RESOLUCIÓN NRO. 011-NG-DINARDAP-2020

LA DIRECTORA NACIONAL DE REGISTRO DE DATOS PÚBLICOS

CONSIDERANDO

Que, la Constitución de la República del Ecuador determina en el numeral 1 del artículo 3: "*Son deberes primordiales del Estado: 1. Garantizar sin discriminación alguna el efectivo goce de los derechos establecidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales, en particular la educación, la salud, la alimentación, la seguridad social y el agua para sus habitantes*".

Que, la Norma Suprema en el numeral 15 del artículo 66; reconoce y garantiza a todas las personas: "*El derecho a desarrollar actividades económicas, en forma individual o colectiva, conforme a los principios de solidaridad, responsabilidad social y ambiental*" que se complementa con el numeral 26 del artículo ut supra que establece: "*El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental*".

Que, la Constitución de la República del Ecuador prevé en el numeral 25 del artículo ibídem: "*El derecho a acceder a bienes y servicios públicos y privados de calidad, con eficiencia, eficacia y buen trato, así como a recibir información adecuada y veraz sobre su contenido y características*".

Que, en el artículo 82 de la Carta Magna establece que el derecho a la seguridad jurídica mismo que se fundamenta en: "*(…) el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes*".

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe que: "*Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal, ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la Ley*".

Que, la Carta Magna establece en el artículo 265 que: "*El sistema público de registro de la propiedad será administrado de manera concurrente entre el Ejecutivo y las municipalidades*".

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece en el artículo 142 que: " *(…)El sistema público nacional de registro de la propiedad corresponde al gobierno central, y su administración se ejercerá de manera concurrente con los gobiernos autónomos descentralizados municipales de acuerdo con lo que disponga la ley que organice este registro. Los parámetros y tarifas de los servicios se fijarán por parte de los respectivos gobiernos municipales*".

Que, en el Suplemento del Registro Oficial Nro.162 del 31 de marzo de 2010, se publica la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos que crea y

Av. Mariscal Antonio José de Sucre y José Sánchez (occidental)
Edificio Agencia Nacional de Tránsito ANT - Tercer Piso
Telf: (593 2) 3514 124

regula el Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, cuyo objeto es: "*garantizar la seguridad jurídica, organizar, regular, sistematizar e interconectar la información*".

Que, el artículo 13 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos establece: "*Son registros de datos públicos: el Registro Civil, de la Propiedad, Mercantil, Societario, Vehicular, de naves y aeronaves, patentes, de propiedad intelectual, registros de datos crediticios y los que en la actualidad o en el futuro determine la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, en el marco de lo dispuesto por la Constitución de la República y las leyes vigentes. Los registros son dependencias públicas desconcentrados, con autonomía registral y administrativa en los términos de la presente ley, y sujetos al control, auditoría y vigilancia de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos (…)*".

Que, el artículo 19 de la norma antes señalada, prevé: "*De conformidad con la Constitución de la República, el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las municipalidades y la Función Ejecutiva a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos. Por lo tanto, el Municipio de cada cantón o Distrito Metropolitano se encargará de la estructuración administrativa del registro y su coordinación con el catastro. La Dirección Nacional dictará las normas que regularán su funcionamiento a nivel nacional(…)*".

Que, el artículo 23 de la norma ibídem prevé: "*El sistema informático tiene como objetivo la tecnificación y modernización de los registros, empleando tecnologías de información, bases de datos y lenguajes informáticos estandarizados, protocolos de intercambio de datos seguros, que permitan un manejo de la información adecuado que reciba, capture, archive, codifique, proteja, intercambie, reproduzca, verifique, certifique o procese de manera tecnológica la información de los datos registrados (…)*".

Que, el artículo 25 de la norma antes señalada dispone: "*Para efectos de la sistematización e interconexión del registro de datos y sin perjuicio de la obligación de mantener la información en soporte físico como determinan las diferentes normas de registro, los distintos registros deberán transferir la información a formato digitalizado. La Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos definirá el sistema informático para el manejo y administración de registros y bases de datos, el cual regirá en todos los registros del país*".

Que, el artículo 28 de la norma ut supra establece: "*Créase el Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos con la finalidad de proteger los derechos constituidos, los que se constituyan, modifiquen, extingan y publiciten por efectos de la inscripción de los hechos, actos y/o contratos determinados por la presente Ley y las leyes y normas de registros; y con el objeto de coordinar el intercambio de información de los registros de datos públicos. (…)*"

Av. Mariscal Antonio José de Sucre y José Sánchez (occidental)
Edificio Agencia Nacional de Tránsito ANT - Tercer Piso
Telf: (593 2) 3514 124

Que, el artículo 29 de la norma previamente referida señala: "*El Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos estará conformado por los registros: civil, de la propiedad, mercantil, societario, datos de conectividad electrónica, vehicular, de naves y aeronaves, patentes, de propiedad intelectual, registros de datos crediticios y todos los registros de datos de las instituciones públicas y privadas que mantuvieren y administren por disposición legal información registral de carácter público (...)*".

Que, conforme el artículo 31 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, se señala entre otras, las siguientes atribuciones y facultades de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos: *"(...) 2. Dictar las resoluciones y normas necesarias para la organización y funcionamiento del sistema; (...) 4. Promover, dictar y ejecutar a través de los diferentes registros, las políticas públicas a las que se refiere esta ley, así como las normas generales para el seguimiento y control de las mismas; y, (...) 7. Vigilar y controlar la correcta administración de la actividad registral*".

Que, el artículo 18 del Reglamento a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, publicado en el Registro Oficial No.- 718, de 23 de marzo de 2016, determina: "*Las oficinas del Registro de la Propiedad son dependencias públicas desconcentradas, con autonomía registral y administrativa que en virtud de lo dispuesto en el artículo 265 de la Constitución de la República, se administran de manera concurrente entre el Ejecutivo, a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos y las municipalidades*".

Que, el artículo 19 de la norma ibídem prevé: "*Las municipalidades dentro de la administración concurrente de los Registros de la Propiedad, serán las encargadas de su organización administrativa, mientras que será competencia de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos la producción de normas y directrices respecto a su funcionamiento a nivel nacional, en áreas tales como la fijación de estándares generales para la implementación de sistemas informáticos en los registros, la determinación de procedimientos informáticos para los trámites regístrales,(...) y el uso de herramientas informáticas públicas para la simplificación de trámites ciudadanos y de los procesos administrativos*".

Que, la Sentencia Nro. 0003-11-SIN-CC, emitida por la Corte Constitucional del Ecuador en la parte pertinente señala: *"(...) En la especie, al municipio le corresponderá la estructura administrativa del registro, y a la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos establecer la normativa que deben regir los procesos que se lleven a cabo en el sistema público de registro de la propiedad. Por tanto, existe claramente una concurrencia entre estos dos niveles de gobierno en cuanto a la administración del sistema, concurrencia que de manera expresa consagra el texto del artículo 142 del COOTAD (...) Dentro del ámbito de las competencias concurrentes se debe expresar que existe una competencia legal o normativa, la misma que conforme se ha expresado en líneas anteriores la ejerce el gobierno central, y por otro lado la denominada competencia de ejecución, gestión que, en el presente caso, la llevará a efecto las municipalidades, para permitir la aplicación del principio de eficiencia*

Av. Mariscal Antonio José de Sucre y José Sánchez (occidental)
Edificio Agencia Nacional de Tránsito ANT - Tercer Piso
Telf: (593 2) 3514 124

dentro de la administración pública, más aun considerando que las actividades realizadas por los registros de la propiedad, a la luz de la Constitución ecuatoriana, se tornan en un servicio público, cuyos principales beneficiarios será toda la colectividad, lo que a su vez va de la mano con el principio de descentralización, consagrado en el artículo 1 de la República."

Que, la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos establece en el artículo 3, numeral 8: "*En la gestión de trámites administrativos, las entidades reguladas por esta Ley únicamente podrán exigir el cumplimiento de los requisitos que estén establecidos en una norma jurídica previa, clara y pública*"

Que, mediante Resolución Nro. 009-NG-DINARDAP-2020, se resolvió la habilitación de trámites de Registro de la Propiedad en línea, cuyo objeto es: "*regular el procedimiento de inscripción y certificación en línea de instrumentos públicos, títulos y demás documentos realizados por los Registros de la Propiedad y Registros de la Propiedad con funciones y facultades de Registro Mercantil a nivel nacional*"

Que, en el artículo 4 de la Resolución previamente referida se dispone: "*(...) a los Registros de la Propiedad y Registros de la Propiedad con funciones y facultades de Registros Mercantiles procedan habilitar los trámites de inscripción y certificación en línea a través del uso de la plataforma 'GOB.EC', para lo cual se observarán los presupuestos determinados en la presente Resolución, Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos, su reglamento de aplicación y demás normativa emitida por el organismo rector de simplificación de trámites*"

Que, el artíuclo 9 de la norma *ut supra* establece: "*La Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos como entidad encargada de regular el sistema público de registro de la propiedad, realizará el procedimiento de homologación de requisitos y denominación de los trámites registrales realizados a nivel nacional. Para dicha finalidad se observarán los siguientes lineamientos: a. Previo a la habilitación de un trámite administrativo de inscripción o certificación a través de la plataforma GOB.EC, cada Registro de la Propiedad o Registro de la Propiedad con funciones y facultades de Registro Mercantil deberá solicitar a la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos la validación de los requisitos y denominación de los trámites a ser priorizados. b. Una vez ingresado el requerimiento referido en el literal precedente, la Coordinación de Gestión, Registro y Seguimiento junto con la Coordinación de Normativa y Protección de la Información, procederán a realizar la homologación de los requisitos y denominación de los trámites registrales, la cual será aprobada mediante Resolución debidamente motivada, para lo cual se deberán observar los lineamientos establecidos en la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos. (...) Sin perjuicio de lo antes expuesto, la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos podrá realizar de oficio la homologación de denominación y requisitos correspondientes a los trámites administrativos llevados a cabo por los Registro de la Propiedad y*

Av. Mariscal Antonio José de Sucre y José Sánchez (occidental)
Edificio Agencia Nacional de Tránsito ANT - Tercer Piso
Telf: (593 2) 3514 124

Registro de la Propiedad con funciones y facultades de Registros Mercantiles a nivel nacional, conforme a los parámetros de priorización establecidos por el organismo rector de simplificación de trámites"

Que, mediante Oficio Nro. DINARDAP-CGRS-2020-0032-OF se solicitó a los Registros de la Propiedad y Registros de la Propiedad con funciones y facultades de Registro Mercantil lo siguiente: *"(...)con la finalidad de homologar los requisitos de los trámites que han sido habilitados por parte del Consejo de la Judicatura a través de las Notarias, solicito se sirva señalar los requisitos necesarios de conformidad a la Ley para los siguientes trámites:1) Posesión efectiva; 2) Hipoteca; 3) Testamentos; 4) Compraventa; 5) Donaciones; y, 6) Fideicomisos o negocios fiduciarios (siempre que involucre bienes inmuebles)*"

Que, mediante Acuerdo Ministerial No.- 023-2017 del 18 de octubre de 2017, el señor Ingeniero Guillermo León Santacruz, Ministro de Telecomunicaciones y de la Sociedad de la Información, designó a la Magíster Lorena Naranjo Godoy, como Directora Nacional de Registro de Datos Públicos;

En ejercicio de las facultades que le otorga la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos y su Reglamento de aplicación,

RESUELVE:

NORMA QUE HOMOLOGA LOS REQUISITOS Y DENOMINACIÓN DE LOS TRÁMITES DE INSCRIPCIÓN DE POSESIÓN EFECTIVA, HIPOTECA, COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES, FIDEICOMISOS (NEGOCIOS FIDUCIARIOS), DONACIONES Y TESTAMENTOS

Artículo1. Objeto.- La presente Resolución tiene por objeto regular la homologación de requisitos de los siguientes trámites de inscripción de Registro de la Propiedad:

1) Posesión efectiva;

2) Hipoteca;

3) Testamentos;

4) Compraventa de bienes inmuebles;

5) Donaciones; y,

6) Fideicomisos o negocios fiduciarios (siempre que involucre bienes inmuebles)

Artículo 2. Ámbito.- La presente Resolución será aplicable para los Registros de la Propiedad y Registros de la Propiedad con funciones y facultades de Registro Mercantil a nivel nacional, en la ejecución de los trámites de inscripción presenciales y en línea.

Av. Mariscal Antonio José de Sucre y José Sánchez (occidental)
Edificio Agencia Nacional de Tránsito ANT - Tercer Piso
Telf: (593 2) 3514 124

Artículo 3. Homologación de Requisitos.- Los requisitos de los trámites de inscripción detallados en el artículo 1 de la presente Resolución que en función a las disposiciones de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos se podrán exigir al ciudadano son:

1. **Posesión efectiva:**
   a. Acta notarial otorgando la posesión efectiva que deberá tener adjunto la declaración juramentada por parte de los herederos y/o sentencia judicial.
   b. Certificado de gravamen o certificado de bienes otorgado por el Registro de la Propiedad del cantón donde se encuentra inscrito el bien, si en la posesión efectiva se detallan los bienes inmuebles con sus respectivos títulos de adquisición.

2. **Hipoteca:**
   a. Si los comparecientes son personas naturales:
   a.1. Escritura pública de constitución de hipoteca.
   b. Si los comparecientes son personas juridicas:
   b.1. Nombramiento debidamente inscrito en el Registro Mercantil.
   b.2. Certificado de registro único de contribuyentes.
   b.3. Autorización de los socios o accionistas de la compañía.

3. **Testamentos:**
   a. Escritura de testamento.
   b. Certificado de gravamen o Certificado de bienes otorgado por el Registro de la Propiedad del cantón donde se encuentra inscrito el bien.
   c. Partida o certificado de defunción del testador.
   d. Declaración del impuesto a la renta sobre ingresos provenientes de herencias, legados y donaciones; y su anexo, emitido y sellado por el Servicio de Rentas Internas, de cada heredero que comparece y por cada causante, con el respectivo comprobante de pago de dicho impuesto.

      En el caso de encontrarse en alguna de las causales de exoneración o prescripción; presentar en lugar del requisito previsto en el inciso anterior, el certificado liberatorio por prescripción o exoneración respectiva.

4. **Compraventa de bienes inmuebles:**
   a. Si los comparecientes son personas naturales:
   a.1. Escritura pública de compraventa.
   b. Si los comparecientes son personas juridicas:
   b.1. Nombramiento debidamente inscrito en el Registro Mercantil.
   b.2. Certificado de registro único de contribuyentes.
   b.3. Autorización de los socios o accionistas de la compañía.
   c. Certificado de gravamen o certificado de bienes otorgado por el Registro de la Propiedad del cantón donde se encuentra inscrito el bien.
   d. Comprobante de pago del impuesto de alcabalas y/o plusvalía de ser el caso.

Av. Mariscal Antonio José de Sucre y José Sánchez (occidental)
Edificio Agencia Nacional de Tránsito ANT - Tercer Piso
Telf: (593 2) 3514 124

e. Si la venta es de bienes inmuebles de menores de edad, se debe adjuntar la autorizacion judicial debidamente ejecutoriada.

5. **Donaciones:**
   a. Escritura pública de donación, acta notarial y/o insinuación de donación.
   b. Declaración del impuesto a la renta sobre ingresos provenientes de herencias, legados y donaciones; y su anexo, emitido y sellado por el Servicio de Rentas Internas, con el respectivo comprobante de pago de dicho Impuesto.
   c. Certificado de gravamen o certificado de bienes otorgado por el Registro de la Propiedad del Cantón donde se encuentra inscrito el bien.
   d. Comprobante de pago del impuesto de alcabalas.

6. **Fideicomisos o negocios fiduciarios (siempre que involucre bienes inmuebles):**
   a. Si los comparecientes son personas naturales:
   a.1. Escritura pública de constitución de Fideicomiso.
   b. Si los comparecientes son personas juridicas:
   b.1. Nombramiento debidamente inscrito en el Registro Mercantil.
   b.2. Certificado de registro único de contribuyentes.
   b.3. Autorización de los socios o accionistas de la compañía.
   c. Certificado de gravamen o certificado de bienes otorgado por el Registro de la Propiedad del cantón donde se encuentra inscrito el bien.
   d. Comprobante de pago del impuesto de alcabalas y/o plusvalía de ser el caso.

Artículo 4.-Requisitos Adicionales.- Para los trámites de Registro de la Propiedad, únicamente se podrán requerir al ciudadano aquellos requisitos establecidos en una norma pública, previa y clara conforme lo establece el artículo 3, numeral 8 de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos.

En el caso de que por disposiciones de una norma clara, previa y pública se establezcan nuevos requisitos para los trámites de inscripción previstos en la presente Resolución, los Gobiernos Autónomos Descentralizados o los Registros de la Propiedad y Registros de la Propiedad con funciones y facultades de Registro Mercantil, según sea el caso, deberán requerir al Ministerio de Telecomunicaciones y de la Sociedad de la Información, la inclusión de esos requisitos en el "GOB.EC".

DISPOSICIÓN GENERAL

ÚNICA.- El cumplimiento de la presente Resolución, estará sujeta al proceso de vigilancia y control por parte de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, conforme a lo dispuesto en el artículo 31, numeral 7 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Av. Mariscal Antonio José de Sucre y José Sánchez (occidental)
Edificio Agencia Nacional de Tránsito ANT - Tercer Piso
Telf: (593 2) 3514 124

ÚNICA.- Podrá exigirse el requisito de: Declaración del impuesto a la renta sobre ingresos provenientes de herencias, legados y donaciones; y su anexo, emitido y sellado por el Servicio de Rentas Internas, con el respectivo comprobante de pago de dicho impuesto; así como, el certificado liberatorio por prescripción o exoneración; hasta tanto se habilite dicha información a través del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

DISPOSICIÓN FINAL.-

En función a la suspensión de la jornada presencial de trabajo por el Estado de Excepción, la presente Resolución entrará en vigencia a partir de su suscripción, sin perjuicio de la notificación a los Registradores de la Propiedad y Registradores de la Propiedad con funciones y facultades de Registro Mercantil; así como, su publicación en el Registro Oficial.

Dado en la ciudad de Quito, Distrito Metropolitano, el 04 de Junio de 2020.

Firmado electrónicamente por:
LORENA NARANJO

Mgs. Lorena Naranjo Godoy
DIRECTORA NACIONAL DE REGISTRO DE DATOS PÚBLICOS

Av. Mariscal Antonio José de Sucre y José Sánchez (occidental)
Edificio Agencia Nacional de Tránsito ANT - Tercer Piso
Telf: (593 2) 3514 124