UNIVERSIDAD DE ESPECIALIDADES ESPÍRITU SANTO

FACULTAD DE DERECHO, POLÍTICA Y DESARROLLO

TÍTULO: IMPACTO DE LA TRANSFORMACIÓN DIGITAL EN LA APLICACIÓN DE LA LEY DE REGISTRO DEL ECUADOR

TRABAJO DE TITULACIÓN QUE SE PRESENTA COMO REQUISITO PREVIO A OPTAR EL GRADO DE ABOGADO DE LOS JUZGADOS Y TRIBUNALES DE LA REPÚBLICA.

NOMBRE DE LA ESTUDIANTE:

ING. MARÍA FERNANDA CAICEDO

NOMBRE DEL TUTOR:

ABG. HÉCTOR YÉPEZ MARTÍNEZ

SAMBORONDÓN, SEPTIEMBRE, 2024

APROBACIÓN DEL TUTOR

En mi calidad de tutor de **MARÍA FERNANDA CAICEDO,** estudiante de la Facultad de Derecho, Política y Desarrollo de la Universidad de Especialidades Espíritu Santo,

CERTIFICO

Que el presente trabajo de titulación, presentado como requisito previo a obtener el grado de Abogado de los Tribunales y Juzgados de la República, cumple con los requisitos y méritos académicos, razón por la cual lo **APRUEBO** en su totalidad.

HECTOR YEPEZ MARTINEZ

Digitally signed by HECTOR YEPEZ MARTINEZ

Ab. Héctor José Yépez Martínez

TUTOR

INFORMACIÓN DEL AUTOR

Nombres y Apellido: María Fernanda Caicedo Pérez.

Título Académico más alto: Bachiller en Físico Matemático de la República del Ecuador

Filiación Estudiantil: Universidad de Especialidades Espíritu Santo.

Correo Institucional: maría.caicedo@uees.edu.ec

Dirección de Correspondencia: Facultad de Derecho, Política y Desarrollo, Edificio P. Universidad de Especialidades Espíritu Santo, Km 2.5 vía Puntilla, Samborondón, Ecuador.

DEDICATORIA

A **Dios**, quien me dio la fuerza y sabiduría necesaria para culminar esta meta, por guiarme en el camino correcto, porque puso durante toda esta trayectoria personas que me impulsaron a seguir adelante.

A mi **esposo**, su amor y su apoyo han sido la base de nuestro hogar. Este trabajo es un tributo a la colaboración, paciencia y comprensión que has brindado a lo largo de este viaje académico.

A mis **hijos,** por su infinito amor, confianza y su constante motivación para continuar este camino y cumplir mi meta.

A **mis padres, a mi familia**, pilares fundamentales de todo lo que soy, sustento incondicional en esta etapa.

AGRADECIMIENTO

A ti mi Dios, en este momento tan especial de mi vida, quiero expresarte mi más profundo agradecimiento por estar a mi lado durante todo el proceso de mi carrera universitaria. Tu amor y guía me han acompañado en cada paso, dándome la fortaleza y sabiduría necesaria para culminar con éxito esta etapa. Tu has sido mi faro en medio de la oscuridad, iluminando mi camino y mis fuerzas para perseverar, incluso cuando las dificultades parecían insuperables.

A mi esposo Roberto Miguel Vaca Guerra, quien, con su amor incondicional, paciencia, comprensión y apoyo me ha permitido lograr el anhelo más grande de mi vida. Por cada noche tardía, cada palabra de aliento y cada sacrificio que has hecho por mí, te estoy eternamente agradecida. ¡Mis logros, son tuyos, tienen tu nombre grabado!

A mis hijos Diego, Roberto y Daniela, por todo su inmenso amor y comprensión a lo largo de esta trayectoria, sin duda alguna fueron y serán siempre mi más grande inspiración.

A mis padres, hermanos y toda mi familia gracias por escucharme y depositar su confianza en mí, por ese granito de arena que me brindaron en toda esta carrera.

No es fácil llegar, se necesita ahínco, lucha, deseo, como el que he recibido durante este tiempo, pero sobre todo poner tus sueños en manos de Dios. Ahora más que nunca se acredita mi cariño, admiración y respeto. Gracias por lo que hemos logrado mi querida amiga María Fernanda Esteves.

Gracias a todos mis amigos y compañeros por su paciencia, he llegado al final de este camino y en mi han quedado marcadas huellas profundas de este recorrido.

RESUMEN

La presente investigación titulada *"Impacto de la Transformación Digital en la Aplicación de la Ley de Registro del Ecuador"* analiza cómo la digitalización ha influido en el sistema registral del país, mejorando la eficiencia y seguridad jurídica de los procesos de inscripción de bienes inmuebles. La modernización ha permitido agilizar trámites y reducir tiempos de espera mediante la automatización y el uso de plataformas digitales. Sin embargo, también se destacan algunos desafíos, como la adaptación del marco legal a las nuevas tecnologías, la necesidad de capacitar a los funcionarios, y la implementación de medidas de ciberseguridad para proteger la información registrada. Se propone una serie de soluciones, como la aplicación del marco normativo, el fortalecimiento de la seguridad de los datos y la mejora continua en la capacitación del personal registral, con el fin de garantizar una transición segura y eficiente hacia un sistema registral completamente digital en Ecuador.

Palabras claves: digitalización, sistema registral, procesos, agilizar trámites, plataformas digitales, desafíos, ciberseguridad.

ABSTRACT

This research entitled “Impact of Digital Transformation on the Application of Ecuador's Registry Law” analyzes how digitalization has influenced the country's registry system, improving the efficiency and legal security of real estate registration processes. Modernization has made it possible to streamline procedures and reduce waiting times through automation and the use of digital platforms. However, some challenges are also highlighted, such as the adaptation of the legal framework to new technologies, the need to train officials, and the implementation of cybersecurity measures to protect registered information. A series of solutions are proposed, such as the implementation of the regulatory framework, the strengthening of data security and the continuous improvement in the training of registry staff, in order to ensure a safe and efficient transition to a fully digital registry system in Ecuador.

Keywords: digitalization, registry system, processes, streamlining procedures, digital platforms, challenges, cybersecurity.

ÍNDICE

1. Introducción 1

2. Breve historia de Registro de la Propiedad en el Ecuador 2

3. La implementación del Folio Real Informático 4

4. La legislación Civil sobre el Registro de la Propiedad 5

4.1 Código Civil de 1860 6

4.2 Código Civil de 1930 6

4.3 Código Civil de 1950 7

4.4 Código Civil de 2005 8

5. Reglamento de Registro e Inscripciones dictado en el año 1869 9

6. Creación de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos 10

7. Principios Registrales 10

7.1 Principio de Rogación 11

7.2 Principio de Legalidad 12

7.3 Principio de Tracto Sucesivo 12

7.4 Principio de Especialidad 13

7.5 Principio de Fe Pública Registral 14

8. Proyecto de Modernización en el Registro de la Propiedad 15

9. La Función Registral y el impacto de la transformación digital 16

9.1 Ventajas respecto al Registro de la Propiedad en formato Digital en la Ciudad Santiago de Guayaquil 17

9.2 Repercusión en la aplicación en la Ley de Registro 19

9.3 Problemáticas y Recomendaciones 20

10. Conclusiones 23

11. Bibliografía 24

1. Introducción

Este artículo tiene como objetivo analizar el impacto de la transformación digital en la aplicación de la Ley de Registro del Ecuador, enfocándose en cómo la digitalización ha influido en la eficiencia y seguridad jurídica de los procesos registrales. Se busca identificar los beneficios, desafíos y posibles soluciones dentro del marco legal actual

La transformación digital ha reconfigurado los sistemas administrativos y legales en todo el mundo, impulsando una modernización que ha mejorado la eficiencia de los servicios públicos. En Ecuador, uno de los ámbitos más afectados ha sido el sistema registral, donde la digitalización ha transformado la aplicación de la Ley de Registro. Este proceso de modernización ha traído consigo notables beneficios, como la reducción de los tiempos de espera en los trámites, la automatización de procesos y el acceso más rápido y eficiente a la información registral para ciudadanos y funcionarios.

La Asamblea Nacional[1] nos muestra donde podemos visualizar diversos artículos los cuales nos hablan sobre el registro de datos públicos, el derecho que tienen las personas al acceso a dicha información generada y la respectiva protección de sus datos. Esta publicación se llevó a cabo ya que la protección de datos personales se convirtió en una preocupación primordial por parte de las personas que realizan dichos registros; sentían el riesgo de que podían recibir ciberataques o den un uso inapropiado de su información.

La necesidad de actualizar el marco normativo para adaptarse a estas nuevas tecnologías es crucial, ya que la legislación vigente muchas veces no contempla las particularidades de un sistema digitalizado. La falta de capacitación adecuada para los funcionarios públicos también puede ser un obstáculo, ya que muchos de ellos deben adaptarse a un entorno tecnológico en constante evolución.

[1] Asamblea Nacional, Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos

Este estudio busca no solo analizar el impacto directo de la transformación digital en la Ley de Registro del Ecuador, sino también proponer soluciones a los desafíos emergentes. Entre estas soluciones se incluyen la creación de un marco legal más robusto que garantice la seguridad de los datos y la validez de los registros digitales, así como la implementación de programas de capacitación continua para los empleados del sistema registral. Solo mediante una combinación de innovación tecnológica, capacitación del personal, estándares de seguridad rigurosos, interoperabilidad entre sistemas y políticas inclusivas, se podrá asegurar que la transformación digital no solo mejore la eficiencia de los procesos registrales, sino que también preserve la seguridad jurídica y los derechos de los ciudadanos. Este enfoque integral permitirá que el sistema registral ecuatoriano se consolide como un modelo moderno, confiable y accesible para todos.

2. Breve historia de Registro de la Propiedad en el Ecuador

La función registral consideró los lineamientos formulados desde el Código Civil y la acogida de que ellos hicieron la Legislación propiamente dicha en el año 1960. Regulado tanto en el Código Civil, Reglamente de Registro e Inscripciones del mismo año, instituyeron un Registrador de la Propiedad a cargo de una oficina de inscribir títulos que la ley exige o permite y certificarlos, pudiendo negarse en los casos que la Ley lo señale. En esta etapa, la calificación no era imperativa sino voluntaria.

Para proteger los derechos reales sobre bienes inmuebles, se hizo imprescindible crear un organismo técnico que permitiera verificar dichos derechos y otorgarles una serie de efectos jurídicos. En Ecuador, este organismo es el Registro de la Propiedad, que no siempre ha existido ni ha tenido el mismo alcance o función. La principal función de un registro de propiedad es

proporcionar información confiable a los ciudadanos para que puedan confiar en lo que hay inscrito a la hora de firmar contratos que impliquen disposición sobre los bienes inscritos.

De acuerdo con La Constitución de la República del Ecuador (CRE)[2], el sistema público de Registro de la Propiedad será administrado de manera concurrente entre la Función Ejecutiva y las municipalidades, garantizando así una gestión coordinada y eficiente de los registros. Además, el art. 66, num. 26, reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental, lo que también se relaciona con el funcionamiento del registro de la propiedad.

El art. 142 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) indica que la administración de los Registros de la Propiedad corresponde a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, y que el sistema público nacional de Registro de la Propiedad será administrado de manera concurrente con estos gobiernos municipales, conforme a lo que disponga la ley que organice dicho registro.

SINARDAP[3] en su art. 19 redacta que 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. Además, se indica que el municipio de cada cantón o distrito metropolitano se encargará de la organización administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

[2] Art. 265 de La Constitución de la República del Ecuador (CRE)
[3] Ley del Sistema Nacional de Registros Públicos (SINARDAP)

El art. 1 de la Ley de Registro[4] que data del año 1966 habla sobre que la inscripción de los instrumentos públicos, títulos y demás documentos que la ley exige o permite que se inscriban tiene como objetivos principales:

a) Actuar como medio para la transferencia de la propiedad de bienes inmuebles y otros derechos reales sobre ellos.
b) Hacer públicos los contratos y actos que transfieren la propiedad de dichos bienes o que imponen gravámenes o restricciones sobre los mismos.
c) Asegurar la autenticidad y protección de los títulos, documentos y actos que den registrarse.

3. La implementación del Folio Real Informático

Actualmente, desde un punto de vista constitucional y con la orientación de la Ley del Sistema Nacional de Registros Públicos, el Registrador de la Propiedad[5] debe responder a una serie de retos, como el de llevar un registro de modo digitalizado y con soporte físico, empleando los sistemas de folio personal, real y cronológico con la finalidad de producir un Folio Registral, con la acogida de los principios registrales de especialidad y tracto sucesivo, quienes son los colaboradores legítimos de la Publicidad Registral, pues ahora se requiere consignar datos claros y precisos sobre los elementos.

A partir de abril de 1998 se dejó atrás la era de escritura manuscrita y el uso de las máquinas de escribir para elaborar la partida de inscripción, imponiéndose la automatización de toda la información existente en el archivo físico, así como para aquella que debía generarse. Para tal

[4] Ley de Registro
[5] Doctrina Jurídica Registral NRO.005-2021.- "Los registro, llevarán la información de modo digitalizado, con soporte físico, en la forma determinada por la presente Ley y en la normativa pertinente para cada registro, en lo que respecta a: (…) 2.- Registro de la Propiedad bajo el sistema de información cronológica, personal y real; y," Arts. 14 y 15 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos.

efecto, el sistema informático se amoldó a las regulaciones legales existentes, y a las experiencias obtenidas en jornadas académicas sobre Derecho Registral Inmobiliario.

Por ellos, la información de los asientos registrales (inscripción, cancelación y anotación marginal) se llevó a una base de datos, en donde cada inscripción quedó representada en un movimiento registral, lográndose al mismo tiempo que todos estos movimientos registrales referidos a cada inmueble quedaran relacionados en el nuevo folio real informático identificado como Matrícula Inmobiliaria[6].

4. La legislación Civil sobre el Registro de la Propiedad

Como primer punto, presentamos algunas reflexiones extraídas de la normativa presente en la legislación civil, desde la primera edición del Código Civil hasta la última publicada en 2005, todas ellas relacionadas únicamente con el registro de la propiedad. Este registro fue creado como una oficina ubicada en la cabecera de cada cantón para inscribir ciertos actos y contratos relacionados con bienes inmuebles, inicialmente gestionado por un anotador de hipotecas y posteriormente por un registrador de la propiedad.

Al organizar estas observaciones por instituciones o temas generales basados en la legislación civil, buscamos resaltar la transformación que ha sufrido el registro de la propiedad tras la entrada en vigor de la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y la Ley del Sistema Nacional de Registros Públicos. Estas normativas han redefinido al registro como una entidad pública

[6] La matrícula inmobiliaria reúne tanto la información registral o jurídica como la información catastral de un inmueble específico. Esta última se obtiene exclusivamente del catastro municipal mediante la interconexión informática establecida entre el Registro de la Propiedad y la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil.

descentralizada, con autonomía tanto registral como administrativa, dotada de una nueva dirección y estructura.

4.1 Código Civil de 1860

El Código Civil de 1860 de Ecuador fue el primer cuerpo normativo que reguló las relaciones civiles en el país. Desde el inicio, el parágrafo tercero identificado con la denominación "otras especies de tradición" dentro del Libro Segundo del Código Civil[7], debió contener solamente la normativa relacionada al modo de adquirir denominado tradición que es aplicable a las adquisiciones del dominio y los otros derechos reales por negocio entre vivos, relativos a inmuebles exclusivamente.

No obstante, el parágrafo mencionado, incorporó también otras normativas sobre bienes inmuebles, tales como la publicidad de los actos jurídicos en sucesiones, la prescripción adquisitiva de dominio y la participación de derechos. Además, se incluyeron disposiciones sobre los efectos posesorios de la inscripción de títulos, así como la regulación de funciones y deberes del registrador, y los procedimientos formales para las inscripciones. Estas disposiciones marcaron el inicio de la regulación general de la actividad registral inmobiliaria en Ecuador bajo este cuerpo legal.

4.2 Código Civil de 1930

En la cuarta edición del Código Civil, se mantuvieron con plena vigencia las reglas impuestas desde la primera edición, salvo las normas que aludieron al encargado de la función

[7] Parágrafo 3. De las otras especies de tradición del Libro II del Código Civil.

registral, esto es, al Registrador de la propiedad, y a la eficacia de las inscripciones en el Registro de la Propiedad, conforme lo anotamos.

Así tenemos, que respecto a la tradición del dominio y de los otros derechos reales solo se efectuaba con la inscripción del título en el libro correspondiente del Registro de la Propiedad, para lo cual debía exhibirse al Registrador de la Propiedad, copia autentica del título respectivo o de la disposición judicial, en su caso.

Además, para los títulos cuya inscripción prescribía el Código Civil, quedó establecido que no daban ni transferían la posesión efectiva del respectivo derecho, mientras la inscripción no se la efectuara de la manera prescrita en el Código Civil y en el Reglamento

4.3 Código Civil de 1950

Corresponde a la quinta edición del código civil realizada por la Comisión Legislativa y publicada en los Talleres Gráficos Nacionales, en la que se mantuvieron intactas las normas contenidas en la primera edición de 1860, con las modificaciones que se introdujeron en la cuarta edición de 1930, excepto sobre el punto relacionado, específicamente con la sucesión intestada, con la supresión del requisito de la posesión efectiva.

Así pues, desde esta quinta edición, dispuso que, en el momento de deferirse la herencia, la posesión de ella se confiere por el ministerio de la Ley al heredero; pero esta posesión legal no habilita al heredero para disponer en manera alguna de un inmueble, mientras no proceda. Como puede advertirse en esta edición, quedó eliminado el texto del numeral que prescribía la necesidad de inscribir el decreto judicial que confería la posesión efectiva.

4.4 Código Civil de 2005

En este año se describe la continuidad de la normativa sobre la "Tradición" de bienes inmuebles en Ecuador a lo largo del tiempo. Desde el año 1960 y 1970, hasta el año que estamos tratando, se ha mantenido sin cambios la base legal para el Sistema de Registro Simple que permite una gestión privada en el ámbito registral. Una novedad que destacar en el año 1960 es que, en lugar de que la normativa registral se manejara a través de un reglamento se mencionó que esta sería regida por una ley específica[8]. Esta ley marcó un cambio importante en cómo se regulaba el sistema registral.

En la tabla que se presentará a continuación se muestra un cuadro comparativo de los Códigos Civiles más relevantes:

CUADRO COMPARATIVO DE LOS CÓDIGOS CIVILES MÁS RELEVANTES			
Código Civil de 1860	Código Civil de 1930	Código Civil de 1950	Código Civil de 2005
Primer cuerpo normativo que reguló las relaciones civiles en el país.	Corresponde a la cuarta edición. Siguió con las reglas impuestas desde la primera edición. Se cambió el nombre de "Registrador de	Corresponde a la quinta edición. quedó eliminado el texto del numeral que prescribía la necesidad de inscribir el decreto judicial que	Se basa en el Código Civil del año 1960. Desde ese año no hubo cambios tan relevantes. Una novedad para destacar; en lugar de

[8] Ley de Registro e Inscripciones

	Herencia" a "Registrador de la Propiedad"	confería la posesión efectiva.	que la normativa registral se manejara a través de un reglamento se mencionó que esta sería regida por la Ley de Registro e Inscripciones.

5. Reglamento de Registro e Inscripciones dictado en el año 1869

La Convención Nacional del Ecuador emitió el Reglamento de Registro e Inscripciones el 29 de julio de 1869. Este reglamento tenía la finalidad de concretar la normativa sobre las inscripciones y el rol del anotador de hipotecas, centrándose en garantizar que las inscripciones de derechos sobre bienes inmuebles fueran realizadas de manera ordenada y formal. Así, este reglamento definió los procedimientos a seguir para inscribir actos jurídicos que afectaban la propiedad de inmuebles, como ventas, hipotecas y otros gravámenes.

El Reglamento de 1869 fue un hito en la evolución del sistema registral ecuatoriano, ya que formalizó un proceso esencial para la seguridad jurídica en transacciones inmobiliarias. Al establecer un marco normativo claro, no solo reguló las funciones del anotador de hipotecas, sino que también proporcionó una base de confianza para los ciudadanos en la autenticidad y legalidad de los títulos de propiedad.

6. Creación de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos

La Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro Públicos, fue creada para unificar y modernizar los registros en Ecuador. Esta ley constituye un pilar esencial en la organización administrativa del país, promoviendo la eficiencia en los procesos registrales y la confianza de los ciudadanos en el sistema. Este sistema se organiza bajo un modelo descentralizado pero coordinado, donde cada registro mantiene su autonomía administrativa, pero bajo la supervisión de un ente rector encargado de garantizar que se cumplan los principios de trasparencia, legalidad, eficiencia y accesibilidad en todos los procesos.

La ley prevé la creación de un órgano rector que supervise la aplicación de la normativa y garantice que todos los registros públicos operen bajo estándares homogéneos de calidad y legalidad. Además, incluye la capacitación y profesionalización del personal, asegurando que los funcionarios tengan las competencias necesarias para operar en un entorno moderno y tecnificado.

7. Principios Registrales

Estos principios son normas fundamentales que organizan y estructuran el sistema registral, proporcionando seguridad jurídica al permitir que las soluciones a ciertos problemas legales sean predecibles antes de que ocurran. Los Principios Registrales[9] son esenciales en cualquier sistema registral porque orientan tanto la creación de nuevas normas como su correcta interpretación. Estos principios no solo estructuran el derecho positivo registral**,** es decir, el conjunto de normas vigentes en cada Estado, sino que también son cruciales para la calificación de los documentos en el proceso

[9] Capítulo IV. Derecho Registral. Principios Registrales

de inscripción. De este modo, los principios permiten garantizar la seguridad jurídica en los procesos inmobiliarios[10].

7.1 Principio de Rogación

Este principio establece que las inscripciones en los registros públicos se realizan a petición de la parte interesada; es decir, cualquier persona puede solicitar la inscripción o anotación preventiva de un título sin necesidad de probar un interés legítimo o representación[11]. Sim embargo, existen algunas excepciones donde las inscripciones se realizan de oficio, es decir, sin que sea necesaria la solicitud de la parte interesada:

- Errores materiales: cuando hay un error en la escritura que no afecta la validez del documento.
- Hipotecas legales: se constituyen automáticamente y son inscritas de oficina bajo responsabilidad del registrador.
- Deudas laborales: cuando un empleador cierra sin pagar a los empleados, los embargos de bienes del empleador se inscriben de oficio.
- Rectificaciones prediales: se inscriben rectificaciones de planos en el registro predial.
- Extinción de sociedades: cuando no se nombran liquidadores al vencerse el plazo de una sociedad, se cancela la inscripción de oficio.

Además, el principio establece que los registradores deben calificar la legalidad de los documentos presentados para la inscripción. Aunque se les faculta para realizar inscripciones, esto

[10] SILES CLAURE, Ariel, "*Principios Registrales en el Ámbito de los Derechos Reales"*, 2020
[11] Art. 702, 706 inciso 1, 707 del Código Civil

se realiza siempre bajo la solicitud o interés de una de las partes involucradas en la transacción. Los notarios también pueden actuar en representación de los interesados y están autorizados a realizar las gestiones correspondientes para asegurar la inscripción[12].

7.2 Principio de Legalidad

Establecido en la Ley del Registro de Inscripciones[13], que garantiza que solo los títulos válidos y perfectos puedan ser inscritos en el registro. Este principio tiene como objetivo asegurar la concordancia entre el mundo real y el registral, impidiendo que títulos inválidos o defectuosos entren al sistema.

El proceso de calificación registral es un análisis minucioso que realiza el registrador para asegurarse de que el acto, contrato o resolución sea legal. Esta calificación incluye revisar la legalidad de los documentos, la capacidad de las partes involucradas, la validez del acto en sí, y la identificación de las partes, asegurando que el titular registrado sea la misma persona que interviene en el acto jurídico a inscribir[14].

7.3 Principio de Tracto Sucesivo

Este principio establece que los cambios en la titularidad de un bien inmueble solo pueden ser registrados si provienen del titular inscrito. Su objetivo es proteger al titular registrado de cualquier alteración que no haya consentido, asegurando que el registro muestre una sucesión

[12] DOCTRINA JURÍDICA REGISTRAL Nro. 006-2021, *"Los Principios Registrales que Sustentan el Folio Real"*
[13] Art. 11 literal a de la Ley del Registro.
[14] *"Principios Registrales"*, 2021

ininterrumpida de inscripciones a lo largo del tiempo. Así, solo se pueden registrar los actos que respeten la secuencia de titulares anteriores.

Existen dos tipos de tracto sucesivo:

1. Formal: Hace referencia a la cadena de inscripciones, donde cada título produce un asiento en el registro, formando una historia registral del inmueble.
2. Material: Relacionado con los titulares, donde cada inscripción refleja una genealogía de propietarios sucesivos

Hay excepciones a este principio, como en los casos de usucapión[15] y las adjudicaciones de bienes baldíos por parte del Estado, ya que, en ambos casos la ausencia de un titular registral anterior no impide la inscripción en el registro, lo que rompe temporalmente la continuidad del tracto sucesivo. Estas excepciones permiten una mayor flexibilidad en el sistema registral, reconociendo situaciones en las que la cadena de inscripciones no puede mantenerse, pero asegurando que el nuevo propietario quede debidamente registrado para garantizar la seguridad jurídica[16].

7.4 Principio de Especialidad

Enfatiza la necesidad de claridad y precisión en la redacción de los asientos, asegurando que el lenguaje sea sencillo y comprensible, lo que evita ambigüedades y facilita la interpretación unívoca del contenido registrado. Se destacan varios elementos claves del sistema de publicidad

[15] Usucapión, ocurre cuando una persona adquiere el dominio de un bien inmueble a través de la posesión continua y pacífica durante un periodo de tiempo establecido por la ley. En estos casos, el registro puede omitirse, ya que el nuevo propietario adquiere el derecho sin necesidad de conocer o registrar al titular anterior.
[16] Colegio de Notarios de Jalisco, México, *"Principios Registrales"* en Revista Digital de Derecho, p. 32.

registral[17], como el inmueble, que debe estar identificado y delimitado con todas sus características, permitiendo así la aplicación efectiva de principios como el tracto sucesivo, la prioridad y la legitimación.

Igualmente, el titular registral debe estar claramente identificado en los asientos y títulos, con especial atención a su estado civil, ya que este puede afectar los derechos sobre el patrimonio y evitar fraudes o conflictos posteriores. La importancia de especificar con precisión la porción indivisa del derecho en situaciones de condominio o propiedad compartida, además de la correcta redacción del título causal o título inscribible, donde se debe detallar la causa y todos los pormenores del negocio jurídico inmobiliario, evitando confusiones futuras[18].

7.5 Principio de Fe Pública Registral

Este principio tiene como finalidad proteger la seguridad jurídica en las transacciones basadas en los asientos de inscripción en los registros públicos. La protección que brinda se aplica principalmente a los terceros de buena fe que adquieren un derecho a título oneroso, siendo estos dos elementos, buena fe y título oneroso, condiciones necesarias para que el adquiriente sea protegido.

Se menciona que cuando una persona adquiere un derecho de alguien que aparece en el registro con la capacidad de otorgarlo, y luego inscribe esa adquisición, está en proceso de convertirse en un tercero registral. Solo cuando la inscripción del derecho se completa, el adquiriente obtiene la protección plena bajo el principio de fe pública registral, lo que hace su

[17] Sistema de Publicidad Registral, es un medio a través del cual se puede obtener información sobre los bienes muebles o inmuebles o sobre las personas en general. Es el acceso a la información registral.
[18] DOCTRINA JURÍDICA REGISTRAL Nro. 006-2021, *"Los Principios Registrales que Sustentan el Folio Real"*

derecho inatacable por terceros. Este principio busca garantizar la seguridad y estabilidad de los derechos inscritos en los registros, ofreciendo una protección robusta a los terceros que confían en la información pública de los mismos[19].

8. Proyecto de Modernización en el Registro de la Propiedad

Su objetivo principal es mejorar la eficiencia, transparencia y seguridad jurídica de los sistemas de registro de bienes inmuebles. Este tipo de iniciativas son clave para facilitar las transacciones inmobiliarias, garantizar la protección de los derechos de propiedad, y ofrecer seguridad tanto a los propietarios como a los inversionistas. Algunos elementos clave que suelen estar presentes en los proyectos de modernización del Registro de la Propiedad incluyen:

- **Digitalización de Registros:** Se busca reemplazar los antiguos sistemas en papel por plataformas electrónicas que permitan un acceso más ágil, preciso y rápido a la información registral. Esto reduce el tiempo de procesamiento de inscripciones y consultas, y minimiza los errores humanos.
- **Interconexión entre instituciones:** Es común que la modernización implique la integración de los sistemas del Registro de la Propiedad con otras entidades públicas, como catastros, notarías o registros mercantiles, para mejorar el flujo de información y evitar duplicidad de datos.
- **Seguridad Jurídica:** La modernización ayuda a mejorar la protección legal de los propietarios, garantizando que los datos inscritos reflejen la realidad y previniendo fraudes o transacciones ilegales.

[19] *"Principios Registrales"*, 2021

- **Acceso en línea y servicios automatizados:** Los usuarios pueden consultar información y realizar trámites en línea, lo que agiliza las transacciones.
- **Simplificación de procesos:** Los proyectos de modernización suelen enfocarse en reducir los trámites burocráticos, eliminando redundancias y optimizando los procedimientos, lo que reduce los tiempos y costos de los usuarios.
- **Capacitación y actualización:** Los proyectos también incluyen la capacitación del personal registral en el uso de nuevas tecnologías y normativas para asegurar un correcto manejo de los nuevos sistemas.

Este proyecto se inscribe dentro de un contexto más amplio de transformación digital impulsado por el Gobierno ecuatoriano, que busca modernizar no solo el registro de propiedades, sino también otros sectores mediante el uso de tecnologías digitales.[20] La modernización del Registro de la Propiedad en Ecuador representa un paso significativo hacia la mejora del sistema registral, promoviendo una cultura registral más eficiente y accesible.

9. La Función Registral y el impacto de la transformación digital

La Función Registral se refiere al conjunto de actividades relacionadas con la inscripción, custodia y publicidad de derechos y actos jurídicos, principalmente sobre bienes inmuebles. Esta función es esencial para garantizar la seguridad jurídica**,** ya que permite a los ciudadanos y empresas conocer y certificar la situación legal de los bienes.[21]

[20] Registro 2.0, el proyecto de la DINARDAP que fortalecerá el sistema registral del país (registrospublicos.gob.ec publicado el 22 de junio de 2018)
[21] Sistema Registral (DINARDAP, Dirección Nacional de Registros Públicos, publicado en la revista Iberoreg)

La transformación digital ha tenido un impacto significativo en la función registral. A medida que los registros se digitalizan, se han mejorado aspectos clave como la eficiencia, transparencia y accesibilidad de los servicios. La digitalización ha permitido que los ciudadanos realicen trámites en línea, lo que reduce la necesidad de desplazamiento físicos a las oficinas registrales. Según un informe, a mayo de 2021, el 100% de los Registros de la Propiedad deben formar parte del proceso de digitalización por parte de DINARDAP[22], lo que efectivamente, en la actualidad, ya contamos con todos los registros en la web.

9.1 Ventajas respecto al Registro de la Propiedad en formato Digital en la Ciudad Santiago de Guayaquil

La transformación digital del Registro de la Propiedad no solo mejora el acceso y eficiencia para los ciudadanos, sino que también fortalece la transparencia y seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias. Este avance es crucial para modernizar la administración pública y adaptarse a las exigencias contemporáneas en materia de servicios digitales. Gracias a esto, presenta múltiples ventajas, a continuación, se la detallan estas:

- **Primera página web del Registro de la Propiedad:** la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil fue creada con el objetivo de institucionalizar los respaldos ya sean administrativos, gestivo o financieros. En dicha página nos ofrecen diversos servicios, un ejemplo sería las solicitudes de inscripciones o certificados, y cómo seguirlos con tutoriales rápidos y entendibles, también cuentan con un chat en línea que

[22] La digitalización se incorpora a los Registros de la Propiedad del Ecuador: el 66% ya está en la fase inicial del proceso en línea (telecomunicaciones.gob.ec publicado en 2020)

será la manera en que se podrán comunicar de manera instantánea con un trabajador del lugar si se llegara a tener un inconveniente.[23]

- **Servicio Registral 24/7 los 365 días del año:** como se habló con anterioridad, la página web ayuda al propietario tener accesibilidad a su registro a cualquier momento del día, aunque si el propietario desea satisfacer cualquiera de sus dudas de manera presencial, la empresa tiene su agencia matriz la cual podrán encontrar buscando en su navegador de preferencia con el mismo nombre que tiene. Ofrece los mismos servicios que se encuentran de manera digital.
- **Verificación de documentos públicos presentados:** este apartado se rige a lo que nos dice el art. 1 de la Ley de Registro, garantizar la autenticidad y seguridad de los documentos que deben registrarse[24], por lo que si se desea dar seguimiento al documento se puede observar en la Página del Consejo de la Judicatura[25] o al Verificador de Actos Notariales [26]donde se mostrará los documentos y en qué estado se encuentran, puede ser en emisión o ya emitidos.
- **Interconexión con la base de datos de otras instituciones públicas:** gracias a la conexión que se tiene con otros entes públicos, nos ayuda a agilizar procesos y poder verificar información, como el estado de una compañía, que viabilice la inscripción[27] como es el caso de la Página del Ministerio de Relaciones Exteriores[28], que verifica los poderes

[23] Página Web del Registro de la Propiedad (https://www.rpguayaquil.gob.ec/)
[24] Art. 1 de la Ley de Registro, literal C: Garantizar la autenticidad y seguridad de los títulos, instrumentos públicos y documentos que deben registrarse.
[25] Página del Consejo de la Judicatura (Consulta de procesos (funcionjudicial.gob.ec)
[26] Verificador de actos notariales (Verificación de Actos Notariales - Sistema Informático Notarial - Consejo de la Judicatura (funcionjudicial.gob.ec)
[27] Art. 381 de la Reforma a la Ley de Compañías inmersa en la Ley para la optimización y eficiencia de trámites administrativos.
[28] Página del Ministerio de Relaciones Exteriores (https://serviciosciudadanos.cancilleria.gob.ec/)

otorgados en el extranjero, o la Página del Sistema de Recaudaciones de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil[29], este último nos ayuda más que nada a visualizar el pago del impuesto predial del año en curso.

9.2 Repercusión en la aplicación en la Ley de Registro

Gracias a la Ley de Transformación Digital y Audiovisual, publicada el 7 de febrero de 2023, se dieron reformas a la Ley de Registro con el objetivo de modernizar y digitalizar los procesos en el Registro de la Propiedad haciendo énfasis en la implementación de tecnologías electrónicas y automatizadas para la gestión de los registros y libros a cargo de los registradores. Otro objetivo importante que tiene esta ley es fortalecer el uso apropiado de las plataformas con el fin de obtener inversiones o impulsar la economía digital[30]. A continuación, se presentará algunos cambios que en mi opinión fueron significativos al introducir esta ley:

- **Medidas de ciberseguridad:** esta reforma del art. 11[31], nos permite que los libros a cargo del Registrador puedan ser llevados de forma electrónica y automatizada, siempre y cuando respeten tres principios fundamentales los cuales son la seguridad jurídica, publicidad y legalidad de los derechos registrados. Estos sistemas informáticos utilizados estarán sometidos a control y auditoría por parte del ente encargado de la actividad registral por lo que deben cumplir estrictas medidas de ciberseguridad y estas a su vez asegura que la información que se obtiene de los registros se mantenga segura.[32]

[29] Página del sistema de Recaudaciones de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil (https://tramites4.guayaquil.gob.ec/ConsultaPago/SMR00355.aspx)
[30] Art. 1 de la Ley de Transformación Digital y Audiovisual, objetivos específicos de esta Ley, literal B.
[31] Art. 11 de la Ley de Registro, literal C.
[32] Art. 84 de la Ley de Transformación Digital y Audiovisual

- **Libro Repertorio:** la reforma dada al art. 18[33], nos establece que el Libro Repertorio[34] puede ser gestionado electrónicamente en aquellos Registros que implementen un proceso de digitalización y automatización de sus trámites. La disposición establece que, si un Registro adopta este proceso, deberá seguir las normas y procedimientos establecidos en el artículo modificado así asegurando que el Libro digital mantenga validez y se ajuste a los requisitos legales.[35]
- **Inscripciones y Libro de Índice General:** esta reforma al art. 24[36], facilita la transición hacia un sistema de registro electrónico, manteniendo la consistencia con los procedimientos tradicionales para asegurar la integridad y legalidad de la información registrada.[37] Al ser antes los registros a mano y tener que organizar en orden alfabético, esta reforma ayudó a agilizar dicho trabajo.

9.3 Problemáticas y Recomendaciones

- **Problemática uno:** de acuerdo con el Art. 41 de la Ley de Registro que nos habla sobre la inscripción de títulos de propiedad y de otros derechos reales[38], si se pidiera la inscripción de un título traslaticio del dominio de un inmueble y en el título no apareciere facultado uno de los otorgantes o un tercero para pedir por sí solo la inscripción, será necesario que las partes o sus representantes firmen la anotación en el Repertorio. Sin embargo, actualmente el formato digital del Libro Repertorio no contiene espacio alguno para firma de los representantes en el caso de presentarse dicha omisión.

[33] Art. 18 de la Ley de Registro
[34] Libro Repertorio: Un registro en el que se anotan los actos y trámites relacionados con propiedades y derechos.
[35] Art. 85 de la Ley de Transformación Digital y Audiovisual
[36] Art. 24 de la Ley de Registro. Título V. De los Registros y de los Índices
[37] Art. 86 de la Ley de Transformación Digital y Audiovisual
[38] Art. 41 de la Ley de Registro

- **Problemática dos:** con respecto al art. 1 de la Ley de Registro, actualmente el registro de propiedad garantiza la autenticidad y seguridad de los títulos, específicamente en los instrumentos notariales, al verificar en la página del Consejo de la Judicatura, convalida los datos generales de los actos, contratos, certificaciones, inscripciones de arrendamiento o diligencias notariales que fueron realizadas en las notarías del país y están registrados en el Sistema Informático Notarial; sin embargo, esta página solo permite verificar 5 trámites diarios.
- **Problemática tres:** se señala un problema en la función registral relacionado con la presentación de documentos legales que fueron emitidos hace muchos años y que no contienen la foja del extracto del Consejo de la Judicatura. Este extracto es un documento que certifica la autenticidad del instrumento público, es decir, confirma que el título presentado es válido y legal. La ausencia de esta certificación genera una duda razonable en el proceso de registro, ya que el registrador no puede verificar con certeza la validez del título**.** Esto pone en riesgo la seguridad jurídica**,** ya que no hay garantía plena de que los documentos antiguos presentados sean legítimos, lo que puede afectar la inscripción y protección de los derechos relacionados con esos títulos.
- **Recomendación a la primera problemática:** Con relación a lo indicado en el numeral uno, en estos casos, el Registro de la Propiedad actualmente ofrece un sistema de precalificación de trámites, a cargo de personal altamente capacitado, con la finalidad de evitar que, por errores u omisiones en el instrumento público presentado por el usuario registral, se emiten negativas fundamentadas. Es así, que, si no se cumple con este artículo 41 inciso último, se advierte al usuario para que en la Notaria correspondiente se aumente se repare dicha omisión.

Sin embargo, como funcionaria pública que día a día vive esta problemática en el proceso de la calificación registral de los documentos notariales presentados, y en aras a evitar que se vean afectos los derechos del usuario registral, elevé a consulta esta situación al Registrador de la Propiedad, quien señaló que se está implementando en el sistema digital la firma electrónica para que cualquiera de las partes cumpla con lo que señala la norma legal antes citada.

- **Recomendación a la segunda problemática:** una recomendación para abordar esta problemática sería ampliar la capacidad de verificación diaria del Sistema Informático Notarial en la página del Consejo de la Judicatura, Actualmente, el límite de cinco trámites diarios resulta insuficiente para la carga de trabajo en el Registro de la Propiedad**,** especialmente considerando la importancia de garantizar la autenticidad y seguridad jurídica de los títulos notariales. Recomiendo que no exista límite en la verificación de los documentos notariales.
- **Recomendación a la tercera problemática:** es necesario implementar medidas que garanticen la autenticidad de estos títulos y refuercen la seguridad jurídica en el proceso registral. Por lo que se considera que se establezca una reforma en el art. 11 numeral 1 de la Ley de Registro, en la cual señale una manera más específica que al existir una duda razonable en el título presentado, se proceda a solicitar una razón notarial de vigencia del documento notarial y que el mismo reposa en el protocolo de escrituras públicas a su cargo.

10. Conclusiones

La transformación digital ha tenido un impacto profundo en la aplicación de la Ley de Registro del Ecuador, mejorando significativamente la eficiencia, accesibilidad y seguridad jurídica de los procesos registrales. La digitalización ha permitido reducir varias actividades con respecto a la inscripción de sus documentos, como los tiempos de espera y también ha facilitado el acceso a dicha información, lo que beneficia tanto a los ciudadanos como a las instituciones públicas y privadas. Sin embargo, el proceso de modernización también presenta desafíos importantes, como la necesidad de una legislación adaptada a las nuevas tecnologías y la capacitación continua de los funcionarios involucrados en el Sistema Registral.

Es fundamental que el marco normativo evolucione junto con la tecnología, para asegurar que la validez legal de los documentos digitales y la integridad de los datos estén debidamente protegidos. Otro punto para considerar es la necesidad de implementar estrictas medidas de ciberseguridad para evitar posibles vulnerabilidades garantizando así la confidencialidad, integridad y disponibilidad de los registros digitales.

En conclusión, la transformación digital del Registro de la Propiedad en Ecuador ha sido un avance clave hacia la modernización de los servicios públicos. Sin embargo, para que esta transformación sea completamente exitosa, es crucial continuar desarrollando y ajustando tanto los marcos legales como las capacidades tecnológicas y humanas, asegurando así que la seguridad jurídica y la eficiencia continúen mejorando en beneficio de toda la sociedad.

11. Bibliografía

Normativas

- Ley de Registro
- La Constitución de la República del Ecuador
- Ley del Sistema Nacional de Registros de Datos Públicos
- Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos
- Código Civil Ecuatoriano
- Ley Orgánica para la Transformación Digital y Audiovisual
- Lineamientos para la Implementación de los Sistemas Informáticos para la Transformación Digital de los Registros, Resolución 008-NG-DINARP-2023
- Reglamento General a la Ley Orgánica para la Transformación Digital y Audiovisual
- Doctrina Registral Nro. 006-2021 "Los Principios Registrales que sustentan el folio real"
- Ordenanza sustitutiva para la administración del Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil y el ejercicio de la competencia registral, a través de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil.

Doctrina

- Adames, A. (6 de Noviembre de 2022). *La Seguridad Jurídica: Presupuesto del Registro de la Propiedad*. Obtenido de saberyjusticia: https://saberyjusticia.enj.org/index.php/SJ/article/view/189/194
- Badillo, L. (Marzo de 2010). *Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos*. Obtenido de faolex.fao.org: https://faolex.fao.org/docs/pdf/ecu123907.pdf

- Barrios, G. (s.f.). *CODIGO CIVIL*. Obtenido de Organization of American States: https://www.oas.org/dil/esp/codigo_civil_el_salvador.pdf
- Chiriboga, A. (s.f.). *Derecho Registral*. Obtenido de repositorio.utn.edu.ec: https://repositorio.utn.edu.ec/bitstream/123456789/525/7/04%20ISC%20154%20CAPITULO_IV.pdf
- Chiriboga, A. (s.f.). *Introducción al Registro de la Propiedad*. Obtenido de repositorio.utn.ec: https://repositorio.utn.edu.ec/bitstream/123456789/525/4/04%20ISC%20154%20CAPITULO_I.pdf
- Código Civil Libro II. (2014). *Código Civil Libro II*. Obtenido de aguaquito.gob.ec: https://www.aguaquito.gob.ec/sites/default/files/documentos/libro_ii_0.pdf
- Colegio de Notarios de Jalisco, México. (s.f.). *Principios Registrales*. Obtenido de Revista Digital de Derecho: http://www.acervonotarios.com/files/Principios%20Registrales.pdf
- Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pedro Vicente Maldonado. (Enero de 2023). *ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA CODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA QUE NORMA LA ORGANIZACIÓN, ADMINISTRACIÓN COCURRENTE Y FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO*. Obtenido de regpropiedadpvm.gob.ec: https://regpropiedadpvm.gob.ec/web/images/Ordenanza_Registro_Propiedad.pdf
- Iberoreg. (s.f.). *Sistemas Registrales*. Obtenido de Iberoreg: https://www.iberoreg.org/sistema-

registral/ecuador/#:~:text=Dar%20publicidad%20a%20los%20contratos,y%20documentos%20que%20deben%20registrarse.

- *Marco Legal Registro de la Propiedad y Mercantil*. (2023). Obtenido de elplan.gob.ec: https://elpan.gob.ec/registro-de-la-propiedad-y-mercantil/#
- Ministerio de Telecomunicaciones y de la Sociedad de la Información. (Noviembre de 2020). *La digitalización se incorpora a los Registros de la Propiedad del Ecuador: el 66% ya está en la fase inicial del proceso en línea*. Obtenido de telecomunicaciones.gob.ec: https://www.telecomunicaciones.gob.ec/la-digitalizacion-se-incorpora-a-los-registros-de-la-propiedad-del-ecuador-el-66-ya-esta-en-la-fase-inicial-del-proceso-en-linea/
- *Principios Registrales*. (2021). Obtenido de Scribd: https://es.scribd.com/document/545570455/PRINCIPIOS-REGISTRALES-111
- Registro de la Propiedad de Guayaquil. (12 de Octubre de 2021). *Los Principios Registrales que Sustentan el Folio Real*. Obtenido de Registro de la Propiedad de Guayaquil: https://www.rpguayaquil.gob.ec/wp-content/uploads/2021/10/12.-Doctrina-Jur%C3%ADdica-Registral-006-2021-Los-principios-registrales-que-sustenan-el-folio-real.pdf
- Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil. (s.f.). *Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil*. Obtenido de rpguayaquil.gob.ec: https://www.rpguayaquil.gob.ec/?page_id=851

- Registros Públicos. (s.f.). *Dirección Nacional de Registros Públicos*. Obtenido de registrospublicos.gob.ec: https://www.registrospublicos.gob.ec/la-institucion/estructura-institucional/resena-historica/
- Siles, A. (2020). *Principios Registrales en el Ámbito de los Derechos Reales*. Obtenido de Universidad Nacional Siglo XX: https://www.docsity.com/es/principios-registrales-derechos-reales/5620483/