

**Oficio Nro. GADDMQ-RPDMQ-DESPACHO-2021-0513-OF**

**Quito, D.M., 17 de noviembre de 2021**

**Asunto:** Consulta sobre ingreso a la base de datos del registro de la propiedad.

Señora  
Luz Elena Coloma Escobar  
**Concejala Metropolitana**  
**GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
En su Despacho

Señora Concejala:

Gentilmente informo a usted lo expuesto a continuación en atención a su memorando GADDMQ-DC-LECE-2021-0477-O en el que requirió lo siguiente:

El proceso que se está contemplado hacer, implicaría que el interesado en la faja de terreno inicie el trámite en la Administración Zonal correspondiente. Para poder determinar que el predio contiguo a la faja de terreno es de propiedad del interesado, se ha propuesto el artículo innumerado segundo literal b) de la Sección III de la propuesta, solicitando el “Certificado de gravámenes actualizado emitido por el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito que acredite la propiedad del inmueble colindante a la faja de terreno”, como parte de los requisitos para solicitar su adjudicación. El primer inciso del artículo 11 de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos, en adelante LOOETA, señala que “En la gestión de trámites administrativos, las entidades reguladas por esta Ley no podrán exigir la presentación de originales o copias de documentos que contengan información que repose en las bases de datos de las entidades que conforman el Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos o en bases develadas por entidades públicas”. [...]

Por lo que solicito se me informe si existe la posibilidad real de que las Administraciones Zonales, organismos encargados del manejo del proceso de adjudicación de las fajas de terreno, tengan acceso a la base de datos del Registro de la Propiedad, que cuenta con la información para saber quién es el propietario del bien inmueble, ya que así no existiría la necesidad de exigir al solicitante el certificado antes mencionado en cumplimiento con la disposición de la LOOETA.

## **I. Fundamento jurídico.**

### **1.1 La Ley de Registro ordena lo transcrito a continuación:**

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 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,

## Oficio Nro. GADDMQ-RPDMQ-DESPACHO-2021-0513-OF

Quito, D.M., 17 de noviembre de 2021

c) Garantizar la autenticidad y seguridad de los títulos, instrumentos públicos y documentos que deben registrarse.

Art. 11.- Son deberes y atribuciones del Registrador: [...] e) Conferir certificados y copias con arreglo a esta Ley [...]

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 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 aquél 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. [...]
- l) Cualquier otro acto o contrato cuya inscripción sea exigida por la Ley.

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. (énfasis añadido)

1.2 El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización ordena lo siguiente:

## Oficio Nro. GADDMQ-RPDMQ-DESPACHO-2021-0513-OF

Quito, D.M., 17 de noviembre de 2021

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.

### 1.3 La Ley Orgánica de Protección de Datos Personales, promulgada en el Quinto Suplemento del Registro Oficial 459 de 26 de mayo 2021, ordenó lo siguiente:

#### DISPOSICIONES REFORMATARIAS [...]

Segunda.- En la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos publicada en el suplemento del Registro Oficial 162 del 31 de marzo del 2010:

#### 1.- Sustituyese:

- a) El término **Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos por Dirección Nacional de Registros Públicos;**
- b) El término **Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos por Sistema Nacional de Registros Públicos;**
- c) El término Registro de Datos Públicos por Registros Públicos (énfasis añadido)

### 1.4 La Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos dispone lo transcrito a continuación:

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. [...]

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. 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.

Art. 23.- Sistema Informático.- [...] **Las entidades y empresas públicas a través del Sistema Nacional de Registros 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 Unico 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.** (énfasis añadido)

Art. 28.- Creación, finalidades y objetivos del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.- **Créase el Sistema Nacional de Registros 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

## Oficio Nro. GADDMQ-RPDMQ-DESPACHO-2021-0513-OF

Quito, D.M., 17 de noviembre de 2021

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 Unico 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 Registros Públicos.**

**La Ficha de Registro Unico 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. (énfasis añadido)**

Art. 29.- Conformación.- El Sistema Nacional de Registros 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 Registros Públicos, con las facultades que se determinan en la presente Ley y su respectivo reglamento.

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

1. Presidir el Sistema Nacional de Registros Públicos, cumpliendo y haciendo cumplir sus finalidades y objetivos;

### 1.5 La Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos dispone lo transcrito a continuación:

Art. 11.- Entrega de datos o documentos.- En la gestión de trámites administrativos, las entidades reguladas por esta Ley no podrán exigir la presentación de originales o copias de documentos que contengan información que repose en las bases de datos de las entidades que conforman el Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos o en bases develadas por entidades públicas.

### 1.6 El Reglamento de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos dispone lo siguiente:

Art. 18.- Registros de la Propiedad.- Las oficinas del Registro de la Propiedad son dependencias públicas desconcentradas, con autonomía registral y administrativa que en virtud de lo dispuesto en el artículo 265 de la Constitución de la República, se administran de manera concurrente entre el Ejecutivo, a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos y las municipalidades.

### 1.7 En la Resolución A0017 de 9 de junio de 2011 el Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito dispuso lo transcrito a continuación:

## Oficio Nro. GADDMQ-RPDMQ-DESPACHO-2021-0513-OF

Quito, D.M., 17 de noviembre de 2021

Artículo 1.- Naturaleza.- En la estructura orgánica del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito créase y agréguese la unidad especial denominada “Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito”, dotada de autonomía administrativa, financiera y funcional, adscrita a la Administración General.

Artículo 2.- Ámbito de actuación.- El Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, a través de los órganos que lo conforman, tendrá a su cargo las competencias y atribuciones que le corresponden de conformidad con la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

Artículo 3.- Organización.-

1. Para el cumplimiento de las funciones asignadas legalmente al Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito y sin perjuicio de aquellas que le corresponden al Registrador de la Propiedad de conformidad con el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano, el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito contará con la siguiente estructura orgánica básica: [...] Dirección de Certificaciones: Es el órgano responsable de los procesos de certificación de la información que se ha asentado en el Registro de la Propiedad.

1.8 El Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito dispone lo siguiente:

Art. III.5.1.- Servicio.- **El Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito presta los servicios de inscripción y certificación** previstos en el ordenamiento jurídico nacional.

Los servicios que presta y coloca a disposición de los administrados el Registro de la Propiedad es potencial o efectivo. (énfasis añadido)

Art. III.5.2.- Acreedor del arancel o tarifa.- **El acreedor del arancel o tarifa por los servicios de registro y certificación es el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.** (énfasis añadido)

Art. III.5.3.- Sujeto obligado al pago del arancel o tarifa.- **Son sujetos obligados al pago del arancel o tarifa las personas naturales o jurídicas que soliciten los servicios de registro y certificación** que proporciona el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito. (énfasis añadido)

Art. III.5.4.- Exigibilidad.- El arancel o tarifa se devenga por cada acto o contrato al que se refiere el servicio solicitado por el usuario, aunque estén comprendidos en un solo instrumento, **haciéndose exigible a la presentación de la respectiva solicitud del servicio.** (énfasis añadido)

1.9 La Resolución 014-NG-DINARDAP-2020 de la Directora Nacional de Registro de Datos Públicos, publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial 351 de 16 de diciembre de 2020, dispone lo siguiente:

Artículo 2.- Ámbito.- **Esta norma será de cumplimiento obligatorio para todos los Registros de la Propiedad** y Registros de la Propiedad con funciones y facultades de Registro Mercantil existentes a nivel nacional, que por disposición de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos se encuentran obligadas a integrar su bases de datos al Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos. (énfasis añadido)

Artículo 4.- Carga y actualización de información de los Registros de la Propiedad y de la Propiedad con

## Oficio Nro. GADDMQ-RPDMQ-DESPACHO-2021-0513-OF

Quito, D.M., 17 de noviembre de 2021

funciones y facultades de Registro Mercantil en el SINARDAP.- **Los Registros de la Propiedad y de la Propiedad con funciones y facultades de Registro Mercantil, deberán enviar actualizados diariamente a través del Sistema de Información Registral (SIR), los datos constantes en las tablas de los ANEXOS 1, 2 y 3 de la presente Resolución, sin que se pueda modificar la estructura allí establecida. (énfasis añadido)**

Artículo 5.- Sistema de Información Registral- Con la finalidad de realizar el reporte referido en el artículo precedente, la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos ha desarrollado un aplicativo WEB denominado Sistema de Información Registral (SIR), a través del cual se realizará el envío de información registral de los Registro de la Propiedad y Registros de la Propiedad con funciones y facultades de Registro Mercantil [...].

Artículo 6.- Obligatoriedad del uso del Sistema de Información Registral: **Los Registros de la Propiedad y Registros de la propiedad con funciones y facultades de Registro Mercantil deberán realizar obligatoriamente la carga de la información detallada en la presente Resolución y sus Anexos en el Sistema de Información Registral (SIR).** (énfasis añadido)

### II. Contestación.

Según el artículo 57 de la Ley de Registro, toda persona tiene derecho a examinar sin reserva alguna los registros, índices y archivos del Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito (“RPDMQ”). Consiguientemente, las Administraciones Zonales tienen derecho de acceso a las bases de datos del RPDMQ. No obstante, es necesario hacer las siguientes precisiones.

En cumplimiento de la citada Resolución 014-NG-DINARDAP-2020, el RPDMQ remite diariamente a la Dirección Nacional de Registros Públicos, a través de Sistema de Información Registral (SIR), únicamente la información determinada en esa disposición. La información remitida es suministrada y constituye parte del Sistema Nacional de Registros Públicos (anteriormente denominado Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos). Por tanto, no toda la información que posee el RPDMQ en sus bases de datos se encuentra en el Sistema Nacional de Registros Públicos, sino únicamente aquella requerida por la Dirección Nacional de Registros Públicos.

El artículo 23 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos dispone que es obligación de las entidades públicas verificar de manera obligatoria en el Sistema Nacional de Registros Públicos la información de los documentos físicos que le deban ser presentados, conjuntamente con la información de la Ficha de Registro Único del Ciudadano.

El artículo 11 de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos dispone que las entidades públicas no pueden exigir la presentación de originales o copias de documentos que contengan información que repose en las bases de datos de las entidades que conforman el Sistema Nacional de Registros Públicos (anteriormente denominado Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos) o en bases develadas por entidades públicas.

**Oficio Nro. GADDMQ-RPDMQ-DESPACHO-2021-0513-OF**

**Quito, D.M., 17 de noviembre de 2021**

La disposición del artículo 11 de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos busca evitar que las entidades públicas requieran al ciudadano la información que se encuentra a su alcance en el Sistema Nacional de Registros Públicos. No obstante, como se explicó anteriormente, no toda la información y bases de datos que mantiene el RPDMQ se encuentra en el Sistema Nacional de Registros Públicos. La documentación que no se encuentra ahí incluye escrituras públicas escaneadas, actas de inscripción y actas de inserción, entre otras.

La Ley de Registro y la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos ordenan que corresponde a los Registradores de la Propiedad conferir certificaciones sustentadas en la información de sus bases de datos. En el RPDMQ la certificación se realiza analizando exhaustivamente la totalidad de bases de datos a fin de brindar al usuario información fidedigna y garantizar la seguridad jurídica. La provisión de este servicio genera el costo determinado en el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito. Por tanto, el acceso a las bases de datos del RPDMQ no tiene costo pero la provisión del servicio de certificación si lo tiene. Así, el RPDMQ tiene la obligación de cobrar por las certificaciones que emite cuando ellas son requeridas por los usuarios de las Administraciones Zonales.

Como se afirmó anteriormente, el RPDMQ puede conceder a las Administraciones Zonales acceso a sus bases de datos. Sin embargo, por las disposiciones legales aplicables y la configuración de los sistemas informáticos del RPDMQ, no existe una forma automática de consultar que persona es a la presente fecha la propietaria de un inmueble determinado y si el bien mantiene gravámenes. Esto es, por ejemplo, ingresando el nombre o número de cédula de una persona el sistema no arroja automáticamente que bienes pertenecen a esa persona, o que porcentaje de los derechos y acciones de un bien pertenece a una persona, y si el bien está gravado. Esta determinación exige (i) un análisis minucioso de las escrituras públicas, las actas de inscripción, los libros registrales y el repertorio diario, y (ii) conocimiento y experiencia en el manejo de la documentación y los sistemas.

En consecuencia de lo expuesto, el acceso a las bases de datos del RPDMQ por parte de las Administraciones Zonales no garantizará que los funcionarios puedan verificar con absoluta certeza la titularidad de dominio de un inmueble y si éste tiene gravámenes; y la certificación de esta información si es realizada por el RPDMQ a pedido del usuario conlleva el costo determinado en el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

Atentamente,

Oficio Nro. GADDMQ-RPDMQ-DESPACHO-2021-0513-OF

Quito, D.M., 17 de noviembre de 2021

*Documento firmado electrónicamente*

Abg. Santiago Martín Enríquez Castro  
**REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD ( E )**

Referencias:

- GADDMQ-DC-LECE-2021-0477-O

Copia:

Señor Doctor  
Marco Vinicio Collaguazo Pilataxi  
**Concejal Metropolitano**

Señora Licenciada  
Blanca Maria Paucar Paucar  
**Concejala Metropolitana**

Señorita Abogada  
Vanessa Carolina Velasquez Rivera  
**Secretaria General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana**

Señor Abogado  
Carlos Ricardo Borja López  
**Director de Asesoría y Control Jurídicos**

Señora Magíster  
Ana María Castrillon Sandoval  
**Servidor Municipal 10**

Señor  
Luis Alfredo Samaniego Mendez  
**Servidor Municipal 13**

Señor Abogado  
Leonidas Alexander Osorio Herrera  
**Servidor Municipal 13**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Carlos Ricardo Borja López	CRBL	RPDMQ-DACJ	2021-11-16	
Revisado por: Santiago Martín Enríquez Castro	smec	RPDMQ-DESPACHO	2021-11-17	
Aprobado por: Santiago Martín Enríquez Castro	smec	RPDMQ-DESPACHO	2021-11-17	



**Oficio Nro. GADDMQ-RPDMQ-DESPACHO-2021-0513-OF**

**Quito, D.M., 17 de noviembre de 2021**



Amazonas N31-181 y Mariana de Jesús - PBX: 395 2300

[www.registrodelapropiedadquito.gob.ec](http://www.registrodelapropiedadquito.gob.ec)

**Registro de la**  
**PROPIEDAD** | **Por un**  
**Quito**  
**Digno**