

DOCTRINA JURÍDICA REGISTRAL Nro. 004-2021

REQUISITOS PARA LA PUBLICIDAD DE LOS TÍTULOS TRASLATICIOS DE DOMINIO. LA COMPRAVENTA.

EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN GUAYAQUIL

CONSIDERANDO

1.- 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.

2.- 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.”

3.- Que, el artículo 5 de la Ley citada, preceptúa: “El Estado, de conformidad con la Ley, pondrá en conocimiento de las ciudadanas o ciudadanos, la existencia de registros o bases de datos de personas y bienes y en lo aplicable, la celebración de actos sobre los mismos, con la finalidad de que las interesadas o interesados y terceras o terceros conozcan de dicha existencia y los impugnen en caso de afectar a sus derechos.”

4.- Que, los registros públicos y demás oficinas que manejen información relacionada con el objeto de esta Ley administrarán sus bases de datos en coordinación con la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos; sus atribuciones, responsabilidades y funciones serán determinadas por la ley pertinente a cada registro y por el Reglamento a la presente ley; y, por “ultimo, “Los registros, llevarán la información de modo digitalizado, con soporte físico, en la forma determinada por la presente Ley y en la normativa pertinente para cada registro, en lo que respecta a: [...] 2.- Registro de la Propiedad bajo el sistema de información cronológica, personal y real; y,”¹

5.- Que, el artículo 13 inciso 2 de la misma Ley, prescribe que los Registros son dependencias públicas, desconcentrados, con autonomía registral y administrativa

¹ Arts. 14 y 15 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

en los términos de la presente ley, 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, conforme se determine en el Reglamento que expida la Dirección Nacional.

6.- Que, conforme a los artículos 11 letras a) y e) de la Ley de Registro, 3 y 5 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, compete al Registrador de la Propiedad las funciones de inscribir y certificar las situaciones jurídicas catalogadas por la ley como inscribibles con la finalidad de proteger el tráfico jurídico inmobiliario, el crédito territorial y sobre todo promover la paz y armonía en las relaciones jurídicas inmobiliarias de los particulares y del propio Estado; convirtiéndose así la función registral en un baluarte de la seguridad jurídica preventiva, y apuntando hacia un Derecho de Daños preventivo y no punitivo, según la nueva tendencia internacional.

7.- Que la publicidad registral material requiere de la inscripción que se cumple con fines específicos, como la inscripción traditiva, la inscripción declarativa y la inscripción garantía.

7.1. 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 traditiva, según los artículos 1 letra a) de la Ley de Registro, 702 y 691 del Código Civil.

7.2.- Que, la inscripción es declarativa cuando se sustenta en los actos jurídicos que vienen produciendo efectos desde antes de su acceso al Registro competente, como los que provienen de determinados modos de adquirir, como la sucesión por causa de muerte (acto de posesión efectiva, según artículo 18 número 12 de la Ley Notarial, testamentos abiertos o cerrados -haya o no dejado bienes raíces el o la causante-, según el artículo. 25 letra e) de la Ley de Registro, partición judicial o extrajudicial) o prescripción adquisitiva de dominio (demanda y sentencia que declara la adquisición del dominio dentro de juicio seguido en contra del titular inscrito); los actos legales de partición; los casos de sentencias u otras providencias que exteriorizan un mandato judicial encaminado a producir una modificación, variación o cancelación de un dato registrado. En estos casos la inscripción es declarativa y por lo tanto con fines publicitarios.

7.3.- Que, en todos los casos la inscripción constituye garantía de autenticidad del título formal que accede al Registro y garantía de seguridad de los títulos y actos que deben registrarse.

8.- Que, los títulos traslaticios referidos a bienes inmuebles reclaman la inscripción simbólica en el registro de la propiedad competente para que opere la traslación del derecho real desde el patrimonio del tradente hacia el patrimonio del adquirente, en virtud de lo cual la inscripción le otorga eficacia real al derecho recibido por el beneficiario de la inscripción traditiva, de todo lo cual dará fe el folio real informático.

9.- Que, la información que proviene de los títulos traslaticios de dominio es contribuyente de los elementos del folio real: Inmueble, titular, titularidades concatenadas de dominio o condominio, título causal, gravámenes, interdicciones y sus cancelaciones; pues por la información que debe reposar en sede registral por aplicación del principio de especialidad, el registro de seguridad jurídica dispondrá de información clara y precisa que se enarbola a través de la publicidad registral.

10.- Que, la “ORDENANZA SUSTITUTIVA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN GUAYAQUIL Y EL EJERCICIO DE LA COMPETENCIA REGISTRAL, A TRAVÉS DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL”, publicada en la Gaceta Oficial 26 del 18 de septiembre de 2020 y en la edición especial del Registro Oficial 1047 del 21 de septiembre de 2020, establece los lineamientos esenciales para el ejercicio de la función registral que es eminentemente jurídica y por lo tanto reservada por Ley al Registrador de la Propiedad del Cantón Guayaquil.

11.- Que, todo servicio público, y por supuesto el “SERVICIO PÚBLICO REGISTRAL ELECTRÓNICO Y EL EJERCICIO DE LOS DERECHOS” se debe desarrollar en armonía con el ordenamiento jurídico aplicable, en el presente caso, en cuanto a la recepción de las situaciones jurídicas inscribibles, al procedimiento registral que debe instaurar para cada caso, así como para concretar la publicidad registral traditiva, la publicidad la material a través de la inscripción y la publicidad formal de manera general a través de la certificación; siendo necesario para ello identificar las exigencias, condiciones y requisitos que se insertan dentro de la tradición como acto jurídico, con los caracteres y los requisitos de la tradición con vista de los títulos traslaticios que recogen la diversidad de situaciones, que pueden estar referidas a los comparecientes, a las modalidades contractuales y a las diversas estipulaciones de los contratantes; y por supuesto la normativa que se debe observar para el ejercicio eficaz de la calificación legal (no discrecional, subjetiva ni arbitraria) como fundamento de la inscripción y de la publicidad registral como fin último de los registros de seguridad jurídica.

En tal virtud, con fundamento en el ordenamiento constitucional y legal vigente, y en la Ordenanza que regula el servicio registral en el cantón Guayaquil, el Registrador de la Propiedad del Cantón Guayaquil, como único responsable del Área Registral de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil y por lo tanto de las operaciones registrales, y considerando el carácter técnico jurídico de la función registral. quil.gob.ec

EXPIDE:

DOCTRINA JURÍDICA REGISTRAL Nro. 004-2021

**REQUISITOS PARA LA PUBLICIDAD DE LOS TÍTULOS TRASLATIVOS
DE DOMINIO. LA COMPRAVENTA.**

PRIMERO. Los títulos traslativos del dominio y de otros derechos reales.- Según el artículo 691 del Código Civil “Para que valga la tradición se requiere un título translativo de dominio, como el de venta, permuta, donación, etc. Se requiere, además, que el título sea válido respecto de la persona a quien se confiere. Así, el título de donación irrevocable no transfiere el dominio entre cónyuges.” Y, según el artículo 718 del mismo Código: El justo título es constitutivo o translativo de dominio. Son constitutivos de dominio la ocupación, la accesión y la prescripción. Son traslativos de dominio los que, por su naturaleza, sirven para transferirlo como la venta, la permuta, la donación entre vivos. Pertenecen a esta clase las sentencias de adjudicación en juicios divisorios, y los actos legales de partición. Las sentencias judiciales sobre derechos litigiosos no forman nuevo título para legitimar la posesión. Las transacciones, en cuanto se limitan a reconocer o declarar derechos preexistentes, no forman nuevo título; pero, en cuanto transfieren la propiedad de un objeto no disputado, constituyen un título nuevo.

SEGUNDO. La tradición jurídica inmobiliaria.- Según el artículo 702 del Código Civil: “Se efectuará la tradición del dominio de bienes raíces por la inscripción del título en el libro correspondiente del Registro de la Propiedad. De la misma manera se efectuará la tradición de los derechos de usufructo o de uso, de habitación o de servidumbre constituidos en bienes raíces, y del derecho de hipoteca. [...]” Y, en el mismo sentido el artículo 1 de la Ley de Registro prescribe: “La inscripción de los instrumentos públicos, títulos y demás documentos que la Ley exige o permite que se inscriban en los registros correspondientes, tiene principalmente los siguientes objetos: a) Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos; [...]”

TERCERO. El objeto o contenido jurídico específico de cada acto.- Por el artículo 1460 del Código Civil se determinan los elementos esenciales, naturales y accidentales de todo contrato al señalar: “Se distinguen en cada contrato las cosas que son de su esencia, las que son de su naturaleza, y las puramente accidentales. Son de la esencia de un contrato aquellas cosas sin las cuales, o no surte efecto alguno, o degenera en otro contrato diferente; son de la naturaleza de un contrato las que, no siendo esenciales en él se entienden pertenecerle, sin necesidad de una cláusula especial; y son accidentales a un contrato aquéllas que ni esencial ni

naturalmente le pertenecen, y que se le agregan por medio de cláusulas especiales.”

CUARTO. Contenido jurídico específico de la compraventa y su formalización.- Según el artículo 1740 del Código Civil: “La venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio, salvo las excepciones siguientes: La venta de bienes raíces, servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública, o conste, en los casos de subasta, del auto de adjudicación debidamente protocolizado e inscrito. [...]”.

Con relación a la instrumentación el Art. 26 de la Ley Notarial prescribe: “Escritura pública es el documento matriz que contiene los actos y contratos o negocios jurídicos que las personas otorgan ante notario y que éste autoriza e incorpora a su protocolo. Se otorgarán por escritura pública los actos y contratos o negocios jurídicos ordenados por la Ley o acordados por voluntad de los interesados.”

Para tal efecto, se aplicarán fundamentalmente las reglas de los artículos 27, 28 y 29 de la Ley Notarial.

QUINTO. Los elementos del acto o negocio jurídico.- Respecto a las personas habilitadas para contratar el artículo 1460 del Código Civil prescribe lo siguiente:

Para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad es necesario:

Que sea legalmente capaz;

Que consienta en dicho acto o declaración, y su consentimiento no adolezca de vicio;

Que recaiga sobre un objeto lícito; y,

Que tenga una causa lícita.

La capacidad legal de una persona consiste en poderse obligar por sí misma, y sin el ministerio o la autorización de otra.

Y, el artículo 1462 del mismo Código presume que toda persona es legalmente capaz, excepto las que la ley declara incapaces. Hay que señalar que la misma ley admite otro tipo de incapacidades denominadas por la doctrina como especiales (en contraposición a las incapacidades generales; absolutas y relativas) para celebrar determinados actos, según el inciso final del artículo 1463 del Código citado: “Además de estas incapacidades hay otras particulares, que consisten en la prohibición que la ley ha impuesto a ciertas personas para ejecutar ciertos actos.”

SEXTO. La representación legal o voluntaria.- En cuanto a la representación legal o voluntaria de las personas naturales o jurídicas de manera general se deben observar la reglas siguientes:

— www.rpguayaquil.gob.ec

Córdova # 918 y V. M. Rendón

593 (4) 370 9700 ext. 222

info@rpguayaquil.gob.ec

Según el artículo 28 del Código Civil: “Son representantes legales de una persona, el padre o la madre, bajo cuya patria potestad vive; su tutor o curador; y lo son de las personas jurídicas, los designados en el Art. 570.”

Según el artículo 570 del Código Civil: Las corporaciones son representadas por las personas a quienes la ley o las ordenanzas respectivas, o a falta de una y otras, un acuerdo de la corporación, han conferido este carácter.

Por el artículo 571 del Código Civil: Los actos del representante de la corporación, en cuanto no excedan de los límites del ministerio que se le ha confiado, son actos de la corporación. En cuanto excedan de estos límites, sólo obligan personalmente al representante.

Y, el artículo 572 del Código Civil prescribe: Los estatutos de una corporación tienen fuerza obligatoria sobre toda ella; y sus miembros están obligados a obedecerlos, bajo las penas que los mismos estatutos impongan.

SÉPTIMO. Requisitos para la compraventa en sus diversas modalidades.- A continuación se consignan los requisitos que se deben acreditar para obtener la tradición jurídica inmobiliaria con vista de un título traslativo, y se lo hará en consideración a los supuestos siguientes:

7.1. COMPRAVENTA CELEBRADA ENTRE PERSONAS NATURALES CAPACES.

- Copia de la escritura pública en formato digital, en la cual de manera general deberá constatarse lo siguiente:
- Autorización para solicitar la inscripción traditiva a una de las partes o a un tercero, según el Art. 41 de la Ley de Registro.
- Otorgamiento de la escritura pública: Lectura, consentimiento, autorización y suscripción.
- Razón de expedición de la copia que acredita la literalidad respecto a la matriz o escritura pública. Art. 41 de la Ley Notarial.
- Certificado de avalúos y registro del inmueble urbano o rural.
- Levantamiento topográfico debidamente validado por la Sub Dirección de Catastro de la Municipalidad de Guayaquil, tratándose de predio rural.
- Copia de los recibos de pago de los impuestos por concepto de alcabala principal y los adicionales, así como del impuesto a la utilidad en la transferencia de dominio de predios urbanos.
- Copia del recibo de pago del impuesto predial del inmueble.

7.2. COMPRAVENTA CELEBRADA ENTRE PERSONAS NATURALES EN QUE EL VENDEDOR ES UN MENOR DE EDAD.

- Copia de la escritura pública en formato digital, en la cual de manera general deberá constatarse lo siguiente:
- Autorización para solicitar la inscripción traditiva a una de las partes o a un tercero, según el Art. 41 de la Ley de Registro.

www.rpguayaquil.gob.ec

Córdova # 918 y V. M. Rendón
593 (4) 370 9700 ext. 222
info@rpguayaquil.gob.ec

- Otorgamiento de la escritura pública: Lectura, consentimiento, autorización y suscripción.
- Razón de expedición de la copia que acredita la literalidad respecto a la matriz o escritura pública. Art. 41 de la Ley Notarial.
- Certificado de avalúos y registro del inmueble urbano o rural.
- Levantamiento topográfico debidamente validado por la Sub Dirección de Catastro de la Municipalidad de Guayaquil, tratándose de predio rural.
- Copia de los recibos de pago de los impuestos por concepto de alcabala principal y los adicionales, así como del impuesto a la utilidad en la transferencia de dominio de predios urbanos.
- Copia del recibo de pago del impuesto predial del inmueble.
- Acreditar la representación del menor de edad con las partidas de nacimiento, cuando comparece quien ejerce la patria potestad, según el Art. 28 del Código Civil.
- Incorporar la copia de la sentencia que concede la licencia judicial para la enajenación o hipoteca de un inmueble del hijo de familia, según el Art. 297 del Código Civil, en relación con los artículos 334 número 6 del Código Orgánico General de Procesos y 234 número 1 del Código Orgánico de la Función Judicial.

7.3. COMPRAVENTA CELEBRADA ENTRE PERSONAS NATURALES EN QUE EL VENDEDOR ES UN PUPILO.

- Copia de la escritura pública en formato digital, en la cual de manera general deberá constatarse lo siguiente:
- Autorización para solicitar la inscripción traditiva a una de las partes o a un tercero, según el Art. 41 de la Ley de Registro.
- Otorgamiento de la escritura pública: Lectura, consentimiento, autorización y suscripción.
- Razón de expedición de la copia que acredita la literalidad respecto a la matriz o escritura pública. Art. 41 de la Ley Notarial.
- Certificado de avalúos y registro del inmueble urbano o rural.
- Levantamiento topográfico debidamente validado por la Sub Dirección de Catastro de la Municipalidad de Guayaquil, tratándose de predio rural.
- Copia de los recibos de pago de los impuestos por concepto de alcabala principal y los adicionales, así como del impuesto a la utilidad en la transferencia de dominio de predios urbanos.
- Copia del recibo de pago del impuesto predial del inmueble.
- Acreditar la representación legal del pupilo con la copia del acta de discernimiento conferida por Juez de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia, conforme a las reglas de los artículos 398 del Código Civil, 334 número 6 inciso 2 del Código Orgánico General de Procesos y 234 número 1 del Código Orgánico de la Función Judicial.

- Incorporar la copia de la sentencia que concede la licencia judicial para la enajenación o hipoteca del dominio de un inmueble del pupilo, según los Arts. 418 y 420 inciso 1 del Código Civil en relación con los artículos 334 número 6 inciso 2 del Código Orgánico General de Procesos y 234 número 1 del Código Orgánico de la Función Judicial.

7.4. COMPRAVENTA CELEBRADA ENTRE PERSONAS NATURALES EN QUE EL COMPRADOR ES UN MENOR DE EDAD.

- Copia de la escritura pública en formato digital, en la cual de manera general deberá constatarse lo siguiente:
- Autorización para solicitar la inscripción traditiva a una de las partes o a un tercero, según el Art. 41 de la Ley de Registro.
- Otorgamiento de la escritura pública: Lectura, consentimiento, autorización y suscripción.
- Razón de expedición de la copia que acredita la literalidad respecto a la matriz o escritura pública. Art. 41 de la Ley Notarial.
- Certificado de avalúos y registro del inmueble urbano o rural
- Levantamiento topográfico debidamente validado por la Sub Dirección de Catastro de la Municipalidad de Guayaquil, tratándose de predio rural.
- Copia de los recibos de pago de los impuestos por concepto de alcabala principal y los adicionales, así como del impuesto a la utilidad en la transferencia de dominio de predios urbanos.
- Copia del recibo de pago del impuesto predial del inmueble.
- Acreditar la representación del menor de edad con las partidas de nacimiento, cuando comparece quien ejerce la patria potestad, según el Art. 28 del Código Civil.

7.5. COMPRAVENTA CELEBRADA ENTRE PERSONAS NATURALES EN QUE EL COMPRADOR ES UN PUPILO.

- Copia de la escritura pública en formato digital, en la cual de manera general deberá constatarse lo siguiente:
- Autorización para solicitar la inscripción traditiva a una de las partes o a un tercero, según el Art. 41 de la Ley de Registro.
- Otorgamiento de la escritura pública: Lectura, consentimiento, autorización y suscripción.
- Razón de expedición de la copia que acredita la literalidad respecto a la matriz o escritura pública. Art. 41 de la Ley Notarial.
- Certificado de avalúos y registro del inmueble urbano o rural
- Levantamiento topográfico debidamente validado por la Sub Dirección de Catastro de la Municipalidad de Guayaquil, tratándose de predio rural.

- Copia de los recibos de pago de los impuestos por concepto de alcabala principal y los adicionales, así como del impuesto a la utilidad en la transferencia de dominio de predios urbanos.
- Copia del recibo de pago del impuesto predial del inmueble.
- Acreditar la representación legal del pupilo con la copia del acta de discernimiento conferida por el Juez de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia, conforme los artículos 398 del Código Civil, 334 número 6 inciso 2 del Código Orgánico General de Procesos y 234 número 1 del Código Orgánico de la Función Judicial.

7.6. COMPRAVENTA DEL DOMINIO DE UN INMUEBLE CELEBRADA ENTRE PERSONAS JURÍDICAS.

- Copia de la escritura pública en formato digital, en la cual de manera general deberá constatarse lo siguiente:
- Autorización para solicitar la inscripción traditiva a una de las partes o a un tercero, según el Art. 41 de la Ley de Registro.
- Otorgamiento de la escritura pública: Lectura, consentimiento, autorización y suscripción.
- Razón de expedición de la copia que acredita la literalidad respecto a la matriz o escritura pública. Art. 41 de la Ley Notarial.
- Certificado de avalúos y registro del inmueble urbano o rural
- Levantamiento topográfico debidamente validado por la Sub Dirección de Catastro de la Municipalidad de Guayaquil, tratándose de predio rural.
- Copia de los recibos de pago de los impuestos por concepto de alcabala principal y los adicionales, así como del impuesto a la utilidad en la transferencia de dominio de predios urbanos.
- Copia del recibo de pago del impuesto predial del inmueble.
- Acreditar la representación legal de las personas jurídicas con la copia del nombramiento respectivo, en la forma que lo establecen de manera general los artículos 28 y 570 del Código Civil.
- Copia del acta de asamblea general o de la sala que representa a la mayoría de la corporación para la enajenación del dominio de un inmueble, salvo lo que establezcan los estatutos, según el Art. 569 del Código Civil.
- Presentación del Registro único de Contribuyentes, según el Art. 24 de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativas.

7.7. COMPRAVENTA CELEBRADA POR UNA COMPAÑÍA CIVIL A FAVOR DE PERSONA NATURAL.

- Copia de la escritura pública en formato digital, en la cual de manera general deberá constatarse lo siguiente:
- Autorización para solicitar la inscripción traditiva a una de las partes o a un tercero, según el Art. 41 de la Ley de Registro.

- Otorgamiento de la escritura pública: Lectura, consentimiento, autorización y suscripción.
- Razón de expedición de la copia que acredita la literalidad respecto a la matriz o escritura pública que contiene el negocio jurídico. Art. 41 de la Ley Notarial.
- Certificado de avalúos y registro del inmueble urbano o rural.
- Levantamiento topográfico debidamente validado por la Sub Dirección de Catastro de la Municipalidad de Guayaquil, tratándose de predio rural.
- Copia de los recibos de pago de los impuestos por concepto de alcabala principal y los adicionales, así como del impuesto a la utilidad en la transferencia de dominio de predios urbanos.
- Copia del recibo de pago del impuesto predial del inmueble.
- Acreditar la representación legal de la compañía con la copia del nombramiento respectivo, en la forma que lo establece el artículo 1975, 1981 del Código Civil.
- Copia del acta de junta general de socios de la compañía tradente, según el Art. 1958, 1981, 1983 del Código Civil.
- Presentación del Registro único de Contribuyentes, según el Art. 24 de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativas.

7.8. COMPRAVENTA CELEBRADA POR UNA COMPAÑÍA DE COMERCIO A FAVOR DE PERSONA NATURAL.

- Copia de la escritura pública en formato digital, en la cual de manera general deberá constatarse lo siguiente:
- Autorización para solicitar la inscripción traditiva a una de las partes o a un tercero, según el Art. 41 de la Ley de Registro.
- Otorgamiento de la escritura pública: Lectura, consentimiento, autorización y suscripción.
- Razón de expedición de la copia que acredita la literalidad respecto a la matriz o escritura pública que contiene el negocio jurídico. Art. 41 de la Ley Notarial.
- Certificado de avalúos y registro del inmueble urbano o rural.
- Levantamiento topográfico debidamente validado por la Sub Dirección de Catastro de la Municipalidad de Guayaquil, tratándose de predio rural.
- Copia de los recibos de pago de los impuestos por concepto de alcabala principal y los adicionales, así como del impuesto a la utilidad en la transferencia de dominio de predios urbanos.
- Copia del recibo de pago del impuesto predial del inmueble.
- Acreditar la representación legal de la compañía con la copia del nombramiento respectivo, en la forma que lo establecen los artículos 13, 44, 65, 123 y 253 de la Ley de Compañías.

- Copia del acta de junta general de accionistas de la compañía tradente, según los artículos 46, 65 inciso 2, 118 letra h) y 253 de la Ley de Compañías.
- Presentación del Registro único de Contribuyentes, según el Art. 24 de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativas.

7.9 COMPRAVENTA CELEBRADA POR UNA COMPAÑÍA EN PROCESO DE LIQUIDACIÓN A FAVOR DE PERSONA NATURAL.

- Copia de la escritura pública en formato digital, en la cual de manera general deberá constatarse lo siguiente:
- Autorización para solicitar la inscripción traditiva a una de las partes o a un tercero, según el Art. 41 de la Ley de Registro.
- Otorgamiento de la escritura pública: Lectura, consentimiento, autorización y suscripción.
- Razón de expedición de la copia que acredita la literalidad respecto a la matriz o escritura pública que contiene el negocio jurídico. Art. 41 de la Ley Notarial.
- Certificado de avalúos y registro del inmueble urbano o rural.
- Levantamiento topográfico debidamente validado por la Sub Dirección de Catastro de la Municipalidad de Guayaquil, tratándose de predio rural.
- Copia de los recibos de pago de los impuestos por concepto de alcabala principal y los adicionales, así como del impuesto a la utilidad en la transferencia de dominio de predios urbanos.
- Copia del recibo de pago del impuesto predial del inmueble.
- Acreditar la representación legal de la compañía con la copia del nombramiento de liquidador para el caso de disolución dispuesta por la Superintendencia de Compañías (disolución de oficio), según el Art. 389 número 5 de la Ley de Compañías; o del representante legal a quien le corresponde el proceso de liquidación, en el caso de la disolución de pleno derecho, según el artículo 362 número 4 de la Ley de Compañías.
- Copia del acta de junta general de accionistas de la compañía tradente, en la que se le exonere del requisito de pública subasta para la venta directa, o copia del estatuto cuando autorice la venta directa, según los Arts. 389 número 5 y 395 numeral 3 letra b) de la Ley de Compañías.
- Presentación del Registro único de Contribuyentes, según el Art. 24 de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativas.

7.10. COMPRAVENTA CELEBRADA POR UNA COMPAÑÍA QUE SE ENCUENTRA EN ESTADO DE DISOLUCIÓN, Y NO SE HA DESIGNADO LIQUIDADOR.

- Copia de la escritura pública en formato digital, en la cual de manera general deberá constatarse lo siguiente:

- Autorización para solicitar la inscripción traditiva a una de las partes o a un tercero, según el Art. 41 de la Ley de Registro.
- Otorgamiento de la escritura pública: Lectura, consentimiento, autorización y suscripción.
- Razón de expedición de la copia que acredita la literalidad respecto a la matriz o escritura pública que contiene el negocio jurídico. Art. 41 de la Ley Notarial.
- Certificado de avalúos y registro del inmueble urbano o rural.
- Levantamiento topográfico debidamente validado por la Sub Dirección de Catastro de la Municipalidad de Guayaquil, tratándose de predio rural.
- Copia de los recibos de pago de los impuestos por concepto de alcabala principal y los adicionales, así como del impuesto a la utilidad en la transferencia de dominio de predios urbanos.
- Copia del recibo de pago del impuesto predial del inmueble.
- Acreditar la representación legal de la compañía con la copia del nombramiento del administrador con funciones prorrogadas, según el Art. 382 de la Ley de Compañías, en cuyo caso las facultades del administrador quedan imitadas a realizar las operaciones que se hallen pendientes y a Representar a la compañía para el cumplimiento de los fines indicados.
- Copia del acta de junta general de accionistas de la compañía tradente, en la que se autorice celebrar ese tipo de negocios, pues están impedidos de realizar nuevas operaciones relativas al objeto social, según el Art. 382A de la Ley de Compañías.
- Presentación del Registro único de Contribuyentes, según el Art. 24 de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativas.

7.11. COMPRAVENTA CELEBRADA A TRAVÉS DE APODERADO.

- Copia de la escritura pública en formato digital, en la cual de manera general deberá constatarse lo siguiente:
- Autorización para solicitar la inscripción traditiva a una de las partes o a un tercero, según el Art. 41 de la Ley de Registro.
- Otorgamiento de la escritura pública: Lectura, consentimiento, autorización y suscripción.
- Razón de expedición de la copia que acredita la literalidad respecto a la matriz o escritura pública que contiene el negocio jurídico. Art. 41 de la Ley Notarial.
- Certificado de avalúos y registro del inmueble urbano o rural.
- Levantamiento topográfico debidamente validado por la Sub Dirección de Catastro de la Municipalidad de Guayaquil, tratándose de predio rural.
- Copia de los recibos de pago de los impuestos por concepto de alcabala principal y los adicionales, así como del impuesto a la utilidad en la transferencia de dominio de predios urbanos.
- Copia del recibo de pago del impuesto predial del inmueble.

- Acreditar la representación voluntaria del vendedor con la copia del poder en el que deberá constar la facultad para vender o enajenar el dominio del inmueble, según los Arts. 2020, 2035, 2036 inciso final y 2046 del Código Civil.
- Acreditar la representación voluntaria del comprador con la copia del poder en el que deberá constar la facultad para adquirir el dominio del inmueble, según los Arts. 2020, 2035, 2037 y 2038 del Código Civil.
- En determinados casos es necesaria la autorización expresa conferida al mandante para que el mismo mandatario pueda vender o comprar lo que el mandante le ha ordenado comprar o vender, por sí o por interpuesta persona, en donde se requiere cláusula especial (inoponibilidad), según el Art. 2048 del Código Civil.
- Para el caso que se comparezca en representación de otro, es necesario que en la comparecencia propiamente dicha se haya hecho constar por parte del apoderado que su apoderamiento no ha sido revocado ni extinguido y que se encuentra plenamente vigente. Art. 29 número 4 de la Ley Notarial en relación con los artículos 2035 y 2076 del Código Civil.

OCTAVO. Compraventa entre cónyuges y compraventa de padres a hijo incapaz.- Al respecto, según el Art. 1735 del Código Civil: “Es nulo el contrato de venta entre cónyuges, y entre padres e hijos, mientras éstos sean incapaces.”

Respecto a los actos que la Ley sanciona con nulidad absoluta se han reglas que son de imperativo cumplimiento: “Art. 9.- Los actos que prohíbe la ley son nulos y de ningún valor; salvo en cuanto designe expresamente otro efecto que el de nulidad para el caso de contravención.” Y, el Art. 10 prescribe: “En ningún caso puede el juez declarar válido un acto que la ley ordena que sea nulo.”

NOVENO. Venta separada de una misma cosa a varias personas. El Art. 1757 del Código Civil sobre la venta de un mismo inmueble a distintas personas prescribe: “Si alguno vende separadamente una misma cosa a dos personas, el comprador que haya entrado en posesión será preferido al otro. Si ha hecho la entrega a los dos, aquél a quien se haya hecho primero será preferido. Si no se ha entregado a ninguno, prevalecerá el título más antiguo.”

Por su parte el Art. 12 inciso 1 de la Ley de Registro para aplicación inexorable en sede registral prescribe lo siguiente: “Si el dueño de un predio lo vendiere o hipotecare sucesivamente a dos personas distintas y después de inscritas la venta o hipoteca por uno de los compradores o acreedores hipotecarios, pidiere el otro, igual inscripción, el Registrador se negará a practicarla hasta que lo ordene el Juez. [...]”

DÉCIMO. La venta de cosa ajena.- Al respecto, el Art. 1754 del Código Civil prescribe: La venta de cosa ajena vale, sin perjuicio de los derechos del dueño de la cosa vendida, mientras no se extingan por el transcurso del tiempo.

Y, el Art. 1758 del mismo Código prescribe: La venta de cosa ajena, ratificada después por el dueño, confiere al comprador los derechos de tal, desde la fecha de la venta.

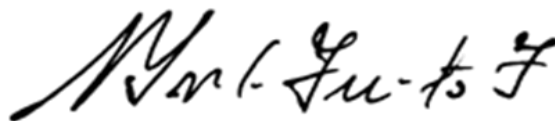
Por su parte el Art. 12 inciso 2 de la Ley de Registro para aplicación inexorable en sede registral, prescribe lo siguiente: “[...] Esta disposición es aplicable al caso en que apareciere vendido el inmueble por una persona que no es su verdadero dueño o actual poseedor.”

En Guayaquil, el 31 de marzo de 2021

Elaborado: Ab. Jaime Villalva Plaza, Mgs. Subdirección Procesal e Investigaciones Jurídicas

Supervisado: Ab. Vilma Barba Sanchón, Mgs. Subdirección Operaciones Registrales

Aprobado: Dr. Segundo Ivole Zurita Zambrano, Mgs. Dirección Operaciones Registrales.



**Dr. Segundo Ívole Zurita Zambrano, Mgs.
Registrador de la Propiedad del Cantón
Guayaquil.**