

DOCTRINA JURÍDICA REGISTRAL Nro. 005-2021

REQUISITOS PARA LA PUBLICIDAD DE LOS TÍTULOS TRASLATIVOS DE DOMINIO. OTRAS MODALIDADES DE COMPRAVENTA.

EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN GUAYAQUIL

CONSIDERANDO

1.- Que, respecto a los instrumentos, documentos, títulos, actos o contratos, y técnicamente las situaciones jurídicas inscribibles, los artículos 1, 11 letra a) y 25 de la Ley de Registro, se determinan 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, 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 último, "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

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

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

5.- 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; razón por la cual la función registral se constituye en baluarte de la seguridad jurídica preventiva, con proyección hacia un Derecho de Daños preventivo y no punitivo, según la nueva tendencia.

6.- 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.

6.1.- 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.

6.2.- 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.

6.3.- 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.

7.- Que, los títulos traslativos sobre inmuebles reclaman la inscripción simbólica en el registro de la propiedad competente para que opere la tradición 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, conforme queda exteriorizado en el folio real informático o matrícula inmobiliaria.

8.- Que, la información que proviene de los títulos traslativos de dominio se concreta en los elementos del folio real: Inmueble, titular, titularidades concatenadas de dominio o condominio, título causal, gravámenes, interdicciones y sus cancelaciones; pues por la determinación de esa información, por aplicación fundamentalmente del principio de especialidad, el registro de seguridad jurídica dispondrá de información clara y precisa que se enarbola a través de la publicidad registral.

9.- 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 reservada por Ley al Registrador de la Propiedad del Cantón Guayaquil.

10.- Que, todo servicio público, y particularmente el “SERVICIO PÚBLICO REGISTRAL ELECTRÓNICO Y EL EJERCICIO DE LOS DERECHOS” se debe desarrollar con observancia del ordenamiento jurídico aplicable, tales como, la recepción de las situaciones jurídicas inscribibles, el procedimiento registral para cada caso, la realización de la publicidad registral traditiva como parte de la publicidad material; para lo cual se requiere identificar las exigencias, condiciones y requisitos propios de la tradición como acto jurídico, con los caracteres y los requisitos de la tradición con vista de los títulos traslativos que recogen la diversidad de situaciones jurídicas, las mismas que pueden referirse a los comparecientes, a las modalidades contractuales y a las diversas estipulaciones que formulen los contratantes; todo lo cual contribuirá al 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.

EXPIDE:

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



**MUY ILUSTRE
MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL**
Por Guayaquil Independiente

DOCTRINA JURÍDICA REGISTRAL Nro. 005-2021

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

PRIMERO.- El título causal y el negocio jurídico.- Determinación de 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.”

SEGUNDO.- El modo.- La tradición jurídica inmobiliaria respecto a los títulos traslativos.- 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. [...]” En ese mismo sentido apunta el artículo 1 letra a) de la Ley de Registro se refiere a la inscripción traditiva.

TERCERO.- El contrato de compraventa y otras modalidades. Por imperio del Art. 1740 del Código Civil: “La venta de bienes raíces, servidumbre y 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 [...]”.

Por el Art. 1850 del Código Civil “El que cede a título oneroso un derecho de herencia o legado, sin especificar los efectos de que se compone, no se hace responsable sino de su calidad de heredero o legatario,”

Por lo tanto, el derecho que tiene el heredero en la herencia puede cederse de dos formas. La primera, es la que se hace sin atender a los efectos que la componen; y, la segunda, en la que se especifiquen las cosas o efectos a que la cesión se refiere. Es en este último caso que habrá una verdadera compraventa o una permuta que se rige por las reglas generales de cada contrato; en virtud de lo cual si en la partición no se le adjudica al cedente el bien, tendrá las responsabilidades propias del contrato de compraventa si el vendedor no hace entrega de la cosa.

CUARTO.- La compraventa de una unidad inmobiliaria.- Para que opere la tradición del dominio de unidades inmobiliaria se requiere cumplir con las reglas sobre lo siguiente:

4.1. La inscripción de la constitución al régimen de propiedad horizontal con sustento en la autorización emitida por el organismo competente del ente municipal, en la forma que lo establece el Art. 19 inciso 1 de la Ley de Propiedad Horizontal, que prescribe: “Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública sobre constitución o traspaso de la propiedad de un piso o departamento, ni los registradores de la propiedad inscribirán tales escrituras si no se inserta en ellas la copia auténtica de la correspondiente declaración municipal y del Reglamento de Copropiedad de que tratan los Arts. 11 y 12.” En las escrituras públicas contentivas de los títulos traslativos de dominio se deberá insertar o incorporar la declaratoria al régimen de propiedad horizontal (autorización preliminar).

4.2. La inscripción del plano general del edificio sometido a propiedad horizontal por imperio del Art. 10 de la misma Ley que prescribe: “La tradición del dominio de un departamento, piso o local, y la constitución de cualquier derecho real sobre ellos, se efectuarán en la forma señalada en el Código Civil y en la Ley de Registro. Se hará, además, referencia al plano general del edificio y se concretará la ubicación del piso, departamento o local y el número respectivo.”

4.3. La protocolización e inscripción del Reglamento de Propiedad horizontal, según los incisos 3 y 4 del Art. innumerado (5) del Capítulo X del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal. (agregado por el Art. 3 del D.E. 661, R.O. 505-S, 21-V-2015), prescribe;

“[...] Para todos los propósitos legales, antes de la primera transferencia de un bien inmueble en régimen de propiedad horizontal, se debe entender que el presente Reglamento General constituye el reglamento interno de copropietarios, por lo que no son necesarios su protocolización, inscripción o declaración alguna.

Una vez que el bien inmueble edificado, declarado en propiedad horizontal, haya sido transferido a terceros en una proporción igual o superior al porcentaje previsto en la Ley para la aprobación del reglamento interno de copropiedad, los condóminos procederán a aportarlo, protocolizarlo e inscribirlo en el registro de la propiedad correspondiente. A partir de la fecha de inscripción del reglamento interno de copropiedad, los notarios y registradores deben precautelar el cumplimiento de las exigencias del artículo 19 de la Ley referidas al reglamento de copropiedad. “

4.4. Y, por último, la presentación de la certificación otorgada por la Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, según la

Disposición General PRIMERA del mismo Reglamento (Sustituido por el Art. 4 del D.E. 661, R.O. 505-S, 21-V-2015), que prescribe: “Para que pueda realizarse la transferencia de dominio de un bien sometido al régimen de propiedad horizontal y para la constitución de cualquier gravamen o derecho real sobre él, será requisito indispensable que el respectivo propietario demuestre que se encuentra pagadas todas sus obligaciones derivadas del régimen de propiedad horizontal, a través de la certificación otorgada por la Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal. Sin este requisito no podrá celebrarse ninguna escritura ni inscribirse. Los notarios y los registradores de la propiedad serán personal y pecuniariamente responsables, en caso de no dar cumplimiento a lo que se dispone en esta disposición.”

QUINTO.- COMPRAVENTA DE TIERRAS RURALES ADJUDICADAS POR EL ESTADO- El Art. 123 inciso 2 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales prescribe lo siguiente: “Las y los notarios y registradores de la propiedad de la jurisdicción en la que se encuentre el predio, se abstendrán de tramitar y registrar actos y contratos que no incorporen la resolución de adjudicación.”

Art. 40.- Prohibición.- Las tierras adquiridas y adjudicadas a las organizaciones campesinas por la Autoridad Agraria Nacional, a través de los recursos del Fondo Nacional de Tierra, no podrán ser enajenadas durante quince años contados desde el día de su inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente, salvo la cesión de hipoteca previsto en el artículo 71 de esta Ley.

Art. 109 inciso 3 de la misma Ley: “Las y los notarios y registradores de la propiedad otorgarán e inscribirán, respectivamente, las adjudicaciones de tierras rurales estatales emitidas por la Autoridad Agraria Nacional independientemente de la extensión del predio. La transferencia o partición de estas tierras, puede ser inscrita y registrada, siempre y cuando, su superficie no sea menor al lote mínimo definido por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano correspondiente, sobre la base de la extensión de la superficie de las pequeñas propiedades existentes en su jurisdicción, de acuerdo con la realidad y particularidades de cada zona agroecológica y a los parámetros técnicos que establezca la Autoridad Agraria Nacional.”

SEXTO.- 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, como el contrato de compraventa, tal como se detalla a continuación:

6.1. COMPRAVENTA DE DERECHOS Y ACCIONES QUE VERSA SOBRE DERECHOS EN UNA SUCESIÓN RESPECTO A BIENES SINGULARES (COMPRAVENTA DE DERECHOS Y ACCIONES HEREDITARIOS SOBRE

BIENES ESPECÍFICOS CON LOS EFECTOS DEL ART. 1360 DEL CÓDIGO CIVIL).

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

- a) Data, encabezamiento o preliminar; comparecencia en la que el notario juzgará sobre la capacidad e identidad de los otorgantes; los antecedentes o parte motiva; las disposiciones o parte dispositiva; y, el otorgamiento que comprende: Lectura, consentimiento, autorización y suscripción.
- b) Que conste la facultad para solicitar la inscripción traditiva conferida a una de las partes o a un tercero, según el Art. 41 de la Ley de Registro.
- c) La razón de expedición de la copia (fecha y firma), con la cual se acredita la literalidad respecto a la matriz o escritura pública. Art. 41 de la Ley Notarial.
- d) Certificado de avalúos y registro del inmueble urbano o rural.
- e) Levantamiento topográfico debidamente validado por la Sub Dirección de Catastro de la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero de la Municipalidad de Guayaquil, tratándose de predio rural.
- f) Copias de los recibos de pago de los impuestos por concepto de alcabala principal y los adicionales.
- g) Copia del recibo de pago del impuesto a la utilidad en la transferencia de dominio de predios urbanos.
- h) Copia del recibo de pago del impuesto predial del inmueble.
- i) 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.
- j) 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.
- k) Que se haya acreditado la calidad de heredero con derecho a la sucesión. A través de la Posesión efectiva inscrita, testamento inscrito (aceptación expresa), o las otras formas de aceptación de la herencia incorporando las copias de actas de nacimiento y defunción, según los Arts. 1265 y 1267 del Código Civil (aceptación tácita).

6.2. CESIÓN DEL DERECHO DE HERENCIA.

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

- a) Data, encabezamiento o preliminar; comparecencia en la que el notario juzgará sobre la capacidad e identidad de los otorgantes; los antecedentes o parte motiva;

- las disposiciones o parte dispositiva; y, el otorgamiento que comprende: Lectura, consentimiento, autorización y suscripción.
- b) Que conste la facultad para solicitar la inscripción traditiva conferida a una de las partes o a un tercero, según el Art. 41 de la Ley de Registro.
 - c) La razón de expedición de la copia (fecha y firma), con la cual se acredita la literalidad respecto a la matriz o escritura pública. Art. 41 de la Ley Notarial.
 - d) Que se acredite la calidad de heredero con derecho a la sucesión. Lo cual se cumplirá con la posesión efectiva inscrita, testamento inscrito (aceptación expresa), o las otras formas de aceptación de la herencia incorporando las copias de actas de nacimiento y defunción, según los Arts. 1265 y 1267 del Código Civil (aceptación tácita).
 - e) Certificado de avalúos y registro del inmueble urbano o rural.
 - f) Levantamiento topográfico debidamente validado por la Sub Dirección de Catastro de la Municipalidad de Guayaquil, tratándose de predio rural.
 - g) 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.
 - h) Copia del recibo de pago del impuesto predial del inmueble.
 - i) 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.
 - j) 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.
 - k) 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.

6.3. COMPRAVENTA SOBRE EL DOMINIO DE UNIDADES INMOBILIARIAS

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

- a) Data, encabezamiento o preliminar; comparecencia en la que el notario juzgará sobre la capacidad e identidad de los otorgantes; los antecedentes o parte motiva; las disposiciones o parte dispositiva; y, el otorgamiento que comprende: Lectura, consentimiento, autorización y suscripción.
- b) Que conste la facultad para solicitar la inscripción traditiva conferida a una de las partes o a un tercero, según el Art. 41 de la Ley de Registro.

- c) La razón de expedición de la copia (fecha y firma), con la cual se acredita la literalidad respecto a la matriz o escritura pública. Art. 41 de la Ley Notarial.
- d) Certificado de avalúos y registro del inmueble urbano.
- e) Copias de los recibos de pago de los impuestos por concepto de alcabala principal y los adicionales.
- f) Copia del recibo de pago del impuesto a la utilidad en la transferencia de dominio de predios urbanos.
- g) Copia del recibo de pago del impuesto predial del inmueble.
- h) Copia de la autorización preliminar o declaratoria de propiedad horizontal, actualmente. Actualmente por aplicación del Art. 21 de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos, si la información consta en las bases de datos de la propia institución deberá ser utilizada de oficio, sin necesidad de requerirla al usuario del servicio registral.
- i) La inscripción del plano del edificio sometido al régimen de propiedad horizontal.
- j) El Reglamento interno de propiedad horizontal dictado por la asamblea de copropietarios, el mismo que deberá constar protocolizado e inscrito, salvo que corresponda a la primera transferencia de un bien inmueble en régimen de propiedad horizontal, en que rige el Reglamento General a la ley, y que no haya sido transferido a terceros en una proporción igual o superior al porcentaje previsto en la Ley para la aprobación del reglamento interno de copropiedad. Es aplicable la regla del Art. 21 de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos.
- k) La certificación otorgada por la Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, respecto a estar al día en el pago de las cuotas de administración.

6.4. COMPRAVENTA DEL DOMINIO DE UN PREDIO RURAL QUE TIENE COMO ANTECEDENTE UN TÍTULO ADQUISITIVO DEL ESTADO.

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

- a) Data, encabezamiento o preliminar; comparecencia en la que el notario juzgará sobre la capacidad e identidad de los otorgantes; los antecedentes o parte motiva; las disposiciones o parte dispositiva; y, el otorgamiento que comprende: Lectura, consentimiento, autorización y suscripción.
- b) Que conste la facultad para solicitar la inscripción traditiva conferida a una de las partes o a un tercero, según el Art. 41 de la Ley de Registro.
- c) La razón de expedición de la copia (fecha y firma), con la cual se acredita la literalidad respecto a la matriz o escritura pública. Art. 41 de la Ley Notarial.
- d) Certificado de avalúos y registro del inmueble rural.

- e) Levantamiento topográfico debidamente validado por la Sub Dirección de Catastro de la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero de la Municipalidad de Guayaquil de predio rural.
- f) Copias de los recibos de pago de los impuestos por concepto de alcabala principal y los adicionales.
- g) En la escritura pública que contenga un contrato dispositivo del dominio de un predio rural adjudicado por el Estado deberá constar como documento habilitante la copia de la Resolución de Adjudicación, pues constituye un requisito para proceder a la celebración del contrato de compraventa y para obtener la inscripción traditiva de dominio, conforme lo prescribe el Art. 123 inciso 2 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

6.5. COMPRAVENTA DEL DOMINIO DE UN PREDIO RURAL ADJUDICADO POR EL ESTADO A UNA ORGANIZACIÓN CAMPESINA.

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

- a) Data, encabezamiento o preliminar; comparecencia en la que el notario juzgará sobre la capacidad e identidad de los otorgantes; los antecedentes o parte motiva; las disposiciones o parte dispositiva; y, el otorgamiento que comprende: Lectura, consentimiento, autorización y suscripción.
- b) Que conste la facultad para solicitar la inscripción traditiva conferida a una de las partes o a un tercero, según el Art. 41 de la Ley de Registro.
- c) La razón de expedición de la copia (fecha y firma), con la cual se acredita la literalidad respecto a la matriz o escritura pública. Art. 41 de la Ley Notarial.
- d) Certificado de avalúos y registro del inmueble rural.
- e) Levantamiento topográfico debidamente validado por la Sub Dirección de Catastro de la Municipalidad de Guayaquil.
- f) Copia de los recibos de pago de los impuestos por concepto de alcabala principal y los adicionales.
- g) Copia del recibo de pago del impuesto predial del inmueble.
- h) En el caso de tierras adjudicadas en programas de redistribución se podrá transferir la propiedad luego de quince años, para lo cual debe haberse pagado la totalidad del valor del predio y cancelado la hipoteca constituida en favor de la Autoridad Agraria Nacional o la institución financiera pública acreedora, conforme lo prescribe el Art. 114 inciso 2 en relación con el Art. 40 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

6.6. COMPRAVENTA CELEBRADA POR LOS HEREDEROS PROVISIONALES PARA EL CASO DE DESAPARECIMIENTO.

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

- a) Data, encabezamiento o preliminar; comparecencia en la que el notario juzgará sobre la capacidad e identidad de los otorgantes; los antecedentes o parte motiva; las disposiciones o parte dispositiva; y, el otorgamiento que comprende: Lectura, consentimiento, autorización y suscripción.
- b) Que conste la facultad para solicitar la inscripción traditiva conferida a una de las partes o a un tercero, según el Art. 41 de la Ley de Registro.
- c) La razón de expedición de la copia (fecha y firma), con la cual se acredita la literalidad respecto a la matriz o escritura pública. Art. 41 de la Ley Notarial.
- d) Certificado de avalúos y registro del inmueble urbano o rural.
- e) Levantamiento topográfico debidamente validado por la Sub Dirección de Catastro de la Municipalidad de Guayaquil, tratándose de predio rural.
- f) 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.
- g) Copia del recibo de pago del impuesto predial del inmueble.
- h) Los bienes raíces del desaparecido no podrán enajenarse ni hipotecarse antes de la posesión definitiva sino por causa necesaria o de utilidad evidente declarada por el juez competente, es decir, conferida por Juez de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia, conforme a las reglas de los artículos 74 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.
- i) Incorporar la copia de la sentencia que concede la licencia judicial para la enajenación o hipoteca de un inmueble del desaparecido, según los Arts. 74 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.
- j) Además, la venta de cualquiera parte de los bienes del desaparecido se hará en **pública subasta**. Art. 74 inciso 2 del Código Civil.

6.7. COMPRAVENTA FAVOR DE ORGANIZACIONES RELIGIOSAS

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

- a) Data, encabezamiento o preliminar; comparecencia en la que el notario juzgará sobre la capacidad e identidad de los otorgantes; los antecedentes o parte motiva; las disposiciones o parte dispositiva; y, el otorgamiento que comprende: Lectura, consentimiento, autorización y suscripción.
- b) Que conste la facultad para solicitar la inscripción traditiva conferida a una de las partes o a un tercero, según el Art. 41 de la Ley de Registro.

- c) La razón de expedición de la copia (fecha y firma), con la cual se acredita la literalidad respecto a la matriz o escritura pública. Art. 41 de la Ley Notarial.
- d) Certificado de avalúos y registro del inmueble urbano o rural.
- e) Levantamiento topográfico debidamente validado por la Sub Dirección de Catastro de la Municipalidad de Guayaquil en el caso de predios rurales.
- f) Copias de los recibos de pago de los impuestos por concepto de alcabala principal y los adicionales.
- g) Copia del recibo de pago del impuesto a la utilidad en la transferencia de dominio de predios urbanos exclusivamente.
- h) Copia del recibo de pago del impuesto predial del inmueble.
- i) La certificación emitida por el Registro de la Propiedad competente sobre la inscripción de la organización religiosa y de quien ejerce la representación, según el Art. 5 de la Ley de Cultos en concordancia con el Art. 10 del Reglamento de Cultos Religiosos

SÉPTIMO.- La Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos dispone de regulaciones para acreditar la identidad de las personas naturales y la identificación de las personas jurídicas.

Art. 24.- De la acreditación de la identidad de las personas naturales.- La identidad de las personas naturales se demostrará con la presentación de la cédula de identidad o ciudadanía, el documento nacional de identidad, el pasaporte o la licencia de conducir, indistintamente.

En caso de que las entidades implementen mecanismos de autenticación biométrica u otros similares para demostrar la identidad, ya no será necesaria la presentación de ninguno de los documentos referidos en el inciso anterior.

Esta disposición es aplicable para las entidades del sector privado.

Art. 25.- De la identificación de las personas jurídicas.- La identificación de las personas jurídicas se acreditará con la presentación del Registro Único del Contribuyente otorgado por el Servicio de Rentas Internas.

Sin perjuicio de lo expuesto en el inciso anterior, si para el trámite administrativo se requiere, además, conocer la identidad del representante legal de la persona jurídica, las entidades reguladas por esta Ley deberán solicitar la presentación de uno de los documentos establecidos en el artículo precedente, y constatar la calidad de representante legal accediendo al sistema informático de cualquiera de los entes encargados de su registro.

Para el efecto, los nombramientos de representantes legales de personas jurídicas

deben ser registrados obligatoriamente en las entidades pertinentes conforme la ley, las que deberán mantener actualizada su base de datos y prestar todas las facilidades para que las demás entidades accedan a dicha información.

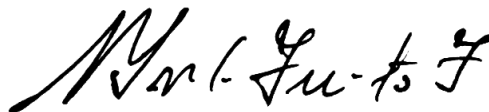
OCTAVO.- Que, por regla general, desde la fecha que se practica la inscripción con sustento en alguno de los títulos traslativos de dominio se cumple con la tradición del derecho real en favor de la persona natural o jurídica que figura como adquirente, salvo los casos de excepción, como cuando le antecede una anotación provisional con sustento en una negativa fundamentada en que los efectos de la inscripción se retrotraen a la fecha de aquella anotación provisional, por imperio del Art. 13 de la Ley de Registro; o cuando influye la causa o título de la adquisición, en la forma que lo establece el Art. 167 del Código Civil, pues en tal caso la situación de la causa es determinante para direccionar el patrimonio adquirente, ya sea el patrimonio social o el patrimonio personal de la persona natural adquirente.

En Guayaquil, el 4 de agosto 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 Ívole Zurita Zambrano, Mgs. Dirección Operaciones Registrales.



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