



**XXXV ENCUENTRO DEL COMITÉ LATINOAMERICANO
DE CONSULTA REGISTRAL
Rio de Janeiro, Brasil
Octubre 2023**

**PROCESO DE MODERNIZACIÓN DEL
REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN LOJA**

*Dra. Enith Silvania Salcedo Paladinez
Abg. Jammie Dayanna Castro León
Lic. Edwin Gerardo Cadme Solano
Diego Mauricio Quizhpe Arevalo*

1.- Ubicación geográfica

Nuestra delegación representa al Registro de la Propiedad del Cantón Loja, ubicado al sur del Ecuador, dentro de la provincia homónima. Esta jurisdicción cuenta con seis parroquias urbanas y trece parroquias rurales, con una población total que de 250,028 habitantes, según el último Censo de Población y Vivienda realizado en 2022. Es reconocido a nivel del Ecuador por su fuerte tradición cultural, así como por los hombres y mujeres ilustres que en ella han nacido y que, en diversos ámbitos de la literatura, las humanidades y el pensamiento jurídico, han aportado significativamente al engrandecimiento de la nación ecuatoriana.

2.- Naturaleza jurídica del Registro de la Propiedad del Cantón Loja

La actual Constitución de la República del Ecuador, promulgada en 2008, prescribe en su Art. 265 que el sistema del Registro de la Propiedad debe ser administrado de manera concurrente entre el Ejecutivo y las municipalidades. En cumplimiento a

este mandato constitucional, con fecha 10 de marzo de 2010 se expidió la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos (SINARDAP), en la que se dispone que los Registros de la Propiedad serán administrados de manera conjunta entre la Función Ejecutiva y los municipios del país, mediante la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, correspondiéndole a cada gobierno local la estructuración administrativa de los Registros y su coordinación con el catastro. De tal forma que la vinculación funcional con los municipios se da, como evidenciamos, por disposiciones tanto de orden constitucional como infraconstitucional, en concordancia con lo señalado también en el Art. 142 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización (COOTAD), cuerpo legal que tiene como objeto establecer la organización político-administrativa del Estado ecuatoriano en el territorio, así como desarrollar un modelo de descentralización obligatoria y progresiva a través del sistema nacional de competencias, la institucionalidad responsable de su administración, las fuentes de financiamiento y la definición de políticas y mecanismos para compensar los desequilibrios en el desarrollo territorial.

Ahora bien, en la misma Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos se establece la naturaleza jurídica de los Registros de la Propiedad, como “dependencias públicas, desconcentradas, con autonomía registral y administrativa (...), y sujetos al control, auditoría y vigilancia de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos en lo relativo al cumplimiento de políticas, resoluciones y

disposiciones para la interconexión e interoperabilidad de bases de datos y de información pública (...).”.

Es en este contexto que el Cabildo del cantón Loja promulgó la Ordenanza que Regula la Estructura Administrativa y Funcionamiento del Registro de la Propiedad del Cantón Loja, publicada en el Registro Oficial Nro. 581 del 22 de noviembre del 2011, y que además de regular la forma en que la institución debe ser administrada, establece las tasas arancelarias aplicables por los servicios registrales que presta, y cuyos ingresos son el único financiamiento que tiene la entidad. Por esta razón es que no recibe asignaciones de ningún organismo del Estado.

En cuanto a su finalidad, esta se circunscribe, en términos generales, a la garantía y fortalecimiento de la seguridad jurídica inmobiliaria, pues su tarea es inscribir, organizar y brindar información de todas las constituciones, modificaciones, transmisiones y extinciones de los derechos reales sobre los bienes, así como el registro de aquellas resoluciones o disposiciones judiciales que afectan la capacidad de las personas respecto de la administración de sus bienes. Es tal la importancia que solo la inscripción en el Registro de la Propiedad puede acreditar, mediante las certificaciones que se otorgan, la titularidad y dominio de los derechos reales, y las actuaciones jurídicas que de ello se deriven, que se presentan para su registro. Pues de lo que se trata es, en definitiva, de proteger y salvaguardar el escenario jurídico inmobiliario.

Bajo estas consideraciones se evidencia, en síntesis, que los Registros de la Propiedad del Ecuador, no son simples archivos de documentos, sino, en esencia,

registros constitutivos de derechos, conforme el Código Civil, la Ley de Registro y su tradición jurídica, al igual que sucede con otros países de la región; y, al mismo tiempo, a diferencia de otros países, en los cuales según sus ordenamientos jurídicos, el registro inmobiliario es sólo de carácter declarativo e incluso meramente publicitario.

3.- Designación de la actual Registradora de la Propiedad del Cantón Loja

Según lo determina la normativa vigente, la Registradora o Registrador de la Propiedad debe ser designado para ejercer el cargo mediante un concurso público de méritos y oposición, cuya características esenciales son la transparencia, los conocimientos y las aptitudes de los postulantes. En este contexto, desde julio de 2015, tras haber ganado el referido concurso, me desempeño como Registradora de la Propiedad del Cantón Loja. Actualmente me encuentro en funciones prorrogadas hasta que se convoque al concurso y se designe el nuevo titular.

4.- Proceso de Modernización

4.1.- Contexto Histórico

A pesar de que el Registro de la Propiedad del Cantón Loja es una entidad pública desde el año 2011, su creación o existencia data desde hace muchos años atrás cuando era un organismo de carácter privado, siendo la primera inscripción registrada una compraventa de fecha 29 de diciembre de 1871, suscrita por el encargado de ese entonces, José Sáenz.

A partir de ello hay algunos acontecimientos que resulta meritorio resaltarlos, como por ejemplo la primera escritura realizada a máquina de escribir, que data del 15 de julio de 1974, y que está suscrita por el Registrador de ese entonces, Dr. Carlos Toledo; así como la primera escritura realizada en computadora, que data del 02 de diciembre de 1996, y que está firmada por el entonces Registrador de la Propiedad, Dr. Rubén Ortega Jaramillo.

4.2.- Proceso de modernización

FASE 1: Digitalización y digitación de libros y planos, así como de toda la información que estaba en soporte físico

En el año 2015 se dio inicio a la digitalización del libro de propiedades con un total de un millón cuatrocientos mil imágenes, así como a la restauración y digitalización de los planos inscritos, dando un total, en este periodo inicial, de dieciocho mil quinientas imágenes. Todo ello se hizo de conformidad a las resoluciones y normas técnicas dictadas para el efecto por parte de la DINARDAP, hoy DINARP, como órgano competente.

Con la digitalización de los libros se dio inicio también a la marginación electrónica, de tal forma que todos las inscripciones posteriores a un título debidamente inscrito, además de marginarse de forma física por mandato legal, hoy por hoy también constan en formato digital, y son visualizadas al momento de ingresar al archivo escaneado de cada inscripción. Así, toda la información del tracto sucesivo, o el conjunto de movimientos registrales de una propiedad están disponibles en el

sistema, lo cual ahorra tiempos en la búsqueda y localización de la información, y permite el despacho más oportuno y eficiente de los diversos trámites.

A partir de este proceso inicial se implementó, teniendo continuidad hasta la fecha, la digitalización día a día, que se ejecuta conforme se realizan las inscripciones. De tal suerte que hoy por hoy toda la información y documentación concerniente a los diversos actos y contratos que constan inscritos, están disponibles en el sistema para que puedan ser revisados tanto por inscriptores como certificadores al momento de despachar según corresponda. Esto no solo permite ahorrar tiempo, como ya se mencionó, sino ser mucho más eficientes por cuanto solo en casos excepcionales los libros deben ser consultados en forma física.

FASE 2: Adquisición del edificio donde actualmente funciona la institución

Con la nueva administración del Registro, y el inicio de la modernización de los servicios registrales, surgió la inminente necesidad de adquirir un bien inmueble con el propósito de construir una infraestructura moderna y funcional que mejorara las condiciones de trabajo de todo el personal, así como la prestación de un servicio eficiente a la ciudadanía. Bajo esa premisa se adquirió una propiedad, con una inversión de \$ 240.000,00 (Doscientos cuarenta mil dólares de los Estados Unidos de América), tras lo cual se contrató, de conformidad con lo que prescribe la ley, la construcción del edificio donde actualmente funciona la institución, mismo que fue inaugurado en 2017 con todo el equipamiento necesario.

Este fue un paso trascendental porque además de mejorar las diferentes áreas y condiciones de trabajo de los servidores, permitió que los ciudadanos contaran con

espacios amplios, óptimos y de calidad para efectuar sus trámites diarios, marcando así un precedente en el nivel de atención dentro de la administración pública local.

FASE 3: Adquisición del Sistema Registral SUGIR, y capacitación y actualización del personal

Adquisición del Sistema Registral SUGIR

Una vez que se logró contar con edificio propio, la siguiente meta conseguida fue la adquisición del Sistema Registral SUGIR que, entre otros aspectos, permitió establecer un flujo muy ordenado de trabajo y eliminar demoras innecesarias en el despacho de los trámites. Mientras antes de la adquisición de este sistema el despacho de un trámite podía demorar entre quince y veinte días, actualmente, para el caso de certificaciones, por ejemplo, el despacho es inmediato y por excepción puede durar como máximo tres días; en el caso de escrituras de diversos actos y contratos entre tres y cinco días, salvo las particiones, sean estas judiciales o extrajudiciales que, por la propia naturaleza de este acto, puede demorar hasta diez días como máximo.

Asimismo, la adquisición de este sistema permitió que se implementara la solicitud de certificaciones únicamente bajo modalidad en línea, a través de una ventanilla virtual en la que el usuario carga todos los datos necesarios y solicita la certificación según sea su necesidad. Una vez que el certificado está listo, este se emite a su correo electrónico con firmas electrónicas y con los códigos correspondientes de verificación.

Resulta pertinente precisar que la adquisición oportuna de este sistema permitió que no fuera un obstáculo la implementación del teletrabajo decretado por el Gobierno Nacional y Local en tiempos de pandemia a causa del COVID-19 y, por ende, que no se detuviera drásticamente la atención a los usuarios. Es más, durante esta etapa se logró adelantar procesos, optimizar el tiempo y brindar los servicios de la mejor manera posible, pues nuestro Registro fue la primera institución de la provincia de Loja que, para entonces, implementó de manera ágil y exitosa los servicios en línea.

En definitiva, esto ha conllevado no solo la disminución notable de los tiempos en que el usuario puede obtener sus inscripciones, y el tener altos índices de eficiencia, sino a recibir el reconocimiento de los ciudadanos que evidencian un antes y un después respecto de los tiempos para ser atendidos en el despacho de sus solicitudes y trámites, así como en la seguridad jurídica que se brinda.

Capacitación y actualización del personal del Registro de la Propiedad

De manera paralela a la adquisición del sistema, fue imperativo que el personal del Registro de la Propiedad entrara en un proceso de capacitación y actualización con el propósito de que se mantuviera a la vanguardia del manejo tecnológico respecto del nuevo sistema, así como de los conocimientos en materia registral, notarial y, especialmente, derecho civil. Adicional a ello, a través de los programas de capacitación que desde entonces se han impulsado, hemos procurado como institución que nuestros servidores no solo tengan las herramientas tecnológicas necesarias y suficientes para cumplir su labor, o que fortalezcan y actualicen sus

conocimientos en los campos del derecho aplicables a su trabajo diario, sino que también se fortaleza y mejore su aspecto humano en el sentido de la atención que merece recibir el usuario y en las relaciones interpersonales que se tejen con sus compañeros. Esto nos ha permitido, al día de hoy, tener un equipo altamente cualificado y consolidado que brinda un servicio de primer orden y que permite, a nivel interno, que todos los procesos se cumplan de manera exitosa.

FASE 4: Ampliación del Archivo del Registro de la Propiedad

El Registro de la Propiedad del Cantón Loja, al ser custodio y administrador de la información inmobiliaria local y, por ende, responsable de la integridad, protección y conservación de la documentación que sustenta las diferentes transacciones registrales, mantiene un archivo que, como se explicó, es bastante antiguo y amplio, pues el primer libro data de 1871. De hecho, constituye mandato legal el que los libros registrales permanezcan dentro de la institución.

Una vez que se construyó el nuevo edificio en 2017, se destinó un espacio propicio y altamente funcional para el archivo. No obstante, desde entonces hasta la fecha, el volumen del archivo, tanto de actos y contratos que se inscriben así como documentación contable y administrativa, ha aumentado considerablemente. Eso provocó que entre 2021 y 2022, se contrate, con un monto que superó los 380.000,00 dólares, la construcción de la ampliación del Archivo del Registro de la Propiedad del Cantón Loja con la finalidad de que la entidad esté a la vanguardia tanto tecnológica como del manejo de archivos.

Es necesario resaltar que esta fue una obra integral que contempló los siguientes componentes: (1) Arquitectónico, (2) Estructural, (3) Hidrosanitario, (4) Eléctrico-Electrónico y (5) Mecánico, y que implicó no solo la ampliación del espacio físico para el propio Archivo y para el trabajo administrativo y operativo del personal, sino la instalación de modernos archivadores rodantes, que permiten ordenar, clasificar, conservar y dar un manejo mucho más óptimo a los libros registrales, pues cuentan con equipamiento seguro y funcional, iluminación acorde, buena ventilación, equipos de climatización y equipos para detección de riesgos.

Gracias a la funcionalidad de su sistema, es posible no solo almacenar los libros de acuerdo a los más altos estándares técnicos y de calidad, según lo dispone la normativa vigente, sino prestar un servicio mucho más eficiente a la ciudadanía. Esto ha permitido, de hecho, que nuestra entidad registral se mantenga a la vanguardia en Loja y el país, al ser una de las pocas instituciones públicas de Loja que cuenta con este sistema de archivo, y uno de los primeros Registros de la Propiedad, a nivel nacional, en implementarlo, dando estricto cumplimiento a lo determinado en la Regla Técnica Nacional para la organización y mantenimiento de los archivos públicos, expedida mediante Acuerdo Nro. SGPR-2019-107, de la Subsecretaría General de la Presidencia de la República del Ecuador, y demás normativa legal vigente, relacionada al manejo de archivos de información pública.

En suma, con este proceso se han cumplido y vienen cumpliendo de forma efectiva algunas metas institucionales de gran relevancia: a) Preservar y conservar el Archivo Registral (libros físicos), teniendo estándares de calidad en el espacio

físico; b) Aumentar el espacio físico para la capacidad de almacenamiento de libros registrales, disminuyendo los tiempos de búsqueda por los servidores de la entidad; c) Mejorar las condiciones de infraestructura espacial, para el beneficio de la ciudadanía; y d) ampliar sus dependencias para optimizar sus funciones operativa y arquitectónica.

FASE 6: Plan Piloto de inscripciones en línea (Fase actual)

El 17 de enero del año 2023 se implementó la fase 7 del proceso de modernización con el inicio del plan piloto de inscripciones en línea, respecto de dos de los actos que se inscriben en el Registro de la Propiedad: (1) las cancelaciones de hipoteca y prohibiciones de enajenar, y (2) las resoluciones de nueva Linderación de los predios urbanos. Este proceso implicó la socialización correspondiente tanto con la máxima autoridad y jefes departamentales del Municipio de Loja

La diferencia de esta nueva modalidad de ingreso e inscripción de actos y contratos estriba, respecto de cómo se ha dado de forma convencional, en que el ingreso tanto de la solicitud como de toda la documentación sustentatoria y habilitante para la inscripción se ingresa escaneada a través de una ventanilla pública virtual disponible en la plataforma web del Registro de la Propiedad del Cantón Loja, disminuyendo tiempos y mejorando aún más la eficiencia en los servicios registrales.

Una vez que la documentación es ingresada, los inscriptores la revisan minuciosamente, asimismo, de manera digital, con el propósito de verificar si el usuario ha ingresado todos los requisitos según cada acto, y si el instrumento

presentado para su inscripción cumple con todas las formalidades y preceptos legales. Si lo hace, se procede de manera inmediata con su inscripción y, en el caso de que existan errores subsanables, se emiten observaciones –cuando los documentos no han sido subidos correctamente o cuando su formato es incorrecto–, o una nota devolutiva cuando se debe realizar alguna modificación o corrección de forma en el instrumento público objeto de inscripción.

Proceso similar se da con la inscripción o cancelación de gravámenes dispuestos por autoridades jurisdiccionales competentes, con la diferencia de que en estos casos son los Secretarios de cada unidad judicial los que, a través del sistema habilitado para el efecto, remiten el auto o sentencia correspondiente y la documentación sustentatoria ya sea para inscribir o cancelar gravámenes, según corresponda. Asimismo, la revisión se hace en línea y si existen novedades se inserta una nota para que los Secretarios puedan enviar nuevamente la documentación con los errores subsanados. Al contrario, si todo está en orden, entonces se procede con la inscripción correspondiente, particular que es comunicado a los juzgados bajo la misma modalidad en línea.

Ahora bien, dando continuidad a este plan piloto, a partir del 01 de agosto de 2023, las inscripciones de los Documentos de Avalúos y Catastros o Cédulas Catastrales, que son emitidas por la Municipalidad de Loja, y la Unificación de Predios, acto administrativo también emitido por la prenombrada institución, se sumaron al proceso de inscripciones en línea, cumpliéndose, a la fecha, de manera exitosa.

Este plan piloto es apenas el inicio de una siguiente fase que tiene como meta macro que las inscripciones de todo acto y contrato que según la ley deben efectuarse, sean únicamente bajo esta modalidad, eliminando así el ingreso y revisión de documentación física, como sucede hasta ahora, con excepción de las inscripciones ya mencionadas.

Esto ha sido posible gracias a las excelentes condiciones de infraestructura tecnológica con las que cuenta nuestra institución, y que han sido resultado, como se mencionó en apartados anteriores, del proceso global de modernización iniciado en 2015. Se prevé, en un futuro, y siempre que se dé una reforma a la Ley de Registro y demás leyes aplicables, que los Registros podemos organizar los libros de forma digital, con todas las seguridades y garantías del caso, y ya no de manera física como, en el caso de nuestro Registro, se viene realizado desde 1871. Esto no solo generaría un significativo ahorro de recursos, sino que optimizaría el espacio donde prestamos nuestros servicios y nos permitiría mantenernos a la vanguardia en cuanto a modernización y digitalización se refiere.

6.- CONCLUSIONES

- Debido a su propia naturaleza, y dado que su objetivo macro es la garantía y fortalecimiento de la seguridad jurídica inmobiliaria, el Registro de la Propiedad del Cantón Loja no constituye un simple archivo de documentos, sino un registro constitutivo de derechos, conforme el Código Civil, la Ley de Registro y su tradición jurídica, al igual que sucede con otros países de la región; y, al mismo tiempo, a diferencia de otros, en los que de acuerdo a sus ordenamientos

jurídicos, el registro inmobiliario es sólo de carácter declarativo e incluso meramente publicitario.

- Debido a la antigüedad de la primera inscripción que data de 1871, es evidente que el Registro de la Propiedad del Cantón Loja, primero como un organismo privado y desde 2011 como una institución pública autónoma, a lo largo del tiempo ha atravesado por varios hitos que han marcado su vida institucional, como la primera escritura realizada a máquina de escribir o la primera realizada a computadora. No obstante de ello, la etapa que ha marcado un antes y un después en su verdadera transformación, es el proceso de modernización que inició en 2015 y que de manera paulatina, en diferentes fases, se viene dando hasta la actualidad. Una época notable fue la de la pandemia causada por el COVID-19, en la que se marcó un hito al haber sido la primera institución pública de la provincia de Loja en implementar los servicios en línea, gracias al sistema que se había adquirido en años anteriores.
- Entre 2015 y 2023, el proceso de modernización ha sido integral porque no solo ha implicado el lograr y mantenerse a la vanguardia tecnológica, sino la reducción significativa de tiempos para el despacho de trámites y una atención de calidad para los ciudadanos que son la razón de ser del servicio público.