo a las políticas y formas que establezca para cada sector:

- a) La Superintendencia de Bancos y Seguros,
- b) La Superintendencia de la Economía Popular y Solidaria; y,
- c) La Superintendencia de Compañías.

Art. ...(4).- La Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, es el único organismo autorizado para entregar la información contenida en el Registro de Datos Crediticios, al titular de la información crediticia y a quien éste autorice de conformidad con lo establecido en la presente Ley.

Art. ...(5).- Para efectos de aplicación de esta Ley, se entenderá como:

Titular de la Información Crediticia.- Es la persona, natural o jurídica, a la que se refiere la información crediticia.

Usuario de Información Crediticia.- Es toda persona, natural o jurídica, legalmente autorizada por el titular de la información crediticia, que recibe de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos la prestación del servicio de referencias crediticias.

Fuentes de Información.- Son las personas, naturales o jurídicas, legalmente autorizadas que debido a sus actividades, mantienen información crediticia lícita y que tienen la obligación de entregar la misma al Registro Crediticio de conformidad con las políticas y formas que establezca su respectivo organismo de control.

Información Prohibida.- Es aquella constante en el artículo 6 de la presente Ley y que no podrá ser incluida en el Registro de Datos Crediticios.

Base de Datos Crediticios.- Es el conjunto de información constante en las bases de datos del registro crediticio proporcionadas por las entidades del sistema financiero público y privado, entidades de la economía popular y solidaria y compañías reguladas por la Superintendencia de Bancos y Seguros, Superintendencia de la Economía Popular y Solidaria; y, Superintendencia de Compañías, respectivamente. Información que debe cumplir con las políticas y parámetros que para cada caso las entidades de control determinen.

Información del Registro Crediticio.- Es el historial crediticio y de cumplimiento de obligaciones: financieras, comerciales, contractuales, de seguros privados y de seguridad social, de una persona natural o jurídica, pública o privada, que sirve para identificarla adecuadamente y determinar sus niveles de endeudamiento.

Art. ...(6).- Los servicios de referencias crediticias podrán ser prestados por la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, para lo cual se implementará una metodología y un modelo de riesgo crediticio que serán autorizados conjuntamente por las Superintendencias de: a) Bancos y Seguros; b) la Economía Popular y Solidaria; y, c) Compañías.

El modelo y la metodología utilizados no podrán considerar para sus cálculos más de 6 años de la historia crediticia.

El modelo y la metodología utilizados serán públicos y por lo tanto deberán ser puestos en conocimiento de la ciudadanía en general de manera clara y pedagógica.

## Sección II

### DEL MANEJO DE LA INFORMACIÓN CREDITICIA

Art. ...(7).- La información del Registro Crediticio que se obtenga de las fuentes de información crediticia y que mantenga la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos

tendrá por exclusiva finalidad el ser destinada a la prestación del servicio de referencias crediticias.

La información histórica crediticia estará a disposición del Titular de la Información Crediticia y de quien éste autorice, así como de las Superintendencias con la finalidad de cumplir sus obligaciones de control.

Los reportes de información crediticia que se generen requeridos o autorizados por los Usuarios de la Información Crediticia, harán referencia únicamente a las operaciones vigentes, vencidas o canceladas de los 3 años anteriores a la fecha en que tales reportes se emitan y solamente podrán reportar obligaciones contraídas directamente por el titular de la información crediticia en calidad de deudor principal y los saldos vigentes de aquellas en las que éste hubiera otorgado garantía a favor de otra u otras personas naturales y jurídicas.

Los reportes de información crediticia en ningún caso podrán incluir información referente a terceras personas que hubieren otorgado una garantía a favor de la persona sobre la cual se realiza el reporte.

Estos reportes serán informativos y no son vinculantes para ninguna institución pública o privada.

Estos reportes excluirán la referencia de valores inferiores a 0.15 veces de un salario básico unificado para los trabajadores del sector privado.

Art. ...(8).- La información constante en el registro crediticio deberá ser entregada de manera obligatoria al titular de la información crediticia con la simple solicitud del mismo y sin ningún otro trámite, tantas y cuantas veces la requiera, de forma irrestricta, a través de:

a) Consultas directas, de manera gratuita, en las pantallas de información del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

b) Reportes impresos que contendrán una leyenda que diga: "El presente reporte ha sido solicitado expresamente por el titular de la información a fin de comprobar la veracidad y exactitud de su contenido, por lo que no puede ser utilizado, sino bajo su responsabilidad con la finalidad de presentarlos como respaldo de su actividad crediticia".

La información que consta en los reportes crediticios incluirá la identidad de todas las personas o entidades que obtuvieron un reporte o accedieron a una consulta del historial crediticio del titular, así como la fecha en que se emitieron tales reportes o consultas.

La Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos está obligada a poner a disposición de los titulares de la información, junto con su reporte de crédito, un resumen de sus derechos y de los procedimientos para acceder y actualizar, rectificar o eliminar, cuando fuere del caso, la información contenida en dicho documento. Adicionalmente, estarán obligados a mantener a disposición del público en general el contenido del resumen de tales derechos y procedimientos.

Art. ...(9).- La Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos sólo podrá prestar servicios de referencias crediticias, previa la autorización expresa del Titular de la Información Crediticia, a:

- a) Las personas jurídicas, empresas, fundaciones y otras sociedades legalmente autorizadas para otorgar crédito; y,
- b) Las personas naturales que se dediquen a actividades económicas, que cuenten con el Registro Único de Contribuyentes y que otorguen crédito.

La Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos no podrá comercializar a cualquier título sus bases de datos ni entregar toda la información crediticia contenida en las mismas,

bajo ningún medio, ni podrá dar a conocer esta información por medios de comunicación colectiva tales como radio, prensa, televisión u otros medios. En caso de violación a la presente disposición, se sancionará al responsable con una multa de 400 remuneraciones básicas unificadas, sin perjuicio de las acciones penales, civiles y administrativas a las que hubiera lugar.

El acceso a la información del Registro Crediticio, no tendrá restricciones para el titular de la misma; sin embargo, en el caso de terceros debidamente autorizados únicamente podrá ser consultada la información de las operaciones de los tres últimos años.

Art. ...(10).- La Dirección Nacional de Datos Públicos será la entidad encargada de administrar la base de datos de soporte del Registro Crediticio, la misma que contendrá la información crediticia de los últimos 6 años.

Art. ...(11).- Los datos e información crediticia entregada a la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos por las fuentes de información, podrán ser auditados en cualquier momento por los respectivos organismos de control.

Los respectivos órganos de control podrán de manera independiente realizar sus propias auditorías para verificar el cumplimiento de la ley.

### Sección III                    DE LA DEFENSA DE LOS TITULARES DE LA INFORMACIÓN CREDITICIA

Art. ...(12).- Las personas que por diversas causas lleguen a tener acceso a reportes emitidos por la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos (incluyendo a funcionarios,

empleados, agentes, entre otros), deberán obligatoriamente guardar confidencialidad sobre la información contenida en ellos, siendo prohibido utilizarla para fines distintos del análisis crediticio.

Quien empleare o divulgare indebidamente la información contenida en un reporte de crédito o alterare la información proporcionada por la fuente, estará sujeto a las sanciones establecidas en la legislación penal correspondiente, sin perjuicio de las acciones y responsabilidades administrativas y civiles a las que hubiere lugar.

Art. ...(13).- El titular de la información crediticia tiene derecho a exigir de la fuente de información crediticia, la rectificación de la información ilegal, inexacta o errónea y comunicarla a la Superintendencia respectiva y esta a su vez a la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, para la actualización del Registro de Datos Crediticios.

Dentro del plazo de quince días desde la presentación de la solicitud, las fuentes de información crediticia obligatoriamente la resolverán, por escrito, admitiéndola o rechazándola motivadamente y poniendo en conocimiento del organismo de control competente. Hasta tanto, sin perjuicio de continuar incluyéndola en los reportes que emitan, la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos anunciará que la información materia de la solicitud está siendo revisada a pedido del titular, para lo cual se deberá informar a esta Dirección, sobre la presentación de la solicitud.

Si se concluye que la información materia de impugnación del titular es ilegal, inexacta o errónea, la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, por cuenta de la fuente de

información crediticia, inmediatamente enviará comunicaciones rectificatorias a todos quienes hubieren recibido reportes conteniéndola.

Art. ...(14).- Las fuentes de información crediticia serán legalmente responsables por los daños ocasionados al titular como consecuencia de la transmisión de información ilegal, inexacta o errónea que afecten su calificación o historial de crédito y, por tanto, no estarán exonerados alegando ausencia de dolo o de culpa.

La responsabilidad de las fuentes es entregar información depurada, actualizada y acorde a las políticas y parámetros determinados por cada una de las Superintendencias al Registro Crediticio, de manera exacta y legal. Se constituye como responsable de la información la entidad fuente de la misma.

Responderán por los daños causados al titular de la información crediticia, quienes utilicen dolosa o culposamente informaciones o reportes provenientes de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos sin perjuicio de que se sigan las correspondientes acciones penales.

## Capítulo V DEL RÉGIMEN ECONÓMICO Y FINANCIERO

Art. 33.- Aranceles.- La Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos establecerá anualmente el valor de los servicios de registro y certificaciones mediante una tabla de aranceles acorde a las cuantías de los actos a celebrarse, documentos de registro y jurisdicción territorial.

En el caso del registro de la propiedad de inmuebles será el municipio de cada cantón el que con base en el respectivo estudio técnico financiero, establecerá anualmente la tabla de aranceles por los servicios de registro y certificación que preste.

Art. 34.- Del Financiamiento de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.- La Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos financiará su presupuesto con los siguientes ingresos:

- a) Los recursos provenientes del Presupuesto General del Estado;
- b) Los legados, donaciones, transferencias y otros recursos provenientes de instituciones públicas y privadas, así como de la cooperación internacional aceptados de acuerdo a ley;
- c) (Derogado por la Disposición Reformativa Vigésima Quinta del Código Orgánico Monetario y Financiero; R.O. 332-2S, 12-IX-2014); y,
- d) Los ingresos propios generados por las publicaciones que realice.

Art. 35.- Destino de los aranceles que cobran los Registros de la Propiedad Inmueble, Mercantil, y las demás entidades que conforman el Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.- Los Registros de la Propiedad Inmuebles y Mercantil se financiarán con el cobro de los aranceles por los servicios de registro, y el remanente pasará a formar parte de los presupuestos de los respectivos municipios, y de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, en su orden. Los aranceles que cobren las demás entidades públicas y privadas por la administración de sus bases de datos públicos, se mantendrán como parte de sus respectivos presupuestos.

La Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos constituirá un fondo de compensación para los Registros que lo requieran.

**DISPOSICIONES GENERALES** Primera.- Constituyen normas supletorias de la presente Ley, las disposiciones de la Ley de Registro, Código Civil, Código de Comercio, Código de Procedimiento Civil, Ley de Registro Civil, Identificación y Cedulación, Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos, y reglamentos aplicables, mientras no se opongan a la presente ley.

Segunda.- Será información pública los nombres de las propietarias o propietarios, tenedoras o tenedores, beneficiarias o beneficiarios y todas o todos aquellas o aquellos que sean titulares de algún derecho sobre acciones, participaciones, partes beneficiarias o cualquier otro título societario generado por una sociedad comercial, mercantil, civil o de cualquier otra especie. Esta información será de carácter público y podrá ser solicitada mediante petición motivada de su requerimiento.

Tercera.- (Agregada por la Disposición Reformatoria Primera de la Ley s/n, R.O. 843-2S, 3-XII-2012).- La presente Ley tendrá el carácter de orgánica.

Cuarta.- (Agregada por la Disposición Reformatoria Vigésima Quinta del Código Orgánico Monetario y Financiero; R.O. 332-2S, 12-IX-2014).- Los aranceles que generen y recauden los Registros Mercantiles a nivel Nacional, se depositarán en la Cuenta Única del tesoro Nacional.

**DISPOSICIONES TRANSITORIAS** Primera.- El personal que actualmente trabaja en los registros de la propiedad y mercantil, continuará prestando sus servicios en las dependencias

públicas creadas en su lugar, por lo que dicho cambio no conlleva despido intempestivo. En los casos de renuncia voluntaria o despido, los Registradores de la Propiedad y Mercantiles tendrán la obligación de liquidar a sus trabajadoras o trabajadores, con base en su tiempo de servicios y de conformidad con las normas del Código de Trabajo. Las funcionarias o funcionarios que se requieran en las funciones registrales bajo competencia de las municipalidades y del gobierno central, respectivamente, estarán sujetos a la ley que regule el servicio público. Segunda.- Las Registradoras o Registradores de la Propiedad y Mercantil, seguirán cumpliendo sus funciones de registro, hasta que de conformidad con la presente Ley, sean legalmente reemplazadas o reemplazados. No se devolverá la caución rendida por los registradores hasta que no se haya suscrito la respectiva acta de entrega recepción del registro.

Tercera.- Dentro del plazo de trescientos sesenta y cinco días contados a partir de la puesta en vigencia de la presente ley, los municipios y la Directora o Director Nacional del Registro de Datos Públicos, deberán ejecutar el proceso de concurso público de merecimientos y oposición, nombramiento de los nuevos registradores de la propiedad y mercantiles. Dentro del mismo plazo, organizarán la infraestructura física y tecnológica de las oficinas en las que funcionará el nuevo Registro de la Propiedad y su respectivo traspaso, para cuyo efecto elaborará un cronograma de transición que deberá contar con la colaboración del registrador/a saliente. En este mismo lapso, de así acordarse o requerirse, el municipio dispondrá la valoración de activos y su liquidación respectiva.

Cuarta.- Los Registros de la Propiedad, Societario, Civil y Mercantil que mantengan digitalizados sus registros, deberán mudar sus bases de datos al nuevo sistema, para lo cual la Dirección

Nacional asignará los fondos para la creación y unificación del sistema informático nacional de registro de datos públicos. Quinta.- En el plazo de 3 años a partir de la publicación de la presente Ley en el Registro Oficial, previa evaluación técnica, económica-financiera y legal, la Dirección Nacional establecerá el/los programas informáticos requeridos los mismos que deberán tener perfecta interconexión que permita recibir, capturar, archivar, custodiar, enviar, intercambiar, reproducir, verificar o procesar la información de los Registros Públicos, dejando apertura en el sistema para la interconexión con las demás instituciones señaladas, a fin de garantizar el control cruzado de información. Sexta.- En el plazo máximo de 3 años contados a partir de la fecha de entrada en vigencia de la presente ley, todo registro de la propiedad, societario, mercantil o civil, que hasta la fecha mantenga su información y registros de manera física, deberá ser transformado a formato digital con las características y condiciones definidas por el Director Nacional, para lo cual se asignarán los fondos pertinentes y se proveerán los programas informáticos necesarios. Esta omisión será sancionada con la destitución del correspondiente funcionario por la Directora o Director Nacional de Registro de Datos Públicos. Séptima.- Las instituciones del sector público que posean información pública como: el Servicio de Rentas Internas, el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, Dirección Nacional de Migración, Dirección Nacional de Tránsito, Dirección Nacional de Registro Civil, Identificación y Cedulación, Policía Nacional, Comisión de Tránsito del Guayas, Ministerio de Relaciones Laborales, Instituto Ecuatoriano de Propiedad Intelectual, Municipios, Función Judicial, entre otras, deberán integrarse paulatinamente al Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos dentro del plazo de tres años contados a partir de la entrada en vigencia de la presente ley. En caso de que cualquier institución que estuviese en la obligación de interconectarse en virtud de la presente

Ley, no lo hiciere, la máxima autoridad de la referida institución podrá ser destituida por el Director Nacional de Registro de Datos Públicos.

Octava.- Los organismos, instituciones y entidades privadas que posean información determinada como pública por esta Ley y su reglamento, deberán transferir dicha información a la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, de manera progresiva en plazo de tres años a partir de la vigencia de esta ley.

Novena.- La Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, en el plazo máximo de sesenta días contados a partir de su posesión, dictará la tabla de aranceles de los registros a los que se refiere la presente ley.

Décima.- El Ministerio de Relaciones Laborales, en el plazo de ciento veinte días emitirá la Tabla de Remuneraciones de los Registradores de la Propiedad, Mercantil y de los titulares de los demás registros que integren el sistema, como también de los funcionarios públicos que laboren en las oficinas de registro.

Décimo primera.- Los plazos señalados en las disposiciones transitorias, podrán ser extendidos hasta máximo 90 días, por una sola vez, por la Directora o Director Nacional de Registro de Datos Públicos y siempre que se justifique razonadamente.

Décimo segunda.- Los programas informáticos que actualmente utilicen los registros de la propiedad inmueble y mercantil, se seguirán utilizando hasta que la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos elabore el nuevo programa informático sin que esto le signifique ningún costo a las municipalidades y a la Función Ejecutiva.

**DISPOSICIONES REFORMATORIAS Y DEROGATORIAS** Primera.- Derógase todas las disposiciones generales y especiales que se opongan a la presente ley. Las disposiciones de la presente ley prevalecerán sobre las que se opongan.

Segunda.- De la Codificación de la Ley de Compañías publicada en el Registro Oficial No. 312 de 5 de noviembre de 1999: 1. Derógase el artículo 444 2. Sustitúyase el artículo 443, por el siguiente: "Art. 443.- El Superintendente de Compañías podrá suministrar información relativa a una compañía determinada, a pedido de cualquier persona. La información se concretará a los documentos señalados en los artículos 20.b) y 23. b), o datos contenidos en ellos.

Los informes de los administradores, de auditoría externa y los informes de los comisarios de aquellas compañías que se encuentren registradas en el mercado de valores o que coticen en bolsa sus acciones, podrán ser requeridos por cualquier persona interesada.

La Superintendencia podrá pedir que la compañía actualice la información a la que se refieren los Artículos 20 y 23 o realizar en los libros de la compañía exámenes necesarios para lograr tal actualización o comprobar la exactitud de los datos que le hubieren sido suministrados."

Tercera.- A la Codificación de la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero, publicada en el Registro Oficial No. 250 de 23 de enero del 2001, refórmase:

En el Art. 45 inciso quinto elimínase la frase: "la misma que se mantendrá con carácter reservado".

En el Art. 65 elimínase la frase: "la que tendrá el carácter de reservado".

Cuarta.- A la Ley de Registro, publicada en el Registro Oficial No. 150 de 28 de octubre de 1966:

1. Derógase los artículos: 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y Título XI.
2. Sustitúyase la letra b) del artículo 11, por el siguiente: "Llevar un inventario de los Registros, libros y demás documentos pertenecientes a la oficina, debiendo enviar una copia

de dicho inventario a la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, dentro de los primeros quince días del mes de enero de cada año."

3. En el artículo 14 sustitúyase la frase. "en el Art. 4 de esta Ley" por la siguiente: "en la Ley que regula el servicio público".

4. En el artículo 15 sustitúyase la frase: "cincuenta a quinientos sucres" por la siguiente: "un salario básico del trabajador en general".

5. En el artículo 16 sustitúyase la frase "Las Cortes Superiores en sus respectivos distritos" por la siguiente: "La autoridad municipal en sus respectivos cantones, o la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, en su caso,".

6. En el artículo 18 elimínase las frases: "Serán rubricadas todas sus páginas por el Juez del Cantón o por el primero de ellos en aquellos en que hayan más de uno" y "Juez correspondiente y el".

7. En el artículo 29 sustitúyase "730" por "706" y en el segundo inciso sustitúyase "733" por "709".

8. En el artículo 42 sustitúyase "734" por "710".

9. En el artículo 44 sustitúyase "2449" por "2334".

10. En el artículo 54, sustitúyase la frase: "una multa de diez a cien sucres" por "las sanciones determinadas por el Código Orgánico de la Función Judicial".

11. En el artículo 56A sustitúyase la frase: "Corte Superior del distrito" por "autoridad municipal del cantón o distrito correspondiente".

Quinta.- Derógase el Decreto Supremo No. 748, publicado en el Registro Oficial No. 179 de 24 de septiembre de 1976.

DISPOSICIÓN FINAL        La presente ley entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y suscrito en la sede de la Asamblea Nacional, ubicada en el Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, a los dieciocho días del mes de marzo de dos mil diez.

FUENTES DE LA PRESENTE EDICIÓN DE LA LEY DEL SISTEMA NACIONAL DE REGISTRO DE DATOS PÚBLICOS

- 1.- Ley s/n (Suplemento del Registro Oficial 162, 31-III-2010)
- 2.- Ley s/n (Segundo Suplemento del Registro Oficial 843, 3-XII-2012)
- 3.- Código Orgánico Monetario y Financiero (Segundo Suplemento del Registro Oficial 332, 12-IX-2014)