

Memorando No. RPDMQ-FCM-2015-036-M

Quito, D.M., 13 de octubre del 2015

**PARA:** Ing. Marcelo Carrera Riquetti  
**ADMINISTRADOR CONTRATO 019-2014**

 13-oct-2015  
17:00

**ASUNTO:** Entrega de copia de los informe de Fiscalización sobre Matriz de Homologación de Criterios Jurídicos

De mi consideración.

La empresa DEMPILE S.A. con OFICIO: DEMPILE-RPQ-0057-2015 del 12 de octubre de 2015 mediante el cual el Gerente de Fiscalización del Proyecto de Modernización Integral del RPDMQ entrega el informe de fiscalización sobre Matriz de Homologación de Criterios Jurídicos.

Adjunto sírvase encontrar copia de los informes de Fiscalización sobre Matriz de Homologación de Criterios Jurídicos.

Recomiendo revisar en detenimiento el informe de fiscalización.

Sin otro particular por el momento, aprovecho la oportunidad para reiterarle mis más altos sentimientos de consideración y estima.

Atentamente:



Ing. Andrés Eguiguren  
**ADMINISTRADORDE CONTRATO No. 005-2015**  
**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**



**DEMPILE S.A.**  
Compañía Consultora Técnica

**OFICIO: DEMPILE-RPQ-00057-2015**

Quito, 12 de octubre de 2015.

Señor Ingeniero  
Andrés Eguiguren  
**ADMINISTRADOR DEL CONTRATO N°005-2015  
REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO  
METROPOLITANO DE QUITO**  
Presente.-

De mi consideración,

*Ref.: Informe sobre Matriz de Homologación de Criterios Jurídicos*

Dentro del marco del contrato N° 005-2015 y en relación al cronograma de actividades planteado, respecto que en este período no se ha establecido la entrega de Productos Entregables, es por ello que, la Fiscalización se ha centrado en realizar un acompañamiento y seguimiento a la implementación de los productos entregados con anterioridad, a lo cual, sírvase encontrar el producto denominado: **“Informe sobre Matriz de Homologación de Criterios Jurídicos.”**

Atentamente,

  
Leonardo Sempértegui V.  
**GERENTE GENERAL  
DEMPILE S.A.**

  
12/16/2015  
9h00



**DEMPILE S.A.**  
Compañía Consultora Técnica

**FISCALIZACIÓN DEL CONTRATO PARA MODERNIZAR DE MANERA  
INTEGRAL EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO  
METROPOLITANO DE QUITO**

**CONTRATO No. 005-2015**

**INFORME DE FISCALIZACIÓN DE PRODUCTO ESPECÍFICO**

<b>PRODUCTO AL QUE CORRESPONDE:</b>	Se realiza un informe con respecto a la matriz de verificación de cumplimiento de criterios jurídicos homologados  Dentro del listado de entregables que se describen en el Contrato no se prevé la existencia de este producto. En virtud de la importancia del contenido de las acciones que se detallan en este informe, se acuerda con el Administrador del Contrato presentar un informe sobre el desarrollo de las mismas.
<b>No. DE ENTREGABLE:</b>	No aplica.
<b>FECHA DE PRESENTACIÓN DEL PRODUCTO POR PARTE DEL CONTRATISTA PRINCIPAL PLANIFICADA EN EL CRONOGRAMA:</b>	No aplica.
<b>FECHA DE PRESENTACIÓN AL FISCALIZADOR DEL PRODUCTO:</b>	No aplica.
<b>FECHA DE ENTREGA DEL INFORME DE FISCALIZACIÓN:</b>	12/10/2015
<b>QUIEN RECIBE EL INFORME:</b>	Ing. Andrés Eguiguren – Administrador Contrato de Fiscalización N° 005-2015



**DEMPILE S.A.**

Compania Consultora Técnica

**1. Descripción detallada del producto a entregarse según las especificaciones técnicas determinadas en los documentos contractuales del proceso de contratación fiscalizado:**

Dentro de la planeación del Contrato celebrado entre el Registro de la Propiedad y el Consorcio (Contratista Principal) no se prevé la existencia de un producto relacionado con una Matriz de Criterios Jurídicos Homologados.

Como parte del trabajo de fiscalización del contrato principal que Dempile realiza, se ha propuesto al Consorcio y al RPQ el diseño de una matriz que permita realizar un seguimiento claro y directo de la aplicación real dentro del proceso de modernización integral de los criterios jurídicos homologados que fueron presentados como parte del Producto Jurídico E.07.

Es así que la matriz cuenta con dos objetivos específicos:

- Verificar que cada uno de los criterios jurídicos homologados se encuentren realmente aplicados dentro del proceso de modernización integral.
- Garantizar que el proceso de modernización integral se enmarque dentro de los lineamientos jurídicos que el RPQ ha definido en conjunto con el Consultor.

Es así que la MATRIZ analizada cuenta con los siguientes elementos:

- Número.- En donde se registra el número del criterio jurídico homologado.
- Consulta.- En donde se encuentra un resumen del criterio jurídico homologado.
- Implicación.- En esta columna se dividen las 6 áreas de gestión del contrato principal con el fin de ubicar en qué área se encuentra reflejado el criterio jurídico homologado
- Observaciones.- En esta columna se anota la forma en cómo el criterio jurídico homologado ha sido aplicado dentro del proceso de modernización integral.

**2. Verificación de cumplimiento de plazos de entrega:**

No aplica.



**DEMPILE S.A.**  
Compañía Consultora Técnica

**3. Verificación de la liquidación económica del producto presentado**

No aplica.

**4. Conclusión con respecto al producto presentado - conformidad del producto en relación a las especificaciones técnicas determinadas en los documentos contractuales del proceso de contratación fiscalizado:**

El proceso de preparación y revisión del producto final implicó varios momentos de revisión del mismo que se han documentado a través de los procesos de fiscalización quincenal en el área jurídica.

En estas reuniones mantenidas se ha realizado una revisión y corrección de cada uno de los criterios jurídicos homologados. El producto final que se adjunta a este documento corresponde a la última versión generada y preparada; lo anterior no significa que el producto sea "inamovible" ya que de la gestión misma del Contrato se podrá identificar a futuro la necesidad de alguna actualización.

**5. Recomendaciones al ADMINISTRADOR DEL CONTRATO PRINCIPAL sobre aceptación del producto:**

Tomar en cuenta a esta matriz como un documento que le permita verificar la coherencia jurídica del producto final a entregarse.

**6. Recomendaciones al Contratista**

Realizar una revisión permanente de la matriz en el momento de diseño e implementación final del software registral.

**7. Recomendaciones al ADMINISTRADOR DEL CONTRATO DE FISCALIZACIÓN**

Realizar el seguimiento interno en el RPQ para verificar que en el producto final se cumpla lo señalado en la matriz.

**8. Observaciones:**

En virtud de las necesidades del RPQ y el avance del proyecto, este documento puede ser modificado a futuro.



**DEMPILE S.A.**  
Compañía Consultora Técnica

**9. Anexos:**

Se anexan los siguientes documentos:

- Matriz de criterios jurídicos homologados.

  
Leonardo Sempértegui V.  
**GERENTE DE PROYECTO**  
**DEMPILE S.A.**

No	CONSULTA	RESPUESTA	IMPLICACIÓN						OBSERVACIONES
			PROCESOS	TI	GESTIÓN DEL CAMBIO	RRHH	ISO 9001	ISO 27001	
1	Falta de marginaciones en inscripciones antiguas, como certificar los derechos reales cuyo título de inscripción es del año 66 para atrás considerando que no todas las marginaciones fueron realizadas*	El procedimiento sugerido es el siguiente: a) Exigir declaración jurada al usuario. En este sentido, consideramos que la identificación del sujeto que realiza la declaración jurada, es de suma relevancia, por lo que la intervención notarial reviste un esencial requisito que debe cumplir el usuario. Por ello, recomendamos que la declaración jurada respectiva conste por escritura pública y no por una simple declaración firmada ante notario sin asignación de protocolo alguno. b) Proporcionar toda la información catastral y escriturara disponible con la que cuenta el usuario	X	X	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	Aplica en check list de inscripciones como otro requisito para el trámite
2	Índices incompletos, en los índices anteriores a 1980 existe un registro físico, éstos no se concentran cargados en el sistema. Se deberá indexar en la digitalización toda la información requerida para el RPDMQ, y en especial el nombre y cédula de todos los propietarios *		No aplica	X	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	Es tema de digitalización
3	"Libros en mal estado, para la digitalización de estos libros se deberá tener en cuenta la normativa dictada por la DINARDAP. Cuando exista deterioro en el acta como se recuperará la información?"	Es armónico y plenamente de acuerdo al marco legal que establece la resolución N° 020 y la normativa vigente, el proceso de digitalización que lleva adelante el Registro de la Propiedad de Quito ya que éste ha optado por tecnologías tendientes a evitar cualquier menoscabo del material a digitalizar y la conservación íntegra de su contenido. Sin embargo ante la realidad de ciertos libros, que no pueden ser correctamente digitalizados, la propia norma ampara, reconoce y permite, dentro del proceso de digitalización, el despegaste de ellos.	No aplica	X	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	Es tema de digitalización
4	¿Cuáles son los actos o contratos sujetos a inscripción?"	a) TODO acto, contrato o situación jurídica inscribible que provenga de la vía notarial, judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, alteración, limitación, gravamen, medida cautelar, interdicción, embargo, traslación o extinción del dominio y otro derecho real principal o accesorio sobre bienes raíces. b) Los demás actos que a ley disponga su inscripción en el Registro de la Propiedad, y. c) Los actos, contratos y mandatos judiciales que dispongan la cancelación de las inscripciones anteriores. En concreto y en atención al citado artículo 25 y otras normas jurídicas que a continuación se señalan, podemos establecer que los actos, contratos y documentos que deben inscribirse, son: 1) Todos los actos y contratos, mediante los cuales se traspasa de una persona a otra la propiedad de bienes raíces (artículo 718 del Código Civil); 2) Las demandas sobre propiedad, prescripción o linderos de bienes raíces, las sentencias definitivas determinadas en el Código Civil y de Procedimiento Civil que comprometan derechos sobre inmuebles (artículo 707 del Código Civil en concordancia con el artículo 402 del Código de Procedimiento Civil; artículo 1003 del Código de Procedimiento Civil; artículos 707, 705 y 2413, ambos del Código Civil); 3) Los títulos constitutivos de hipoteca, de derechos de usufructo, de uso, de habitación (artículos 778, 825 y 2309, todos del Código Civil), de servidumbres (artículo 718 del Código Civil) y de cualquier otro gravamen, sobre bienes raíces, la transferencia de los derechos reales de usufructo, y en general, los títulos en que se impongan gravámenes o se afecten los bienes raíces, sobre inmuebles. 4) Los títulos en que se impongan gravámenes o se afecten los bienes raíces, sobre inmuebles.	X	X	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	Listas desplegables de tipos de actos o contratos de inscripción (a más detalle en los check list de inscripciones) Está considerado en los procesos de inscripciones, adicionalmente, cabe indicar que la propia negación de inscripción se está considerando como un producto registral.
5	Naturaleza jurídica y efectos del acta de inscripción y certificaciones emitidas (registro de documentos o de hechos)*.	• Existen resoluciones de la Corte Constitucional en donde se ha reconocido que las actuaciones de negativa de inscripción o certificación realizadas por registradores de la propiedad son actos administrativos. • Conforme el análisis realizado se determina que las actuaciones del Registrador de la Propiedad de inscripción y certificación son actos administrativos. • La Ley de Registro establece que frente a las negativas del Registrador de la Propiedad de "podrá" ocurrir ante el Juez competente, lo que no limita la posibilidad de impugnación en sede administrativa. • Conforme lo establece la Constitución, los ciudadanos pueden dirigir quejas y peticiones frente a las actuaciones de los funcionarios públicos y esa en concordancia con lo establecido en el artículo 43 de la Ley de Registro, ellos pueden dirigir peticiones en donde se soliciten las correcciones que creyeren	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	Se refiere a instancias externas en donde se puede apelar la negativa de la inscripción

6	Análisis jurídico respecto de la procedibilidad de dejar de crear libros registrales físicos y administrar únicamente libros digitales *	De la normativa citada, en especial de la Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos, se puede concluir que no es necesario llevar libros y documentos físicos de registro pues conforme lo analizado, los mensajes de datos y las actividades de un sistema electrónico, por el principio de equivalencia funcional, son válidos y tienen plenos efectos jurídicos.  Es posible generar documentos, registros o certificaciones con la validez de un instrumento público de conformidad con lo dispuesto en la normativa citada.  Es decir, bajo el aforo de la normativa legal vigente ecuatoriana, es posible dejar de crear libros registrales físicos y administrar únicamente libros digitales.	X	X	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	Aplicación de Firma electrónica
7	*¿Cómo operativizar las certificaciones cuando existen inscripciones en proceso?*	Ante este evento, se propone para dar certeza jurídica al público, que en caso de existir una inscripción en curso, cualquier certificación solicitada deberá hacer mención a la existencia de un repertorio vigente, indicando su número, fecha y naturaleza del acto o contrato.	X	X	No aplica	No aplica			Incluir en diagrama de flujo de certificaciones como decisión. El sistema debe permitir esto en el caso de certificaciones.
8	Titularidad de dominio en base a la sucesión por causa de muerte*.	El RPDMQ no puede ser responsable ni es el ente competente para determinar quiénes son los herederos, a lo sumo puede publicitar la existencia de un testamento o de un acto o decreto de posesión efectiva. Asimismo, tampoco puede certificar o inscribir datos inexactos sobre todo cuando no existe información adecuada sobre los porcentajes de derechos y acciones de cada propietario por no existir un manejo de las cuotas pro indiviso de cada heredero. En tal virtud deberá el mismo usuario afectado o a quien se proporcionen los documentos y demás información necesaria para superar el conflicto, acudir a la justicia ordinaria para ejercitar sus derechos a través de las acciones que se han previsto para ello, como la de petición de herencia.	No aplica	Es criterio jurídico de la actuación del RPDMQ en estos casos					
9	Determinación de afectación de demandas o servidumbres cuando no se especifica en la misma o son anteriores a la lotización *	Ante situaciones en que el registro de la propiedad no pueda practicar la actuación requerida por motivos de defectos o falta de información necesaria para la individualización del inmueble deberá, en base a la normativa que lo regula, directamente rechazar la solicitud de inscripción. Incluso debe estar la posibilidad cierta de rechazar requerimientos judiciales de inscripciones, cuando de algún modo no cumplan con los requisitos registrales formales. En los casos en que un título (demandas y servidumbres) ya se encuentre inscrito, es deber del RPDMQ publicitarlo en sus certificados en aplicación del Principio Registral de Publicidad. Ahora bien, en caso de negativa del RPDMQ, el afectado deberá acudir a la función jurisdiccional para que el Juez competente resuelva el conflicto.	X	X	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	Es criterio para emitir negativas, con resolución de segunda instancia en caso de la interposición del recurso
10	Determinar el proceso que permita garantizar la seguridad jurídica en el proceso de revisión de ventas que actualmente maneja el registro, considerando que en el proceso no se cuenta con todas las marginaciones de ventas en los términos ya indicados; no se cuenta con todos los planos correspondientes de determinada urbanización o proyecto*.	Mientras no se cuente con un sistema de catastro unificado, el RPDMQ deberá continuar solicitando el cumplimiento de los requisitos que se han consignado en la consulta N° 1 del Tópico I - del presente informe	X	X	No aplica	No aplica	No aplica	X	Interfaz con Catastro
11	Para proceder a rectificar partidas de inscripción, además de la presentación del título, es necesario verificar que haya cumplidos los requisitos*.	Para proceder a rectificar el error o salvar la omisión, y establecer los requisitos para actuar conforme a derecho, es preciso distinguir previamente el origen del error u omisión. Si el error u omisión encuentra su raíz en el mismo título y por esa razón la inscripción quedó mal practicada, entonces el Registro de la Propiedad deberá exigir al usuario un título rectificatorio, aclaratorio o complementario que se haga cargo del error u omisión cometido, esto en virtud del artículo 89 y 219 de la Ley Del Sistema Nacional De Registro De Datos Públicos y artículo 51 de la Ley de Registro de 1966. Por otro lado, si el error u omisión tiene su origen en el mismo Registro de la Propiedad, entonces se le permitirá hacer aplicación del artículo 50 de la Ley de Registro, requiriendo para ello solamente el título primitivo con el cual se practicó la respectiva inscripción	X		No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	Está contemplado en el proceso de rectificación de inscripciones

12	Procedimiento para certificar sobre bienes que pertenecieron a otro cantón y en la actualidad son parte de Quito (y viceversa)*	<p>a) Para el caso en el que se solicite al RPDMQ, la inscripción de inmuebles que pasaron a otra circunscripción territorial cantonal y que ya no se encuentran dentro de su competencia:</p> <p>En cumplimiento a lo que establece la Ley de Registro, el Registrador de la Propiedad no podrá inscribir actos o contratos que se refieran a bienes inmuebles que no se encuentren ubicados en el cantón de su competencia, aunque históricamente hayan pertenecido a ella.</p> <p>En virtud de lo anterior el Registrador no practicará inscripciones sobre dichos inmuebles, ya que éstos han salido de su competencia territorial, por lo que expresará su negativa a la solicitud de inscripción. Sin embargo, en concordancia con el Principio de Tracto Sucesivo y con el objeto de mantener la historia de la propiedad raíz, este podrá entregar certificado de gravámenes y prohibiciones y copia con vigencia de la inscripción de dominio y todos aquellos derechos reales y de otras cargas que pudiesen existir, a la época en que era competente y que los inmuebles se encontraban dentro de su competencia. De esta manera el actual competente Registro podrá, en base a dichos antecedentes, completar la información del bien raíz hasta la fecha en que otorgue el respectivo certificado.</p>	X	X	No aplica	No aplica	X	No aplica	Esta contemplado en los procesos
13	Determinación de formatos de negativa para certificación e inscripción*	<p>Las referidas causales de negativa, deberán expresarse en el siguiente formato de rechazo.</p> <p>I. Número de la resolución  II - Breve síntesis del fundamento de la negativa (causales de forma o de fondo).  III - Lugar, fecha, hora y personas que requieren la inscripción.  IV - Títulos que se presentan para su inscripción.  V - Consideraciones para la negativa (parte considerativa).  VI - Declaración de la negativa (parte resolutive)  A) Individualización del contrato  B) Individualización de las partes  C) Fecha de la declaración de la negativa.  D) Firma del Registrador</p>	X	X	No aplica	No aplica	X	No aplica	Está incluido en los procesos de inscripciones Pantalla de sistema Registro de ISO9001
14	Requisitos previos para la inscripción de órdenes judiciales*	<p>Constituyen requisitos previos para inscribir las órdenes judiciales, determinar si ella contiene algunos de los defectos singularizados en el artículo 11 de la Ley de Registro, que permiten la negativa del Registrador. En efecto y respecto del N° 1 del referido artículo, el Registrador deberá evaluar que la respectiva resolución judicial conste de un documento auténtico. En relación al N° 2, la temática tributaria, también será materia de calificación registral en el caso que procediera según las normas especiales aplicables. Por su parte, el número 3, en cuanto a que el inmueble pertenezca a otro Cantón y el número 5, en relación al cumplimiento de los requisitos legales de inscripción, también constituyen materias que deben ser verificadas por el Registrador.</p> <p>En consecuencia, el RPDMQ no está facultado para rechazar u objetar una inscripción de una orden judicial por materias de fondo, sino sólo le asiste la facultad de calificar registralmente antecedentes formales que impidan la inscripción de la correspondiente orden judicial, como también podrá negarse a practicarla en los casos en que de la información del inmueble consignada en la respectiva resolución, no se logre identificar ésta con los asientos registrales.</p>	X	X	No aplica	No aplica	X	No aplica	Criterio jurídico para actuación del RPDMQ

15	"Alcance en el uso de firma electrónica (para digitalización, transacciones registrales, transacciones de ciudadanos, y emisión de productos registrales por medios electrónicos); así como el sustento jurídico que viabilicen dicho uso".	De lo transcrito podemos colegir que, el principio de equivalencia funcional es el aplicable al proceso registral. A través del sistema informático se puede garantizar que un documento informático contenido en un mensaje de datos tenga valor jurídico, pues éste siempre será accesible a consulta.  Además, el mismo sistema informático puede otorgar garantía de integridad para la conservación de todos los datos en un formato que reproducirá la información original.  Adicionalmente se deberá determinar cuál o cuáles de los productos registrales, es decir cuál de los documentos informáticos debe ser adicionalmente firmado electrónicamente y esta firma también es parte de las implementaciones tecnológicas que brinda el sistema.	X	X	No aplica	No aplica	No aplica	X	Aplicación de Firma electrónica Esta contemplado en los procesos
16	"Identificación del inmueble cuando se han inscrito modificatoria de declaratoria de propiedad horizontal u ordenanzas de aprobación de urbanizaciones, como determinar propietario."	Interconexión informática entre los sistemas del Catastro y del Registro de la Propiedad, que permitiría poner en marcha un proceso de reestructuración completa para lograr una transformación de la realidad social, física, legal y económica. En concreto, para el caso planteado deberá otorgarse el respectivo certificado conforme al título de propiedad inscrito y deberá aclararse que existe una modificatoria de declaratoria de propiedad horizontal, dejando establecido expresamente y en su caso que no se puede determinar cuál es la denominación del departamento de su propiedad ni los titulares del mismo.	X	X	No aplica	No aplica	No aplica	X	El sistema debe permitir incluir que existen modificatoria de declaratoria de PH de ser el caso en los certificados emitidos. Se debiera observar cuidadosamente durante la etapa de implementación del proceso
17	"Comparecencia del 100% de condominios para modificatoria de declaratoria de propiedad horizontal".	En virtud de lo establecido en el artículo citado, el RPDMDQ debiera en caso de que no se afecte las alcotras ni linderos, exigir lo establecido por la citada norma, esto es, bastará con la aprobación del 75% y 60% de los copropietarios según el caso, conforme lo señala el artículo 7.	No aplica	X	Criterio jurídico para actuación del RPDMDQ				
18	Determinar sobrante cuando en el título no consta superficie y de éste se han vendido lotes desmembrados"	Siguiendo esta misma línea de argumentación, estimamos que en este caso podremos aplicar la vieja expresión de "que madre está obligado a lo imposible", en el sentido que si el RPDMDQ no tiene los antecedentes necesarios como para determinar el sobrante, difícilmente podrá hacerla por alguna vía alternativa y deberá ser el mismo usuario afectado por la situación, quien proporcione los documentos y demás información que sea necesaria para superar el conflicto, debiendo acudir a la justicia ordinaria en el caso que procediera. Nos parece que el único modo posible para que el Registro de la Propiedad aceptara la modificación de un título otorgado voluntariamente entre las partes contratantes, en relación a los aspectos técnicos del inmueble, será que se le acrediten esos hechos técnicos mediante otros instrumentos, en especial los derivados de autorizaciones y resoluciones emanadas del Registro de Catastros.	X	X	No aplica	No aplica	No aplica	X	Criterio jurídico para actuación del RPDMDQ. Hay que analizarlo en la etapa de implementación. Podría necesitarse un procedimiento
19	Determinar sobrante cuando en el título no consta porcentaje de derechos y acciones y de éste se han vendido porcentajes determinados".	Conforme las normas legales referidas, las certificaciones y las copias que otorga el RPDMDQ, constituyen en el fondo una mera publicidad de la información registral que consta en sus registros. Por lo tanto, el RPDMDQ no puede ser responsable ni es el competente para determinar la existencia de sobrantes cuando de los títulos inscritos no conste la superficie original que sustente la existencia de superficie restante o porcentaje de derechos y acciones	X	X	No aplica	No aplica	No aplica	X	Interfaz con Catastro Hay que analizarlo en la etapa de implementación. Podría necesitarse un procedimiento
20	Inscripción de reformas a fideicomiso o cesión de derechos fiduciarios. Determinar si se debe verificar el beneficiario del fideicomiso para la restitución.	Presentado a inscripción un acuerdo de voluntades debidamente otorgado, entre fiduciario y fideicomisario de un fideicomiso civil, dando cuenta de la restitución de un inmueble a favor de este último, en razón de haber ocurrido la condición, es adecuado que el Registrador de la Propiedad exija justificaciones razonables, de que el fideicomisario es tal. De lo contrario se estaría dejando constancia registral de una transferencia a favor de una persona que no es la jurídicamente habilitada para devenir en dueño de la cosa.  Tratándose de un fideicomiso mercantil, consideramos que el Registrador de la Propiedad, no está obligado a verificar el beneficiario previo a la inscripción de una transferencia de dominio a favor de este último, siendo tal obligación exigible al fiduciario.	X	X	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	Requisito para check list de inscripciones

21	Procedimiento para certificar derechos y acciones en folio real*	<p>El folio real permite tener en un mismo documento toda la información de un bien. Que dicha información conste en un solo documento no afecta los servicios que el Registro de la Propiedad realiza y que constan descritos en el artículo 11 de la Ley de Registro de la Propiedad y que se refiere en general a la facultad de inscripción y certificación.</p> <p>En cuanto a los criterios tarifarios es importante anotar que, por la naturaleza de las certificaciones de folio real, en las mismas se incluyen varios certificados o ítems que actualmente se emiten y cobran de forma individual. Por lo tanto la forma en la que se cobrará en adelante bajo este sistema, deberá ser objeto de regulación a través de la Ordenanza Municipal, que reforme la Ordenanza 090 que fije los criterios de valoración de servicios y su cobro.</p>	X	X	No aplica	No aplica	No aplica	X	Esta contemplado en los procesos y en el sistema
22	Determinar la casuística en particiones administrativas cuando el propietario consta como "herederos de" o consta como lote no adjudicado*	<p>En aplicación del principio de seguridad jurídica registral es correcto el procedimiento del Registro de la Propiedad por el cual, al desconocer quiénes son los herederos del titular del bien adjudicado, se hace constar que el bien pertenece a los "herederos de".</p> <p>Es procedente lo actuado por el Registro de la Propiedad, en cuanto certifica a nombre de todos los copropietarios, como cosa indivisa, el lote no adjudicado, pues la partición administrativa se hace a favor de todos los copropietarios de conformidad con el artículo 486 literal c) del CCOTAD.</p>	No aplica	Criterio jurídico para actuación del RPDMQ					
23	Títulos de propiedad que superan el 100% de derechos y acciones sobre un inmueble.	<p>Para la primera de las problemáticas expuestas en el análisis de esta consulta, estimamos que el procedimiento adecuado que debe seguirse para el otorgamiento de certificados en estos casos, referentes a un bien raíz, es hacer reflejar en ellos la información registral tal como consta realmente en los asientos del registrador. Es decir, aunque exista actualmente una sumatoria mayor al 100% de derechos de dominio, que por error se fueran plasmando de esa forma en los respectivos títulos sin haberse observado dicha anomalía oportunamente por el Registrador, éste debe publicitar la información tal como se encuentra verificada en sus protocolos.</p> <p>Finalmente, como se propuso con otra ocasión de una de las preguntas presentadas, un procedimiento que ayude a detectar y evitar seguir incurriendo en este tipo de errores puede estar anclado al software. Es decir, establecer un sistema de alertas que permita visibilizar estos problemas al actuario y tomar medidas ya sea para solicitar a las partes las aclaratorias que sean del caso o para evitar que estos problemas se sigan presentando.</p>	X	X	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	El sistema debe permitir alertas para nuevas inscripciones de derechos de acciones cuando superen el 100%. Verificarlo durante la implementación del proceso
24	Determinar titularidad de bienes cuando en una ordenanza se aprueba urbanización de varios lotes que pertenecen a diferentes propietarios.	<p>Para dar cumplimiento con el principio de efecto sucesivo, es de vital relevancia que los predios que resulten de una modificatoria territorial administrativa, queden claramente vinculados con el o los propietarios del predio matriz. Es decir, consideramos necesario que frente a una fusión, subdivisión u otro acto de esta naturaleza, deba proporcionarse al RPDMQ, en forma obligatoria y previo a requerir cualquier actuación relacionada con inmuebles en esta situación, todos los antecedentes debidamente autorizados por funcionario competente que den cuenta de esta realidad, para que el registrador los archive en sus protocolos y los haga constar mediante una anotación asociada a cada uno de los inmuebles que constituyan el origen de la modificatoria de que se trate.</p>	X	X	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	Interfaz con Catastro
25	Determinar si está constituido patrimonio familiar un inmueble que de acuerdo a la normativa estaría constituido, sin embargo no consta en la partida de inscripción*	<p>En primer término la norma citada determina la declaración de patrimonio familiar por el sólo ministerio de la ley, declaración que producirá efectos cuando la entidad mutante lo declare "en la escritura pública en la que se instrumente el mutuo hipotecario". Es decir la normativa exige que la declaración de patrimonio familiar producirá efectos sólo desde que esta declaración se exprese en el contrato o título respectivo.</p> <p>Y agrega expresamente una obligación para el Registro de la Propiedad al señalar que "al inscribir la escritura hará constar esta limitación de dominio en el libro correspondiente".</p>	X	X	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	Criterio jurídico para actuación del RPDMQ

26	"Naturaleza Jurídica, alcance y efectos en materia registral de la posesión efectiva"	<p>Cuando sea necesario entregar certificaciones cuando se ha registrado posesión efectiva es entregar un certificado que según otras legislaciones contienen una "anotación preventiva", es decir que advierte que pueden haber sobre ese inmueble derechos de terceros que deben precautelararse</p>	X	X	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	El sistema debe permitir la "anotación preventiva" para estos casos
27	Naturaleza jurídica, alcance y efectos en materia registral de la liquidación de la sociedad conyugal	<p>De conformidad con el artículo 819 del Código de Procedimiento Civil se debe inscribir el decreto o acta de liquidación de sociedad de bienes o de la sociedad conyugal</p> <p>Este decreto o acta notarial contendrá el inventario y tasación de los bienes a liquidarse y las adjudicaciones de los bienes a cada uno de los ex cónyuges.</p>	X	X	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	Requisito para check list de inscripciones
28	"Procedencia de inscripción de Renuncia de Gananciales, venta, cesión derechos y acciones sin que se haya liquidado la sociedad conyugal o la masa hereditaria."	<p>De lo analizado se concluye que se permite la renuncia a los gananciales una vez disuelta la sociedad conyugal y antes de la liquidación de la misma</p> <p>La forma de disponer de los derechos y acciones que sobre algún inmueble les recaiga será a través de la inscripción del respectivo acto de adjudicación</p> <p>En consecuencia, estimamos que el acto de la renuncia de gananciales es un acto que debe registrarse, porque es el título que permitirá posteriormente disponer jurídicamente de los bienes, luego de la liquidación de la sociedad conyugal.</p> <p>Finalmente debe aclararse que la renuncia a los gananciales deberá ser siempre a título universal, no siendo admisible la renuncia respecto de un bien determinado. En consecuencia el régimen aplicable a la renuncia de gananciales es el de las Universalidades Jurídicas</p>	X	X	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	Check list de inscripciones
29	Procedencia de aclaratoria unilateral"	<p>Trata sobre el objeto del contrato (por ejemplo, precio y cosa en una compraventa) o de algún otro elemento esencial del acto o contrato</p> <p>Modificación de alícuotas siempre y cuando se cuente con la suficiente documentación que lo permita al Registro de la Propiedad constatar fehacientemente la efectividad de lo declarado unilateralmente por el interesado</p> <p>Actualizar una información, tal como sería el caso de un cambio de nombre del comprador por sentencia judicial, el Registro de la Propiedad deberá aceptarlo y proceder a registrar el nuevo nombre del titular, sin necesidad que comparezca el vendedor.</p>	X	X	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	Criterio jurídico para actuación del RPDMQ El sistema debe permitir modificación de alícuotas para estos casos. Se verificará en la implementación de los procesos
30	Comparecencia de Asociaciones en cuentas en participación, Consorcios o Sociedades de hecho, quien es el propietario"	<p>Del estudio de los artículos citados podemos concluir que ni la asociación en cuentas en participación, ni los consorcios ni las sociedades de hecho, tienen personalidad jurídica. En este sentido, el Registro de la Propiedad deberá inscribir el respectivo título, a nombre de las personas naturales o jurídicas que conforman la cuenta en participación, el consorcio y la sociedad de hecho.</p>	No aplica	Criterio jurídico para actuación del RPDMQ					
31	Procedimiento para corrección de actas en base al Art. 50."	<p>Una vez constatado por el RPDMQ que el error u omisión detectada tiene su fuente en la inscripción y no en el título, se procederá a corregir el acta de inscripción con el título primitivo original o con el que estuviera escaneado y archivado en el sistema informático registral</p> <p>Para los casos que el título presentado para la corrección, difiera del archivo que se contenga en el sistema informático registral, no se debería proceder a corrección alguna.</p>	X		No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	Esta contemplado en el proceso de rectificabilidad
32	"Inconsistencias en partida de inscripción (comparecencia y objeto)."	<p>Aquellas peticiones de rectificaciones que efectuen los ciudadanos y que se refieren en general a cualquier elemento, sea de forma o de fondo, debe ser previamente calificadas por el RPDMQ en virtud del principio de legalidad y determinar conforme a ello, si procede o no practicarla y de ser procedente, si es exigible o no un nuevo título.</p> <p>Los indicios relevantes a considerar, para los efectos de prever daños y perjuicios que pudieran afectar a terceros, serán justamente la exigencia o no de presentar un nuevo título y la determinación de ser o no necesaria la intervención de todas las partes contratantes, cuando se ha decidido recurrir un nuevo título.</p>	X		No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	Esta contemplado en el proceso de rectificabilidad

33	"Terminación de obras de urbanización para ventas de Cooperativas Art 26 LOEPS."	La presentación de la escritura pública de adjudicación, acompañada de todos los habilitantes entre los que estará la protocolización de la ordenanza, para su correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad es la petición a la que hace referencia la disposición transitoria cuarta de la norma en intención	X	X	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	Requisito para check list de inscripciones
34	"Determinación de bienes de uso público (áreas de protección ecológica y otros) establecer si se puede certificar de los mismos. Determinación de afectación de declaratorias de utilidad pública a un inmueble cuando no concuerda la información constante en el expediente."	En lo que respecta a bienes de dominio público como se había mencionado en líneas anteriores estos se dividen en bienes de uso público y bienes de uso privado, debiendo aclarar que por su naturaleza, los bienes de dominio público de uso público no se inscriben, mientras tanto que, los bienes de dominio público de uso privado si se inscriben	No aplica	Criterio jurídico para actuación del RPDMQ					
35	Determinación de afectación de declaratorias de utilidad pública a un inmueble cuando no concuerda la información constante en el expediente "	<p>Sin duda, la principal dificultad para la institución que resuelve declarar de utilidad pública un inmueble con fines de expropiación, es la imposibilidad de individualizar el bien a ser expropiado y en muchos casos identificar al propietario del mismo. Por ello, es indispensable para la entidad que va a expropiar tener una adecuada conexión e interoperabilidad entre los sistemas informáticos del Registro de la Propiedad y el Catastro Municipal</p> <p>Solo de esta manera es posible evitar problemas de falta de individualización adecuada, metrajes, linderos, fajas, sobrantes, retiros, etc. Además, el cruce de información para determinar los titulares de la propiedad también es fundamental para otorgar seguridad jurídica, transparencia y sostenibilidad al sistema registral</p> <p>Debemos finalmente dejar establecido en todo caso, que si el RPDMQ determinara que existe algún error en el respectivo expediente administrativo, en lo que se refiere a la individualización del inmueble o de su titular, cabe previamente notificar al correspondiente municipio con el objeto que realice las correcciones necesarias habida consideración que es dicha entidad quienes tienen bajo su custodia un expediente unico sobre expropiaciones</p>	No aplica	Criterio jurídico para actuación del RPDMQ					
36	Homonimos homófonos (nombres extranjeros)."	Frente a esta realidad, es preciso establecer un procedimiento que permita oficiar a los diferentes juzgado de lo Penal de la República de Ecuador, para que en lo posible, en sus providencias y oficios se haga constar los nombres y apellidos completos de los imputados. Además, se sugiere instruir a dichos tribunales para que cada vez que habiendo enviado al RPDMQ la información respectiva con un solo nombre y apellido del imputado y posteriormente se ha llegado a conocer la identidad completa del demandado, se remita al RPDMQ de manera inmediata la información complementaria, de tal forma que éste pueda tomar las precauciones correspondientes en sus certificaciones	X		No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	En el procedimiento de ingreso de solicitudes de jueces debe establecerse que se exijan nombres y apellidos completos

37	"Afectación de prohibiciones a bienes que se adquiere con posterioridad a la misma"	Partiendo del supuesto jurídico que las prohibiciones de enajenar ordenadas por la justicia penal, afectan a todos los bienes que tiene el afectado solamente a la fecha del respectivo pronunciamiento judicial, no debiera dicha orden judicial recaer sobre los bienes raíces que el imputado pudiera adquirir en el futuro, salvo si el mismo decreto lo expresa así claramente. Ahora bien, es preciso señalar que en el caso de ciertos delitos, como lo sería por ejemplo, el lavado de activos, el objeto de la prohibición debiera recaer no sólo respecto de los bienes de que sea dueño el imputado a la fecha de la respectiva resolución, sino además de los que pudiera adquirir en el futuro, dada la naturaleza misma del hecho ilícito referido. Sin embargo, nuevamente consideramos que la resolución de la que emana la medida, debiera ser lo suficientemente expresa como para considerar que ella afecta tanto bienes actuales como futuros. En consecuencia, si la resolución judicial no señala expresamente que la medida cautelar también afectará a bienes futuros del imputado, el RPDMQ deberá abstenerse de publicar la referida prohibición cuando otorgue certificados o copias relativas a inmuebles adquiridos con posterioridad a la dictación de la providencia respectiva. Por el contrario, deberá informar la prohibición respecto de bienes futuros cuando la resolución así lo ordene en forma explícita.	X		No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	En el procedimiento de ingreso de solicitudes de jueces debe establecerse que se exijan nombres y apellidos completos
38	"Vigencia y alcance de las prohibiciones rige desde que emite el órgano competente o desde que se inscribe (prohibición voluntaria prohibición por un tiempo determinado)."	Frente a un requerimiento de inscripción de una prohibición decretada por la justicia penal, el RPDMQ debe cumplir con la norma del artículo 27 de la Ley de Registro del año 1966, y proceder a su registro, con lo cual se cumplirá la finalidad de darle publicidad a la medida ordenada por el juez	X		No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	Criterio jurídico para actuación del RPDMQ. Hay que asegurar su tratamiento en el proceso, durante la etapa de implementación
39	La prohibición penal recae sobre los inmuebles que posea el propietario hasta la fecha de la inscripción o también con las que adquiriera a futuro."	Se deja constancia que esta materia ya fue tratada en el numeral 1 de este mismo tópico, por lo que las partes acuerdan eliminarla.	No aplica						
40	Procedimiento para cancelación parcial de gravámenes."		X		No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	Revisar en rediseño de procesos, Seguramente se trata de una actualización del foto real
41	"Publicitar demandas y promesas de compraventa que se han cumplido"	Ante el requerimiento de certificación de un usuario, el RPDMQ otorgue una copia de su respectiva inscripción con un certificado final que establezca si está conforme con su original y si está vigente y a qué fecha	X	X	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	Copias certificadas para este caso
42	Publicitar prohibiciones de entidades que se han eliminado."	Certificaciones que deban publicar prohibiciones de entidades que se han eliminado, el RPDMQ debiera emitirlas con los datos de la primitiva entidad, si no le consta en sus registros el nombre de la continuadora legal. De lo contrario, en caso de haberse registrado los datos del continuador legal, la certificación en cuanto a la prohibición debiera expedirse consignado el nombre de ésta	No aplica	X	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	El sistema debe permitir esto
43	Inconsistencia en escritura escaneada y el título que se presenta."	Los títulos que sirven de antecedentes para una inscripción no sean simplemente escaneados sino que se proceda a firmarlos electrónicamente. Esto sin duda requiere un esfuerzo informático importante como es la incorporación del notariado electrónico. Sin embargo, hay que considerar igualmente el denominado sistema SAJE, que consiste en el registro de causas de la función judicial que incluye un módulo notarial y en el que consta la información sobre las escrituras generadas en cada notaría y el RPDMQ debiera atenerse a la información que conste en dicho sistema	X	X	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	Asegurar que conste en el proceso implementado
44	"Procede la inscripción de donación revocable su naturaleza jurídica y efectos."	Conforme a ello, el RPDMQ puede verse ante el requerimiento de la inscripción de un título de donación revocable, que no es otra cosa que un testamento, el que surtirá efectos sólo después del fallecimiento del donante. En consecuencia, mientras no se verifique el fallecimiento del donante, el dominio del inmueble se mantendrá bajo su titularidad y sólo pasará a formar parte del patrimonio del donatario y por tanto cabrá una inscripción en el registro desde la defunción del donante	No aplica	Criterio jurídico para actuación del RPDMQ					

45	"Determinación de propietario sin ratificación inscrita"	Si en el respectivo título comparece un agente oficioso que estipula en favor de otro, que es mayor de edad y no comparece en el mismo título aceptando o ratificando lo obrado por dicho agente, se mencionará dicha situación en la inscripción de dominio, consignando expresamente tanto el nombre del agente oficioso como del beneficiario. Si por un acto posterior comparece el beneficiario declarando que ratifica y acepta lo actuado por el agente oficioso, entonces se tomará razón de ello y se ratificará la titularidad del dominio en él	No aplica	X	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	Criterio jurídico para actuación del RPDMQ
46	"Procede la inscripción de rescisiones, efectos jurídicos"	Nos encontramos en presencia de la aplicación del principio de tracto sucesivo en un sentido inverso, es decir, si bien existe una inscripción de dominio vigente, por determinación de las mismas partes que le dieron origen, se resuelve dejarlo sin efecto, recobrando vigencia la inscripción y título anterior para todos los efectos legales. Ahora bien, si sobre el inmueble existen derechos reales constituidos por la misma escritura pública en la que consta el título de dominio, por ejemplo una hipoteca a favor de una institución financiera, estimamos que la simple comparecencia del comprador y vendedor rescindiendo el título de dominio, no podría llevarse a cabo ya que existirían derechos de acreedores que no han concurrido a la rescisión respectiva. Aceptar bajo esas condiciones dicha resolución, sería equivalente a permitir que los respectivos gravámenes se conviertan en inscripciones que no van a tener asociado al mismo titular de dominio que constituyó la hipoteca.	No aplica	X	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	Criterio jurídico para actuación del RPDMQ
47	"Margenación de cancelación de hipoteca por obras, en algunos casos se margina en la propiedad y en otros casos en la ordenanza. Se debe generar acta de inscripción para las cancelaciones de gravámenes o basta con una margenación."	Para cancelar una hipoteca se debe levantar la inscripción del Registro mediante una anotación electrónica que quedará archivada y debidamente indexada en el folio real electrónico de forma que garantice que la información sea correcta y actualizada, tanto más que el estar libre de gravamen es una condición que genera efectos jurídicos.	No aplica	X	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	Criterio jurídico para actuación del RPDMQ

