

## **DISEÑO DE UN SISTEMA DE CERTIFICADO REGISTRAL ELECTRONICO PARA LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD DEL ECUADOR.**

Edgar Francisco CEVALLOS GUALPA \*

SUMARIO: I. *Introducción.* II. *El certificado registral.* III. *El certificado registral electrónico.* IV. *El certificado registral electrónico como instrumento publico electrónico.* V. *Diseño del sistema del certificado registral electrónico. Portal web del registro.* VI. *Conclusiones.* VII. *Bibliografía.*

### I. Introducción

El desarrollo de los microchips, de las computadoras, e Internet, nos ha colocado en la actualidad frente a una “Sociedad de la Información”. Este avance tecnológico, no es ajeno al Derecho; la muestra es el apareamiento de nuevas instituciones jurídicas que tratan de regular las relaciones que surgen de la utilización de medios informáticos y electrónicos; así, el documento electrónico, los contratos de adhesión, los delitos informáticos, han determinando el surgimiento del Derecho Informático.

Si bien es cierto que algunas ramas del Derecho como el anterior, han surgido con esa perspectiva, otras como el Derecho Registral, no se han desarrollado con la misma dinámica, pues está sujeta a leyes caducas dictadas en base a consideraciones jurídicas y técnicas de su época; así la Ley de Registro de la Propiedad vigente en el Ecuador, fue publicada en el Registro Oficial Nro. 150, del 28 de octubre de 1966, fecha desde la que ha seguido una serie ininterrumpida de reformas y derogatorias, y que sustenta la actividad registral y de certificación, en la firma autógrafa, el sello de tinta y el soporte documental en papel, marco jurídico que en su contenido básico no ha sufrido cambios sustanciales.

Recién en el año 2002, se dicta la Ley de Comercio y Firmas electrónicas con su respectivo reglamento, tomando como base la ley de la UNCITRAL, dando validez jurídica al documento electrónico, firma electrónica, certificado de firma electrónica y entidades de certificación.

Los requerimientos de la sociedad moderna, determinaron que los Registros de la Propiedad y Mercantiles del Ecuador, inclusive antes del año 2002, incorporen medios informáticos para mejorar la atención al público, dando lugar a un híbrido, donde modernos sistemas informáticos y electrónicos, coexistían con un caduco procedimiento jurídico, que no ha evolucionado con el mismo ritmo. Dentro de este contexto por una propia necesidad institucional, a más de cumplir con lo dispuesto por las autoridades judiciales, cantones pequeños como el Sígsig, entraron en un proceso de modernización, creando bases de datos, índices electrónicos, respaldos magnéticos de libros registrales; sin embargo, la solicitud, elaboración y despacho de los certificados registrales se lo hacía de manera tradicional, razón por la que nos planteamos como reto, la implementación del llamado CERTIFICADO ELECTRONICO,

---

\* Dr. en Jurisprudencia, Magister en Derecho Informático, Universidad Estatal de Cuenca, 2009, y Registrador de la Propiedad del Cantón Sígsig por el lapso de 12 años: 1998- hasta la actualidad 2010.

mismo que permitiría dar seguridad jurídica y agilidad a las transacciones financieras y comerciales.

En ese contexto, esta ponencia plantea un diseño para la solicitud, elaboración, envío y verificación del certificado electrónico en los Registros de la Propiedad del Ecuador, tomando como base el sistema implementado en el Registro de la Propiedad del Cantón Sígig, del cual soy su titular desde 1998.

## II. El certificado registral

### 1. Definición de certificado registral

Podemos definir al certificado registral, como: “*El documento público que otorgado por una autoridad debidamente calificada, describe y comprueba los hechos y relaciones jurídicas determinados en el mismo, surtiendo efectos en derecho plenamente válidos, siempre que cumpla con los requisitos de autenticidad, veracidad e inalterabilidad*”.<sup>140</sup>

### 2. Características

- Es un documento público, porque solo puede ser emitido por una persona debidamente autorizada, en este caso el Registrador de la Propiedad; en la legislación ecuatoriana, es un funcionario público nombrado por el Consejo de la Judicatura.

- Es un documento a través del cual se describe y comprueba hechos y relaciones jurídicas tales como el haberse inscrito en un día, mes, año y hora determinados, una compra venta, una hipoteca etc., con la especificación de la autoridad ante la que se otorgó, o del juez o tribunal que emitió la providencia, el contenido de la misma, las partes intervinientes y los bienes o derechos involucrados.

- De igual manera surte plenos efectos en Derecho; así por ejemplo, como medio de prueba, para conocer la capacidad económica de una persona.

- Por último, el certificado cumple con requisitos exigidos por la ley tales como: autenticidad, veracidad e inalterabilidad.

La *autenticidad*, determina que el certificado debe contener las seguridades necesarias, que lleven a la certeza de que fue emitido por la autoridad competente y no por otra; y contrario sensu, en función del no repudio por parte del emisor. Para este fin el certificado se sirve de dos elementos básicos: la firma autógrafa y el sello de la oficina.

La *veracidad*, exige al documento un reflejo exacto de la realidad, por tanto debe estar libre de datos falsos, inexactos o erróneos.

---

<sup>140</sup> CEVALLOS GUALPA, Edgar Francisco. Alumno de la Maestría en Derecho Informático, Universidad de Cuenca, 2008.

La *inalterabilidad*, hace alusión a que el certificado, debe ser el mismo que en su contenido y características se emitió por parte del Registrador, sin que exista ningún tipo de enmienda, alteración, o supresión.

### III. El certificado registral electrónico

#### 1. Definición

*El certificado registral electrónico es el documento público electrónico otorgado por el Registrador de la Propiedad, consistente en un mensaje de datos firmado electrónicamente, que respaldado por una entidad certificadora, describe hechos, actos y relaciones jurídicas que surten efectos en derecho como instrumento público electrónico, siempre que cumpla con los requisitos técnicos y jurídicos referidos a su autenticidad, integridad, no repudio y veracidad, contemplados en la Ley de Comercio Electrónico, en su Reglamento, en el Código de Procedimiento Civil, y en la Ley de Registro de la Propiedad.”*<sup>141</sup>.

#### 2. Características

Analizando este concepto y haciendo un parangón con el certificado manual, veremos que la mayor parte de las observaciones realizadas al mismo son plenamente válidas para el presente caso, gracias al principio de equivalencia funcional; no cabe duda de los efectos probatorios del documento electrónico, como instrumento público plenamente reconocido, tanto por el Código Civil como por el Código de Procedimiento Civil ecuatorianos. Sin embargo donde encontramos diferencias, es en lo concerniente a su forma de representación o respaldo y a las técnicas que garantizan su autenticidad, integridad, y no repudio por parte del emisor.

En cuanto se refiere a su *representación*, Eugenio Alberto Gaete González<sup>142</sup>, expresa que el documento electrónico en cuanto a su contenido y forma, reviste al igual que el documento *per cartam*, un corpus, una grafía<sup>143</sup> y un elemento intelectual o contenido, sólo que ellos se revelan diferentes en un caso y en otro.

Este mismo autor, en otra obra expresa además que, desde un punto de vista amplio, el documento electrónico, es un objeto físico cuya finalidad es conservar y transmitir información a través de mensajes en un lenguaje natural, realizado con intermediación de funciones electrónicas.<sup>144</sup>

Acota además que, el documento electrónico desde un punto de vista jurídico e interpretativo, puede ser asimilado al documento *per cartam*, debido a que está elaborado en un lenguaje natural, y en última instancia es posible trasladar dicho

---

<sup>141</sup> CEVALLOS GUALPA, Edgar Francisco. Alumno de la Maestría en Derecho Informático, Universidad de Cuenca, 2008.

<sup>142</sup> GAETE GONZALEZ Eugenio Alberto: “Instrumento público electrónico”. 2da. Edición. Editorial Bosch S.A. Barcelona España, 2002; pp. 196.

<sup>143</sup> Se refiere que el documento respaldado en papel tiene un cuerpo y una representación gráfica.

<sup>144</sup> GAETE GONZALEZ Eugenio Alberto: “Documento Electrónico e Instrumento Público” REVISTA ALFA REDI <http://www.alfa-redi.org/rdi-articulo.shtml?x=511> consultado el 20 de diciembre del 2008 a las 19h00.

documento al papel, a través de una impresora<sup>145</sup>. En todo caso lo que a nosotros nos interesa en este punto, es el hecho de que en el Ecuador, la Ley de Comercio Electrónico, reconoce expresamente dentro de la categoría de mensajes de datos al documento electrónico.

**Respecto a la *autenticidad*, el certificado electrónico al igual que el físico, debe tener las seguridades necesarias que lo validen como tal, debiendo ser emitido por el funcionario autorizado para expedirlo. En este aspecto se vale de elementos como: la firma electrónica, el certificado de firma electrónica y la entidad de certificación, con lo que se garantiza a su vez, el no repudio por parte del emisor.**

En lo relativo a la *integridad*, podemos equiparlo a la inalterabilidad del certificado físico; hace referencia al hecho de que el mensaje de datos está completo, y no ha sido interceptado por un extraño al contar con las seguridades respectivas; inclusive que si ha sido interceptado, no haya podido ser descifrado, por tanto el mensaje de datos llega tal y como se originó por parte del Registrador de la Propiedad.

En lo concerniente a la *veracidad*, ésta determina que los datos consignados dentro del certificado electrónico deben reflejar la realidad registral.

### 3. *Fundamento jurídico y técnico*

Dentro de la legislación ecuatoriana y específicamente en el ámbito del Derecho Registral, desde el año 2002, con la vigencia de la Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensaje de Datos (L.C.E) y de su respectivo Reglamento, se sientan las bases técnicas y jurídicas para el reconocimiento del documento electrónico en el mundo del Derecho a través del principio de equivalencia funcional, al determinar en su Art. 2 que: “*Los mensajes de datos tendrán igual valor jurídico que los documentos escritos. Su eficacia, valoración y efectos se someterá al cumplimiento de lo establecido en esta ley y su reglamento*”.

Esto se complementa con la definición de mensajes de datos contenida en la misma ley, al conceptuarla como: “*toda información creada, generada, procesada, enviada, recibida, comunicada o archivada por medios electrónicos, que puede ser intercambiada por cualquier medio. Serán considerados como mensajes de datos, sin que esta enumeración limite su definición, los siguientes: documentos electrónicos, registros electrónicos, correo electrónico, servicios web, telegrama, télex, fax e intercambio electrónico de datos*”.

Otra de las instituciones fundamentales dentro del derecho informático y que da plena eficacia jurídica al documento electrónico es precisamente la firma electrónica, definida en el Art. 13 de la Ley de Comercio Electrónico como “*...los datos en forma electrónica consignados en un mensaje de datos, adjuntados o lógicamente asociados al*

---

<sup>145</sup> Igualmente la legislación ecuatoriana reconoce esta posibilidad de que sea reducido a una forma tangible de acuerdo a lo determinado en el literal a) del Art. 54 de la L.C.E. cuando dice: “*Al presentar un mensaje de datos dentro de un proceso judicial en los juzgados o tribunales del país, se deberá adjuntar el soporte informático y la transcripción en papel del documento electrónico, así como los elementos necesarios para su lectura y verificación, cuando sean requeridos*”.

*mismo, y que puedan ser utilizados para identificar al titular de la firma en relación con el mensaje de datos, e indicar que el titular de la firma aprueba y reconoce la información contenida en el mensaje de datos”.*

En cuanto a los efectos jurídicos de la firma electrónica el art. 14 de este mismo cuerpo normativo dice: *“La firma electrónica tendrá igual validez y se le reconocerán los mismos efectos jurídicos que a una firma manuscrita en relación con los datos consignados en documentos escritos, y será admitida como prueba en juicio”*; claro siempre y cuando cumplan con los requisitos de autenticidad, integridad, y no repudio por parte del emisor o del titular establecidos en el artículo 15, y que hacen relación a los mecanismos técnicos y jurídicos que debe cumplir este tipo de firma como el hecho de que sea emitida por su titular y no por otra persona, que el método por el que se haya creado sea confiable y seguro, pudiendo ser objeto de comprobación inclusive por parte de un tercero de confianza llamado entidad de certificación.

Dentro de este contexto aparecen a su vez dos instituciones importantes:

a).- Los Certificados de Firma Electrónica definidos por el artículo Art. 20 de esta misma ley, como *“... el mensaje de datos que certifica la vinculación de una firma electrónica con una persona determinada, a través de un proceso de comprobación que confirma su identidad”*.

b) Las Entidades de Certificación, definidas en el artículo 29 como *“...las empresas unipersonales o personas jurídicas que emiten certificados de firma electrónica y pueden prestar otros servicios relacionados con la firma electrónica, autorizadas por el Consejo Nacional de Telecomunicaciones, según lo dispuesto en esta ley y el reglamento que deberá expedir el Presidente de la República”*.

#### IV. El certificado registral electrónico como instrumento publico electrónico

##### 1. Consideraciones generales

Como antecedente, estimamos importante analizar las bases jurídicas necesarias que determinarían que el certificado registral electrónico (documento electrónico), se eleve a la categoría de instrumento público electrónico, capaz de generar todos los efectos jurídicos correspondientes. A nuestro criterio estas bases se encuentran en los siguientes artículos:

Art. 51 de la L.C.E. que dice *“Instrumentos públicos electrónicos.- Se reconoce la validez jurídica de los mensajes de datos otorgados, conferidos, autorizados o expedidos por y ante autoridad competente y firmados electrónicamente. Dichos instrumentos públicos electrónicos deberán observar los requisitos, formalidades y solemnidades exigidos por la ley y demás normas aplicables”*.

Art. 164 del C. P. C. que dice: *“Instrumento público o auténtico es el autorizado con las solemnidades legales por el competente empleado. Si fuere otorgado ante notario e incorporado en un protocolo o registro público, se llamará escritura pública. Se consideran también instrumentos públicos los*

*mensajes de datos otorgados, conferidos, autorizados o expedidos por y ante autoridad competente y firmados electrónicamente”.*

Como habíamos manifestado anteriormente, el certificado electrónico, es un documento electrónico por las características descritas en el punto 2.1. Lo que corresponde es determinar que este documento electrónico, siendo un documento público por ser emitido por una autoridad debidamente calificada, se convierte en un instrumento público electrónico, es decir que el documento pasa de la categoría histórica a la axiológica, y, posteriormente, cumpliendo determinados requisitos de fondo y de forma, se transforma en un instrumento probatorio que verifica hechos, determinaciones, relaciones jurídicas entre sujetos procesales.

A nuestro entender, el certificado registral electrónico constituye un verdadero instrumento público electrónico por las siguientes razones:

1.- En primer lugar, antes de expedir el certificado, es lógico suponer que previamente el Registrador de la Propiedad analice, verifique, compruebe, y por último *autorice* la inscripción de una transacción inmobiliaria, una vez que haya cumplido con todos los requisitos de fondo y de forma de dicho contrato contenido en la escritura respectiva; o en el caso de una prohibición de enajenar dictada por un Juez de lo Civil en contra de un deudor en mora; todo lo anterior genera un asiento de inscripción respectivo.

2.- De estos documentos y actos, ante una solicitud respectiva el Registrador de la Propiedad, está obligado a dar fe, por lo tanto *puede conferir o expedir* un certificado de que efectivamente se inscribieron dichos documentos y actos, describiendo cual es la situación jurídica del inmueble o de los derechos reales con respecto al titular de los mismos, firmarlo electrónicamente y enviarlo a través de un mensaje de datos.

3.- Al mismo certificado registral electrónico, puede acompañar un certificado de la firma electrónica, emitido por una Entidad de Certificación debidamente autorizada, enviarlos a través de medios seguros que garanticen su autenticidad, integridad y no repudio, surtiendo efectos jurídicos plenamente válidos, desde luego siempre y cuando el receptor igualmente tenga los instrumentos técnicos suficientes que le permiten comprobar las características básicas del documento electrónico enviado a través de la red.

## V. Diseño del sistema del certificado registral electrónico.

### Portal *web* del registro

#### 1. *Proceso de elaboración del Portal Web*

Se hizo necesario el diseño del Portal Web del Registro de la Propiedad del cantón Sígsig ( *www.rpsigsig.ec* ) para que cumpla la función de nexo con los clientes que requieren los servicios de la oficina. Con este objetivo se cumplieron los siguientes pasos: a) Contrato de servicios profesionales con un ingeniero informático para el diseño del portal Web. b) Adquisición de un nombre de dominio en la empresa NIC. ECUADOR, para el plazo de un año renovable con la denominación: rpsigsig.ec c)

Determinación de un correo electrónico institucional: *ecevallos@rpsigsig.ec* . d) Contrato de arriendo de un *hosting* una empresa para el funcionamiento de la página Web debido a la eficiencia que se requiere para este servicio, además de la seguridad necesaria para el manejo de los Datos que constan dentro de la Base. e) Contrato de acceso a Internet con una empresa proveedora.

## *2. Campos del Portal Web*

- Nombre de la institución; datos generales del cantón Sígsig; visión y misión de la entidad; historia del Registro de la Propiedad; titular; base legal de sus funciones; objetivos; contactos, servicios, noticias, información jurídica, enlaces afines.

- Uno de los campos más importantes es el de trámites, por ser el punto de enlace con el cliente; en tal virtud consideramos necesario que se incorpore una visita guiada tanto para la solicitud, como para el proceso de envío, recepción, descarga y verificación del certificado, que será detallada en el punto 4.2

- Dentro del campo de trámites, consta un ícono para verificar la autenticidad del documento por parte de autoridades judiciales o administrativas.

- Se describe además los diferentes tipos de solicitudes, de acuerdo a la clase de certificados y sus respectivos costos.

- Constan adicionalmente los requerimientos mínimos de cada tipo de solicitud; se pretende que el certificado contenga datos exactos y certeros.

- Contiene así mismo las cuentas para el depósito previo por el servicio correspondiente, habiendo determinado aquellas cuentas de Bancos y Cooperativas que nos permitan verificar electrónicamente las transacciones.

- Constan los términos de uso y privacidad, a fin de que el usuario tenga conocimiento de sus derechos y obligaciones, concomitantemente de las responsabilidades civiles y penales que pueden generar el uso indebido de este certificado.

## *3. Solicitud de certificado*

La solicitud del servicio del certificado registral electrónico, supone la intervención de una persona legalmente capaz para obligarse y contratar, que previamente acepta los términos de uso y privacidad, es decir parte del principio básico de la “buena fe”; cuya voluntad se encuentra expresada en el depósito realizado en las cuentas determinadas por la entidad como costo por el servicio; por tanto reúne todos los elementos constitutivos de un contrato electrónico. Para este rubro hemos considerado necesario que se describan los siguientes aspectos:

## *4. Datos del peticionario*

- Nombre del Abogado con número de cédula y número de matrícula del Colegio de Abogados donde se encuentra afiliado; adicionalmente nombre de la persona a quien patrocina en la petición.

- Si el usuario lo hace directamente, sus nombres y apellidos completos con número de cédula.

- Correo electrónico.

- Dirección y número de teléfono donde se puede comunicar en el caso de que se requieran datos adicionales.

El objetivo de este punto es tener datos concretos de la persona que realiza la petición a fin de establecer responsabilidades civiles o penales en caso del uso indebido del certificado y para la aplicación del principio del no repudio.

#### 4.1 Datos de la persona o empresa para la elaboración del certificado

- Son datos de la persona natural o jurídica, respecto de quien se requiere el certificado con la determinación de nombres y apellidos completos, estado civil; en lo posible número de cédula, o Registro Unico de Contribuyentes (RUC) en caso de empresas.

- Si es casada (o), nombres y apellidos completos del o la cónyuge; en lo posible número de cédula.

- Si es divorciada (o) nombres y apellidos completos del o la ex cónyuge; en lo posible número de cédula.

- Si es viuda (o), nombres y apellidos completos del o la cónyuge; en lo posible número de cédula y nombres de los herederos.

- Si son fallecidos, nombres y apellidos completos; en lo posible número de cédula; adicionalmente, si es factible nombres y apellidos completos de los herederos.

- Tratándose de Empresas o Compañías, razón social; en lo posible.

Cuando existan datos incompletos, se puede enviar un correo electrónico indicando los detalles adicionales que se requieren para un correcto procesamiento de la información; este campo tiene como propósito evitar la búsqueda de información errónea perteneciente a homónimos, especialmente en aquellos certificados donde se solicita todos los bienes inscritos a nombre de una persona, sin especificar detalles adicionales sobre ubicación, notario, fecha de celebración, número o fecha de inscripción de las escrituras respectivas.

#### 5. Tipo de certificado y costos

Se describe los tipos de certificados con su respectivo costo a efectos del depósito bajo el siguiente detalle:

- 1) Certificado de bienes revisando ventas y gravámenes; 2) Certificado de un bien revisando ventas y gravámenes; 3) Certificado de un bien revisando ventas, gravámenes e historial.; 4) Certificado de bienes describiendo ventas y gravámenes; 5) Certificado de bienes que actualmente tiene una persona. 6) Certificado de inscripción

de un acto, contrato, documento; 7) Certificado de Hipotecas realizadas a favor de una persona; 8) Actualización del certificado; 9) Certificado Mercantil o Minero

Todos estos certificados requieren los datos de identificación descritos en el numeral 4.2.2, es decir los referidos a nombres y apellidos completos, estado civil, número de cédula, razón social, con las diferentes opciones detalladas.

Además por las propias características de los certificados descritos en los numerales 2, 3, 6, al ser bienes o derechos específicos, se requiere en forma imprescindible del número de inscripción y la fecha.

Respecto del certificado descrito en el literal 8 se requiere la determinación del número de certificado que necesita actualizarse.

En caso de solicitudes realizadas de oficio por entidades como Procuraduría, Contraloría, Fiscalía, Juzgado Civiles, Penales, de la Niñez y Adolescencia o de otra entidad pública no tiene costo alguno, en tal virtud, se ha diseñado una opción para que estas instituciones realicen directamente la petición sin necesidad de que hagan depósito alguno.

#### *6. Opciones de solicitud*

Opción 1.- Esta primera opción requiere seleccionar el tipo de certificado, a la vez que solicita se redacten todos los datos que el sistema requiere en el campo DESCRIPCION. Por ejemplo si escojo la opción actualizar certificado el sistema me solicita como requisito que describa el número y fecha de emisión del certificado y los nombres de las personas respecto de quien se expidió; ej: *“Solicito la actualización del certificado Nro. 789 emitido el día 4 de julio del 2009 a nombre de los cónyuges.”*

Igualmente en el caso de que haga referencia a un bien determinado en el campo DESCRIPCION debe colocarse necesariamente el número de inscripción de la escritura cuyo certificado se solicita, además los nombres y apellidos completos de los propietarios; ej. *“El certificado que solicito hace referencia al inmueble denominado CUTCHIL, de la parroquia Cutchil del cantón Sígsig, inscrito con el número 435 del Registro Mayor de la Propiedad, el 3 de julio del 2008, de propiedad de los cónyuges ....”*

Opción 2: El segundo campo, está compuesto de las ventanas: “anexos” y “seleccionar”, que permiten adjuntar un documento, aplicando el modelo clásico de redactar un documento en Word con una plantilla como la siguiente:

*“SEÑOR REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL CANTON SIGSIG*

*Yo, Juan Benigno Pérez Valladares, con cédula de ciudadanía ....., ante usted en debida forma comparezco y solicito:*

*Se sirva conferir un certificado de todos los bienes con determinación de ventas y gravámenes del señor JUAN DE LA CRUZ ZAMORA LANCHI con cédula de ciudadanía ....., casado con la señora MARTHA EULALIA CALLE LOPEZ con cédula de ciudadanía.... petición que la realizo para los fines legales pertinentes.*

*Autorizo a mi abogado Dr...., para que me represente en el trámite respectivo.  
Atentamente:*

*El peticionario\_\_\_\_\_El Abogado.*

Este documento con un nombre de archivo específico, debe ser añadido en la solicitud en el rubro “ANEXOS” y “SELECCIONAR” como documento adjunto. Se advierte que únicamente pueden adjuntarse un máximo de tres archivos. Igualmente a esta modalidad de petición, si es posible podrían añadir la firma digitalizada a efectos de saber quien o quienes son las personas que han realizado la petición, requerimiento que no es indispensable. Este documento electrónico de la petición podría ser impreso para efectos de prueba en caso de que sea necesario.

Todos estos datos de identificación pueden ser utilizados dentro del certificado a redactarse, indicando que se extiende a petición electrónica de un abogado que patrocina a determinada persona, o a nombre de la persona particular o institución que haya solicitado; esto permitiría determinar con certeza a quien se envió el certificado, y dar seguimiento al uso posterior que se dio una vez que fue impreso por el usuario; esto a efectos de las responsabilidades que conllevaría en el caso de alguna alteración o de uso doloso.

### *7. Medios de pago*

En la página Web se determina el valor de los certificados según el tipo de cada uno de ellos. Además se establece el número de cuentas de ahorro en los Bancos o Cooperativas donde el cliente tiene que depositar el valor correspondiente, haciéndose necesario que el cliente dentro de la petición envíe el número de depósito y la institución donde se ha realizado la misma; esto se comprueba en el link de la institución financiera que se ha colocado en la sección “nuestros enlaces”.

La factura que emite la Oficina puede ser enviada a través del correo tradicional a una dirección preestablecida, ya sea oficina de un abogado, o domicilio del cliente; documento que sirve por un lado, para justificar las costas procesales dentro de un juicio, y por otro como respaldo a la oficina del Registro de que fue esa persona quien realizó la solicitud respectiva. Inclusive a futuro, se podría establecer la posibilidad de emitir la factura electrónica, más aún cuando actualmente el SRI permite trabajar con este tipo de documentos.

Se requiere de un depósito inicial de 5 ó 10 dólares dependiendo del caso; posteriormente si es necesario un ajuste, será comunicado por la oficina previa el envío del certificado respectivo. Tratándose de información requerida por Juzgados Penales, Contraloría, Procuraduría, Fiscalías y otras entidades de control, no tienen costo alguno, por lo tanto no requiere el depósito en ninguna cuenta.

Una vez llenados todos los datos en forma correcta el sistema pide al solicitante que para continuar necesariamente acepte los términos de uso y privacidad, luego de lo cual emite un aviso de que la solicitud ha sido enviada satisfactoriamente, advirtiendo además, que después de unos minutos recibirá un mail de confirmación.



En el mail del solicitante sale el siguiente cuadro:



Una vez que se hace click en el link descrito se abre el siguiente cuadro:



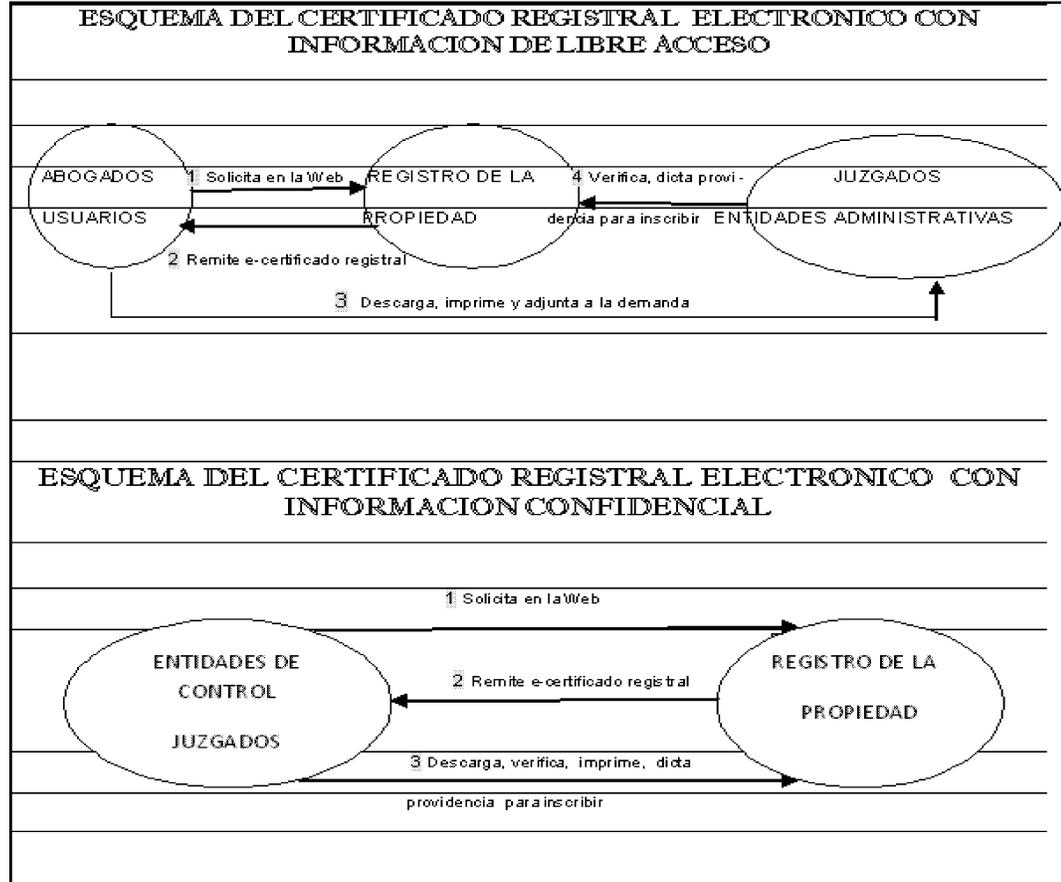
Al hacer click en confirmar solicitud se abre la siguiente ventana:



Este proceso determina elementos de prueba adicionales del contacto realizado entre la dirección electrónica del cliente y de la oficina del Registro.

8. Elaboración, envío, descarga, impresión y verificación del certificado

Para el desarrollo de estos aspectos hemos considerado necesario clasificar a los documentos en las siguientes secciones: a) Información de libre acceso y b) Información Confidencial.



9. Información de libre acceso

A. *Elaboración.*- De acuerdo al tipo de petición el certificado se elabora tomando las plantillas preexistentes en WORD. Por las características propias del sistema judicial y la idiosincrasia de abogados y jueces, hemos considerado necesario agregar la firma y rúbricas digitalizadas del Registrador de la Propiedad conjuntamente con el sello de la oficina. Posteriormente, se genera en el sistema un número de secuencia con una fecha respectiva que es la de creación del documento, por ejemplo: 1247348141928, fecha 11 julio del 2009, los mismos que son colocados en la parte final del documento con una leyenda respectiva para su verificación, luego se transforma el documento en PDF, de tal forma que el documento queda así:

REGISTRADURIA DE LA PROPIEDAD DEL CANTON SIGSIG

A petición verbal de parte interesada CERTIFICO:

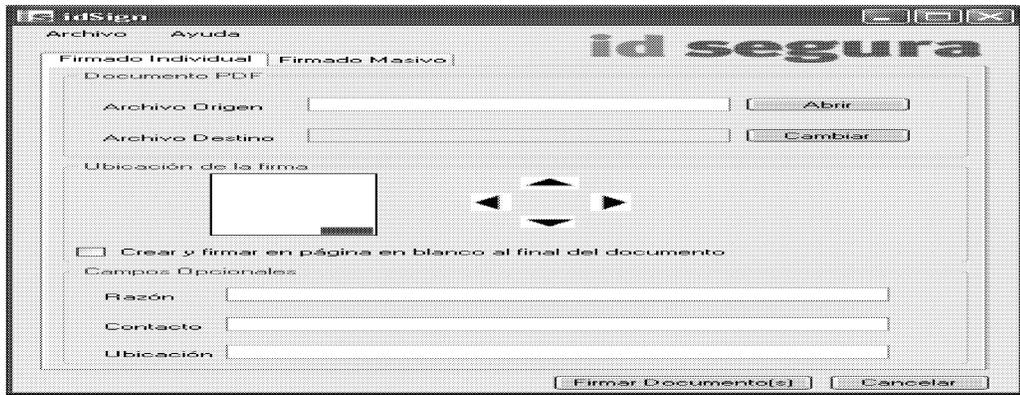
Que revisados los libros del archivo de la oficina a mi cargo se encuentra que se ha inscrito una ADJUDICACION otorgada por el INSTITUTO NACIONAL DE DESARROLLO AGRARIO, INDA, a favor del señor LEONCIO DE JESUS MATAILO MATAILO, viudo, protocolizada ante el Notario Segundo del cantón Sigsig, Dr. Ramiro Atiencia, el 20 de marzo del 2007, inscrita con el número 180 del Registro Mayor, el 20 de marzo del 2007, y que corresponde a la providencia de ADJUDICACION SIN HIPOTECA número CERO SEIS UNO CERO A CERO CINCO CERO CUATRO UNO, de fecha veinticuatro de octubre del dos mil seis, otorgada por el Director Ejecutivo Nacional Ing. Carlos Rolando Aguirre y certificada por el Secretario General Abg. Pablo Nieto Montoya, y que tiene el informe de linderación de fecha diciembre del dos mil cinco, providencia que ha sido anotada en fecha veintiséis de diciembre del dos mil seis, en el Registro Catastral General de Tierras del INDA, en el Folio OCHENTA Y NUEVE B Tomo Nro. CATORCE-C, lote de terreno conocido con el nombre de CARPATOS, de la parroquia Jima del cantón

Sigsig, lote sin número, de la extensión de 1,0100 hectáreas, linderado: NORTE: con Leoncio Matailo en 99.76m rumbo S 62° 13' E, SUR, con Angel Zhunio en 90.34m rumbo N 23° 05' W; ESTE: con camino público en 27.64m rumbo S 68° 11' W, en 23.21m rumbo S 41° 18' W, en 26.52m rumbo S 04° 07' E, en 15.39m rumbo S 22° 33' W, en 60.64m rumbo S 50° 30' W; OESTE: con Río Malla en 43.46m rumbo N 07° 45' E, en 30.97m rumbo N 60° 30' E, en 13.49m rumbo N 26° 59' E. Que el lote de terreno descrito al momento no soporta gravamen alguno ni ha pasado a tercer poseedor con título inscrito dentro del cantón. Es todo cuanto informo en honor a la verdad. Sigsig, 17 de marzo del 2009.- EL REGISTRADOR.

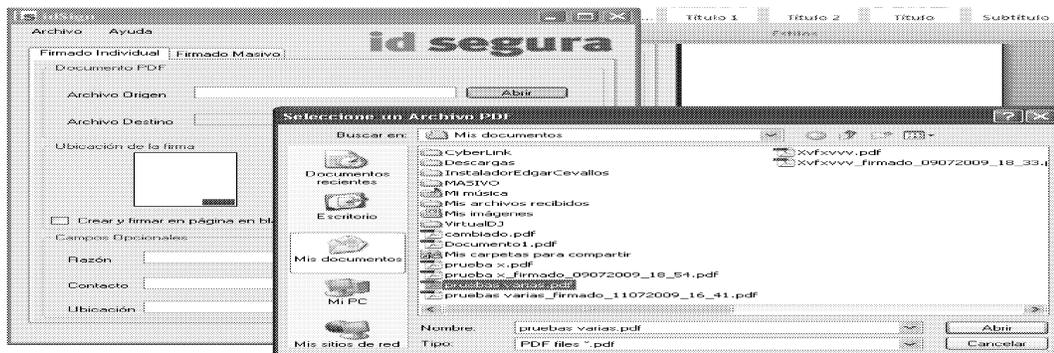
  
Dr. Edgar Cevallos.  
REGISTRADURIA DE LA PROPIEDAD  
CANTON SIGSIG

*Este es un documento firmado electrónicamente; para verificar su autenticidad ingrese al Link <https://www.rpsigsig.ec/verificacion.eva> digite el número 1247348141928 y fecha 11 julio del 2009.*

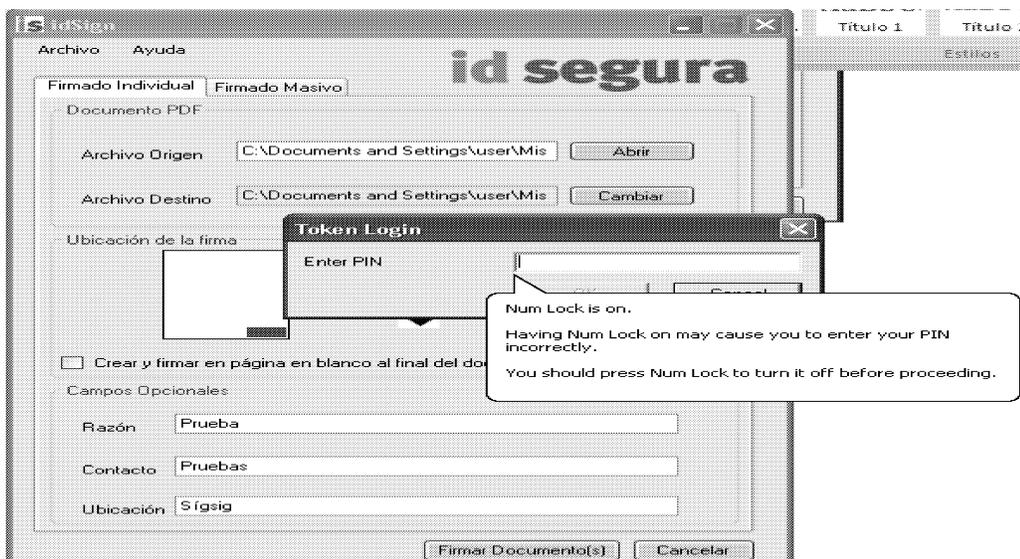
Una vez agregados estos elementos, previa la firma electrónica de este documento, se requiere la instalación en el equipo, de los siguientes componentes: 1.- ARCHIVO IKEYDRVR que es el instalador de los programas para la seguridad del token, (hardware que contiene la firma electrónica). 2.- El Certificado de Seguridad del Banco Central. 3.- El paquete de instalación de Windows que le permite leer al token. Para la firma se procede así: Se coloca el token en el dispositivo de lector de memorias; luego se va al programa que permite firmar en PDF - en este caso "ID segura"- desde el cual se despliega la siguiente ventana:



Desde la opción abrir, seleccionamos el documento que se va a firmar por ejemplo pruebas varias pdf.



Se va a la opción firmar documento, abriéndose una ventana de diálogo donde se solicita el PING, que es dado por la Entidad Certificadora.



Se introduce el PING; haciendo click en Ok, sale el siguiente cuadro:



En forma automática, se agrega en el documento firmado electrónicamente la siguiente leyenda:

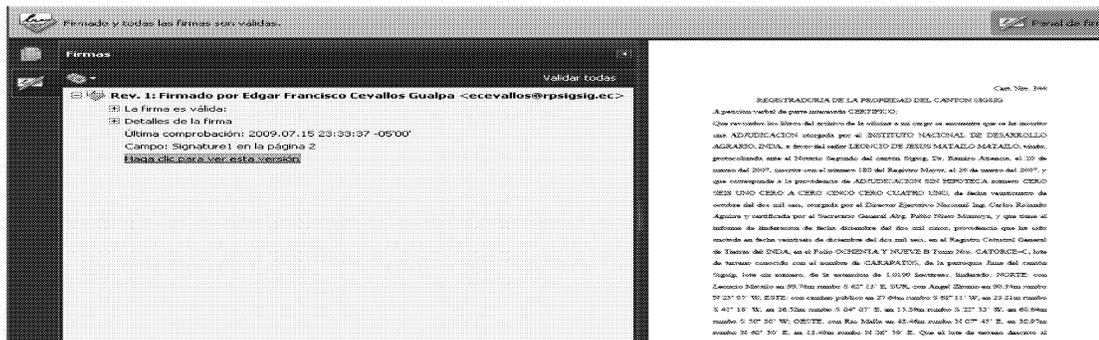
Digitally signed by Edgar Francisco Cevallos Gualpa  
 Date: 2009.07.11 16:42:50 -05:00  
 Reason: prueba  
 Location: Sigsig

**B. Envío.-** Una vez terminado el proceso de elaboración, el sistema permite subir el documento electrónico como documento adjunto dentro del correo electrónico a remitirse a la dirección que ha sido previamente determinada por el petitionerario. El envío se hace a través del correo electrónico a la dirección del solicitante.

**C. Descarga e impresión.-** El usuario recibirá un correo electrónico advirtiéndole el envío del certificado como documento adjunto. Previo a su descarga el usuario deberá ingresar a la página del Banco Central del Ecuador: <http://www.bce.fin.ec/> ir al link Entidad de certificación, hacer click; luego al link número 2: Identidad de la Entidad de Certificación de Información del Banco Central del Ecuador, hacer click. Esta operación se realizará por una sola vez en la máquina desde la que va a descargar el certificado. Una vez descargado este programa en el escritorio o en otro lugar, hay que instalarlos en el disco duro de la computadora; se requiere además el programa ADOBE ACROBAT READER 9 o uno que sea más avanzado y de otros elementos que se describen en “requerimientos previos”. Para verificar la firma digital, es necesario por una sola vez, en la máquina donde se va a descargar el documento, crear una entidad de confianza.

Todos y cada uno de estos pasos constan en forma detallada en el ícono visita guiada dentro del campo de trámites que contiene un instructivo minucioso sobre estos aspectos; inclusive en caso de dificultades para asesoramiento, se da una dirección de correo electrónico y número telefónico

Una vez culminado este proceso, la firma digital se valida de la siguiente manera:



Finalmente una vez comprobada la firma electrónica, se proceda a imprimir el certificado registral electrónico.

**D. Verificación.**- Este paso puede ser realizado tanto por las autoridades judiciales como por las administrativas, o por cualquier persona que tenga interés, a efectos de comprobar que el certificado impreso por los usuarios -adjuntado a la demanda escrita o presentado dentro de un trámite administrativo-, es auténtico; esta opción tiene dos alternativas: a) Ingresar al portal Web del Registro de la Propiedad <https://www.rpsigsig.ec> ir a la sección de trámites, luego a verificar documento, digitar el número constante en el código de verificación y la fecha, hacer click en verificar constatando el contenido tanto del documento como de la firma electrónica. b) Ir directamente al link <https://www.rpsigsig.ec/verificacion.eva> y verificar como en el caso anterior.

The screenshot shows the website interface for 'Registraduría de la Propiedad Sígsig - Azuay'. At the top, there is a navigation menu with links: Inicio, Noticias, La registraduría, Nuestros Enlaces, Contáctenos, and Trámites. On the left side, there is a vertical menu with the following items: Solicitud de trámites, Tipo de solicitud, Requerimientos en la Solicitud, Cuentas para el Depósito, Terminos de Uso, Visita Guiada de la Solicitud, and Verificar Documento. The main content area is titled 'VERIFICADOR DE DOCUMENTOS' and contains the following text: 'Por favor, a continuación ingrese el código de verificación y la fecha de expedición del mismo'. Below this text, there are two input fields: 'Código:' with the value '1247348141928' and 'Fecha:' with the value 'Jul 11, 2009'. A 'Verificar' button is positioned below the date field. At the bottom of the form, there is a note: 'Si usted tiene alguna inquietud acerca de la autenticidad del documento electrónico, por favor contáctese al siguiente correo electrónico: [ecevallos@rpsigsig.ec](mailto:ecevallos@rpsigsig.ec)'.

Luego de hacer Click aparece el documento electrónico que fue remitido y firmado por el Registrador de la Propiedad; una vez realizado este proceso para efectos legales, la autoridad o el funcionario correspondiente, previa la verificación de la autenticidad integridad del documento, con la comprobación de la validez de la firma electrónica y del certificado electrónico emitido por la entidad certificadora (descritos en el punto descarga e impresión), podrían sentar una razón en el sentido de que el certificado registral electrónico que se ha materializado con su impresión y luego presentado en el juzgado, es plenamente válido.

### 10. Información Confidencial

Para estos efectos se siguen los mismos pasos que en el caso anterior con las siguientes diferencias:

*A. Elaboración.-* Se redacta un certificado sin generar código de verificación, es decir sin el instrumento que permita comprobar dentro de la página Web la existencia de dicha información, por tanto el sistema no coloca este certificado para su verificación dentro de la base de datos.

*B. Envío.-* Por lo general los requerimientos realizados en el campo penal y de organismos de control son confidenciales y reservados, en tal virtud consideramos que la información que se genera como respuesta debe necesariamente viajar cifrada, por un canal seguro- principio de confidencialidad- razón por la que la página Web cuenta con un certificado SSL. En lo demás se siguen los mismos pasos tratándose de los documentos de libre acceso.

*C. Descarga.-* Se siguen los mismos pasos tratándose de documentos de libre acceso.

*D. Verificación.-* El proceso de verificación se realiza únicamente con la comprobación de la validez de la firma electrónica y del certificado correspondiente a través de los enlaces que ofrece el propio documento en la opción de PDF, y posteriormente en la opción ver firmas electrónicas. El proceso de verificación se reduce por cuanto el propio Juez o los funcionarios de la entidad de control que hacen la solicitud, la receptan y comprueban la validez del mismo en forma personal en la página Web, es decir el lugar donde realizaron su petición; por tanto sería infructuoso que el documento contenga un código para su comprobación, instrumento que sería más útil en el esquema donde el abogado o el usuario hizo la petición del certificado para luego presentarlo al juzgado u oficina administrativa correspondiente.

*E. Impresión.-* Una vez verificada la validez de la firma puede procederse a la impresión del certificado, posteriormente la autoridad o el juez respectivo, está en la facultad de sentar una razón de que el documento impreso es plenamente válido.

## VI. Conclusiones

1. El certificado registral, es una herramienta básica en el ámbito del Derecho Registral que da seguridad jurídica tanto al ámbito financiero – comercial, como a la actividad jurídica-administrativa de jueces y autoridades, que siendo un documento público, se eleva a la categoría de instrumento público, cuando cumple con los requisitos de fondo y de forma, además de la observancia de aspectos concernientes a su autenticidad, inalterabilidad, no repudio y eficacia, requisitos que le dan validez procesal como medio de prueba con plenos efectos jurídicos.

2.- En base a los principios de equivalencia funcional establecidos en el Código de Procedimiento Civil, la Ley de Comercio Electrónico y su Reglamento, el certificado registral electrónico tiene los mismos efectos jurídicos que el certificado registral impreso en papel, cuyos elementos de autenticidad, integridad, confidencialidad, y no repudio, están respaldados por elementos como el mensaje de datos, la firma electrónica, el certificado electrónico y la entidad de certificación.

3.- En la legislación ecuatoriana existe una base legal mínima, que sustenta la existencia y validez del certificado registral electrónico, sin embargo, son necesarias reformas profundas dentro de cuerpos legales conexos como el Código Civil, el Código

de Procedimiento Civil y en la Ley de Registro, legislación que resulta obsoleta y caduca, por no cumplir con las exigencias que la Sociedad de la Información plantea tanto al Derecho Sustantivo como al Adjetivo.

4.- La influencia de la Sociedad de la Información se ha visto reflejada en todo el contexto que rodea a la actividad registral; instituciones como Notarías, Juzgados, Municipio, Entidades de Control y Fiscalización demandan información actualizada, oportuna, segura, eficaz; esto requiere que los Registros de la Propiedad mejoren su infraestructura tecnológica e informática, al igual que el ámbito de gestión de procesos referidos a la inscripción y certificación de actos y contratos.

5.- La aplicación del Certificado Registral Electrónico a nivel de todas las provincias del Ecuador, es factible gracias a la existencia de herramientas tecnológicas y electrónicas de Sistemas Informáticos como el de la Corte Provincial del Azuay, cuyo modelo se pretende implementar a nivel nacional, lo que ha obligado de alguna manera para que los abogados manejen instrumentos como el Internet para el seguimiento de los casos.

6.- La existencia actual de al menos una Entidad de Certificación- con todas las limitaciones que ello implica- permite el uso de la firma electrónica y del certificado de firma electrónica con los que actualmente cuenta el Registro de la Propiedad del cantón Sígsig, haciendo posible en la práctica la aplicación y vigencia del certificado registral electrónico.

7.- La implementación del sistema para la solicitud, elaboración, envío, recepción y comprobación del certificado registral electrónico implica una serie de aspectos jurídicos referidos a la capacidad de las partes intervinientes en un contrato electrónico, al consentimiento, al objeto y causa lícitas, a las responsabilidades civiles, penales y administrativas; aspectos que están claramente determinados en los términos de uso y privacidad, dándole plena validez jurídica procesal como instrumento de prueba.

8.- El sistema permite al Registro de la Propiedad, verificar como filtro final los efectos jurídicos del certificado registral electrónico en cuanto a su autenticidad, integridad, confidencialidad, eficacia y no repudio, pues éste necesariamente tiene que regresar por cualquier motivo razón o circunstancia a la misma oficina; por tanto el Registrador de la Propiedad es la persona que en última instancia verifica las características del documento que fue expedido dentro de su propia oficina; en tal virtud para su comprobación no existe persona o entidad más adecuada que la misma que lo emitió.

## VII. Bibliografía

- Banco Central del Ecuador "firmas electrónicas". 2008.
- SIGSIG, Plan de Desarrollo Estratégico Cantonal 2002-2010." Imprenta de UDA/IERSE, Cuenca- Ecuador, 2004; 231 pp.
- CEVALLOS GUALPA, Edgar Francisco, Tesis: La aplicación del certificado electrónico en el Registro de la Propiedad del cantón Sígsig: desafíos y perspectivas técnico-jurídicos". Universidad de Cuenca-Ecuador, Maestría en Derecho Informático, 2009.

- FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ, Rodolfo: "Contratación Electrónica: La Prestación del Consentimiento en Internet". J.M. Bosch Editor. Barcelona, España, 2001; 114 pp.
- GAETE GONZALEZ, Eugenio Alberto: "Instrumento público electrónico". 2da. Edición. Editorial Bosch S. A. Barcelona España, 2002; 563 pp.
- ORTEGA JARAMILLO RUBEN: "Comentarios a la Ley de Registro". Imprenta Cosmos, Loja, Ecuador, 1999; 141 pp.
- CODIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL DEL ECUADOR Y LEYES CONEXAS. Corporación de Estudios y Publicaciones. Quito - Ecuador, 2009.
- CODIGO DE PROCEDIMIENTO PENAL DEL ECUADOR. Corporación de Estudios y Publicaciones. Quito - Ecuador, 2009.
- CODIGO PENAL DEL ECUADOR, Corporación de Estudios y Publicaciones. Quito - Ecuador, 2009.
- CONSTITUCION POLITICA DEL ECUADOR, Corporación de Estudios y Publicaciones. Quito - Ecuador, 2008.
- LEY DE COMERCIO ELECTRONICO, FIRMAS ELECTRONICAS Y MENSAJES DE DATOS, REGLAMENTO, LEGISLACION CONEXA, CONCORDANCIAS. Corporación de Estudios y Publicaciones. Quito - Ecuador, 2009.
- LEY NOTARIAL Y DE REGISTRO. Corporación de Estudios y Publicaciones. Quito - Ecuador, 2010.
- REGISTRO OFICIAL Nro. 563, de 30 de mayo de 1974.
- REGISTRO OFICIAL Nro. 44, de 20 de marzo del 2003.
- REGISTRO OFICIAL Nro. 204, de 5 de noviembre del 2003.
- REGISTRO OFICIAL Nro. 427, de 17 de septiembre del 2008.
- RESOLUCION Nro. 481-20-2008 del CONATEL de 8 de octubre del 2008.
- GAETE GONZALEZ Eugenio Alberto: "Documento Electrónico e Instrumento Público" REVISTA ALFA REDI <http://www.alfa-redi.org/rdi-articulo.shtml?x=511>.
- Banco Central del Ecuador <http://www.bce.fin.ec/>.
- Correo electrónico del Registro de la Propiedad del Sígsig [ecevallos@rpsigsig.ec](mailto:ecevallos@rpsigsig.ec).
- Corte Provincial de Justicia del Azuay <http://www.funcionjudicial-azuay.gov.ec>.
- Corte Provincial de Justicia de Pichincha [www.funcionjudicial-pichincha.gov.ec](http://www.funcionjudicial-pichincha.gov.ec).
- Empresa ID SEGURA: <http://www.idsegura.com/index.php>.
- Municipio del cantón Sígsig: <http://www.sigsig.gov.ec>.
- Registro de la Propiedad del Sígsig <https://www.rpsigsig.ec>.