

DOCTRINA JURÍDICA REGISTRAL Nro. 002-2020

EL SERVICIO PÚBLICO REGISTRAL ELECTRÓNICO Y EL EJERCICIO DE LOS DERECHOS DE LAS PERSONAS

EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN GUAYAQUIL

CONSIDERANDO

El sistema registral ecuatoriano sin dudas ha evolucionado a través de tiempo, según las influencias de cada momento, y por supuesto, las circunstancias imperantes, que de manea inexorable lo hacen remozar y actualizar. En consecuencia, nos corresponde hacer en forma breve un esbozo de ese proceso, a fin de establecer los retos que se deben enfrentar y las medidas a adoptar, en el Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil, tal como consta a continuación:

1.- En un primer momento, el sistema registral obedeció a lineamientos formulados desde el Código Civil y la Ley de Registro, en los que se concibió una oficina de registro situada en la cabecera de cada cantón a cargo de un Registrador de la Propiedad; quien debía cumplir la inscripción traditiva y la inscripción declarativa como funciones innatas, en paralelo con la función de certificación; debiendo aplicar las técnicas de inscripción, transcripción y archivo del documento, según el caso; con la exigencia de la presentación del documento físico auténtico por parte del interesado; y, que la registración se cumple en orden cronológico en el libro o libros de registro asignados, con el auxilio de libros índices y un repertorio. En este momento se privilegió el documento físico.

2.- En un segundo momento, con la visión constitucional y la orientación de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos el Registro de la Propiedad es concebido como un registro de datos públicos, administrado por los gobiernos autónomos descentralizados municipales; llevado de modo digitalizado y con soporte físico; con aplicación de los sistemas de información personal, real y cronológica como un productor de un FOLIO REGISTRAL bajo las modalidades: folio personal, real y cronológico, según sea la persona, la cosa o el asiento que se genere con la inscripción; y, la acogida de los principios de especialidad y tracto sucesivo como contribuyentes de la PUBLICIDAD REGISTRAL al acoger los elementos: Inmueble, titular, titularidades concatenadas de dominio o condominio (derecho), título causal, gravámenes e interdicciones y el asiento respectivo. Todo parecía que debía cumplirse bajo una planificación gradual y a largo plazo, con la pausa necesaria para no fallar.

3.- En un tercer momento, por las circunstancias sanitarias que han afectado y afectan a los habitantes del País, y particularmente en el Cantón Guayaquil, debido a la alta incidencia de la enfermedad producida por la COVID 19, el Directorio de la

www.rpguayaquil.gob.ec



Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil decidió instaurar y viabilizar un **servicio registral electrónico de excelencia**, tanto para el servicio de inscripción como para el servicio de certificación, en donde el documento digitalizado, digital y electrónico en forma preferente ha reemplazado al documento físico o tradicional. En este estado de cosas nada podía esperar, los cambios debían realizarse en el menor tiempo posible, es decir, ya, ahora. Entonces hay que enfrentar retos y realidades sociales, económicas, políticas, ancestrales, culturales, es decir, una problemática, la asimetría del usuario registral.

4. Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su rol garantista de reconocimiento y promoción del ejercicio de los derechos que fluyen de la dignidad humana, prescribe que el más alto deber del Estado consiste en respetar y hacer respetar los derechos garantizados en la Constitución ^[4], en favor de los titulares, que son las personas, comunidades, pueblos, nacionalidades y colectivos. ^[5]

5. Todas las personas son iguales y gozarán de los mismos derechos, deberes y oportunidades. Nadie podrá ser discriminado por razones de etnia, lugar de nacimiento, edad, [...]; ni por cualquier otra distinción, personal o colectiva, temporal o permanente, que tenga por objeto o resultado menoscabar o anular el reconocimiento, goce o ejercicio de los derechos. La ley sancionará toda forma de discriminación. El Estado adoptará **medidas de acción afirmativa** que promuevan la igualdad real en favor de los titulares de derechos que se encuentren en situación de desigualdad.

Se reitera en el reconocimiento del derecho a la igualdad formal, igualdad material y no discriminación; se propone al Estado y sus instituciones ser creativos e innovadores y aplicar las políticas públicas para hacer viable el ejercicio de los derechos, especialmente para las personas que por sus diferencias no pueden hacerlo sino con el establecimiento de medidas afirmativas o diferenciadas.

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

7.- Se ha consignado como un principio y un derecho a la seguridad jurídica, y por ella toda actuación registral se debe fundamentar en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las

^[4] **Art. 11.-** El ejercicio de los derechos se regirá por los siguientes principios: [...] 9. El más alto deber del Estado consiste en respetar y hacer respetar los derechos garantizados en la Constitución.

^[5] **Art. 10.-** Las personas, comunidades, pueblos, nacionalidades y colectivos son titulares y gozarán de los derechos garantizados en la Constitución y en los instrumentos internacionales.

autoridades competentes. Para este propósito, son deberes y responsabilidades de las ecuatorianas y los ecuatorianos, sin perjuicio de otros previstos en la Constitución y la ley: a) Acatar y cumplir la Constitución, la ley y las decisiones legítimas de autoridad competente.

8. El Estado, sus delegatarios, concesionarios y toda persona que actúe en ejercicio de una potestad pública, estarán obligados a reparar las violaciones a los derechos de los particulares **por la falta o deficiencia en la prestación de los servicios públicos**, o por las acciones u omisiones de sus funcionarias y funcionarios, y empleadas y empleados públicos en el desempeño de sus cargos. ^[9]

9.- En el marco de la garantía normativa que ofrece la Constitución, se apuntan como contribuyentes del sistema público registral electrónico, algunos lineamientos básicos provenientes de los siguientes cuerpos legales:

9.1. La Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, en el Art. 15, prescribe: "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: [...] 2.- Registro de la Propiedad bajo el sistema de información cronológica personal y real; y,"

9.2.- El Código Orgánico Administrativo destaca el reconocimiento de los principios de eficiencia, de calidad y de juridicidad; los derechos fundamentales a la buena administración pública, a la remoción de obstáculos en el ejercicio de los derechos y la restricción sobre requisitos formales; promueve la instauración del gobierno electrónico con la utilización de nuevas tecnologías y medios electrónicos; habilitando canales o medios electrónicos para la prestación de servicios electrónicos, garantizando su acceso, con independencia de sus circunstancias personales, medios o conocimiento, por lo cual deben contar al menos con oficinas de atención presencial y puntos de acceso electrónico; medidas que sin duda propenden a la igualdad material, y no solo la igualdad formal.

9.3. La Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos promueve principios como los de celeridad, tecnología de la información, interoperabilidad, simplicidad y mejora continua; la implementación de mecanismos de preferencia electrónicos para la gestión de trámites administrativos, tales como la firma electrónica y cualquier otro que haga más eficiente la Administración Pública; así como permite designar uno o varios servidores públicos encargados de brindar información a las personas interesadas

^[9] El Estado, sus delegatarios, concesionarios y toda persona que actúe en ejercicio de una potestad pública, estarán obligados a reparar las violaciones a los derechos de los particulares por la falta o deficiencia en la prestación de los servicios públicos, o por las acciones u omisiones de sus funcionarias y funcionarios, y empleadas y empleados públicos en el desempeño de sus cargos.
www.rpguayaquil.gob.ec



**REGISTRO DE
LA PROPIEDAD
DE GUAYAQUIL**

y, de ser el caso, **asistirlas en la gestión del trámite, la asistencia y acompañamiento para los usuarios.**

9.4. La normativa de la Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos en todo lo que se refiere al nuevo enfoque del instrumento electrónico y uso de la firma electrónica en la relación surgida entre particulares y el mismo Estado.

10. Con tal sustento jurídico, indudablemente el servicio registral electrónico debe ser respetuoso de las bondades y beneficios alcanzados por el sistema registral imperante, ya sea inscribiendo o ya sea certificando, en favor del usuario o consumidor de productos registrales, como el de formar servidores registrales que tengan como distintivo de su perfil un comportamiento legal y adecuado, acorde a los principios de buena fe y de ética y probidad, con la finalidad de afianzar la seguridad jurídica preventiva que compete al Estado; siendo aquí, en donde, la función registral se constituye en un pilar fundamental de las garantías institucionales que se deben cumplir en un Estado Constitucional de derechos y justicia.

11.- Que la “ORDENANZA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN GUAYAQUIL Y EL EJERCICIO DE LA COMPETENCIA REGISTRAL, A TRAVÉS DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL”, dictada por el M. I. Concejo Municipal de Guayaquil el 27 de agosto de 2020 y publicada en la Gaceta Oficial 26 del 18 de septiembre de 2020, establece lineamientos trascendentales para el ejercicio de la función registral que es eminentemente jurídica y por lo tanto reservada por Ley al Registrador de la Propiedad del Cantón Guayaquil.

12.- Que como parte de la seguridad jurídica en el referido instrumento jurídico, se delimita en forma clara y precisa el ejercicio de la competencia registral asumida por la M. I. Municipalidad de Guayaquil, a través del modelo de gestión de administración para el Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil; el ámbito de competencia de la administración de la Empresa; el escenario de la función registral que es eminentemente jurídico y privativo del Registrador de la Propiedad del Cantón Guayaquil; y, por último, se ratifica la instauración del servicio registral electrónico con la aplicación de los avances de los medios tecnológicos y de comunicación, tendientes a mejorar el acceso y obtención de la gama de los productos registrales, teniendo en cuenta que a él acceden personas de distintos estratos sociales, culturales, económicos, etc.

En tal virtud, con fundamento en el ordenamiento constitucional y legal vigente, y en la Ordenanza que regula el servicio registral en el cantón Guayaquil, el Registrador de la Propiedad del Cantón Guayaquil, como único responsable del Área Registral de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de

www.rpguayaquil.gob.ec

Córdova # 918 y V. M. Rendón
593 (4) 370 9700 ext. 222
info@rpguayaquil.gob.ec



**MUY ILUSTRE
MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL**



Guayaquil y por lo tanto de las operaciones registrales, y considerando el carácter técnico jurídico de la función registral.

EXPIDE:

LA DOCTRINA JURÍDICA REGISTRAL Nro. 002-2020

EL SERVICIO PÚBLICO REGISTRAL ELECTRÓNICO Y EL EJERCICIO DE LOS DERECHOS

PRIMERO.- La Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil a través del uso de una plataforma tecnológica ha emprendido en la firme tarea de facilitar la atención al usuario de manera prioritaria, ofreciendo para el efecto los servicios registrales en línea, que permiten acceder, desde cualquier parte del mundo, al servicio registral las 24 horas del día a través de los canales oficiales, (web chat, call center, correo electrónico, plataforma), en forma ininterrumpida, en armonía con las políticas emitidas por el órgano rector; siendo una realidad la prestación y perfeccionamiento del servicio público registral de excelencia acorde a las prácticas y estándares internacionales, así como respetando los derechos de las personas y su perfeccionamiento constante.

SEGUNDO. Todo el ingreso de los documentos o instrumentos notariales, judiciales y administrativos que activan los procedimientos registrales es responsabilidad exclusiva de la administración de la Empresa; en virtud de lo cual le corresponde la recepción, liquidación, cobro del arancel, emisión de factura y carga de instrumento digitalizado a la base de datos, y todo lo que fuere necesario para facilitar el acceso, con la finalidad de que se inicien los procedimientos registrales; así como también le corresponde la entrega, envío o comunicación de los productos registrales al usuario o requirente del servicio registral.

TERCERO.- El Registrador de la Propiedad del Cantón Guayaquil, sobre la base de que la función registral es eminentemente jurídica, es el único responsable para que el contenido de los productos registrales, de manera general, la inscripción, certificación, negativa fundamentada, informes y demás pronunciamientos registrales, sea útil, conducente y pertinente en función del uso y destino declarado por el usuario o requirente del servicio registral, o lo dispuesto por la Ley, sin ninguna distinción; así como determinar las situaciones jurídicas inscribibles que deben ser atendidas para no vulnerar derechos y sobre todo para no discriminar; debiendo ser en todo momento y en toda circunstancia respetuosos del ordenamiento constitucional y legal vigentes.

CUARTO.- Con la finalidad de brindar una atención del servicio registral de calidad y respeto al usuario, es necesario que en los casos que procede la atención presencial a las personas que lo requieran dentro de la jornada laboral se lo haga con las medidas de bioseguridad del caso y personal con la formación y

www.rpguayaquil.gob.ec

Córdova # 918 y V. M. Rendón
593 (4) 370 9700 ext. 222
info@rpguayaquil.gob.ec





competencias que exige la actividad técnica registral; así como que el punto electrónico esté disponible durante dicho periodo, a fin de materializar la asistencia y acompañamiento para los usuarios que no tengan la facilidad en el manejo de los sistemas informáticos y que requieran alguna información personalizada.

QUINTO.- Toda inscripción que tenga como antecedente un título adquisitivo de dominio de un inmueble situado en la jurisdicción del cantón Guayaquil se efectuará dentro del folio real o matrícula inmobiliaria creado con la información catastral referida en las Ordenanzas municipales dictadas para el avalúo de los predios urbanos y rurales del cantón Guayaquil. Es decir, de manera general, se requiere el aporte del código catastral y demás datos relacionados con el inmueble, proporcionados por el organismo competente, para lo cual se presentarán los documentos previstos en la normativa dictada por el Concejo Municipal de Guayaquil, la Alcaldía y demás órganos municipales en el ámbito de sus competencias.

SEXTO.- Toda inscripción, cancelación o anotación, es decir, el asiento registral, que se efectúe dentro del folio real o matrícula inmobiliaria deberá ser claro y preciso en cuanto a dejar consignados en forma objetiva los datos o descripción del inmueble, del titular, de las titularidades concatenadas de dominio o condominio (derecho real inscribible), el título causal, los gravámenes e interdicciones y el propio asiento. Por ello, de manera general, el procedimiento registral por parte de los funcionarios registrales y los productos registrales que se emitan, deberán evidenciar con claridad y precisión el cumplimiento de los elementos que constituyen la razón de ser de la publicidad registral.

SÉPTIMO.- Los productos registrales que se emiten a través del servicio de certificación, comprende cualquiera de las modalidades siguientes:

CNB CERTIFICADO DE POSEER BIENES
CERTIFICADO DE HISTORIA DE DOMINIO
CEI CERTIFICADO ESPECÍFICO INMOBILIARIO
CPE CERTIFICADO DE POSESIÓN EFECTIVA O TESTAMENTO
CIN CERTIFICADO DE EXISTENCIA DE INTERDICCIÓN
COR CERTIFICADO DE ORGANIZACIÓN RELIGIOSA
CRE CERTIFICADO DE REGISTRO ESPECÍFICO
CUALQUIERA OTRO CERTIFICADO





REGISTRO DE
LA PROPIEDAD
DE GUAYAQUIL

OCTAVO.- Encárguese de la difusión, ejecución y cumplimiento de la presente doctrina a la Subdirección de Operaciones Registrales, cuya titular queda autorizada para adoptar todas las medidas y decisiones que contribuyan a materializar el **servicio registral electrónico de excelencia**; así como a coordinar la función registral con las demás Áreas de la Empresa, inclusive con las demás instituciones y órganos del poder público.

En Guayaquil, el 12 de octubre de 2020

Elaborado por: Ab. Jaime Villalva Plaza, Mgs.

Supervisado por: Ab. Vilma Barba Sanchón, Mgs.

Aprobado por: Dr. Segundo Ivole Zurita Zambrano, Mgs.

Dr. Segundo Ivole Zurita Zambrano, Mgs.
Registrador de la Propiedad del Cantón
Guayaquil

EMPRESA PUBLICA MUNICIPAL
REGISTRO DE LA PROPIEDAD
GERENCIA GENERAL

Fecha: 13/10/2020

Hora: 13:55

Firma:

