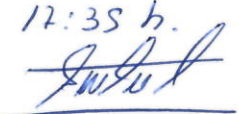


Oficio No. RPDMQ-PROYMIRP-2015-028-OF

Quito, 21 de abril de 2015

**ASUNTO:** Notificación Observaciones Entregable E.07.

Señora  
Eva Larsen Montoya  
**PROCURADORA COMÚN**  
**CONSORCIO ARCHIVOS DIGITALES MEB SEVENTEENMILE**  
En su despacho.-

Recibido.  
Byron Lopez  
21-Abril-2015.  
17:35 h.  


De mi consideración:

En relación a su oficio No. CSM-RPQ-2015-033 emitido el 26 de marzo del 2015, recibido en el RPDMQ el 26 de marzo del 2015, en el cual nos comunican de la entrega del Entregable E.07 "**Documento con las propuestas de reformas al marco regulatorio en los formatos establecidos en la ley**"; vinculado al componente 2 "Modernización integral del RP", subcomponente 1 "Marco Jurídico", y considerando el cronograma de revisión establecido específicamente para este entregable según oficio No. RPDMQ-PROYMIRP-2015-020-OF; una vez efectuada la revisión técnica de la documentación, por parte de la comisión técnica designada y del equipo técnico de fiscalización, me permito a continuación comunicarle las observaciones orientadas a ajustes del entregable:

## 1. DESARROLLO DE CRITERIOS DE HOMOLOGACIÓN JURÍDICA:

## • TÓPICO I

## ○ De la CONSULTA 1:

- Revisar lo establecido por el COIP en cuanto al efecto de las declaraciones juramentadas;
- Definir procedimiento específico o recomendación concreta aplicable como solución a la problemática definida;
- Verificar alcance de la declaración juramentada que presentaría el ciudadano ante actos que han sucedido en período de años anteriores;
- Verificar efecto jurídico y nivel de vinculación de la información oficial catastral.

## ○ De la CONSULTA 2:

- Aclarar el papel de la inscripción si es constitutivo o solo informativo o declarativo.

**NOTA:** Se acordó que esta consulta será desarrollada en la reingeniería de los procesos; considerando que los procedimientos y procesos tecnológicos dependen de la base normativa para justificar o validar su implementación y aplicación, se requerirá en su momento sea emitida la base jurídica relacionada.

- Determinar la fase o etapa de la reingeniería de procesos en la que será tratado este tema.

## ○ De la CONSULTA 3:

- Concretar y especificar conclusiones para evitar ambigüedad, contradicción o confusión.

## ○ De la CONSULTA 4:

- Analizar normativa de la DINARDAP en cuanto a los actos a inscribirse;
- Verificar la institución de la inscripción especial de herencia;
- Aclarar lo referente a la inscripción especial de herencia;
- Clarificar la diferencia entre Fideicomiso Civil y Fideicomiso Mercantil;

- e) Determinar los actos que deben inscribirse.
- f) Aclarar la no inscripción de los actos sobre los cuales se generan derechos personales;
- g) Revisar inscripción de posesiones efectivas y testamentos.
- h) Verificar la posibilidad de inscribir actos voluntarios de prohibición de enajenar.
- i) Para mayor claridad, incorporar catálogo de actos.
- o De la CONSULTA 5:
  - a) Establecer cuál es la pertinencia de haber citado normativa derogada para la absolución de consulta;
  - b) Explicar la aplicabilidad en el RPDMQ de las normas citadas, y no solo citar las normas;
  - c) Explicar la pertinencia de mencionar las doctrinas de la DINARDAP;
  - d) Responder a la consulta realizada, en lugar de la recomendación de consultar al Procurador General del Estado;
  - e) En caso que se llegue a determinar que los actos que emite el RPQ son administrativos, debe analizar el efecto de esta calificación para la respuesta de gran parte de las homologaciones realizadas.
- o De la CONSULTA 6:
  - a) Especificar con claridad respuesta en relación al principio de equivalencia funcional mencionado según la Ley de Comercio Electrónico.
- o De la CONSULTA 7:
  - a) Especificar procedimiento según alcance de la consulta orientado a ser aplicable.
- o De la CONSULTA 8:
  - a) Especificar mecanismo de tratamiento y análisis de la posesión efectiva y del testamento, en cuanto a la inscripción de los mismos, así como el momento sobre el cual se transfiere el dominio de los bienes hereditarios.
- o De la CONSULTA 9:
  - a) Analizar validez jurídica aplicable a la Gestión Registral de la información producida por la Dirección Metropolitana de Catastro.
  - b) Analizar con claridad hasta qué punto el Registrador puede analizar la validez de una sentencia cuya inscripción es ordenada por un Juez.
- o De la CONSULTA 10:
  - a) Revisar lo establecido por el COIP en cuanto al efecto de las declaraciones juramentadas;
  - b) Definir procedimiento específico o recomendación concreta aplicable como solución a la problemática definida;
  - c) Verificar alcance de la declaración juramentada que presentaría el ciudadano ante actos que han sucedido en período de años anteriores;
  - d) Verificar efecto jurídico y nivel de vinculación de la información oficial catastral.
- o De la CONSULTA 11:
  - a) Analizar y puntualizar lo que el registro requiere de documentación adicional para la rectificación, con la finalidad de verificar el cumplimiento de la ley sin que esto implique una nueva calificación.
- o De la CONSULTA 12:
  - a) Establecer procedimiento concreto para este tipo de casos, debido a que la legislación ecuatoriana no contempla la reinscripción.



- De la CONSULTA 13:
  - a) Especificar un formato tipo, tomando en cuenta como base el principio de motivación constitucional.
  - b) Acoplar las causales de negativa para inscribir existentes en la Ley.
- De la CONSULTA 14:
  - a) Puntualizar claramente el alcance de aquello que puede ser observado y analizado por parte del RPDMQ en cuanto a las competencias registrales, de acuerdo a la legislación ecuatoriana.
- TÓPICO II
  - De la CONSULTA 01:
    - a) Especificar procedimiento para realizar el concatenamiento entre la nomenclatura anteriormente vigente de un predio y la actual.
  - De la CONSULTA 02:
    - a) Emitir respuesta clara con fundamento legal sobre el porcentaje que los condóminos deben reunir para realizar modificaciones a una declaratoria de Propiedad Horizontal.
    - b) Efectuar análisis respecto a la Ley de Propiedad Horizontal y la intencionalidad de la norma en cuanto a la modificación estructural del condominio y la necesidad del 75% de aprobación para la modificación en cuanto al acto que concreta esta modificación.
    - c) Realizar análisis con respecto al régimen de copropiedad del Código Civil y el régimen de Propiedad Horizontal como una especie de copropiedad.
- TÓPICO III
  - De la CONSULTA 01:
    - a) Analizar la factibilidad legal que las partes, basadas en información oficial emitida por entes competentes, modifiquen títulos de dominio ya existentes en cuanto al área real de los lotes.
    - b) Especificar respuesta en relación al alcance de la consulta.
- TÓPICO IV
  - De la CONSULTA 01:
    - a) Analizar la factibilidad legal que las partes, basadas en información oficial emitida por entes competentes, modifiquen títulos de dominio ya existentes en cuanto al área real de los lotes.
    - b) Especificar respuesta en relación al alcance de la consulta.
  - De la CONSULTA 02:
    - a) Diferenciar entre el Fideicomiso Civil y el Fideicomiso Mercantil.
  - De la CONSULTA 03:
    - a) Alinear análisis con alcance de la consulta que hace relación al cobro de derechos bajo el sistema de folio real.
    - b) Complementar con mayor consistencia al análisis y conclusión.
  - De la CONSULTA 04:
    - a) Explicar en forma concreta cómo el sistema de absolución de consultas ayuda a resolver la problemática planteada.
    - b) Especificar procedimiento claro según el alcance de la consulta.
    - c) Depurar la conclusión aclarando la competencia de la certificación según lo determina la ley.
  - De la CONSULTA 05:
    - a) Fundamentar de manera específica la causal de negativa que fundamenta la negativa de inscripción mencionada en el texto de la absolución.



- b) Clarificar la pertinencia jurídica en cuanto al uso del software para detectar las diferencias.
      - o De la CONSULTA 06:
        - a) Analizar cuál es la validez jurídica de la información presentada por la Dirección Metropolitana de Catastro
        - b) Clarificar la solución aplicable a la problemática planteada en la consulta.
        - c) Clarificar la solución aplicable a la problemática haciendo uso de interconexiones de sistemas informáticos.
    - TÓPICO V
      - o De la CONSULTA 01:
        - a) Considerar lo establecido por parte del Código Orgánico Monetario y Financiero en cuanto a la constitución ipso jure del patrimonio familiar.
    - TÓPICO VI
      - o De la CONSULTA 01:
        - a) Establecer conclusiones concretas y prácticas para los distintos casos planteados.
        - b) Clarificar la pertinencia jurídica del uso de información del Registro Civil, y si ello permitiría al RPDMQ validar quienes son los herederos de una persona, siempre que su competencia legal lo permita.
    - TÓPICO VII
      - o De la CONSULTA 01:
        - a) En la conclusión complementar con claridad el por qué de la misma en relación a los antecedentes planteados en cuanto a la indivisión de la sociedad conyugal.
    - TÓPICO VIII
      - o De la CONSULTA 01:
        - a) Analizar y clarificar las modalidades bajo las cuales puede efectuarse la renuncia, a título universal o a título singular determinando un bien específico.
        - b) Analizar si la renuncia de un bien específico puede realizarse bajo el régimen de copropiedad e indivisión de la sociedad conyugal.
    - TÓPICO IX
      - o De la CONSULTA 01:
        - a) Clarificar lo referente al argumento en el que los actos, al ser voluntad de las partes, solamente pueden modificarse por voluntad de las mismas en relación a aquello que se manifiesta que existen elementos formales para modificar.
        - b) Analizar lo dispuesto por la Ley de Registro en relación al tema.
        - c) Determinar claramente los elementos considerados como componentes de forma y los componentes de fondo.
    - TÓPICO X
      - o De la CONSULTA 01:
        - a) Revisar criterio planteado en cuanto a la personalidad jurídica de la asociación en cuentas de participación.
        - b) Clarificar la conclusión en relación al problema planteado, relacionado con 'nombre de quién se tendrá que certificar tomando en cuenta el régimen de copropiedad que existiría en una sociedad de hecho u otras formas de asociación nacidas de contratos que no cuentan con personalidad jurídica propia'.
    - TÓPICO XI
      - o De la CONSULTA 01:
        - a) Establecer claramente los casos en los cuales procede la aplicación de la norma.
        - b) Especificar los requisitos para que proceda la aplicación de la norma.



- De la CONSULTA 02:
  - a) Clarificar conclusión de tal forma que responda claramente al alcance de la consulta (definir procedimiento y requisitos); considerando que la inconsistencia se identifica en la Partida de Inscripción.
- TÓPICO XII
  - De la CONSULTA 01:
    - a) Alinear la conclusión a la problemática planteada, que tiene relación con "definir lo que debe hacer y/o cómo debe proceder el Registro de la Propiedad en estos casos".
- TÓPICO XIII
  - De la CONSULTA 01:
    - a) Analizar la condición jurídica de las áreas mencionadas como "afectadas" en procesos de urbanización o subdivisión.
    - b) Establecer si la titularidad del dominio se pierde por una calificación urbanística especial del terreno.
    - c) Establecer la respuesta del RPDMQ en caso de solicitársele la certificación de un área de dominio público no inscrita.
    - d) Determinar la posibilidad jurídica de inscribir bienes de dominio público de uso público.
    - e) Ampliar análisis en lo realizado con los bienes de dominio público de uso privado.
  - De la CONSULTA 02:
    - a) Depurar conclusión alineándola con el alcance de la consulta.
    - b) Determinar procedimiento concreto para el caso planteado desde el enfoque de Folio Real; clarificando el ¿qué hacer cuando los datos no coinciden con algún inmueble existente?
- TÓPICO XIV
  - De la CONSULTA 01:
    - a) En el análisis, considerar que en muchos casos, la información que existe sobre la persona de la cual se busca la inscripción, es parcial a tal punto que se suele tener solo un nombre y un apellido o en ocasiones menos de esos datos.
    - b) En conclusiones, especificar criterio o criterios aplicable/s.
- TÓPICO XV
  - De la CONSULTA 02:
    - a) Clarificar y complementar jurídicamente lo relacionado con el "plazo negro".
    - b) Analizar criterio propuesto, desde la perspectiva de la condición declarativa de la prohibición impuesta por autoridad competente.
    - c) Analizar validez jurídica de lo afirmado en relación a terceros, en vista de que las prohibiciones impuestas por autoridad competente no admiten condición excluyente de su aplicación.
    - d) Depurar el narrativo para asegurar que expresen ideas completas en análisis, siendo claros y específicos en conclusiones, alineados al alcance de la consulta.
  - De la CONSULTA 03:

**NOTA:** Se deja constancia que este tema ya fue tratada en el numeral 1 de éste tópico, por lo que la consulta es eliminada.
  - De la CONSULTA 04:

**NOTA:** Las partes están de acuerdo que este tema será abordado y desarrollado durante la etapa de reingeniería de procesos, por estar relacionada mayormente con ello, que con el marco jurídico.
  - De la CONSULTA 05:
    - a) Depurar narrativos para evitar expresiones no jurídicas o clarificar con base jurídica y/o técnica el uso y aplicación de las expresiones.



- b) En análisis y conclusiones, enfocarlo desde la perspectiva de los actos que deben inscribirse, alineado con el alcance de la consulta.
      - c) Retirar la referencia a la forma de gestión actual del RPDMQ, o reformular lo afirmado alineándolo con el alcance de la consulta.
    - o De la CONSULTA 06:
      - a) Analizar la situación en la cual la persona jurídica desaparezca sin dejar un sucesor.
      - b) Alinear la conclusión en relación al alcance de la consulta, en referencia a las entidades que se han eliminado.
  - TÓPICO XVI
    - o De la CONSULTA 01:
      - a) Depurar análisis y conclusión según lo identificado en las reuniones de revisión, en las que se clarificó el alcance y enfoque de la consulta.
  - TÓPICO XVII
    - o De la CONSULTA 01:
      - a) Depurar y aclarar el escenario en el que una persona solicita la inscripción de una donación revocable.
      - b) Depurar conclusión alineándola con el alcance de la consulta.
      - c) Revisar de manera complementaria la conclusión en lo referente a la posesión efectiva, considerando que se menciona que se deberá inscribir el acto encuadrado dentro de un proceso judicial de posesión efectiva.
  - TÓPICO XVIII
    - o De la CONSULTA 01:
      - a) Revisar criterio en referencia a que la inscripción debe ser realizada a nombre de un tercero y del agente oficioso al mismo tiempo.
      - b) Revisar presunción que se menciona en referencia a que 'si es que el agente oficioso obra a nombre de un menor de edad se presume que es su representante legal'; ampliando el análisis que permite llegar a esa conclusión.
  - TÓPICO XIX
    - o De la CONSULTA 01:
      - a) Analizar si la rescilación no es una nueva transferencia de dominio, considerando la aplicación actual que tiene un enfoque orientado a no pago por la transferencia que se produce.
2. PROPUESTA DE NUEVO MARCO REGULATORIO (Propuesta de Ley Reformatoria en relación a la Gestión del Acervo Registral Digitalizado y Electrónico):
- De acuerdo a la revisión efectuada al producto entregado "*Reformas a la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, sus resoluciones en cuanto al Registro de la Propiedad y el uso de Folio Real*":
    - o OBSERVACIONES GENERALES:
      - a) Reorganizar estructura de propuesta de reforma normativa de la DINARDAP basada en Resoluciones, cuyo análisis y lineamientos reformativos propuestos por el Consorcio se orienten a solventar las necesidades de base normativa requeridas para la sostenibilidad del esquema de Folio Real a ser implementado, contemplando además la Gestión del Acervo Registral Digitalizado, Emisión de Productos Registrales Electrónicos, Procuración de Servicios Telemáticos Registrales, y la Transición del esquema de Folio Cronológico Físico hacia el esquema que conjugan Folio Cronológico – Folio Personal – Folio Real en Gestión Registral Electrónica; los cuales en la actual normativa no están mencionados, regulados o normados.



**NOTA:** considerar lo analizado en las reuniones de revisión conjunta.

- De acuerdo a la revisión efectuada al producto entregado "*Proyecto de Modificación a la Ley de Registro del Año 1966, de la República de Ecuador*":

- OBSERVACIONES GENERALES:

- a) Estructurar el proyecto de ley conforme a la técnica normativa ecuatoriana.
- b) Depurar el Preámbulo de tal forma que no tenga un enfoque de justificación de la entrega del subproducto en el marco del contrato en ejecución.
- c) Depurar redacción de los artículos evitando términos o expresiones que puedan generar confusiones o interpretación jurídicas o técnicas equivocadas.
- d) Depurar y unificar el formato de la numeración de artículos, y la forma del documento (tales como: sangrías, viñetas, etc.).
- e) Debido al cambio complejo que se propone efectuar con la reforma a la ley, es adecuado incluir Régimen de Transición para los Registros de la Propiedad del manejo de Folio Cronológico o Folio Personal hacia el de Folio Real.
- f) Incluir título introductorio donde se describan los lineamientos generales (tales como: principios, ejercicio de competencias, glosario de términos, etc.)

**NOTA:** considerar lo analizado en las reuniones de revisión conjunta.

3. PROYECTO DE REFORMA A LA ORDENANZA 090 Y SU REFORMATORIA (criterios de aplicación tarifaria y servicios bajo el esquema de Folio Real, análisis jurídico para Aranceles Registrales):

- De acuerdo a la revisión efectuada al producto entregado "*Bajo las alternativas de gestión del Registro de la Propiedad (ya desarrolladas) cómo debería formalmente establecerse la contraprestación que se cobre por el nuevo servicio de obtención de certificación de datos registrales obtenidos bajo el sistema de folio real, que se podría implementar en el Registro de la Propiedad*":

- OBSERVACIONES GENERALES:

- a) Estructurar documento según formato de proyecto de Reforma a Ordenanza.
- b) Plantear reforma recomendada y sustentada en relación a la contraprestación de cobro, que incluyen criterios para aplicación tarifaria (denominados aranceles), de los servicios o productos registrales, considerando el esquema de Folio Real a aplicarse el proyecto de modernización del RPDMQ.

**NOTA:** considerar lo analizado en las reuniones de revisión conjunta.

4. ANÁLISIS JURÍDICO DEL ESQUEMA DE GESTIÓN DEL RPDMQ (en relación a lo establecido por la normativa de la DINARDAP y leyes vinculadas vigentes):

- De acuerdo a la revisión efectuada al producto entregado "*Análisis jurídico ejecutivo de las formas bajo las cuales un GAD puede ejercer las competencias de Administrador Concurrente*" del Registro de la Propiedad, establecidas en la Constitución, la Ley del Sistema de Registro de Datos Públicos y Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización":

- OBSERVACIONES GENERALES:

- a) Efectuar análisis del esquema de gestión actual y emitir recomendación en cuanto a un modelo de gestión que para criterio del Consorcio sugieren sea adoptado por parte del Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito. Desde la perspectiva de la visión integral del Contrato, considerando que el RPDMQ busca que todos sus servicios se vean modernizados de forma integral, de manera inmediata a

- la finalización del Contrato en ejecución; alineados con lo establecido en las bases normativas que lo rigen.
- b) Como parte del análisis, incluir lo referente a la naturaleza de los productos/servicios que el Registro de la Propiedad del DMQ produce/proporciona, y con base en esta perspectiva evaluar el mejor esquema de gestión recomendable a aplicar.
  - c) Clarificar la asignación de las facultades inmersas en la gestión del Registro de la Propiedad del DMQ.
  - d) El concepto de "autonomía registral" analizarlo bajo la óptica de la dualidad actualmente existente en el RPDMQ, expresando cómo la autonomía registral se garantiza a través del modelo de gestión sugerido.
  - e) Estructurar el documento en base a análisis y recomendación.
- NOTA:** considerar lo analizado en las reuniones de revisión conjunta.

En complemento al cronograma de revisión descrito en el oficio No. RPDMQ-PROYMIRP-2015-020-OF, y considerando el volumen del Entregable E.07; autorizo al Consorcio efectuar la entrega del Entregable Ajustado hasta el jueves 30 de abril del 2015.



REGISTRO DE LA PROPIEDAD  
TECNOLOGÍA DE LA INFORMACIÓN  
Y COMUNICACIONES

Recibido por: [Signature]

Fecha: 21/04/15 Hora: 16:45

Atentamente;





Marcelo Carrera Riquetti  
**GERENTE DE PROYECTO MODERNIZACIÓN INTEGRAL RPDMQ**  
**ADMINISTRADOR DE CONTRATO No. 019-2014**  
**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

ANEXO: Copia Oficio No. CMS-RPQ-2015-034  
Copia Oficio No. RPDMQ-PROYMIRP-2015-020-OF  
Copia Informe Fiscalización de revisión del entregable E.07  
Copia Informe Técnico RPDMQ de revisión del entregable E.07

CC: Dr. René Almeida Luna Registrador de la Propiedad (E)  
Andrés Eguiguren Administrador de Contrato No. 005-2015 (Fiscalización)  
Agustín Vásconez Dirección Asesoría y Control Jurídico RPDMQ

AVásconez / mcarrera

Elaborado por:	Marcelo Carrera	
Revisado por:	Agustín Vásconez	

**QUITO**  
REGISTRO DE LA PROPIEDAD  
**DIRECCIÓN DE ASESORÍA Y CONTROL JURÍDICO**

Recibido por: [Signature]

Fecha: 21 / 04 / 15

Hora: 16h00

**QUITO**  
REGISTRO DE LA PROPIEDAD  
**DESPACHO REGISTRADOR**

Recibido por: [Signature]

Fecha: 21/04/15


Hora: 16:30



OFICIO No. CMS-RPQ-2015-034

Quito D.M., 30 de marzo de 2015

Señor  
Marcelo Carrera Riquetti  
Administrador de Contrato  
Registro de la Propiedad de Quito

 30-mar-2015  
16:00

Presente.-

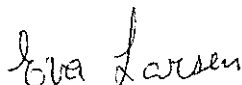
De mi consideración:

Dentro del marco contrato No. 19-2014 del proyecto de “MODERNIZAR DE MANERA INTEGRAL EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO”, entre los productos que se deben entregar del componente C.2 Modernización integral del RP, Subcomponente 1. Marco Jurídico, se debe entregar el “Documento con las propuestas de reformas al marco regulatorio en los formatos establecidos en la ley”.

En cumplimiento del cronograma establecido, adjunto se servirá encontrar el entregable E.07 “Documento con las propuestas de reformas al marco regulatorio en los formatos establecidos en la ley”.

Por la atención que preste al presente, le anticipo mi sincero agradecimiento.

Atentamente,



Eva Larsen Montoya  
PROCURADORA CÓMUN DEL CONSORCIO ARCHIVOS DIGITALES MEB  
SEVENTEENMILE



**QUITO**  
REGISTRO DE LA PROPIEDAD

**DESPACHO REGISTRADOR**

Recibido por: *Montoya*

Fecha: *02-04-15*

Hora: *16:54*

# REGISTRO DE LA PROPIEDAD



Oficio No. RPDMQ-PROYMIRP-2015-020-OF

Quito, 02 de abril de 2015

**ASUNTO:** Notificación Proceso Revisión Entregable E.07.

Señora  
Eva Larsen Montoya  
**PROCURADORA COMÚN**  
**CONSORCIO ARCHIVOS DIGITALES MEB SEVENTEENMILE**  
En su despacho.-

*Recibido*  
*[Firma]*  
*02/04/2015 14h*

*Recibido*  
*02/abr/2015*  
*[Firma]* 17:00 h.

De mi consideración:

En relación a su oficio No. CSM-RPQ-2015-034 emitido el 30 de marzo del 2015, en el cual nos comunican la entrega del Entregable E.07 **"Documento con las propuestas de reformas al marco regulatorio en los formatos establecidos por la ley"**; vinculado al componente 2 "Modernización integral del RP", subcomponente 1 "Marco Jurídico", cuyo alcance contractual del subcomponente expresa *"Elaborar propuestas de modificaciones al o los reglamentos del Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito o generación de nuevos reglamentos, manuales e instructivos; y, a las posibles adecuaciones de Ley para la sostenibilidad de los nuevos procesos y técnica registral basada en la creación de un folio único real electrónico, de conformidad con las disposiciones de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos y demás normativa pertinente"*, del cual se estableció en coordinación con el Consorcio los siguientes subproductos constituyentes del entregable:

- Desarrollo de Criterios de Homologación Jurídica;
- Análisis jurídico para propuesta de Ordenanza para tema de Aranceles Registrales;
- Análisis jurídico del esquema de gestión que actualmente aplica el RPDMQ en relación a lo establecido por la normativa de la DINARDAP, y la presentación de opciones jurídicas de esquemas de gestión que sugieren como aplicables para el RPDMQ orientado al cumplimiento normativo; y
- Propuesta de Ley Reformatoria en relación a la Gestión del Acervo Registral Digitalizado y Electrónico.

Ante lo cual me permito comunicarle que se realizó un análisis preliminar, identificando una gran complejidad y extensión de dicho documento, lo que nos obliga en este caso específico a extender el tiempo de revisión según el siguiente calendario, en el cual se encontrarán participando el RPDMQ, el Consorcio, y la empresa Fiscalizadora:

Tema/s a revisar	Fechas	PARTICIPANTES		
		RPDMQ	Consorcio	Fiscalización
Revisión estructura de Entregable E.07	6-abr-2015	Equipo Jurídico		Equipo Jurídico
Revisión de contenido de Homologación	8-abr-2015	Equipo Jurídico		
1era Socialización de revisión	8-abr-2015	Equipo Jurídico	Equipo Jurídico	Equipo Jurídico
Revisión de contenido de Homologación	9-abr-2015	Equipo Jurídico		
Revisión de contenido de Homologación	10-abr-2015	Equipo Jurídico		
Revisión de contenido de Homologación	13-abr-2015	Equipo Jurídico		
2da Socialización de revisión	13-abr-2015	Equipo Jurídico	Equipo Jurídico	Equipo Jurídico

*[Firma]*

Tema/s a revisar	Fechas	PARTICIPANTES		
		RPDMQ	Consortio	Fiscalización
Revisión de contenido de Homologación	14-abr-2015	Equipo Jurídico		
Revisión de contenido de Análisis a Propuesta de Ordenanza para tema de Aranceles Registrales	14-abr-2015	Equipo Jurídico		
Revisión de contenido del Análisis jurídico del esquema de gestión del RPDMQ	15-abr-2015	Equipo Jurídico		
3ra Socialización de revisión	15-abr-2015	Equipo Jurídico	Equipo Jurídico	Equipo Jurídico
Revisión de contenido de la Propuesta de Ley Reformatoria	16-abr-2015	Equipo Jurídico		
Socialización final de revisión	17-abr-2015	Equipo Jurídico	Equipo Jurídico	Equipo Jurídico
Entrega informe de fiscalización	20-abr-2015			Delegado
Emisión de oficio del RPDMQ con observaciones al Consortio	21-abr-2015	Administrador de Contrato		
Entrega del Consortio al RPDMQ del entregable con ajuste	28-abr-2015		Delegado	

Cabe señalar que esta propuesta de extensión de tiempo para revisión y ajustes al Entregable E.07, contempla una metodología de trabajo sinérgico así como también la no afectación al desarrollo de los demás entregables planificados del contrato.

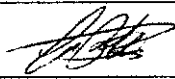
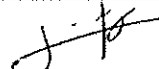
Particular que pongo en su conocimiento para los fines pertinentes.

  
**Marcelo Carrera Riquetti**  
**ADMINISTRADOR DE CONTRATO No. 019-2014**  
**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

ANEXO: Copia Oficio No. CMS-RPQ-2015-034

CC: Dr. René Almeida Luna **Registrador de la Propiedad (E)**  
 Andrés Eguiguren **Administrador de Contrato No. 005-2015 (Fiscalización)**

JCAguirre / mcarrera

Elaborado por:	Marcelo Carrera	
Revisado por:	Juan Carlos Aguirre	



**DEMPIL 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>	Documento con las propuestas de reformas al marco regulatorio en los formatos establecidos en la ley.
<b>No. DE ENTREGABLE:</b>	E.07
<b>FECHA DE PRESENTACIÓN DEL PRODUCTO POR PARTE DEL CONTRATISTA PRINCIPAL PLANIFICADA EN EL CRONOGRAMA:</b>	Lunes, 30 de Marzo de 2015
<b>FECHA DE PRESENTACIÓN AL FISCALIZADOR DEL PRODUCTO:</b>	Miércoles, 01 de Abril de 2015
<b>FECHA DE ENTREGA DEL INFORME DE FISCALIZACIÓN:</b>	Lunes, 20 de Abril de 2015
<b>QUIEN RECIBE EL INFORME:</b>	Ing. Andrés Eguiguren – Administrador Contrato de Fiscalización N° 005-2015

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

El producto se justifica en el cronograma de actividades – plan de trabajo definitivo del contratista principal, con las siguientes actividades entre el 5 al 30 de Marzo de 2015 (se encuentran resaltados los productos entregables del presente Subcomponente):

<b>C2. Modernización integral del RP</b>
<b>Subcomp 1 Marco Jurídico</b>
<b>Consenso con el equipo jurídico, organizacional y de reingeniería de procesos.</b>
Ejecución de reuniones
E.06. Actas de reuniones con las firmas que evidencien el consenso con el equipo jurídico, organizacional y de reingeniería de procesos



# DEMPILÉ S.A.

Compañía Consultora Técnica

E.07. Documento con las propuestas de reformas al marco regulatorio en los formatos establecidos en la ley
--

Control reformas marco jurídico
---------------------------------

Informe final de subcomponente 1
----------------------------------

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

El contratista principal ha cumplido con los plazos de entrega establecidos en el cronograma aprobado, esto es el Lunes, 30 de marzo de 2015.

## 3. Verificación de la liquidación económica del producto presentado:

El producto, según se desprende del contrato 019-2014 suscrito entre el Contratista Principal y el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, se encuentra valorado en un monto total de cincuenta mil dólares (USD 50.000,00).

Para la aceptación y pago del producto presentado la fiscalización recomienda que el contratista principal acoja las observaciones y conclusiones plasmadas por medio del presente informe.

## 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:

Debido a la naturaleza del producto entregable a analizar y en virtud de la serie de eventos y acciones tomadas para la revisión del mismo, la fiscalización considera necesario dividir el análisis en dos puntos centrales que serán: el Alcance Real del Subcomponente 1 Marco Jurídico y el análisis del Producto Entregable E.07 presentado por el contratista principal como tal.

### 4.1. Del Alcance del Subcomponente 1 Marco Jurídico:

En el marco del contrato N° 019-2014 se ha establecido el alcance del producto Marco Jurídico solicitado al contratista principal, el mismo que establece lo siguiente:

*"Elaborar propuestas de modificaciones al o los reglamentos del Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito o generación de nuevos reglamentos, manuales e instructivos; y , a las posibles adecuaciones de Ley para la sostenibilidad de los nuevos procesos y técnica registral basada en la creación de un folio único real electrónico, de conformidad con las disposiciones de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos y demás normativa pertinente".*



## DEMPILE S.A.

Compañía Consultora Técnica

Al existir dos productos jurídicos específicamente considerados dentro del contrato, E.06 y E.07, a ser presentados por el contratista principal, podemos entender que el alcance solicitado se concretará a través de los dos productos en referencia.

Con la finalidad de cumplir con el alcance señalado y en ejecución del producto entregable E.07 se solicitó al equipo jurídico del contratista principal, definir en conjunto con el personal del Registro de la Propiedad de Quito, los consensos respecto a la homologación de criterios jurídicos que afectan al Registro respecto del proceso de modernización. Este requerimiento, según se desprende de las Actas de Reunión de Trabajo entregadas a la fiscalizadora como contenido del producto entregable E.06, se evidencia cumplido por parte del contratista principal y que hace notar un primer consenso alcanzado entre las partes.

En virtud de los reuniones de trabajo celebradas el Registro de la Propiedad de Quito y el contratista principal aterrizan el alcance general del producto Marco Jurídico y de sus productos entregables respectivos, mediante el establecimiento de compromisos y el consenso general alcanzado con el equipo jurídico, organizacional y de reingeniería de procesos, mismos que se encuentran plasmados en el contenido del producto entregable E.06, que se encontró compuesto de los siguientes documentos:

- Acta de Reunión N° Acta de Reunión CMSM-RPDMQ-001
- Anexo Acta de Reunión de Trabajo N.- RPDMQ-PROYMIRP-2015-001-ARTP
- Anexo Acta de Reunión de Trabajo N.- RPDMQ-PROYMIRP-2015-002-ARTP
- Anexo Acta de Reunión de Trabajo N.- RPDMQ-PROYMIRP-2015-003-ARTP
- Anexo Acta de Reunión de Trabajo N.- RPDMQ-PROYMIRP-2015-004-ARTP

Del contenido de las Actas de Reunión se extraen los compromisos y consensos alcanzados entre el Registro de la Propiedad y el contratista principal, de los cuales sin perjuicio de los demás expresados en los documentos correspondientes, procedemos a desglosar a continuación los relativos al producto entregable que debía ser presentado por el contratista principal:

#### **4.1.1. Compromiso alcanzado en relación al producto entregable E.07 "Documentos con las propuestas de reformas al marco regulatorio en los formatos establecidos en la Ley".**

Del contenido del Acta de Reunión de Trabajo N.- RPDMQ-PROYMIRP-2015-002-ARTP (ANEXO 1) se desprende el compromiso alcanzado el mismo que versa de la siguiente manera: *"En relación al producto "Propuestas de reformas al marco regulatorio", referente al*



**DEMPILE S.A.**

Compañía Consultora Técnica

entregable "Documento con las propuestas de reformas al marco regulatorio en los formatos establecidos en la Ley" planificado al tercer mes, estará conformado por:

- *Propuesta de nuevo marco regulatorio (Ley de Registro).*
- *Propuesta de requisitos esenciales para inscripción de actos y contratos con Folio Real.*
- *Proyecto de reforma a la ordenanza 090 y su reformatoria (criterios de aplicación tarifaria y servicios bajo el esquema de Folio Real)"*

Por otra parte, la Fiscalización conoció el Oficio No. PRQDMQ-PROYMIRP-2015-020-OF, suscrito por el Administrador del Contrato Principal y dirigido a la Procuradora Común del Consorcio, en el que enlista CUATRO PRODUCTOS JURÍDICOS que se detallan a continuación:

- *Desarrollo de Criterios de Homologación Jurídico;*
- *Análisis jurídico para propuesta de Ordenanza para tema de Aranceles Registrales;*
- *Análisis jurídico del esquema de gestión que actualmente aplica el RPDMQ en relación a lo establecido por la normativa de la DINARDAP, y la presentación de opciones jurídicas de esquemas de gestión que sugieren como aplicables para el RPDMQ orientado al cumplimiento normativo; y*
- *Propuesta de Ley Reformatoria en relación a la Gestión del Acervo Registral Digitalizado y Electrónico.*

De la simple revisión del contenido de la primera acta frente a lo consignado en el Oficio en referencia, se aprecia la inconsistencia existente en cuanto a los productos jurídicos requeridos.

#### **4.1.2. Consenso respecto de la "Homologación de Criterios Jurídicos" para la Modernización Integral del Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.**

Del contenido del Acta de Reunión N° Acta de Reunión CMSM-RPDMQ-001 y del Acta de Reunión de Trabajo N.- RPDMQ-PROYMIRP-2015-004-ARTP (ANEXO 2), se desprende el listado de "Consultas y Lineamientos Base para la Homologación de Criterio Jurídico a aplicar en la Gestión Registral con Folio Real en el RPDMQ", así como el detalle de "Alcances del criterio de homologación a abordar" sobre los cuales se obtuvo un consenso de las partes y definen las obligaciones del contratista principal entorno a este documento a entregar. Enumerándose de manera detallada los 47 criterios jurídicos, documento a ser entregado conjuntamente con los demás elementos que conforman el producto entregable materia de este informe.





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

**4.1.3. Mecanismo de revisión del Producto Entregable E.07:**

Respecto del producto entregable E.07 y de su correspondiente Informe de Producto Específico a ser presentado, la fiscalización mediante oficio N° RPDMQ-FCM-2015-009-OF (ANEXO 3), de fecha 2 de abril de 2015, es notificada de que el tiempo de revisión del mencionado producto, debido a su gran complejidad y extensión, será extendido y se sujetara al calendario detallado en el oficio, siendo necesarias una serie de reuniones de revisión de producto, en las cuales participara el Registro de la Propiedad de Quito, el Contratista Principal y la Fiscalización. Dentro del mismo se señalan los subproductos constituyentes del entregable E.07.

Las reuniones de revisión de producto entregable E.07 fueron celebradas en las fechas señaladas con la presencia de los respectivos equipos jurídicos (ANEXO 4), y en ellas se expusieron las preocupaciones y observaciones a los documentos que conforman el producto en cuestión.

**4.1.4. Conclusiones y observaciones respecto del Alcance del Subcomponente 1 Marco Jurídico:**

En base a lo expuesto y luego del análisis de todos los documentos señalados, la fiscalización concluye que en lo relativo al alcance final del Subcomponente analizado existen diferencias en los documentos en los cuales se delimitan los subproductos, como bien se ha explicado en párrafos anteriores; las mismas que deberán ser tratadas y aclaradas en las observaciones de ajuste que han sido previstas dentro del período de revisión conjunta que se ha mencionado.

Con estos antecedentes la Fiscalización se pronunciará con respecto a los productos presentados siendo necesario que el RPQ defina lo anteriormente informado en el período de ajuste de productos previsto en la Ley y el Contrato.

**4.2. Del Producto Entregable E.07 presentado a la fiscalización:**

Con respecto del producto entregable E.07, el mismo ha sido presentado por parte del contratista principal el 30 de marzo de 2015 y ha sido puesto en conocimiento de la fiscalización con fecha 1 de abril de 2015, mediante oficio N° RPDMQ-FCM-2015-008-OF adjunto en un CD. Se procede de esta manera a entregar para la revisión de la fiscalización los siguientes documentos contenidos en el CD (ANEXO 5):

- Informe sobre Homologación de Criterios Jurídicos para la Modernización Integral del Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.



## DEMPIL S.A.

Compañía Consultora Técnica

- Análisis jurídico ejecutivo de las formas bajo las cuales un GAD puede ejercer las competencias de Administrador Concurrente” del Registro de la Propiedad, establecidas en la Constitución, la Ley del Sistema de Registro de Datos Públicos y Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.
- Bajo las alternativas de gestión del Registro de la Propiedad (ya desarrolladas) cómo debería formalmente establecerse la contraprestación que se cobre por el nuevo servicio de obtención de certificación de datos registrales obtenidos bajo el sistema de folio real, que se podría implementar en el Registro de la Propiedad.
- Proyecto de Modificación a la Ley de Registro del Año 1966, de la República de Ecuador.
- Consulta: Reformas a la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, sus resoluciones en cuanto al Registro de la Propiedad y el uso de Folio Real.

Como bien se ha señalado dentro del Acápite 4.1.3, el producto en cuestión ha sido analizado de acuerdo al procedimiento establecido por el Registro de la Propiedad. Sin perjuicio de lo mencionado con respecto al alcance de los productos, la fiscalización procede a analizar cada uno de los subproductos entregados por el contratista principal tal cual han sido presentados.

Es importante mencionar que, las observaciones puntuales que se realizan por cada producto, se realizan sin perjuicio de aquellas que se han planteado en las reuniones de revisión de los documentos que han sido mencionadas. Es decir que el alcance de lo recogido, se entenderá a la luz de lo analizado en conjunto.

#### 4.2.1. Análisis del Subproducto: Informe sobre Homologación de Criterios Jurídicos para la Modernización Integral del Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito:

Se realizan las siguientes observaciones al producto:

##### **Observaciones de carácter general:**

- Es importante tomar en cuenta que la respuesta determinada en la consulta quinta con respecto a la naturaleza de los actos jurídicos que el Registrador de la Propiedad emite, puede afectar a la respuesta de varios criterios jurídicos a homologarse ya que, al calificar de actos administrativos a los actos emitidos por esta autoridad, es necesario realizar un análisis sobre: Mecanismos de impugnación,



# DEMPILÉ S.A.

Compañía Consultora Técnica

vigencia y estabilidad de los actos, régimen de validez, procedimiento de lesividad, entre otros y como éstos elementos propios del Derecho Administrativo son entendidos a la luz del Derecho Registral y en forma específica en preguntas concretas que se han analizado.

## Observaciones de carácter específico:

En la tabla siguiente se recogen cada una de las observaciones específicas con respecto a cada consulta presentada.

PREGUNTA	OBSERVACIONES ESPECÍFICAS
TÓPICO I CONSULTA 1	<ul style="list-style-type: none"><li>• Es necesario revisar lo establecido por el COIP en cuanto al efecto de las declaraciones juramentadas.</li><li>• No existe un procedimiento específico o una recomendación aplicable y concreta que permita brindar al RPQ una solución a la problemática definida.</li><li>• Es necesario verificar el alcance de la declaración juramentada que tendría que presentar el ciudadano pues no se puede declarar el conocimiento de actos que han sucedido hace muchos años atrás.</li><li>• Se deberá verificar el efecto jurídico y el nivel de vinculación que tiene la información oficial catastral presentada por la Dirección Metropolitana de Catastro.</li></ul>
TÓPICO I CONSULTA 2	<ul style="list-style-type: none"><li>• El tema se abordará en la reingeniería de procesos.</li></ul>
TÓPICO I CONSULTA 3	<ul style="list-style-type: none"><li>• Las conclusiones deben ser más concretas y específicas.</li></ul>



# DEMPILE S.A.

Compañía Consultora Técnica

PREGUNTA	OBSERVACIONES ESPECÍFICAS
TÓPICO I CONSULTA 4	<ul style="list-style-type: none"><li>• Es necesario analizar la normativa de la DINARDAP en cuanto a los actos a inscribirse.</li><li>• Verificar la institución de la inscripción especial de herencia.</li><li>• A que se refiere con la inscripción especial de herencia.</li><li>• Se debe establecer con claridad la diferencia entre el Fideicomiso Civil y el Fideicomiso Mercantil.</li><li>• Determinar los actos que deben inscribirse y alejarse de la idea de los que “pueden” inscribirse abriendo la posibilidad de inscripciones que dependan de la voluntad del Registrador.</li><li>• No se deben inscribir los actos sobre los cuales se generan derechos personales.</li><li>• Revisar la inscripción de posesiones efectivas y testamentos.</li><li>• Verificar la posibilidad de inscribir actos voluntarios de prohibición de enajenar.</li><li>• Sería importante contar con un catálogo de actos para mayor claridad de la consulta.</li></ul>
TÓPICO I CONSULTA 5	<ul style="list-style-type: none"><li>• Establecer cuál es la pertinencia de haber citado normativa derogada para la absolución de consulta.</li><li>• Se deberá explicar la pertinencia del citar normas y no solo citarlas.</li><li>• Se deberá mencionar la pertinencia de mencionar las doctrinas de la DINARDAP.</li><li>• El Contratista no responde a la consulta realizada sino que recomienda una consulta al Procurador General del Estado.</li><li>• En caso que se llegue a determinar que los actos que emite el RPQ son administrativos, debe analizar el efecto de esta calificación para la respuesta de gran parte de las homologaciones realizadas.</li></ul>
TÓPICO I CONSULTA 6	<ul style="list-style-type: none"><li>• La respuesta debe ser más concreta en relación al principio de equivalencia funcional mencionado según la Ley de Comercio Electrónico.</li></ul>
TÓPICO I CONSULTA 7	<ul style="list-style-type: none"><li>• Se menciona la necesidad de crear un procedimiento y no se detalla cuál debe ser el mismo. El alcance de la pregunta es dar una respuesta concreta de directa aplicación.</li></ul>



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

<b>PREGUNTA</b>	<b>OBSERVACIONES ESPECÍFICAS</b>
TÓPICO I CONSULTA 8	<ul style="list-style-type: none"><li>• Se deberá exponer un mecanismo concreto de tratamiento y análisis de la posesión efectiva y del testamento en cuanto la inscripción de los mismos y el momento sobre el cual se transfiere el dominio de los bienes hereditarios.</li></ul>
TÓPICO I CONSULTA 9	<ul style="list-style-type: none"><li>• Se deberá analizar lo pertinente en cuanto a la validez jurídica de la información producida por la Dirección Metropolitana de Catastro.</li><li>• Se deberá analizar con claridad hasta qué punto el Registrador puede analizar la validez de una sentencia cuya inscripción es ordenada por un Juez.</li></ul>
TÓPICO I CONSULTA 10	<ul style="list-style-type: none"><li>• Se consignan las mismas observaciones que aquellas de la pregunta 1.</li></ul>
TÓPICO I CONSULTA 11	<ul style="list-style-type: none"><li>• Es necesario analizar y puntualizar según lo que establece la Ley, los documentos que son exigidos para esta corrección.</li></ul>
TÓPICO I CONSULTA 12	<ul style="list-style-type: none"><li>• No se establece un procedimiento claro y concreto para este tipo de casos.</li><li>• No es técnico hablar de reinscripción ya que la figura no se encuentra contemplada en la Ley; probablemente se quiso mencionar la figura de inscribir nuevamente en el Registro competente.</li><li>• Es pertinente analizar la aplicación de esta figura bajo el principio de folio real.</li></ul>
TÓPICO I CONSULTA 13	<ul style="list-style-type: none"><li>• Se deberá contar con un formato tipo tomando en cuenta como base el principio de motivación constitucional.</li><li>• Se deberán acoplar a las cinco causales de negativa para inscribir recogidas en la Ley.</li></ul>
TÓPICO I CONSULTA 14	<ul style="list-style-type: none"><li>• Se debe puntualizar con absoluta claridad el alcance de aquello que puede ser observado y analizado por parte del RPQ en cuanto a las competencias registrales.</li></ul>
TÓPICO I CONSULTA 15	<ul style="list-style-type: none"><li>• Sin observaciones específicas.</li></ul>



# DEMPIL S.A.

Compania Consultora Técnica

<b>PREGUNTA</b>	<b>OBSERVACIONES ESPECÍFICAS</b>
TÓPICO II CONSULTA 1	<ul style="list-style-type: none"><li>• No se determina un procedimiento específico para realizar el concatenamiento entre la nomenclatura anteriormente vigente de un predio y la actual.</li></ul>
TÓPICO II CONSULTA 2	<ul style="list-style-type: none"><li>• Se debe dar una respuesta clara sobre el porcentaje que los condóminos deben reunir para realizar modificaciones a una declaratoria de PH.</li><li>• Falta un análisis con respecto a la Ley de Propiedad Horizontal y la intencionalidad de la norma en cuanto a la modificación estructural del condominio y la necesidad del 75% de aprobación para la modificación en cuanto al acto que concreta esta modificación.</li><li>• Es necesario realizar un análisis con respecto al régimen de copropiedad del Código Civil y el régimen de PH como una especie de copropiedad.</li></ul>
TÓPICO III CONSULTA 1	<ul style="list-style-type: none"><li>• Analizar la factibilidad legal que las partes, basadas en información oficial emitida por entes competentes, modifiquen títulos de dominio ya existentes en cuanto al área real de los lotes.</li><li>• La respuesta no aborda el tema referido y no plantea ninguna solución al respecto.</li></ul>
TÓPICO IV CONSULTA 1	<ul style="list-style-type: none"><li>• Analizar la factibilidad legal que las partes, basadas en información oficial emitida por entes competentes, modifiquen títulos de dominio ya existentes en cuanto al área real de los lotes.</li><li>• La respuesta no aborda el tema referido y no plantea ninguna solución al respecto.</li></ul>
TÓPICO IV CONSULTA 2	<ul style="list-style-type: none"><li>• Se deberá diferenciar entre el Fideicomiso Civil y el Fideicomiso Mercantil.</li></ul>
TÓPICO IV CONSULTA 3	<ul style="list-style-type: none"><li>• El análisis realizado no corresponde a la pregunta planteada que hace relación al cobro de derechos bajo el sistema de folio real.</li><li>• La conclusión a la respuesta es inconsistente y necesita mayor análisis y fundamentación.</li></ul>



**DEMPIL S.A.**  
Compañía Consultora Técnica

<b>PREGUNTA</b>	<b>OBSERVACIONES ESPECÍFICAS</b>
TÓPICO IV CONSULTA 4	<ul style="list-style-type: none"><li>• El contratista no otorga una respuesta específica.</li><li>• Al hacerse referencia al sistema de absolución de consultas se debería explicar en forma concreta cómo el sistema ayuda a resolver la problemática planteada</li><li>• No existe un procedimiento claramente definido según se solicita en la consulta.</li><li>• La conclusión es inconsistente y totalmente equivocada pues se afirma que la certificación le corresponde a los gobiernos autónomos cuando ésta es facultad del RPQ.</li><li>• Esta respuesta no resuelve la problemática definida.</li></ul>
TÓPICO IV CONSULTA 5	<ul style="list-style-type: none"><li>• Es necesario fundamental cuál sería la causal de negativa que fundamenta la negativa de inscripción mencionada en el texto de la absolución.</li><li>• La respuesta en cuanto al uso del software para detectar las diferencias no es pertinente desde una perspectiva puramente jurídica</li></ul>
TÓPICO IV CONSULTA 6	<ul style="list-style-type: none"><li>• Se debe analizar en forma previa cuál es la validez jurídica de la información presentada por la Dirección Metropolitana de Catastro</li><li>• La respuesta planteada establece que en caso que no se pueda determinar el inmueble se deberá negar su inscripción. Esta respuesta no resuelve la problemática planteada pues no brinda alternativas reales.</li><li>• Las consideraciones en cuanto a la interconexión de los sistemas, si bien son importantes, no resuelven la problemática estrictamente jurídica planteada.</li></ul>
TÓPICO V CONSULTA 1	<ul style="list-style-type: none"><li>• No se ha tomado en cuenta lo establecido por parte del Código Orgánico Monetario y Financiero en cuanto a la constitución <i>ipso jure</i> del patrimonio familiar.</li></ul>
TÓPICO VI CONSULTA 1	<ul style="list-style-type: none"><li>• Se requieren conclusiones más concretas y prácticas para los distintos casos planteados.</li><li>• Se menciona como una forma de solución la interconexión con el Registro Civil. La interconexión es un supuesto técnicamente no concretable por la calidad de información que maneja el Registro Civil.</li><li>• Por otra parte, al proponer la interconexión con el Registro Civil, el Registrador de la Propiedad debería validar quienes son los herederos de una persona, atribución que no le corresponde.</li><li>• Las respuestas deben abordar la problemática planteada desde una perspectiva puramente jurídica.</li></ul>



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

<b>PREGUNTA</b>	<b>OBSERVACIONES ESPECÍFICAS</b>
TÓPICO VII CONSULTA 1	<ul style="list-style-type: none"><li>• La conclusión planteada a la pregunta debe desarrollar más el porqué de la misma en relación a los antecedentes anteriormente planteados en cuanto a la indivisión de la sociedad conyugal.</li></ul>
TÓPICO VIII CONSULTA 1	<ul style="list-style-type: none"><li>• Se debe analizar la renuncia bajo las modalidades que puede hacerse, a título universal o a título singular determinando un bien específico. Se deberá analizar si es que esta renuncia de un bien específico puede realizarse bajo el régimen de copropiedad e indivisión de la sociedad conyugal.</li></ul>
TÓPICO IX CONSULTA1	<ul style="list-style-type: none"><li>• Se deberá mejorar la sindéresis de la respuesta pues en el primer párrafo se menciona un argumento que haría pensar que los actos, al ser voluntad de las partes, solamente pueden modificarse por voluntad de las mismas y luego se menciona que existen elementos formales que sí se pueden modificar.</li><li>• Analizar lo dispuesto por la Ley de Registro al respecto.</li><li>• Se debe determinar con absoluta claridad los elementos que pueden ser considerados como componentes de forma y cuáles componentes de fondo.</li></ul>
TÓPICO X CONSULTA1	<ul style="list-style-type: none"><li>• Se deberá revisar el criterio planteado en cuanto a la personalidad jurídica de la asociación en cuentas de participación.</li><li>• No se resuelve el problema planteado en cuanto a nombre de quién se tendrá que certificar tomando en cuenta el régimen de copropiedad que existiría en una sociedad de hecho u otras formas de asociación nacidas de contratos que no cuentan con personalidad jurídica propia.</li></ul>
TÓPICO XI CONSULTA1	<ul style="list-style-type: none"><li>• Se debe establecer con absoluta claridad los casos en los cuales procede la aplicación de la norma.</li><li>• Se debe puntualizar con absoluta claridad los requisitos para que proceda la aplicación de la norma.</li></ul>
TÓPICO XI CONSULTA 2	<ul style="list-style-type: none"><li>• La respuesta planteada es insuficiente con respecto a la pregunta planteada.</li><li>• Se deberá analizar la posibilidad que el Registrador tiene de corregir errores producidos por otras autoridades públicas.</li></ul>
TÓPICO XII CONSULTA 1	<ul style="list-style-type: none"><li>• La conclusión debe acercarse más a la problemática social planteada ya que en la actualidad un sinnúmero de transferencias de dominio no son procesadas pues existen hipotecas sobre los lotes de urbanizaciones.</li></ul>





# DEMPILÉ S.A.

Compañía Consultora Técnica

PREGUNTA	OBSERVACIONES ESPECÍFICAS
TÓPICO XIII CONSULTA 1	<ul style="list-style-type: none"><li>• Se debe analizar la condición jurídica de las áreas mencionadas como “afectadas” en procesos de urbanización o subdivisión.</li><li>• Se debe establecer si es que la titularidad del dominio se pierde por una calificación urbanística especial del terreno.</li><li>• Se deberá establecer cuál será la respuesta del RPQ en caso de solicitarse la certificación de un área de dominio público no inscrita.</li><li>• Se deberá determinar la posibilidad jurídica de inscribir bienes de dominio público de uso público.</li><li>• Se debe extender el análisis realizado en cuanto a los bienes de dominio público de uso privado.</li></ul>
TÓPICO XIII CONSULTA 2	<ul style="list-style-type: none"><li>• La conclusión no responde a la pregunta solicitada.</li><li>• Debe determinarse un procedimiento concreto para el caso planteado desde la óptica del folio real. Qué hacemos cuándo los datos no coinciden con algún inmueble existente.</li></ul>
TÓPICO XIV CONSULTA 1	<ul style="list-style-type: none"><li>• La respuesta planteada no toma en cuenta que en muchos casos la información que existe sobre la persona que se busca la inscripción es solamente un nombre y un apellido o muchas veces es menor a esa información.</li><li>• No se determina un procedimiento claro para ser adoptado en este caso.</li></ul>
TÓPICO XV CONSULTA 1	<ul style="list-style-type: none"><li>• No existen observaciones.</li></ul>
TÓPICO XV CONSULTA 2	<ul style="list-style-type: none"><li>• Se debe hacer mayor relación al plazo negro mencionado y su fundamento jurídico.</li><li>• Se deberá analizar el criterio expuesto desde la perspectiva de la condición declarativa de la prohibición impuesta por autoridad competente.</li><li>• Se deberá analizar la validez de la afirmación realizada con respecto a terceros ya que las prohibiciones impuestas por autoridad competente no admiten condición excluyente de su aplicación.</li></ul>
TÓPICO XV CONSULTA 3	<ul style="list-style-type: none"><li>• Se ha decidido eliminar la pregunta por estar ya considerada en otros criterios.</li></ul>
TÓPICO XV CONSULTA 4	<ul style="list-style-type: none"><li>• La problemática se abordará en la reingeniería de procesos.</li></ul>



# DEMPIL S.A.

Compañía Consultora Técnica

PREGUNTA	OBSERVACIONES ESPECÍFICAS
TÓPICO XV CONSULTA 5	<ul style="list-style-type: none"><li>• Abstenerse de utilizar adagios jurídicos o explicar cuál es el fundamento legal para el uso de los mismos.</li><li>• La respuesta debe ser analizada desde la perspectiva de los actos que deben inscribirse.</li><li>• Se deberá eliminar la referencia a la forma actual como el RPQ procesa un determinado pedido o reformular esta afirmación.</li></ul>
TÓPICO XV CONSULTA 6	<ul style="list-style-type: none"><li>• Las prohibiciones no se constituyen a favor de una persona jurídica.</li><li>• No se toma en cuenta la situación en la cual la persona jurídica desaparezca sin dejar un sucesor.</li><li>• El caso no aplica para personas jurídicas de derecho privado.</li></ul>
TÓPICO XVI CONSULTA 1	<ul style="list-style-type: none"><li>• La respuesta debe ser reformulada según lo revisado en las reuniones de revisión de productos ya que el sentido de la consulta es distinto a la problemática analizada en la consulta.</li></ul>
TÓPICO XVII CONSULTA 1	<ul style="list-style-type: none"><li>• No se solventa el problema en cuanto si una persona solicita la inscripción de una donación revocable sino que se limita a decir que la misma debe ser inscrita en el momento de fallecimiento del donante/causante.</li><li>• Se menciona que se deberá inscribir el acto encuadrado dentro de un proceso judicial de posesión efectiva. Se deberá revisar esta conclusión en cuanto a lo establecido con respecto a la posesión efectiva.</li></ul>
TÓPICO XVIII CONSULTA 1	<ul style="list-style-type: none"><li>• Se deberá revisar el criterio en cuanto a que la inscripción debe ser realizada a nombre de un tercero y del agente oficioso al mismo tiempo.</li><li>• Se deberá revisar la presunción que se menciona cuando se dice que si es que el agente oficioso obra a nombre de un menor de edad se presume que es su representante legal. Extender el análisis que permite llegar a esa conclusión.</li></ul>

**4.2.2. Análisis del Subproducto: Análisis jurídico ejecutivo de las formas bajo las cuales un GAD puede ejercer las competencias de Administrador Concurrente” del Registro de la Propiedad, establecidas en la Constitución, la Ley del Sistema de Registro de Datos Públicos y Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:**

Con respecto al producto anteriormente mencionado podemos realizar las siguientes observaciones:

Av. Eloy Alfaro y Av. 6 de Diciembre, esquina. Ed. Monasterio Plaza, piso 10

Telfs. (593-2) 6012442 / 6012443

[www.dempile.com](http://www.dempile.com) / [info@dempile.com](mailto:info@dempile.com)

Quito - Ecuador



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

**Observaciones de carácter general:**

Podemos anotar como observaciones de carácter general las siguientes:

- Fortalecer una recomendación específica en cuanto a un modelo de gestión que será adoptado por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para la administración del Registro de la Propiedad. Desde la perspectiva de la visión integral del Contrato, el RPQ busca que todos sus servicios se vean modernizados de forma integral en forma inmediata a la finalización del Contrato en ejecución. Desde este punto de vista, a criterio de la Fiscalización, el producto debe concretar una visión de gestión que es la más recomendable para la Institución a ser aplicada.
- Desde la perspectiva anterior, la Fiscalización considera importante realizar un análisis mayor profundo y adecuado de la naturaleza de los productos/servicios que el Registro de la Propiedad produce y desde esta perspectiva analizar el mejor esquema de gestión posible.
- La división realizada en cuanto a la asignación de las facultades inmersas en la gestión del Registro de la Propiedad, no responde específicamente a qué competencias contenidas dentro de cada una de las facultades les resulta asignadas a cada uno de los niveles de gobierno. Nos encontramos ante una definición genérica que sigue sin responder en forma práctica y a la luz de la visión integral del contrato, a qué nivel de gobierno le corresponde ejecutar una u otra competencia.
- Consideramos que el producto debe ser analizado tomando en cuenta la dualidad existente en la misma gestión del Registro de la Propiedad entendida ésta como la expresión de los actos relacionados con la administración de recursos institucionales (régimen puramente administrativo) y actos registrales (régimen que comporta una naturaleza específica y sobre el cual existen normas legales directas que afectan su gestión).
- Es vital la existencia de un análisis que no se encuentra contenido en los documentos: El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización habla de “modelos de gestión” de las competencias concurrentes. En el producto entregado no existe un análisis detallado sobre la existencia de un modelo de gestión y cuáles son las alternativas existentes, en caso de no existir, para ejercer en forma concurrente la competencia.



**DEMPILÉ S.A.**  
Compañía Consultora Técnica

- El producto debería analizar cómo se ha administrado en la actualidad la existencia concurrente de normas emitidas por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y otras normas emitidas por la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos en la materia. A través del análisis de esta norma, se podría llegar a resolver inquietudes en cómo la DINARDAP ha entendido el manejo concurrente de los Registros.
- El producto no analiza la facultad administrativa de regulación innata a toda autoridad que ejerce una competencia con respecto a la organización de la gestión de la misma; lo anterior se expresa con mayor claridad sobre la figura del “Registrador de la Propiedad” autoridad a la que el ordenamiento jurídico le concede “autonomía registral”.
- El concepto de “autonomía registral” debe ser analizado a profundidad bajo la óptica de la dualidad existente ya mencionada expresando cómo esa autonomía registral se garantiza a través del modelo de gestión correspondiente.
- Finalmente, una vez tomadas en cuentas las observaciones anteriormente realizadas, la estructura de análisis lógico del producto debe ser replanteado tomando en cuenta la inclusión de los puntos mencionados.

**Observaciones de carácter específico al documento presentado:**

Se presentan también las observaciones de carácter específico siguientes al contenido del producto:

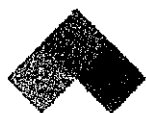
- En los dos últimos párrafos de la primera hoja es necesario expresar la pertinencia de las normas mencionadas al problema en análisis.
- En el primer párrafo de la segunda hoja es necesario expresar la pertinencia de las normas mencionadas al problema en análisis.
- El segundo párrafo de la segunda hoja habla de los servicios públicos sin realizar una determinación previa sobre la naturaleza del Registro de la Propiedad como servicio público. Faltaría hacer una referencia a un análisis posterior al respecto a través de la cual se expresaría la pertinencia de las normas mencionadas al problema en análisis.



## DEMPILÉ S.A.

Compañía Consultora Técnica

- Las normas constitucionales citadas en los primeros párrafos de la tercera hoja no contienen una explicación de la pertinencia de su mención.
- Con respecto al acápite cuarto del documento podemos establecer que el tema es desarrollado en extensión en el acápite quinto del documento. El denominarlo como un acápite independiente confunde y quita coherencia al análisis realizado en el siguiente. Debería unificarse los mismos.
- Falta completar un análisis que permita emitir las conclusiones contenidas en los párrafos segundo y tercero del acápite cuarto.
- En el párrafo tercero del acápite cuarto sería importante incluir el análisis de la dualidad del Registro anteriormente mencionada.
- En el segundo y tercer párrafo de la hoja cuarta del producto se debe especificar la pertinencia de las normas mencionadas al caso concreto en cuestión.
- En el párrafo cuarto se debería incluir una definición con respecto a la naturaleza de la competencia de administración de los Registros de la Propiedad.
- Se debería aclarar con mayor extensión la conexión existente entre facultad y competencia. Se inicia el análisis en el párrafo quinto y sexto desde la perspectiva de las competencias y se hace una asignación incompleta y poco clara de las facultades cada nivel de gobierno tendrían sin aterrizar las mismas a competencias prácticas.
- La conclusión contenida en el párrafo séptimo se realiza en varias oportunidades en el documento y en sí misma no constituye una respuesta al problema planteado.
- No se mencionada ningún análisis en el párrafo octavo sobre la existencia del modelo de gestión en el caso particular. Sería conveniente realizar un análisis sobre cómo se ha venido administrando hasta la actualidad la relación entre el RPQ y la DINARDAP.
- Falta sustentar la conclusión arribada en el párrafo noveno.



## DEMPIL S.A.

Compañía Consultora Técnica

- En la hoja quinta se vuelve a repetir la conclusión mencionada con respecto a la administración concurrente en el párrafo tercero.
- Falta mayor análisis para emitir la conclusión contenida en el párrafo sexto.
- En el caso del párrafo octavo se establece que la planificación se deberá realizar en forma concurrente entre el Gobierno Nacional y el RPQ sin responder cuál es el alcance de la concurrencia.
- En el párrafo noveno sería conveniente realizar un análisis con respecto a cómo entendemos a la “autonomía registral” bajo la posibilidad de emitir normas de procedimientos internos para regular el ejercicio de sus competencias.
- La misma observación planteada al párrafo octavo es planteada para el último párrafo de la hoja quinta y primer párrafo de la hoja sexta.
- Como resultado de las observaciones planteadas al acápite quinto podemos establecer que las conclusiones contenidas en el mismo deben ser replanteadas integralmente.
- El acápite sexto debe ser reformulado tomando en cuenta la dualidad existente entre el ejercicio de las competencias en cuanto a la administración de los recursos y el ejercicio de la “autonomía registral”.
- En el acápite sexto se presenta el concepto de servicio público sin realizar el análisis pertinente con respecto a la aplicación del mismo al caso del Registro de la Propiedad.
- Es necesaria explicar la pertinencia del penúltimo párrafo de la hoja sexta al producto en análisis.
- En el acápite 6.2 de la hoja octava, no se realiza un análisis sobre la factibilidad legal de la gestión de la competencia de registro a través de la gestión por contrato atendiendo a la naturaleza de la misma competencia.



# DEMPIL S.A.

Compañía Consultora Técnica

- En el acápite 6.3 se habla de la factibilidad de la gestión de competencias a través de otros niveles de gobierno sin aterrizar al caso específico materia de análisis.
- En el primer párrafo de la hoja novena se debería tomar en cuenta la disposición constitucional con respecto a la creación de empresas de economía mixta y analizar la pertinencia de esta figura para el caso en particular.
- En el acápite séptimo del documento no se ha realizado el análisis sobre el requisito de la "*publicatio*", elemento fundamental para la calificación de público de un servicio.
- Cuando se hace referencia a las características de un servicio público, se debe extender el análisis que permite concluir que el servicio del RPQ es público en virtud de las condiciones analizadas.
- En la parte final de la hoja novena se menciona: "(...) como si se trataran de servicios públicos." Esta calificación genera duda con respecto a los párrafos anteriores en donde se tiende a calificar al servicio como "público".
- En el párrafo tercero de la hoja décima es necesario aclarar y extender el concepto de la "tutela" que ejerce la Administración General en virtud de la adscripción existente. No se encuentra un análisis respecto de la "autonomía registral".
- En el párrafo último de la hoja décima se menciona que la Resolución Administrativa No. 003 de 18 de agosto de 2009 ha sido reemplazada por la No. 005 de 13 de junio de 2014 sin explicar cómo la misma ha sido modificada.
- La conclusión del párrafo tercero de la hoja once debería ser más sustentada.
- Con respecto a la primera ventaja mencionada en la página once es necesario precisar si es que el titular de la competencia de registro es el Registrador de la Propiedad o el Alcalde Metropolitano a la luz del principio de "autonomía registral".



## DEMPILE S.A.

Compañía Consultora Técnica

- La segunda ventaja mencionada debe ser explicada el porqué es una ventaja el hecho que el legislativo tome decisiones en cuanto al esquema. La afirmación realizada inferiría que en otras modalidades de gestión sí existiría intervención del órgano legislativo; es necesario extender el análisis realizado.
- La primera desventaja mencionada en la página once hace referencia a una desventaja relacionada a la mala gestión administrativa y no a alguna relacionada con el modelo de gestión *per sé*.
- En la ventaja novena mencionada en la página doce se establece que el Registrador de la Propiedad no se dedique a la solución de temas administrativos. Lo anterior debe ser matizado bajo la línea ya mencionada de la dualidad de gestión del Registro de la Propiedad y que, en otra modalidad de gestión, se podría también correr el mismo riesgo.
- La primera desventaja mencionada en la página doce del informe no necesariamente es correcta ya que lo que el Concejo Metropolitano tiene que aprobar es la creación de la Empresa Pública pero la facultad para su organización interna puede quedar reservada a los órganos ejecutivos como sería lo adecuado.
- La segunda desventaja responde a un análisis financiero hipotético que no tiene asidero ya que actualmente se conoce que los recursos que el RPQ arroja cumple con suficiencia los requerimientos para su funcionamiento.
- La desventaja tercera contenida en la página doce debe sustentarse de mejor forma.
- Con respecto al análisis de la Gestión por Concreto es necesario primero determinar la factibilidad legal de gestionar la competencia de registro bajo esta modalidad.
- La segunda desventaja mencionada en la Gestión por Contrato no es clara.
- La tercera desventaja mencionada no es adecuada a la realidad ya que existiría un administrador de contrato encargado de velar por el cumplimiento del mismo y por ende del ejercicio adecuado de la competencia.





**DEMPILÉ S.A.**  
Compañía Consultora Técnica

- En cuanto a la gestión delegada a empresas de economía mixta no se aclara en forma previa si es que este mecanismo de gestión es viable.
- En la desventaja segunda de esta sección se realiza una afirmación que es necesario sustentarla de mejor forma.
- En la sección 8.3. se hace referencia exclusivamente a la gestión directa y a la gestión por empresa pública o empresa de economía mixta. Es necesario tomar en cuenta las observaciones en cuanto a las definiciones previas necesarias en cuanto a la factibilidad de gestión por contrato así como la de empresa de economía mixta.
- En el análisis contenido en la página quince, si bien es cierto se menciona el régimen de selección del privado asociado, no se hace referencia al régimen de alianzas público privadas y su enfoque existente en la norma referida.
- La afirmación contenida en el segundo párrafo de la página dieciséis debe ser mejor sustentada.
- Con respecto a las conclusiones existe repetición entre varias frases contenidas a lo largo del documento.
- Algunas de las conclusiones presentadas no presentan novedad alguna (1, 2, 4, 5)
- La afirmación realizada en la conclusión cuarta rompe con el principio de legalidad del derecho público y se aleja de un análisis detallado y minucioso de la factibilidad legal de gestionar esta competencia por vías como la de la gestión por contrato.
- La última conclusión mencionada en la página diecisiete debe ser mejor sustentada.
- La primera conclusión mencionada en la página dieciocho debe ser más extendida ya que, otra forma de gestión, no necesariamente implica *per sé* la asignación de competencias registrales y no administrativas al Registrador de la Propiedad.



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

- En cuanto a las recomendaciones se debe tomar en cuenta lo ya establecido en cuanto a la recomendación de una forma específica.
- La segunda recomendación debe ser analizada bajo la óptica de la dualidad existente en la administración registral ya mencionada.
- La tercera recomendación debe ser extendida a fin de observar cuáles son los puntos específicos en los que debe mejorarse la coordinación.
- La última afirmación debe ser extendida y mejor fundamentada. Se debe tomar en cuenta la dualidad existente tantas veces mencionada.

**4.2.3. Análisis del Subproducto: Bajo las alternativas de gestión del Registro de la Propiedad (ya desarrolladas) cómo debería formalmente establecerse la contraprestación que se cobre por el nuevo servicio de obtención de certificación de datos registrales obtenidos bajo el sistema de folio real, que se podría implementar en el Registro de la Propiedad:**

Se realizan las siguientes observaciones al producto:

**Observaciones de carácter general:**

- El producto se limita a citar normas legales y analizar la realidad existente con la Ordenanza Metropolitana No. 090.
- El producto no contiene ninguna recomendación sobre cómo debería establecerse la contraprestación de cobro bajo la óptima del folio real.

**Observaciones de carácter específico:**

El análisis de observaciones de carácter específico en el presente caso se convierte en inocuo hasta que el contratista principal no reestructure el producto en cuanto a lo establecido como observación de carácter general.

**4.2.4. Análisis del Subproducto: Proyecto de Modificación a la Ley de Registro del Año 1966, de la República de Ecuador.**



**DEMPILÉ S.A.**  
Compañía Consultora Técnica

Se realizan las siguientes observaciones al producto:

**Observaciones de carácter general:**

- El título del documento es "Proyecto de Modificación de la Ley (...)" cuando el Proyecto presentado responde más a una Ley Sustitutiva a la actual existente.
- La estructura general del Proyecto de Ley no se encuentra adecuada a la técnica normativa ecuatoriana.
- El PREÁMBULO presentado no es propiamente tal sino que responde a la justificación de la entrega del subproducto en el marco del contrato en ejecución.
- Debe mejorarse la redacción existente en cada uno de los artículos.
- Se debe mejorar el mecanismo utilizado para el enumerar artículos y la estructura interna de cada uno de ellos (Verificar el uso de letras y numerales)
- Se debe mejorar la estética del producto en cuanto a espacios de sangrías y viñetas para darle uniformidad.
- Sería conveniente incluir un régimen de transición para los Registros entre el manejo de folio personal al de folio real.
- Sería conveniente contar con un título introductorio en donde se incluyan normas generales tales como principios, ejercicio de competencias, glosario de términos, etc.

**Observaciones de carácter específico:**

Son observaciones de carácter específico (sin perjuicio de aquellas realizadas por el Registrador de la Propiedad en cuanto al fondo del contenido de los artículos):

- Es necesario precisar el alcance del párrafo cuarto en relación a la posibilidad del Registrador de la Propiedad de objetar la inscripción de sentencias.

---

Av. Eloy Alfaro y Av. 6 de Diciembre, esquina. Ed. Monasterio Plaza, piso 10

Telfs. (593-2) 6012442 / 6012443

[www.dempile.com](http://www.dempile.com) / [info@dempile.com](mailto:info@dempile.com)

Quito - Ecuador



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

- Es necesario observar lo establecido en el penúltimo párrafo en cuanto a que el Registrador de la Propiedad tiene la facultad de hacer nacer a la vida jurídica actos y contratos.
- Es necesario extender lo establecido en el párrafo primero de la hoja segunda en cuanto al fin y naturaleza de la inscripción.
- En la página tercera existe un error en el nombre de la Norma mencionada: "Código de Reordenamiento Territorial", se infiere que el contratista hace referencia al COOTAD.
- El contenido al artículo 1 debe ser analizado a la luz de lo actualmente establecido por la Ley de Registro.
- Los artículos 2, 3, 4 y 5 deben ser replanteados a la luz de la revisión de los criterios de homologación realizados.
- El artículo 6 debe ser analizado con respecto a la conclusión adoptada por el contratista en cuanto a la naturaleza jurídica de los actos registrales en cuanto al régimen de impugnación de los actos administrativos.
- Es necesario aclarar el artículo 7 en cuanto a los elementos de una sentencia que el Registrador de la Propiedad puede analizar.
- Con respecto a los artículos 11 y 12 se deberá unificar los términos utilizados para referirse al folio real.
- El artículo 15 debe ser mejor estructurado en cuanto a técnica normativa.
- Con respecto al artículo 18, se debe establecer un mecanismo que aclare la coexistencia de los dos esquemas.
- El contenido del artículo 20 debe recogerse en todo un régimen de transición.



**DEMPIL S.A.**  
Compañía Consultora Técnica

- Con respecto al artículo 22 y 23 se debe aclarar los alcances del repertorio en cuanto al principio de prioridad registral.
- Es necesario revisar la pertinencia de la existencia de todos los datos mencionados en el artículo 25.
- En el artículo 27 se deberá revisar la pertinencia de la figura de la subinscripción o clarificar el término utilizado con el de marginación.
- El artículo 29 debe considerar la figura del agente oficioso.
- El artículo 30 debe ser eliminado en relación a lo acordado en la homologación de criterios.
- El artículo 31 debe ser analizado a la luz del folio real y en cuanto a que las prohibiciones mencionadas son prohibiciones personales y no reales.
- En cuanto al artículo 32 sería necesario hacer una referencia a la necesidad de la solemnidad consistente en el título público para la inscripción.
- Es necesario establecer un régimen de transición en cuanto a las inscripciones mencionadas en el artículo 35 bajo la óptica del folio real.

**4.2.5. Análisis del Subproducto: Consulta: Reformas a la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, sus resoluciones en cuanto al Registro de la Propiedad y el uso de Folio Real.**

Se realizan las siguientes observaciones al producto:

**Observaciones de carácter general:**

- El producto, según la estructura como está construido, no tiene una respuesta o análisis claro sobre el problema planteado en la pregunta.

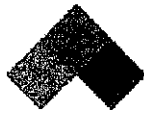


**DEMPIL S.A.**  
Compañía Consultora Técnica

- El producto debe ser reformulado en su totalidad en base a lo mencionado en el párrafo anterior.

**Observaciones de carácter específico:**

- La conclusión contenida en el último párrafo del acápite "*a) Construcción de un sistema registral*" no incluye en sí mismo un aporte al proceso de modernización ya que no define en qué ámbitos deberá normar la DINARDAP sin establecer con claridad el régimen de administración concurrente entre el RPQ y la Función Ejecutiva.
- La conclusión contenida en el último y primer párrafo de la primera y segunda hoja respectivamente, debe aplicarse al caso concreto del RPQ.
- La conclusión presentada en el párrafo cuarto debe ser enmarcada dentro del régimen de división de competencias entre el Ejecutivo y el RPQ que debe ser extendido según lo analizado en el presente informe.
- Se debe explicar la pertinencia del último párrafo de la segunda hoja con respecto a la pregunta que se quiere responder.
- La conclusión realizada en este último párrafo es ligera y sigue sin resolver cómo entendemos la administración concurrente entre Ejecutivo y RPQ.
- El primer párrafo de la tercera hoja debe ser la introducción para el análisis de cómo ha entendido la DINARDAP la administración concurrente y el ejercicio de la facultad de regulación hasta la actualidad.
- Con respecto a las conclusiones del acápite tercero del documento se debe establecer que no aportan nada nuevo a lo ya establecido en los fundamentos del contrato principal.
- Se mencionan algunas dificultades que se requiere dilucidar en forma previa a aplicarse el concepto de folio real. Justamente con el objetivo de dilucidar soluciones a los problemas planteados, se han establecido los criterios jurídicos de homologación.



**DEMPIL S.A.**  
Compañía Consultora Técnica

- El tema de la “inmatriculación” no aporta ningún análisis nuevo al contenido en otros productos y el contexto general del contrato principal.
- El último párrafo de la hoja tercera es oscuro e ininteligible. Debe ser reestructurado en su totalidad.
- En el acápite b) de la página cuarta se debe procurar generar una unidad interproductos con respecto a los términos que se utilizan para hacer referencia a un determinado concepto. En este caso se habla de “hoja especial”.
- El acápite c) contiene una redacción oscura en su primera parte. Desde la perspectiva jurídica, se confunde la inscripción con los documentos que se deben incluir en el archivo del RPQ para sustento de la mencionada inscripción.
- Se sugiere la existencia de un Régimen de Transición en el acápite d) pero el producto específico de Proyecto de Ley no contiene el mismo.
- Con respecto al acápite e) se deberá dejar sentado que el contrato principal busca aplicar los procesos registrales que se mencionan con el fin de modernizar al RPQ.
- Con respecto al acápite f) el tema se vio tratado ya en la homologación de criterios jurídicos con una óptica distinta a la planteada en el documento.
- Con respecto al acápite g) existe una confusión jurídica importante cuando se menciona en primer momento que la información que contiene el RPQ es información personal de cada ciudadano y luego se pretende consignar que una forma de levantar la prohibición de entrega de información personal que tienen las instituciones es motivar y justificar el requerimiento de documentación de otros ciudadanos.

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

Se recomienda al Administrador del Contrato Principal que previo a la aceptación del producto y dentro del período de revisión de productos previsto en la Ley y el contrato, se



# DEMPIL S.A.

Compañía Consultora Técnica

tomen en cuenta las conclusiones y observaciones planteadas por esta fiscalización respecto del producto entregable E.07.

Se deberá observar que, por la trascendencia de los productos jurídicos entregados para la ejecución de todo el contrato, se deberá verificar la TOTAL ACEPTACIÓN de los productos finales por parte del RPQ.

## 6. Recomendaciones al Contratista Principal:

Se recomienda al Contratista Principal acoger las observaciones aquí planteadas.

Se recomienda también realizar una revisión *interproductos* de los documentos planteados a fin que no existan posibles contradicciones entre los mismos y que guarden coherencia con el objetivo general del contrato principal.

## 7. Recomendaciones al ADMINISTRADOR DEL CONTRATO DE FISCALIZACIÓN:

Se recomienda al Administrador del Contrato de Fiscalización poner en conocimiento del Administrador del Contrato Principal todas las conclusiones planteadas por esta fiscalización, al producto entregable E.07 presentado por el contratista principal.

Se recomienda también al Administrador del Contrato de Fiscalización trasladar estas observaciones al Administrador del Contrato Principal a fin que se garantice una visión conjunta de todos los productos del contrato a la luz del objetivo final del mismo el cual es la modernización integral del RPQ.

## 8. Observaciones:

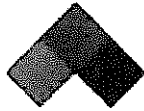
El presente Informe de Producto se lo presenta en base al cronograma de revisión del producto entregable E.07 incorporado en el oficio N° RPDMQ-FCM-2015-009-OF.

## 9. Anexos:

Se anexan los siguientes documentos:

- **ANEXO 1:** Acta de Reunión de Trabajo N.- RPDMQ-PROYMIRP-2015-002-ARTP.
- **ANEXO 2:** Acta de Reunión N° Acta de Reunión CMSM-RPDMQ-001 y Acta de Reunión de Trabajo N.- RPDMQ-PROYMIRP-2015-004-ARTP.
- **ANEXO 3:** Oficio N° RPDMQ-FCM-2015-009-OF.





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

- **ANEXO 4:** Registro de Participantes de las Reuniones de Revisión de Producto Entregable E.07 celebradas de acuerdo al cronograma señalado por el Registro de la Propiedad.
- **ANEXO 5:**
  - Oficio N° RPDMQ-FCM-2015-008-OF
  - CD con los 5 subproductos que constituyen el entregable E.07, presentado por el contratista principal a la fiscalización.

**DEMPILE S.A.**

Abg. Andrea Izquierdo  
**GERENTE GENERAL**  
**DEMPILE S.A.**

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100

**INFORME TÉCNICO - REVISIÓN ENTREGABLE E.07  
“DESARROLLO DE HOMOLOGACIÓN DE CRITERIOS JURÍDICOS”**

QUITO, ECUADOR, 20 de abril 2015

Señor Registrador de la Propiedad de cantón Quito

Presente.-

De mis Consideraciones:

Por el presente ponemos a su consideración el informe que se requiere luego de haber revisado el primer entregable respecto al tema de Homologación dentro del proyecto PARA LA MODERNIZACION INTEGRAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, el mismo que luego de revisado conjuntamente con los señores Doctores ..... funcionarios del Registro de la Propiedad, concluimos lo siguiente:

Desde la primera hoja del trabajo entregado existen errores mecanográficos que a manera de títulos son evidentes y no debían cometerse.

Conforme al mecanismo sugerido por el señor Gerente del Proyecto, se ha levantado una bitácora de revisión a fin de establecer clara y ordenadamente las observaciones.

Cabe destacar que después de cada consulta siempre existió el alcance de la misma a fin de determinar la verdadera intencionalidad de la consulta y su utilidad para el objetivo general de la consultoría, esto es el proceso de Modernización del Registro.

Así tenemos que en el TOPICO I INFORMACION REGISTRAL

Consulta N° 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”

Alcances del criterio de homologación a abordar:

Problemática relacionada con aquellas inscripciones del Registro de Propiedad anteriores al año 1966, que no tienen marginaciones, es decir, no constan las anotaciones marginales de transferencia ni transmisión, por no haber sido de obligatoriedad antes de esa fecha. Se requiere un procedimiento, que permita abordar esta problemática de manera de brindar mayor certeza jurídica al sistema registral.

El análisis realizado se limita a describir la situación por la cual atraviesa el Registro y hace una sugerencia de vincular la información registral con la catastral y solicita se pida a los usuarios una declaración jurada otorgada ante

un notario público, sin ningún análisis jurídico sobre la consulta y el alcance de la misma.

Las conclusiones que son muchísimo más extensas que el análisis, contienen una serie de imprecisiones y confusiones, como es el caso de utilizar indiscriminadamente, la figura de declaración jurada, declaración juramentada y realizan un análisis equivocado en cuanto al alcance del perjurio que se comete aún en declaraciones juradas ante notario conforme lo señala el Art. 270.- del COIP "Perjurio y falso testimonio.- La persona que, al declarar, confesar, informar o traducir ante o a autoridad competente, falte a la verdad bajo juramento, cometa perjurio, será sancionada con pena privativa de libertad de tres a cinco años; cuando lo hace sin juramento, cometa falso testimonio, será sancionada con pena privativa de libertad de uno a tres años.

De igual modo, se comete perjurio cuando a sabiendas se ha faltado a la verdad en declaraciones patrimoniales juramentadas o juradas hechas ante Notario Público, si el perjurio se comete en causa penal, será sancionada con pena privativa de libertad de siete a diez años.

Si el falso testimonio se comete en causa penal, será sancionada con pena privativa de libertad de cinco a siete años.

Se exceptúan los casos de versiones y testimonio de la o el sospechoso o de la o el procesado, tanto en la fase pre procesal, como en el proceso penal."

Se cometen errores de citas de normas, pues se afirma que el primer antecedente registral data de 1.800, fecha en la cual ni siquiera estábamos constituidos como República y se extiende el análisis si lograr contestar la consulta, por lo que no existe respuesta a la misma ni se define procedimiento alguno tal cual fue el requerimiento y la respectiva aclaración en el alcance de la misma.

Consulta N° 2: "Índices incompletos, en los índices anteriores a 1980 existe un registro físico, éstos no se encuentran cargados en el sistema. Se deberá indexar en la digitalización toda la información requerida para el RPQ, y en especial el nombre y cédula de todos los propietarios."

A mas de que se debe cuidar se corrijan errores mecanográficos se ha acordado que esta consulta será absuelta en el desarrollo de la reingeniería de los procesos sin embargo hay que aclarar que los procedimientos y procesos tecnológicos van a depender de la normativa jurídica que se va a aplicar por lo que en el campo teórico, técnico jurídico no hay propuesta de la consultoría.

Se debe aclarar el papel de la inscripción si es constitutivo o solo informativo o declarativo

Consulta N° 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?"

Alcances del criterio de homologación a abordar

Determinar bajo el alero de la normativa legal vigente ecuatoriana, si es posible desempastar los libros para digitalizarlos.

En el análisis de la pregunta se limita a reproducir ciertas normas de la Resolución N° 020 del 2013 de la Dinardap y otras normas pertinentes, pero posteriormente se diluyen las conclusiones sin que sean específicas ni concretas a lo que se les requiere. Al parecer las conclusiones debieron ser el análisis, se requiere conclusiones más específicas y concretas.

Consulta N° 4: "¿Cuáles son los actos o contratos sujetos a inscripción?"

Alcances del criterio de homologación a abordar

Conocer con precisión, de acuerdo a la ley ecuatoriana, qué actos y contratos deben y pueden ser inscritos en el Registro de la Propiedad de Quito.

Lo que se requería al consultor es justamente la precisión de los actos o contratos sujetos a inscripción, sin embargo desde el análisis se comente errores de fondo al considerar que los bienes raíces tienen derechos y se excluye al título de dominio como sujeto a inscripción.

Se mal interpreta la función del señor Registrador de la Propiedad como si tuviera competencia para calificar las decisiones de los señores Jueces y oponerse a la inscripción de la demanda, requiriendo la existencia de una resolución judicial, cuando la esencia de la inscripción de la demanda es la advertencia al público de que sobre ese bien hay intereses que van a resolverse en determinado juicio, por lo que resulta desacertada la conclusión a la que me refiero.

Si bien se menciona que existen actos y contratos que deben y otros que pueden inscribirse, ese precisamente era el requerimiento a la asesoría pues no se precisa cuales son los unos y los otros.

En esta consulta se confunde los efectos jurídicos de los fideicomisos civiles y los mercantiles, que era el fundamento de esa conclusión pues mientras el primero es un gravamen el segundo es una transferencia de dominio, que era lo que se necesitaba precisar, por lo tanto no se concreta cuales son los gravámenes que pueden inscribirse.

Tampoco existe un análisis fundamentado sobre si se debe o no inscribir la promesa de compra venta y se critica el traer a las conclusiones disposiciones normativas que ya están derogadas, pues el objeto general de la consultoría es

llevar al Registro a una modernización tanto en el campo legal como tecnológico.

En las conclusiones se habla sobre la teoría de la posesión inscrita, cuando los elementos que reconoce nuestra legislación es la posesión material acompañada del ánimo de señor y dueño con elementos como sin clandestinidad, sin precariedad ni violencia, hechos que los determina un juez no el Registro.

El juez es el asume la responsabilidad de su orden al registro y caso de no cumplirla estaríamos bajo la figura del desacato.

No hay propuesta de reforma alguna.

Respecto a los efectos unilaterales se debe aclarar que si se considera unilateral no debería ser materia de convención puesto que ese es el efecto que quieren darle las partes, no tendría sentido si se considera como una obligación unilateral.

No se ha pedido un análisis sobre la posesión sino que se debe inscribir, además no se habla de las prohibiciones legales

Hablando de las posesiones efectivas

La formalización y el otorgamiento de la posesión la hace el notario o juez el registro únicamente inscribe.

A qué se refiere La inscripción especial de herencia?

La escritura pública de emancipación voluntaria del hijo adulto, conforme lo previsto en el artículo 309 del Código Civil. Las copias respectivas se inscribirán en los Registros de la Propiedad en el cantón en el que se hubiere hecho la emancipación. (Práctica registral) La emancipación voluntaria se inscribe en el libro denominado De Personas y no en el libro de propiedad

**EN EL REGISTRO DE HIPOTECAS Y GRAVÁMENES:** La denominación debería hacerse en base al catálogo de la DINARDAP

En la renuncia del Usufructo se debe considerar

La renuncia de usufructo, uso o habitación. Artículos 820 y 828 del Código Civil. (Debería inscribirse en propiedad, por cuanto se está consolidando la propiedad en el nudo propietario)

En cuanto a fideicomisos hay que aclarar

La constitución de los fideicomisos que comprendan o afecten bienes raíces. El artículo 750 del Código Civil señala: "Los fideicomisos no pueden constituirse

sino por acto entre vivos, otorgado en instrumento público, o por acto testamentario. La constitución de todo fideicomiso que comprenda o comprometa un inmueble, deberá inscribirse en el competente registro". Siempre y cuando sea fideicomiso civil. Si es fideicomiso mercantil tiene que inscribirse en propiedad porque existe transferencia de dominio, se inscribiría en hipoteca, éste último en caso de que constituya hipoteca sobre el bien inmueble que se transfiere.

En cuanto a los embargos hay que aclarar que los embargos dictados por orden judicial. El Código de Procedimiento Civil en su artículo 451 dispone: "(...) El embargo de bienes raíces se inscribirá en el registro correspondiente". Conforme señala la Ley de Registro en su artículo 30 señala: "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.". por lo que tendría que inscribirse en el libro de embargos

Respecto a los pactos de indivisión hay que considerar que

Pactos de Indivisión. El artículo 1338 del Código Civil señala: "Ninguno de los coasignatarios de una cosa universal o singular estará obligado a permanecer en la indivisión. La partición del objeto asignado podrá siempre pedirse con tal que los coasignatarios no hayan estipulado lo contrario. No puede estipularse proindivisión por más de cinco años; pero cumplido este término podrá renovarse el pacto (...)" En aplicación del principio general si el objeto del que se trata la indivisión es inmueble debe inscribirse. Porqué tiene que inscribirse en el libro de prohibiciones?

En toda demanda sobre propiedad o lindero de bienes raíces respecto de la cual haya recaído una resolución que la declare como especie litigiosa. Las demandas judiciales. Con la finalidad de publicidad y conocimiento de cosa litigiosa por parte de posibles compradores o tenedores el artículo 1000 del Código de Procedimiento civil señala: "El juez dispondrá la inscripción en el registro de la propiedad, (...) las demandas que versen sobre dominio o posesión de inmuebles o de muebles sujetos a registro, así como también de las demandas que versen sobre demarcación y linderos, servidumbres, expropiación, división de bienes comunes y acciones reales inmobiliarias. (...) La inscripción de la demanda no impide que los bienes se enajenen válidamente en remate forzoso y aún de modo privado, pero el fallo que en el litigio recayere tendrá fuerza de cosa juzgada contra el adquirente, aunque éste no haya comparecido en el juicio. Hecha la inscripción del traspaso de dominio, el registrador la pondrá en conocimiento del juez de la causa, dentro de tres días, mediante oficio que se incorporará al proceso. Si el vendedor citado con la demanda, no diere aviso al comprador del litigio sobre la cosa que se vende, será culpable de fraude, además de los daños y perjuicios causados al comprador. Se presumirá la falta de dicho aviso si no hay constancia de ello en el instrumento de compra-venta. Si la sentencia fuere favorable al actor, el juez ordenará que se cancelen los registros de transferencia, gravámenes y limitaciones al dominio efectuados después de la inscripción de la demanda.

Caducará la inscripción de la demanda, si dentro de los tres meses siguientes a ésta, no se hubiere citado al demandado, y en todos los casos en que se declare el abandono de la primera instancia o del juicio". Por lo dicho Tiene que inscribirse en el libro de demandas

Considerando que Todo gravamen impuesto sobre bienes raíces que no sea de los mencionados anteriormente. Determinar cuáles podrían ser

Además hay que considerar que las prohibiciones voluntarias o convencionales, no son oponibles a terceros.

Sobre este tema la Corte Suprema de Justicia en Resolución NO. 177-2002, publicada en el Registro Oficial No. 666 de 19-sep-02 y en Gaceta Judicial XVII No. 10, que sigue Polo y Medieta en contra de Herederos Bejarano y otra señala: "Los recurrentes dicen también que la partición extrajudicial impugnada es nula absolutamente por adolecer de objeto ilícito, porque el bien materia de la partición fue prohibido de enajenar en virtud de un acuerdo específico en este sentido que obra de la promesa de compraventa, respecto de lo cual la Sala estima que tal prohibición establecida voluntariamente no saca al inmueble del comercio sino que, en caso de hacer caso omiso de esa convención, únicamente se estaría ante el incumplimiento de una obligación de no hacer, que se resuelve en la obligación de indemnizar los perjuicios, si el deudor contraviene y no puede deshacerse lo hecho (artículo 1598 del Código Civil), ya que únicamente el mandato expreso de la ley o la orden del juez sustraen del comercio a los bienes y su enajenación se convierte en objeto ilícito pues excluir los bienes del libre comercio y amortizarlos únicamente se justifica por razones de orden público y en ningún caso por la voluntad de los contratantes; en consecuencia, la sala declara que la partición extrajudicial no adolece de nulidad por esta causa."

Esta jurisprudencia puede contribuir al análisis planteado, es decir a interpretación por analogía del artículo 2317 del Código Civil que dice: "El dueño de los bienes gravados con hipoteca podrá enajenarlos o hipotecarlos, no obstante cualquiera estipulación en contrario".

Tomar en consideración lo establecido en la jurisprudencia que a continuación se detalla, sobre la prohibición voluntaria, para el análisis.

Jurisprudencia: Juicio No. 710-2009, fallo emitido por la Corte nacional de Justicia, Sala Temporal Especializada de lo Civil y Mercantil dice: "Nuestro ordenamiento civil ha señalado la ineficacia de estas prohibiciones voluntarias de enajenar en varias disposiciones legales tales como los artículos 1932 –actual 1905 – (relativo al arrendamiento) y 2341 – actual 2317 (relativo a la hipoteca) del Código Civil. Por ello el incumplimiento de esta obligación de no hacer, que constituye la prohibición voluntaria de enajenar un bien, de modo alguno no es causa de nulidad de un negocio jurídico de transferencia de dominio o de constitución de



derechos reales sobre el mismo, sino que tan solo se traduce en el deber de indemnizar los daños y perjuicios causados por el deudor. Como señala Pedro Alvear Icaza (Las prohibiciones judiciales de enajenar y su inscripción en el Registro de la Propiedad de Guayaquil, s/n, p 193) "... nuestra legislación ha considerado que el pacto o convención de no enajenar una cosa mueble o inmueble, no es oponible a terceros, y su transgresión sólo se sanciona con la indemnización de perjuicios, porque se trata del incumplimiento de una obligación, de no hacer, la misma que en ningún momento impide la válida enajenación de los bienes, y si este es el efecto jurídico de dicho pacto, es improcedente su inscripción en el Registro de la Propiedad" (Fallo 1ª Sala CSJ, publicado en R.O. 666, 19-IX-2002, p 36 a 40)."

En relación a la inscripción del personero o representante legal de una organización religiosa: hay que considerar los Artículos 4 y 5 que se refieren que siempre que ocurriere alguna modificación en los Estatutos o en el personal de la corporación administrativa, lo mismo que cuando cambiare el personero o representante de dicha entidad, se comunicará al Ministerio de Cultos para que éste ordene que se tome nota en los respectivos Registros. En estos casos se inscribe también los estatutos en el Registro de la Propiedad y no solo el nombramiento de los personeros

Respecto de la cuestionada resolución de DINARDAP, publicada en el Registro Oficial Suplemento, 900 de 26 de febrero de 2013 sobre Inscripción de la Transferencia de Participaciones Sociales:

En el artículo 1 señala la obligatoriedad de inscribir en el libro cesión de participaciones las transferencias de participaciones que sean presentadas. Anotándose que para que sea coherente con el sistema registral estas inscripciones se refieren a transferencias de inmuebles. El Registro de la Propiedad no inscribe cesión de participaciones, eso lo hace el Registro Mercantil.

Respecto de la Ley de Minería:

Si bien el artículo 25 literal h) de la Ley de Registro señala que están sujetos al registro "los títulos de registro de minas con sujeción a las leyes de la materia". Sin embargo, el artículo 9 de la Ley de Minería establece como atribución de la Agencia de Regulación y Control Minero: "d) Llevar un registro y catastro de las concesiones mineras y publicarlo mediante medios informáticos y electrónicos". Dicho registro y catastro conforme señala la Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Minería, determina que los actos y procedimientos que deban llevarse en el Registro Minero, se sujetarán a las normas de la Ley de Registro, en cuanto fuere aplicable".

El artículo 8 del Reglamento General a la Ley de Minería, publicada en Registro Oficial Suplemento No. 67 de 16 de noviembre del 2009, modificada el 06 de

julio de 2012, establece como atribución de la Agencia de Regulación y Control Minero el Organizar y administrar los registros y el Catastro Minero. En el que se inscribirán todos los instrumentos mediante los cuales el Ministerio Sectorial registre, otorgue, modifique, administre o extinga derechos mineros, registros de sanciones, así como los demás actos y contratos que se celebren en materia minera.

Lo expresado en esta conclusión debe entenderse sin perjuicios de lo dispuesto en leyes especiales que establezcan la necesidad de inscribir un determinado título, acto o documento, esto además de los registros de prendas agrícola, industrial, de aguas y otros derechos sujetos al mecanismo de registro.

De acuerdo a las reformas a la Ley el Registro de la Propiedad ya no tiene la competencia para inscribir lo referente a las minas.

Por lo anteriormente dicho se concluye que no existe determinación de los actos y contratos sujetos a inscripción.

Consulta N° 5: "Naturaleza jurídica y efectos del acta de inscripción y certificaciones emitidas (registro de documentos o de hechos)".

Alcances del criterio de homologación a abordar

Se formula la inquietud sobre la naturaleza jurídica de las inscripciones y certificaciones que realiza el RPDQM bajo su actual estructura, en el sentido si éstas son de naturaleza jurídica privada o pública, ya que de ello dependerá y se determinarán los recursos y acciones legales en contra de dichas actuaciones.

Se vuelve a insistir sobre disposiciones legales derogadas que para efectos de modernización no son pertinentes.

Se solicitó, se aclare si los actos del Registro son de naturaleza pública o privada o si son actuaciones administrativas de naturaleza privada.

Falta hacer la diferencia si son de derecho público todas las actuaciones del señor Registrador, éstos deberían se impugnados en la jurisdicción Contencioso Administrativo, cabe entonces preguntarse porque se demanda ante los jueces ordinarios de primera instancia?

De los extensos comentarios a manera de análisis y colusiones, no se concreta lo que se requiere que es la determinación, pues en gran parte del análisis se transcriben disposiciones que no son aplicables a la pregunta por lo que se pide concreción en las conclusiones no recomendaciones.

Consulta N° 6: "Análisis jurídico respecto de la procedibilidad de dejar de crear libros registrales físicos y administrar únicamente libros digitales."

Alcances del criterio de homologación a abordar

Determinar bajo el alero de la normativa legal vigente ecuatoriana, si sería posible dejar de crear libros registrales físicos y administrar únicamente libros digitales.

El comentario generalizado se repite el hecho de que se trae a colación disposiciones hasta constitucionales que ya fueron derogadas.

Existe contradicción entre las conclusiones pues se sostiene que se debe mantener vigente los dos sistemas entre los registros electrónicos y los físicos, cuando se ha sostenido que se debe eliminar los registros físicos por lo que las conclusiones no concretan en determinar si se deben eliminar los registros físicos y caminar hacia los registros electrónicos.

Consulta N° 7: “¿Como operativizar las certificaciones cuando existen inscripciones en proceso?”

Alcances del criterio de homologación a abordar:

Establecer un criterio para determinar la forma de certificar, cuando existen inscripciones en proceso, en base al principio de la prioridad registral.

No se aclara desde que momento tiene vigencia y validez la inscripción si es desde que el juez la ordena o desde que se inscribe.

Consulta N° 8: “Titularidad de dominio en base a la sucesión por causa de muerte”.

Alcances del criterio de homologación a abordar

Determinar o establecer un mecanismo registral para superar la problemática que reviste actualmente la sucesión por causa de muerte con relación a la posesión efectiva, el testamento y a la titularidad sobre los bienes inmuebles hereditarios, como también aquellos casos en que éstos no constan en el registro.

Se debe aclarar que la posesión por sí misma no da titularidad, ni la inscripción tampoco, la posesión como se dijo en líneas anteriores tiene varios requisitos que debe ser necesariamente declarados por un Juez competente, no por el Registro.

Como conclusión se transcribe una jurisprudencia?

No se considera que la posesión efectiva no es más que la vinculación legal de los supuestos herederos que se la realiza ante un notario o juez respecto de los bienes dejados por el causante. Ni se considera que el testamento si es un título traslativo de dominio.

Al hablar de la posesión efectiva existe un error en la transcripción de la cita legal pues se dice que es el Art. 676 del código Civil sino que corresponde al Código de Procedimiento Civil.

Se concluye que no se da respuesta a la consulta formulada.

Consulta N° 9: "Determinación de afectación de demandas o servidumbres cuando no se especifica en la misma o son anteriores a la lotización."

Alcances del criterio de homologación a abordar

Se requiere establecer un criterio jurídico para solucionar los conflictos derivados de demandas y servidumbres que no contienen los datos completos para identificar el inmueble o que son anteriores a un loteamiento, teniendo certeza jurídica de la actuación registral.

Se debe considerar que en casos de falta de determinación de las demandas o servidumbres sobre el lote a inscribir lo siguiente, en estos casos, creemos que el registro de la Propiedad está obligado a rechazar la solicitud de inscripción respectiva y requerir si fuera del caso, los antecedentes necesarios para poder practicarla.

Respecto a que si el Registro es competente para determinar la autenticidad de un título, no le corresponde pues no se ha otorgado ante él, a lo sumo certificará sobre la autenticidad de la inscripción. Serán los jueces competentes los que resuelvan sobre, la autenticidad y los efectos de los títulos a petición de parte.

Se debe recordar que existen fallos inejecutables.

Las acciones que emprendan los interesados en negar la validez de los títulos tiene su propio procedimiento en la legislación ecuatoriana pero el Registro no puede coartar el derecho de accionar de las partes respecto a la validez de los títulos.

Es definitiva no se absuelve la consulta formulada.

Consulta N° 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".

Alcances del criterio de homologación a abordar

Problemática relacionada con aquellas inscripciones del Registro de Propiedad, que no tienen marginaciones, es decir, no constan las anotaciones marginales de transferencia ni transmisión, ni planos. Se requiere un procedimiento, que permita abordar esta problemática de manera de brindar mayor certeza jurídica al sistema registral.

Se pueden aplicar las mismas observaciones realizadas en la consulta N°1

No se propone ningún procedimiento ni se propone ninguna reforma conforme se ha solicitado.

Consulta N° 11: "Para proceder a rectificar partidas de inscripción, además de la presentación del título, es necesario verificar que haya cumplidos los requisitos".

Alcances del criterio de homologación a abordar:

Se solicita determinar un lineamiento respecto de la rectificación de inscripciones, además del título es necesario que el Registro solicite otros antecedentes para realizarla? O es el título suficiente antecedente?

No se ha considerado que el nuevo sistema de Folio Real la marginalidad de las notas en la práctica no se llevará a cabo, por cuanto las anotaciones respecto de un inmueble van a estar contenidas dentro de la misma ficha o matrícula que corresponda a dicho bien raíz. Falta aclarar la consulta.

Es decir, que el Registrador no podría solicitar documentación, requisitos o instrumentos más allá de los que le permiten cumplir con su finalidad principal, esto es la calificación registral. La cual está contenida en los deberes y atribuciones del Registrador, constantes en el artículo 11 de la Ley de Registro. De tal manera que, como se señaló oportunamente en este documento, respecto a los documentos notariales, esta calificación comprende únicamente la documentación a la que se hacía referencia, a otro documento adicional para realizar la rectificación

Ni se ha tomado en cuenta que a modo de ejemplo, el RPDMQ no estaría obligado a exigir que se le acredite el origen y destino de los fondos que han sido utilizados para vender y comprar un inmueble bajo la figura de subrogación en el caso de una sociedad conyugal.

De acuerdo al Código Civil tengo que verificar que se cumpla las condiciones para la subrogación?

El solicitar nuevos documentos no implica una nueva reinscripción

Consulta N° 12: "Procedimiento para certificar sobre bienes que pertenecieron a otro cantón y en la actualidad son parte de Quito (y viceversa)"

Alcances del criterio de homologación a abordar

Determinar el procedimiento de certificaciones e inscripciones en estos casos.

No se ha considerado que el RPDMQ, sobre la base de los documentos entregados por el registro que ya no es competente, reinscribirá los inmuebles en el registro pertinente, de lo cual, informará de manera oportuna de la reinscripción, permitiendo al registrador no competente tomar conocimiento y nota de ello a fin de evitar un nuevo requerimiento.

Cabe señalar que esta reinscripción no constituye tradición alguna, como modo de adquirir el dominio, ya que éste ya se había practicado ante el registrador que fue competente, en consecuencia la naturaleza de la reinscripción es mantener la historia de la propiedad raíz y asegurar el principio de Tracto Sucesivo.

Por último esta reinscripción permitirá al registrador competente continuar con la historia a partir de un título reinscrito. NUESTRA LEY NO CONTEMPLA LA REINSCRIPCIÓN.

Las conclusiones no responden a la consulta.

Consulta N° 13: "Determinación de formatos de negativa para certificación e inscripción"

Alcances del criterio de homologación a abordar

Determinar un formato que contenga las causales genéricas de negativa para certificaciones e inscripciones.

No se propone cuales son los casos de negativa a mas de los señalados en la ley y lo más notorio es que no se propone ningún formato como se ha pedido.

Consulta N° 14: "Requisitos previos para la inscripción de órdenes judiciales".

Alcances del criterio de homologación a abordar

Establecer los requisitos formales previos para la inscripción de órdenes judiciales, relacionado con la posibilidad de efectuar calificación registral en casos determinados.

Debió haberse determinado los requisitos necesarios para la inscripción de las resoluciones judiciales

Hay varias conclusiones incorrectas, como por ejemplo la de que el Registro califique la competencia de un Tribunal?

Solo puede calificar los requisitos formales, pues de lo fondo lo resolverá la autoridad que las ordeno.

Se debía precisar los requisitos formales y en qué casos se debe desacatar la orden de un juez.

Consulta N° 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".

Alcances del criterio de homologación a abordar:

---

Se solicita definir el sustento jurídico para la utilización de firma electrónica

y proponer, en caso de ser necesario, las modificaciones legales pertinentes.

No establece ninguna reforma ni modificación a ley alguna, de haber concreción debe ir acompañada de la propuesta de reforma o modificación.

## II.- MODIFICATORIA Y DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Consulta N° 1: "Identificación del inmueble cuando se han inscrito modificatoria de declaratoria de propiedad horizontal u ordenanzas de aprobación de urbanizaciones, como determinar propietario."

Alcances del criterio de homologación a abordar

Este punto se refiere a la identificación del inmueble y a la determinación del propietario cuando se ha inscrito modificatoria de declaratoria de propiedad horizontal u ordenanzas de aprobación de urbanizaciones.

Se debe considerar que la modificatoria por lo general no modifica la titularidad de los propietarios.

Para cumplir con esta tarea, resulta indispensable trabajar en pro del saneamiento de aquellos títulos de dominio e inscripciones registrales que presentan conflictos jurídicos, ya sea por la falta de información catastral o de planos vigentes y aprobaciones administrativas que den cuenta de

subdivisiones, fusiones, declaratorias de propiedad horizontal u otras formas de modificación de territorios.

Tampoco se propone procedimiento alguno por lo que no hay repuesta a la consulta.

Consulta N° 2: "Comparecencia del 100% de condominios para modificatoria de declaratoria de propiedad horizontal".

#### Alcances del criterio de homologación a abordar

Determinar el alcance del artículo 7 de la Ley sobre Propiedad Horizontal, con relación a lo que en la práctica realiza el RPDMQ sobre el particular.

El fundamento legal no es concluyente, la interconexión con el Catastro no resuelve el problema.

### III.- SUPERFICIE

Consulta N° 1: "Determinar sobrante cuando en el título no consta superficie y de éste se han vendido lotes desmembrados"

#### Alcances del criterio de homologación a abordar

Se solicita proponer un procedimiento para obrar frente a estos casos y un criterio para fundamentar la negativa para inscribir o certificar y su solución.

No existe propuesta de procedimiento alguno.

### IV. DERECHOS Y ACCIONES.

Consulta N° 1: "Determinar sobrante cuando en el título no consta porcentaje de derechos y acciones y de éste se han vendido porcentajes determinados".

#### Alcances del criterio de homologación a abordar

Se solicita proponer un procedimiento para obrar frente a estos casos y un criterio para fundamentar la negativa para inscribir o certificar y su solución.

No hay respuesta a la consulta.

Consulta N° 2: Inscripción de reformas a fideicomiso o cesión de derechos fiduciarios. Determinar si se debe verificar el beneficiario del fideicomiso para la restitución.



Alcances del criterio de homologación a abordar

Determinar si se debe verificar el beneficiario del fideicomiso para la restitución.

Existe una confusión entre el Fideicomiso civil y mercantil como ya lo hemos resaltado, mientras el primero es un gravamen el segundo implica transferencia de dominio por lo que habrá que reformular la respuesta.

Consulta N° 3: "Procedimiento para certificar derechos y acciones en folio real"Alcances del criterio de homologación a abordar

Determinar los criterios tarifarios bajo el sistema de Folio Real, para los efectos de certificar derechos y acciones.

Esta opción plantea que cuando en el folio real o cronológico causal se hubiere consignado nota vinculante remitiendo a folios personales en ocasión de anotación de cesiones de derechos y acciones hereditarios sobre inmuebles determinados, en las contestaciones de los informes y certificaciones se consignarán los nombres, número de documento nacional de identidad y el diario de anotación correspondiente a él o los cesionarios con registraciones vigentes al momento de la expedición de la solicitud.

Este sistema permite no mezclar los folios pero cruzar la información que entre ellos existe. Sin embargo, solo publicita el registro y no depura el sistema.

En el sistema argentino habla sólo de cesión de derechos hereditarios, aquí hacemos referencia a la venta de derechos y acciones que un propietario de un inmueble lo realiza.

Si bien no se pidió determinar tarifas, si se debió señalar los parámetros para fijarlos.

Consulta N° 4: "Determinar la casuística en particiones administrativas cuando el propietario consta como "herederos de" o consta como lote no adjudicado".Alcances del criterio de homologación a abordar

Definir procedimiento para aquellos casos en que no está establecido quién o quiénes son los herederos o de una persona determinada en un bien determinado. Además de definir un procedimiento en aquellos casos en que un Lote no es adjudicado.

No se ha definido procedimiento alguno. La conclusión no corresponde a la consulta.

Consulta N° 5: Títulos de propiedad que superan el 100% de derechos y acciones sobre un inmueble.

Alcances del criterio de homologación a abordar

Se solicita un procedimiento para abordar la problemática descrita.

Falta la fundamentación en las conclusiones.

Consulta N° 6: Determinar titularidad de bienes cuando en una ordenanza se aprueba urbanización de varios lotes que pertenecen a diferentes propietarios.

Alcances del criterio de homologación a abordar

Determinar un procedimiento para actuar en estos casos, relacionado con subdivisiones, fusiones, planos y catastros

De considerar que la solución está en la interconexión informática no se propone ningún procedimiento.

V. - PATRIMONIO FAMILIAR

Consulta No.- 1.- 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".

Alcances del criterio de homologación a abordar

Se busca determinar el efecto de la declaratoria de patrimonio familiar cuando ésta no se ha registrado en el RPDMQ.

Hay que tomar en cuenta lo señalado en el actual código monetario

Art.465.- Los bienes inmuebles que se adquieran para fines habitacionales y las viviendas que se construyan, amplíen o terminen con préstamos hipotecarios otorgados por la entidad financiera pública a cargo de programas de vivienda de interés social, las asociaciones mutualistas de ahorro y crédito para la vivienda, y las cooperativas de vivienda, constituyen Patrimonio Familiar, por ministerio de la Ley y estarán sujetos a las normas generales que sobre Patrimonio Familiar establece el Título XI del Libro 2 del Código Civil, y a las especiales que constan en el presente artículo, las que prevalecerán sobre aquellas.

Como se debe proceder si expresamente no se dice que queda constituido en Patrimonio Familiar pero existe disposición legal que la impone.

## VI.- POSESION EFECTIVA

Consulta N° 1: "Naturaleza jurídica, alcance y efectos en materia registral de la posesión efectiva".

Alcances del criterio de homologación a abordar

Determinar o establecer un mecanismo registral para superar la problemática que reviste actualmente la sucesión por causa de muerte con relación a la posesión efectiva y a la titularidad sobre los bienes inmuebles hereditarios.

Se mencionan en las conclusiones atribuciones que no son de competencia del Registro.

## VII.- LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL.

Consulta N°1: Naturaleza jurídica, alcance y efectos en materia registral de la liquidación de la sociedad conyugal.

Alcances del criterio de homologación a abordar

Se solicita definir cuáles son los efectos registrales de la liquidación de la sociedad conyugal y si constituye un requisito previo para disponer de los gananciales de la sociedad conyugal.

No existen conclusiones acordes a la consulta, solo debía determinar los efectos jurídicos de una y otra y los momentos oportunos para inscribir.

## VIII.- RENUNCIA DE GANANCIALES

Consulta N°1: "Procedencia de inscripción de Renuncia de Gananciales, venta, cesión derechos y acciones sin que se haya liquidado la sociedad conyugal o la masa hereditaria."

Alcances del criterio de homologación a abordar

Definir la procedencia de la inscripción de la Renuncia de Gananciales, venta, cesión de derechos y acciones.

Falta establecer la renuncia de gananciales a título universal o singular

Si es a título universal debería inscribirse?

Si la renuncia implica la consolidación de propiedad en uno de los cónyuges o si es a favor de terceros se hará luego de la disolución?

## IX.- ACLARATORIA

Consulta N° 1: "Procedencia de aclaratoria unilateral".

Alcances del criterio de homologación a abordar

Procedencia de la inscripción o subinscripción de actos unilaterales que modifiquen títulos e inscripciones vigentes.

Se debía definir lo formal de lo sustancial de los actos y contratos.

Se debe establecer cuales datos formales puede reformarse por declaración unilateral y cuales por voluntad de las partes, sin embargo en las dos situaciones no debe intervenir el registro a menos que se trate de datos que no afecten a la esencia del acto o contrato que piden notificar.

Que se determine cuál sería el criterio para determinar si es de la esencia o es formal Código de procedimiento civil (cual es formal y cual es sustancial)

El Registro no puede ser responsable nunca de la buena o mala fe de los otorgantes son efectos que los demandaran ante un juez

## X.- ASOCIACIONES EN CUENTAS EN PARTICIPACION, CONSORCIOS O SOCIEDADES DE HECHO

Consulta N° 1: "Comparecencia de Asociaciones en cuentas en participación, Consorcios o Sociedades de hecho, quien es el propietario".

Alcances del criterio de homologación a abordar

Definir el criterio a seguir respecto a si se inscribe un título a nombre de la cuenta en participación, consorcio o sociedad de hecho o a nombre de las personas que la constituyen y definir cómo proceder con los títulos que se han inscrito a nombre de la cuenta en participación, consorcio o sociedad de hecho.

No es verdad la asociación constituye una persona jurídica

La respuesta no está acorde a lo solicitado en la consulta

## XI.- RECTIFICABILIDAD

Consulta N° 1: "Procedimiento para corrección de actas en base al Art. 50."

Alcances del criterio de homologación a abordar

Definir el procedimiento y requisitos para corregir actas (inscripciones) en base al artículo 50 de la Ley de Registro del año 1966.

No hay propuesta de procedimiento ni se determinan los requisitos para corregir cuando el error es del Registro.

Consulta N° 2: "Inconsistencias en partida de inscripción (comparecencia y objeto)."

Alcances del criterio de homologación a abordar

Definir la procedencia de la rectificación en casos de inconsistencias en la inscripción por estas materias.

Igual observación que la anterior

La consulta solo hacía referencia a las inconsistencias en la partida de inscripción, las conclusiones no están acorde a la consulta.

No hay propuesta de procedimiento ni se determinan los requisitos para corregir

## XII.- COOPERATIVAS.

Consulta N° 1: "Terminación de obras de urbanización para ventas de Cooperativas Art 26 LOEPS."

Alcances del criterio de homologación a abordar

Establecer el criterio con las prohibiciones que derivan de este artículo 26 de la Ley de Economía Popular y Solidaridad y a la forma de efectuar su alzamiento.

No concluye determinando que es lo que debe hacer el Registro en estos casos y cómo debe proceder, que era el sentido de la pregunta.

Las conclusiones no están acordes a lo consultado.

## XIII.- USO PUBLICO

Consulta N° 1: "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."

Alcances del criterio de homologación a abordar

Establecer si el RPDMQ puede certificar sobre un bien inmueble que está declarado de uso público.

---

Existen varios pasajes de del análisis que no son pertinentes a lo que se pregunta por lo que las conclusiones no están acordes a la consulta.

Consulta N° 2: "Determinación de afectación de declaratorias de utilidad pública a un inmueble cuando no concuerda la información constante en el expediente."

Alcances del criterio de homologación a abordar

Determinar un procedimiento para los casos en que una declaratoria de utilidad pública no contiene todos los datos registrales para identificar el inmueble o contiene inconsistencias.

No se determina ningún procedimiento porque no hay.

#### XIV.- HOMONIMOS

Consulta N° 1: "Homónimos homófonos (nombres extranjeros)."

Alcances del criterio de homologación a abordar

Determinar un criterio de afectación respecto de los homónimos homófonos dentro del criterio rector de seguridad jurídica.

Desde los ejemplos están mal, lo que se debía simplemente es solicitar que se regule las disposiciones que lleguen al registro conforme a la Ley de Registro civil para proceder con estos casos. Las conclusiones no aclaran la consulta.

#### XV.- PROHIBICIONES

Consulta N° 1: "Afectación de prohibiciones a bienes que se adquiriera con posterioridad a la misma".

Alcances del criterio de homologación a abordar

Esto se refiere a determinar el criterio respecto de los bienes posteriores a la resolución que prohíbe enajenar.

Que se puntualice las conclusiones y que estén en armonía con lo que se pregunta.

Consulta N° 2: "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)."

Alcances del criterio de homologación a abordar

Determinar un criterio respecto de la vigencia de la prohibición.

Se transcriben párrafos incompletos que no terminan la idea propuesta que están fuera de contexto y no existen respuestas a lo preguntado.

Consulta N° 3: "La prohibición penal recae sobre los inmuebles que poseía 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 éste mismo tópico, por lo que las partes acuerdan eliminarla.

Consulta N° 4: " Procedimiento para cancelación parcial de gravámenes."

Alcances del criterio de homologación a abordar

Las partes están de acuerdo que este tema será abordado y desarrollado durante la etapa de reingeniería de procesos, por estar relacionada más directamente con ello, que con el marco jurídico.

Consulta N° 5: "Publicitar demandas y promesas de compraventa que se han cumplido."

Alcances del criterio de homologación a abordar

Establecer un criterio relacionado con la publicidad de demandas y promesas de compraventa que se han cumplido.

Las conclusiones no están acordes a la consulta se establece el fundamento jurídico para no inscribir las promesas de compra venta.

Consulta N° 6: "Publicitar prohibiciones de entidades que no se ha eliminado."

Alcances del criterio de homologación a abordar

Establecer un criterio relacionado con la publicidad de prohibiciones a favor de acreedores que ya no tienen existencia legal.

Desde la transcripción de la pregunta está equivocado porque se refiere a las entidades que se han eliminado por lo que las conclusiones igualmente las conclusiones no están acordes a la consulta.

#### XVI.- INCONSISTENCIA EN ESCRITURA

Consulta N° 1: "Inconsistencia en escritura escaneada y el título que se presenta."

Alcances del criterio de homologación a abordar

Determinar criterio que debe seguir el Registro respecto de inscripciones que nacen de un título que se ha rectificado teniendo el Registro el mismo título escaneado y que evidencia diferencias con el que ahora se presenta.

Las conclusiones son equivocadas, las acciones penales que se deriven de las insistencias no le compete al Registro.

#### XVII.- DONACIONES REVOCABLES

Consulta N° 1: "Procede la inscripción de donación revocable, su naturaleza jurídica y efectos."

Alcances del criterio de homologación a abordar

Establecer un criterio respecto de la procedencia y efectos de la inscripción de donaciones revocables.

Las conclusiones no son concluyentes y no absuelve lo consultado.

#### XVIII.- AGENCIA OFICIOSA

Consulta N° 1: "Determinación de propietario sin ratificación inscrita."

Alcances del criterio de homologación a abordar

Establecer un criterio respecto de si la inscripción se hace a nombre del beneficiario o a nombre del agente oficioso.

Igual que las anteriores las conclusiones no guardan relación a lo consultado.

#### XIX.- RESCILIACIONES:

Consulta N° 1: "Procede la inscripción de resciliaciones, efectos jurídicos."



Alcances del criterio de homologación a abordar

Determinar tanto si una resciliación se debe anotar al margen o se debe hacer una nueva inscripción, como también analizar la procedencia y efectos de la inscripción.

Falta analizar si la resciliación no es una nueva transferencia de dominio que se la mal utiliza actualmente para evitar nuevos pagos por la transferencia que en realidad se produce.

XX.- CANCELACIONES

Consulta N° 1: "Marginación 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 marginación."

Alcances del criterio de homologación a abordar

Determinar desde el enfoque de Folio Real, si un alzamiento o una cancelación de gravámenes debe ser objeto de inscripción o bastaría con una marginación o anotación.

Sin comentarios.

Equipo técnico Registro de la Propiedad

