



REGISTRO DE LA PROPIEDAD MUNICIPAL DEL CANTÓN OTAVALO

Calle María Angélica Hidrobo y Luis E. Cisneros
Telf. 062-927300
info@registrotavalo.gob.ec



RESOLUCIÓN No 13- 2023 RPMO

DR. JOSE JAVIER RIOFRÍO SUAREZ
REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD MUNICIPAL DEL CANTÓN OTAVALO

CONSIDERANDO

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone 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, el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: "La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, coordinación, participación, planificación, transparencias y evaluación.";

Que, el artículo 265, de la Constitución de la República del Ecuador establece que, "El sistema público de Registro de la Propiedad será administrado de manera concurrente entre el Ejecutivo y las Municipalidades.";

Que, el artículo 142 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala que " La administración de los registros de la propiedad de cada cantón corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales. 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 tasas de servicios se fijaran por parte de los respectivos gobiernos municipales..".

Que, el artículo 19 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos determina: "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 29 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, establece que El Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos estará conformado entre otros también por el Registro de la Propiedad;

Que, el artículo 3 del Código Orgánico Administrativo establece que: "Las actuaciones administrativas se realizan en función del cumplimiento de los fines previstos para cada órgano o entidad pública, en el ámbito de sus competencias".



REGISTRO DE LA PROPIEDAD MUNICIPAL DEL CANTÓN OTAVALO

Calle María Angélica Hidrobo y Luis E. Cisneros

Tel. 062-927300
info@registrotavalo.gob.ec



Que, el artículo 5 del Código Orgánico Administrativo, dispone: "Las administraciones públicas deben satisfacer oportuna y adecuadamente las necesidades y expectativas de las personas, con criterios de objetividad y eficiencia, en el uso de los recursos públicos.";

Que, al amparo de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos (Arts. 13 inciso 2, 14, 15 y 19) el Registro de la Propiedad como un registro de datos públicos goza de autonomía registral, debiendo estar dicha oficina a cargo de un Registrador de la Propiedad, a quien le corresponde ejercer privativamente las atribuciones, deberes y responsabilidades determinadas en la Ley de Registro, especialmente en los Arts. 11, 15 y 16, con la finalidad de encausar la seguridad jurídica de la propiedad inmobiliaria en cada cantón o Distrito Metropolitano, a través de la inscripción o de la certificación.

Que, respecto a los instrumentos, documentos, títulos, actos o contratos, y actualmente las situaciones jurídicas inscribibles, los artículos 1, 11 letra a) y 25 de la Ley de Registro concibieron como objeto de la inscripción en el Registro de la Propiedad, especialmente en el inmobiliario, los títulos, documentos, instrumentos y demás actos y contratos que la Ley exige o permite su inscripción.

Que, el artículo 3 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, prescribe: "En la ley relativa a cada uno de los registros o en las disposiciones legales de cada materia, se determinará: los hechos, actos, contratos o instrumentos que deban ser inscritos y/o registrados; así como la obligación de las registradoras o registradores a la certificación y publicidad de los datos, con las limitaciones señaladas en la Constitución y la ley."

Que, la inscripción sirve como medio para que opere la tradición del dominio y de otros derechos reales sobre inmuebles sustentada en alguno de los títulos traslativos de dominio, onerosos o gratuitos, generados por la voluntad de los particulares o de las instituciones del Estado, razón por la cual se dice que la inscripción que se cumple en el registro de la propiedad competente es de tipo traslativa o constitutiva, según los artículos 1 letra a) de la Ley de Registro, 702, 691, 781, 826, 750, 844, 1416, 2312 del Código Civil.

Que, el literal c) del artículo 11 de la Ley de Registro, contempla entre los deberes y atribuciones del Registrador: "Llevar, con sujeción a las disposiciones de esta Ley, los libros denominados Registro de Propiedad, Registro de Gravámenes, Registro Mercantil, Registro de Interdicciones y Prohibiciones de enajenar y los demás que determina la Ley.";

Que, el artículo 21 de la Ley de Registro, referente al cierre y apertura de los libros registrales, dispone que: "Los registros empezarán y concluirán en el año y en cada uno de ellos se hará la inscripción bajo una serie sucesiva de números independientes de la serie general del Repertorio. Cada uno de los registros se abrirá al principio del año con un certificado en que se mencione la primera inscripción que vaya a hacerse



REGISTRO DE LA PROPIEDAD MUNICIPAL DEL CANTÓN OTAVALO

Calle María Angélica Hidrobo y Luis E. Cisneros

Tel. 062-927300

info@registrotavalo.gob.ec



en él; y se cerrará al fin del año con otro certificado del Registrador, en el cual se exprese el número de foja y de inscripciones que contenga, el de las que han quedado sin efecto, las enmendaduras de la foliación, y en cuanto particularidad pueda influir en lo sustancial de las inscripciones y conduzca a precaver suplantaciones y otros fraudes.”;

Que, mediante Resolución No. 017NGDINARDAP2013 de fecha 16 de Mayo 2013, la DINARDAP expidió la “Norma para la homologación de los libros en los Registros de la Propiedad”, misma que en su artículo 1 establece “El Objeto de la presente norma es determinar los libros de registro que deben mantener los Registros de la Propiedad, ya sea en soporte físico como digital”;

Que, en el Art. 3 de la norma ibídem se hace mención respecto a “Los libros registrales donde se inscribirán los actos y contratos que conforme a la ley deben registrarse, son los siguientes: 1. Libro de Registro de Actos Administrativos; 2. Libro de Registro de Cancelaciones; 3. Libro de Registro de Convenios; 4. Libro de Registro de Demandas; 5. Libro de Registro de Embargos; 6. Libro de Registro de Gravámenes; 7. Libro de Registro de Insolvencias; 8. Libro de Registro de Organizaciones Religiosas; 9. Libro de Registro de Personas; 10. Libro de Registro de Interdicciones y Prohibiciones de enajenar; 11. Libro de Registro de Propiedad; 12. Libro de Registro de Propiedad Horizontal; y 13. Libro de Registro de Sentencias.”

Que, el numeral 1 del Art. 22 de la Ordenanza para la Organización, Administración y Funcionamiento del Registro de la Propiedad Municipal del cantón Otavalo, establece: “El/la Registrador/a de la Propiedad Municipal como máxima autoridad tendrá la representación legal y judicial del mismo.”

Que, el Art. 1 de la Ley de Propiedad Horizontal establece.-Los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, así como los departamentos o locales de las casas de un sólo piso, cuando sean independientes y tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común, podrán pertenecer a distintos propietarios.

Que, el Artículo 5 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal manifiesta: que se reputan bienes comunes y de dominio inalienable indivisible para cada uno de los copropietarios del inmueble, los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del conjunto de vivienda o del centro comercial constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;

Que, el Art. 4 del Reglamento de la Ley de Propiedad Horizontal, estipula que la Declaratoria de Propiedad Horizontal será aprobada por el Municipio donde se encuentre el bien inmueble

Que, el Art. 59 del Reglamento de la Ley de Propiedad Horizontal, estipula que “Del Administrador.- La persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, será elegida por la Asamblea de Copropietarios, para el período de un año, pudiendo ser reelegida indefinidamente. Para ejercer la administración no se requiere ser copropietario del inmueble. Si la



REGISTRO DE LA PROPIEDAD MUNICIPAL DEL CANTÓN OTAVALO

Calle María Angélica Hidrobo y Luis E. Cisneros

Tel. 062-927300
info@registrotavalo.gob.ec



persona que ejerza la administración faltare temporalmente, se delegará a otro copropietario esas funciones y, si la falta fuere definitiva, la sustitución será resuelta por la Asamblea General.”

Que, el Art. 61 del Reglamento de la Ley de Propiedad Horizontal, estipula que: “La representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal la ejerce, individual o conjuntamente, el Presidente o el Administrador en todo lo relacionado al Régimen de Propiedad Horizontal.

Que, la Disposición General Primera establece que: “Para que pueda realizarse la transferencia de dominio de un bien sometido al régimen de propiedad horizontal y para la constitución de cualquier gravamen o derecho real sobre él, será requisito indispensable que el respectivo propietario demuestre que se encuentra pagadas todas sus obligaciones derivadas del régimen de propiedad horizontal, a través del la certificación otorgada por la Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal. Sin este requisito no podrá celebrarse ninguna escritura ni inscribirse. Los notarios y los registradores de la propiedad serán personal y pecuniariamente responsables, en caso de no dar cumplimiento a lo que se dispone en esta disposición.”

Que, aprobado el trámite de Régimen de Propiedad Horizontal se protocolizará en una de las Notarías y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del cantón, en un libro especial que se llevará para el efecto. La copia del plano se guardará en el archivo del Registro de la Propiedad y en el Registro Catastral Municipal.

Con los antecedentes señalados y en virtud de garantizar la publicidad en los actos o contratos que se inscriban, es preciso garantizar la inscripción de nombramientos de administradores y/o Presidentes de propiedades sometidas bajo el régimen de propiedad horizontal en el libro de Propiedad Horizontal, en tal razón, la Máxima Autoridad del Registro de la Propiedad del Cantón Otavalo, en uso de sus facultades Constitucionales y Legales:

RESUELVE:

Artículo 1.- Se proceda a la inscripción de Nombramientos de Administrador, Condominos, Presidentes y/o directivas de inmuebles sometidos al Régimen de PROPIEDAD HORIZONTAL, y/o CONDOMINIOS; Los que se incluirán en el libro de inscripciones de propiedad.

Artículo 2.- Establecer los requisitos necesarios para la inscripción de documentos ya enunciados en el Artículo Primero:



REGISTRO DE LA PROPIEDAD MUNICIPAL DEL CANTÓN OTAVALO

Calle María Angélica Hidrobo y Luis E. Cisneros

Teléfono: 062-927300

Info@registrotavalo.gob.ec



2.1.- Acta de la Asamblea General de copropietarios en la que se hizo las designaciones.

2.2.- Nombramiento certificado por los Representantes de la Asamblea y que constara con la aceptación expresa del/los designados.

2.3.- Documentos de Identidad de los Representantes y/el designado.

Artículo 3.- De conformidad a lo que establece la Disposición general primera de la Ordenanza para la Organización, Administración y Funcionamiento del Registro de la Propiedad Municipal del cantón Otavalo, se aplica por analogía del arancel establecido para el Registro de Nombramientos de organizaciones religiosas establecido en el Art 30 numeral 30 2.20 equivalente al 4% del SBU.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA - Declarar la presente Resolución de ejecución inmediata.

SEGUNDA.- Se delega al Abg. Lenin Pozo Servidor Registral la socialización de la presente Resolución.

TERCERA.- Publicar en la cartelera institucional, en la página web y en los diversos medios tecnológicos con que dispone el Registro de la Propiedad.

Notifíquese y ejecútese.

Otavalo, 17 de abril de 2023



REGISTRO DE LA PROPIEDAD MUNICIPAL
OTAVALO



Dr. José Javier Riofrio Suárez
REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD MUNICIPAL DEL CANTON OTAVALO

Certifico:

Que la presente Resolución Administrativa N° 013-2023-RPMO-2023, fue firmada por el Dr. José Javier Riofrio, en el lugar y fecha indicados.

Johana Andrade R
Dra. Johana Andrade R
DIRECTORA JURIDICA Y TECNICA





REGISTRO DE LA PROPIEDAD MUNICIPAL DEL CANTÓN OTAVALO

Calle María Angélica Hidrobo y Luis E. Cisneros

Tel. 062-927300
info@registrotavalo.gob.ec

