



RESOLUCIÓN Nro. RA-RPCC-037-2025

DR. VÍCTOR HUGO MOLINEROS GALLEGOS
REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN CUENCA

CONSIDERANDO

Que, el Art. 1 de la Constitución de la República del Ecuador, se establece que: “El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico”. Por ello cumple en garantizar los derechos consagrados en el marco legal.

Que, el Art. 225 de la Constitución de la República del Ecuador señala: “El sector público comprende: (...) 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado. 3. Los organismos y entidades creados por la Constitución o la ley para el ejercicio de la potestad estatal, para la prestación de servicios públicos o para desarrollar actividades económicas asumidas por el Estado. 4. Las personas jurídicas creadas por acto normativo de los gobiernos autónomos descentralizados para la prestación de servicios públicos.” (subrayado y en negrillas de mi autoría)

Que, el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador claramente determina 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. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución”;

Que, el Art. 227 de la Constitución de la República del Ecuador señala: “La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación”; por lo que se realiza la importancia de cumplir con los principios por los cuales se rige la administración pública, en el presente caso, los de eficacia, eficiencia y calidad.

Que, el Art. 265 de la Constitución de la República del Ecuador señala: “El sistema público de registro de la propiedad será administrado de manera concurrente entre el Ejecutivo y las municipalidades.”

Que, el Art. 314 de la Constitución de la República del Ecuador instituye que “El Estado será responsable de la provisión de los servicios públicos de agua potable y de riego, saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones, vialidad, infraestructuras portuarias y aeroportuarias, y los demás que determine la ley. “ El Estado garantizará que los servicios públicos y su provisión respondan a los principios de obligatoriedad, generalidad, uniformidad, eficiencia, responsabilidad, universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad y calidad (...). (subrayado y en negrillas de mi autoría)

Que, el Art. 4 del Código Orgánico Administrativo también recoge el principio de eficiencia al que se ha hecho referencia anteriormente de la siguiente manera “Principio de eficiencia. Las actuaciones administrativas aplicarán las medidas que faciliten el ejercicio de los derechos de las personas. Se prohíben las dilaciones o retardos injustificados y la exigencia de requisitos puramente formales.”

Que, el Código Orgánico Administrativo en su Art. 7 recoge el Principio de desconcentración: “La función administrativa se desarrolla bajo el criterio de distribución objetiva de funciones, privilegia la delegación de la repartición de funciones entre los órganos de una misma administración pública, para descongestionar y acercar las administraciones a las personas.”

Que, el Código Orgánico Administrativo en su Art. 68 contempla: “Transferencia de la competencia. La competencia es irrenunciable y se ejerce por los órganos o entidades señalados en el ordenamiento jurídico, **salvo los casos de delegación, avocación, suplencia, subrogación, descentralización y desconcentración** cuando se



efectúen en los términos previstos en la ley.” (las negrillas son de mi autoría)

Que, el Art. 11 de la Ley de Registro establece los deberes y atribuciones del Registrador, entre otros: “a) *Inscribir en el Registro correspondiente los documentos cuya inscripción exige o permite la Ley, debiendo negarse a hacerlo en los casos siguientes: (...) d) Anotar en el Libro denominado Repertorio los títulos o documentos que se le presenten para su inscripción y cerrarlo diariamente, haciendo constar el número de inscripciones efectuadas en el día y firmado la diligencia; e) Conferir certificados y copias con arreglo a esta Ley; (...) g) Los demás que la Ley le imponga.*”

Que, el Art. 18 de la Ley de Registro, establece “(...) *El Repertorio se cerrará diariamente con una razón de la suma de las anotaciones hechas en el día y con expresión de los números de la primera y de la última. La razón, después de la fecha en que hubiere sido puesta irá firmada por el Registrador. Si no se hubieren verificado anotaciones en el día, se hará constar este particular.*”

Que, el Art. 1 de la Ordenanza para la Organización, Administración y Funcionamiento del Registro de la Propiedad del Cantón Cuenca, establece: “*La presente ordenanza se sustenta en los principios de calidad, eficiencia, eficacia, seguridad y transparencia en el manejo del Registro de la Propiedad del cantón Cuenca.*”, por la cual se destaca que el manejo del Registro de la Propiedad del Cantón Cuenca se rige también por los principios de calidad, eficiencia y eficacia.

Que, el Art. 14 de la Ordenanza para la Organización, Administración y Funcionamiento del Registro de la Propiedad del Cantón Cuenca instituye a “*La o el Registrador de la Propiedad del cantón Cuenca, como máxima autoridad administrativa y representante legal y judicial del Registro de la Propiedad del cantón Cuenca (...). En caso de ausencia temporal de la o el Registrador titular, el despacho será encargado al funcionario que designe el Registrador de conformidad con el manual orgánico funcional, encargo que será comunicado obligatoriamente al señor Alcalde.*”

Que, la Ordenanza para la Organización, Administración y Funcionamiento del Registro de la Propiedad del Cantón Cuenca en su Art. 25, establece: “*Los deberes, atribuciones y prohibiciones de la o el Registrador están determinados en la Ley de Registro*”.

Que, mediante acción de personal Nro. AP-2025-036 de fecha 13 de febrero de 2025 suscrita por el Dr. Cristian Zamora Matute Alcalde del Cantón Cuenca, designa al Dr. Víctor Hugo Molineros Gallegos con C.I. Nro. 1707009153 como Registrador de la Propiedad del Cantón Cuenca a partir del 13 de febrero de 2025.

Que, mediante Resolución Administrativa Nro. RA-RPCC-033-2025, suscrita a los 26 días del mes de junio de 2025, se expide la Reforma al Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por procesos del Registro de la Propiedad del cantón Cuenca.

Que, en la Reforma al Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos del Registro de la Propiedad del Cantón Cuenca, específicamente en el Art. 10, establece “*Estructura Descriptiva. – De conformidad con el índice estructural establecido en el artículo 8, se procede a describir a las Gestiones/Unidades administrativas de la estructura institucional, de conformidad al siguiente esquema: (...) DE LA DIRECCIÓN DE SERVICIOS REGISTRALES cuyo responsable es el o la DIRECTOR/RA DE SERVICIOS REGISTRALES Atribuciones y responsabilidades: (...) b) Subrogar al Registrador de la Propiedad en su ausencia*”

Que, mediante Memorando Nro. MEMO-RPCC-2025-0343 de fecha Cuenca, 02 de julio de 2025, suscrito por el Registrador de la Propiedad del Cantón Cuenca, por medio del cual se dispone al Director de Asesoría Jurídica, realizar el acto jurídico correspondiente, a través de la resolución que se requiera, para dar cumplimiento a lo establecido en el literal b) de las atribuciones y responsabilidades del cargo de Director de Servicios Registrales, que dispone: “*Subrogar al Registrador de la Propiedad en su ausencia*”.

Que, con la finalidad asegurar la operatividad institucional, la tramitación oportuna del despacho y la suscripción de documentos, en los casos en que el Registrador de la Propiedad se encuentre ausente, evitando así interrupciones o afectaciones en la prestación del servicio público registral.



En uso de las atribuciones legales y en mi calidad de máxima autoridad se:

RESUELVE

Artículo 1.- DELEGACIÓN DE FACULTADES. Se delega al Director de Servicios Registrales la facultad de suscribir los documentos registrales en ausencia del Registrador de la Propiedad, con el fin de garantizar la continuidad del servicio registral y la atención oportuna a los usuarios.

Artículo 2.- ALCANCE DE LA DELEGACIÓN. La delegación comprende la suscripción de los siguientes actos, sin que esta enumeración sea taxativa:

- a. Actas de inscripción.
- b. Certificados.
- c. Razones de inscripción.
- d. El Repertorio.
- e. Negativas.
- f. Notas devolutivas.
- g. Certificaciones.
- h. Marginaciones.
- i. Los demás que se establezcan en la ley y demás normativa pertinente, siempre que no las contravengan y que, por la naturaleza del acto o actuación, sean propios para dar continuidad al servicio registral y atención oportuna a los usuarios, sin dilaciones.

Artículo 3.- AVOCACIÓN DE COMPETENCIA. En aplicación de las disposiciones contempladas en el Código Orgánico Administrativo, esta autoridad podrá, en cualquier momento, avocar el conocimiento y decisión de las actividades delegadas.

Artículo 4.- EJECUCIÓN. Las Unidades y Direcciones, en el ámbito de sus competencias, ejecutarán las acciones necesarias para el cumplimiento de esta resolución.

Artículo 5.- RESPONSABILIDAD DEL DELEGADO. El delegado, en ejercicio de las atribuciones y facultades conferidas, deberá observar el ordenamiento jurídico vigente y será responsable civil, administrativa y penalmente por el ejercicio de estas delegaciones.

Dado y firmado en el despacho del Registrador de la Propiedad del cantón Cuenca, el 3 de julio de 2025.

Comuníquese y Notifíquese.

Dr. Víctor Hugo Molineros Gallegos
REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN CUENCA

Elaborado por:	Abg. Juan Sebastián Vásquez Analista Jurídico	
Revisado y Aprobado por:	Abg. Diego Cabrera L. Director de Asesoría Jurídica	