



DOCTRINA JURÍDICA REGISTRAL Nro. 004-2020

**EL TÍTULO CAUSAL RECEPTOR DE LOS DERECHOS Y SITUACIONES
JURÍDICAS INSCRIBIBLES**

EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN GUAYAQUIL

CONSIDERANDO

Desde antaño nuestra legislación adhirió a la teoría del título y el modo a fin de hacer operar la adquisición del dominio de los inmuebles, especialmente con relación a los denominados títulos traslativos de dominio; reglas que se extendieron para los demás títulos no traslativos, esto es, los títulos declarativos, lo cual se advirtió desde la primera edición del Código Civil y se mantiene hasta la presente fecha.

Según la doctrina no existe unanimidad respecto a la determinación de lo que se inscribe en el Registro de la Propiedad, ya que se ha ido generando teorías que se justifican en consideración a la evolución de los estudios realizados en cada momento histórico, tales como: a) que el objeto del Registro de la propiedad, no son los derechos, actos o contratos, sino los títulos públicos en los que se recoge el derecho real inmobiliario (NÚÑEZ LAGO); b) que en el Registro se inscriben actos o títulos pero lo que se publican son los derechos existentes sobre los bienes (LACRUZ BERDEJO); c) lo que se inscribe son los títulos traslativos en los que se constituyen, modifican o extinguen derechos reales sobre bienes inmuebles (ROCA SASTRE); y, d) el objeto que se inscribe es la relación jurídica registral (AMOROS CUARDIOLA).

Actualmente, según la doctrina que cataloga al registro de la propiedad como un registro de seguridad jurídica, seguida por Antonio Pau Pedrón, proclama que el objeto de la publicidad son las situaciones jurídicas, pues, aunque se inscriben actos, lo que se publican son situaciones: Se inscribe la compraventa, pero se publica el derecho del comprador; se inscribe el nombramiento del administrador, pero se publican sus facultades representativas, etc. Lo que interesa a los terceros no es el acto en sí mismo, sino los efectos, y además si ellos perduran, se mantienen en el tiempo con eficacia. Se aclara que la situación jurídica se caracteriza por dos rasgos: a) la inherencia a una persona o una cosa; b) el carácter estable.

En consecuencia, en atención a la evolución de la publicidad registral se advierte que las regulaciones jurídicas han seguido el desarrollo de la doctrina imperante

www.rpguayaquil.gob.ec





REGISTRO DE
LA PROPIEDAD
DE GUAYAQUIL

en cada momento: Documentos, actos y contratos, títulos, derechos reales, y actualmente las situaciones jurídicas registrales en las que se incluyen los derechos reales, los derechos personales y todo aquello que es inherente a una cosa y tiene el carácter de estable.

En el ordenamiento jurídico aplicable, tenemos que la inscripción de los instrumentos públicos, títulos y demás documentos que la ley exige o permite, que se practica en el registro de la propiedad inmobiliario tiene fines específicos según el Art. 1 de la Ley de Registro (inscripción traditiva o declarativa); en virtud de ello, en unos casos, la inscripción sirve de medio para producir la tradición del dominio y de otros derechos reales sobre inmuebles, por cuya razón se dice que la **inscripción es traditiva**; en otros casos, la **inscripción es declarativa**, pues con la inscripción solo se da publicidad a los actos jurídicos que vienen produciendo efectos desde antes de llegar al Registro, como son los actos que provienen de los modos de adquirir el dominio, como ocurre en la sucesión por causa de muerte y en la prescripción adquisitiva de dominio, o en el caso de sentencias u otras providencias judiciales que son receptoras de medidas cautelares (tales como prohibición de enajenar, embargos, interdicciones, incautación, secuestro); y, en todos los casos la inscripción sirve para garantizar la autenticidad y seguridad de los títulos y actos que deben registrarse.

Que, actualmente según lo determina el artículo 5 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, 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.

La misma Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos dispone 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; así como también que "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,

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



en lo que respecta a: [...] 2.- Registro de la Propiedad bajo el sistema de información cronológica, personal y **real**; y,”¹

El Art. 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.

Bajo esos lineamientos el Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil pretende institucionalizar soluciones viables especialmente a través de la doctrina jurídica registral, recurriendo para ello a los estudios doctrinarios y a las disposiciones del ordenamiento jurídico aplicable, de tal manera que cada criterio, lineamiento u orientación tenga fuente constitucional y legal; las razones fundamentadas para resolver un caso concreto; así como, las pautas o cánones que se deben seguir en los procedimientos registrales, sean plasmadas en instrumentos registrales claros y transparentes que salvaguarden el principio de seguridad jurídica.

En esta línea se apunta la doctrina jurídica registral que está destinada a generar una cultura registral en ascenso constante, inmersa en el proceso dialéctico de transformación que hoy vivimos, para ofrecer líneas maestras en pro de la seguridad jurídica inmobiliaria en el cantón Guayaquil; así como para instaurar los precedentes registrales sobre la base de las fórmulas utilizadas en la resolución de un caso concreto que merece mantenerse para resolver casos análogos; y, por supuesto las reglas que se deben observar en los procedimientos para la emisión de productos registrales con los elementos de la publicidad registral.

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.

¹ Arts. 14 y 15 respectivamente.
www.rpguayaquil.gob.ec



REGISTRO DE
LA PROPIEDAD
DE GUAYAQUIL

Que, todo servicio público y por supuesto el “SERVICIO PÚBLICO REGISTRAL ELECTRÓNICO Y EL EJERCICIO DE LOS DERECHOS” debe desarrollarse siguiendo el sendero de la seguridad jurídica y el respeto de los derechos constitucionales, en virtud de lo cual se impone que la regla general sea la de acoger a la publicidad registral todas las situaciones jurídicas que la Ley les ha otorgado la categoría de inscribibles; y, como excepción, en los casos que no proceda, se rodee al requirente del servicio registral de todas las ventajas y garantías que ofrece la función registral proporcionando el producto registral eficaz que le permita a los interesados hacer valer sus derechos ante las autoridades competentes.

En esta línea el 27 de octubre de 2020 se emitió la Doctrina Jurídica Registral Nro. 003-2020 que tiende a materializar el postulado de los registros de seguridad jurídica, como es, “EL EJERCICIO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL Y LA SEGURIDAD JURÍDICA INMOBILIARIA”, en virtud de lo cual ha quedado establecido el ejercicio de la calificación registral como función inexcusable, obligatoria, reglada, no discrecional ni arbitraria, y sobre todo respetuosa de los derechos constitucionales de quienes buscan el cobijo de la publicidad registral, teniendo como referencia los cinco elementos de la publicidad registral como forma de organizar la información, especialmente con la elaboración de un **folio real** para cada predio; debiéndose consignar en forma objetiva estos elementos como son los datos o descripción del inmueble, del titular, de las titularidades concatenadas de dominio o condominio (derecho real inscribible), el **título causal**, los gravámenes e interdicciones y el propio asiento, agregando nuestra legislación las constancias de las solicitudes de certificados.

En esta oportunidad, se propende a determinar las diversas modalidades del título causal como receptor de situaciones jurídicas inscribibles, en relación con los dos tipos de inscripción (tradicativa y declarativa) que buscan los beneficios de la publicidad registral a través del folio real.

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:

LA DOCTRINA JURÍDICA REGISTRAL Nro. 004-2020

**EL TÍTULO CAUSAL RECEPTOR DE LOS DERECHOS Y SITUACIONES
JURÍDICAS INSCRIBIBLES**

PRIMERO.- Respecto a la inscripción traditiva tenemos que le son connaturales los títulos traslativos de dominio o de otros derechos reales; en virtud de ello se requiere de la inscripción en el Registro de la Propiedad competente a fin de que opere la adquisición del derecho real, por cuya razón se concluye que estamos frente a una “inscripción traditiva”, la que tendrá como causa de la inscripción y de la adquisición siempre un título causal, la causa remota de la adquisición.

En este caso, en primer lugar, la inscripción que se cumple en el Registro de la Propiedad del título traslativo tiene como finalidad hacer operar la tradición jurídica del derecho inmobiliario; en segundo lugar, la necesidad de la presentación del título causal, receptor del derecho y de la situación jurídica inscribible que es motivo del negocio jurídico y que busca la publicidad registral traditiva; y, en tercer lugar, de los roles o papeles que identifican a los intervinientes del negocio jurídico que serán los de tradentes y adquirente, pues de la tradición jurídica inmobiliaria solo da fe la publicidad registral, es decir, el registro de la Propiedad competente, según los artículos 702 del Código Civil, 1 letra a) de la Ley de Registro y 5 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de registro de Datos Públicos.

Respecto a los títulos traslativos tradicionales, los títulos causales con sus diversas modalidades y las situaciones jurídicas inscribibles, tenemos los que se determinan en el **ANEXO # 1**.

SEGUNDO.- Respecto a la inscripción declarativa tenemos que le anteceden los títulos declarativos que requieren de la publicidad registral por mandato de la ley, con la finalidad de que se produzcan los efectos *erga omnes*, es decir, para que los derechos sean oponibles a todos; en este caso con la inscripción se da publicidad a los actos jurídicos que vienen produciendo efectos desde antes de su acceso al Registro, como son los actos que provienen de los modos de adquirir el dominio, como ocurre en la sucesión por causa de muerte y en la prescripción adquisitiva de dominio, o en el caso de sentencias u otras providencias judiciales que son receptoras de medidas cautelares (tales como prohibición de enajenar, embargos,

www.rpguayaquil.gob.ec

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





REGISTRO DE
LA PROPIEDAD
DE GUAYAQUIL

interdicciones, incautación, secuestro), según los artículos 703, 704 y 705 del Código Civil, 1 letra b) de la Ley de Registro y 5 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

Respecto a los títulos declarativos, los títulos causales con sus diversas modalidades y las situaciones jurídicas inscribibles, tenemos los que se determinan en el **ANEXO # 2**.

TERCERO.- El Registrador de la Propiedad del Cantón Guayaquil, sobre la base de que la función registral es eminentemente jurídica, y que es el único responsable del contenido jurídico de los productos registrales, de manera general, la inscripción, certificación, negativa fundamentada, informes y demás pronunciamientos registrales, procederá con vista del título causal constante siempre en un título formal a la calificación con relación a lo que aparezca de los asientos registrales, todo ello en relación con los elementos que son ínsitos de la publicidad registral.

CUARTO.- Toda inscripción, cancelación o anotación, es decir, el asiento registral, que se efectúe dentro del folio real o matrícula inmobiliaria deberá ser claro y preciso en cuanto a consignar en forma objetiva los datos o descripción del inmueble, del titular, de las titularidades concatenadas de dominio o condominio (derecho real inscribible), el título causal, los gravámenes e interdicciones y el propio asiento. Por ello, de manera general, el procedimiento registral por parte de los funcionarios registrales y los productos registrales que se emitan, deberán evidenciar con claridad y precisión el cumplimiento de los elementos que constituyen la razón de ser de la publicidad registral.

En Guayaquil, el 30 de noviembre de 2020

Elaborado por: Ab. Jaime Villalva Plaza, Mgs.

Supervisado por: Ab. Vilma Barba Sanchón, Mgs.

Aprobado por: Dr. Segundo Ívole Zurita Zambrano, Mgs.

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

www.rpguayaquil.gob.ec

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

ANEXO # 1

INSCRIPCIÓN TRADITIVA

TÍTULO TRASLATIVO	TÍTULO CAUSAL	SITUACIONES JURÍDICAS INSCRIBIBLES
ADJUDICACIÓN POR ACTO ADMINISTRATIVO	Adjudicación de Cuota Adjudicación de excedente ADJUDICACIÓN MIDUVI ADJUDICACIÓN MUNICIPAL Adjudicación por donación. Adjudicación AAN. Actos conexos: Patrimonio familiar y prohibición legal.	Dominio Limitación de dominio patrimonio familiar
ADJUDICACIÓN POR REMATE	Acta de Adjudicación Adjudicación por remate. Auto de adjudicación Remate	
APORTE	Aporte Aporte a la sociedad de bienes Aporte a Fideicomiso mercantil Aporte por Capitulaciones Matrimoniales	Dominio
CESIÓN DE DERECHOS HEREDITARIOS	Cesión de derechos hereditarios Cesión de Derechos de Gananciales Cesión de gananciales	Derecho de herencia sobre dominio de inmueble
COMPRAVENTA	Compraventa Compraventa de derechos y acciones hereditarios Compraventa de Der. y Acc. Hereditarios Compraventa de excedente de terreno Compraventa de Faja Compraventa de	Dominio, nuda propiedad, usufructo.

	<p>gananciales Compraventa de Gananciales y Derechos Hereditarios Compraventa en pública subasta Compraventa (Parcial DUP) Compraventa (Programa de interés Social) Compraventa/Nuda Prop,y Usufructo Vitali Compraventa de nuda propiedad y usufructo vitalicio Compraventa de propiedad fiduciaria</p> <p>Compraventa de nuda propiedad Compraventa de nuda propiedad y reserva de usufructo Compraventa/Nuda Prop.y Reserv./Usufruct Compraventa de nuda propiedad con reserva de usufructo 797 – 782 Compraventa Nuda Prop.Gananc.y Der. Hered Compraventa con reserva de uso y habitación Compraventa con reserva de Habitación Compraventa de gananciales con reserva de usufructo Comp/Venta/Gananciales con Reserva de Usufr Compraventa de Derechos Hereditarios Nuda Propiedad Compraventa de nuda propiedad, gananciales y derechos y acciones hereditarios. Venta con Reserva de Derecho de Uso y Habitación</p>	
--	--	--

	<p>Venta de cuota Venta de cuota de derechos y acciones hereditarios Venta de Cuota de Gananciales. Venta de cuota de nuda propiedad</p>	
DACIÓN EN PAGO	<p>Dación en pago Dación en pago de nuda propiedad Dación en pago de usufructo</p>	<p>Dominio, nuda propiedad, usufructo</p>
DONACIÓN	<p>Donación de Cuota Donación de cuota de gananciales Donación de cuota de nuda propiedad Donación Derechos y Acciones Hereditario Donación de derechos y acciones hereditarios Donación de Edificación Donación de Gananciales Donación de Gananciales y Dere. y Acciones. Heredit Donación con reserva de uso y habitación Donación de Gananciales con reserva de Usufructo Donación de nuda propiedad Donación nuda propiedad/Reserva Usufructo Donación Nuda Propiedad/Reserva Usufructo y Habitación Donación Nuda Propiedad/Reserva Usufructo, Uso y Habitación Donación por Capitulaciones Matrimoniales Donación por Causa de Matrimonio Donación Fiduciaria</p>	<p>Dominio, nuda propiedad, usufructo</p>

ESCISIÓN	Escisión de compañía	Dominio
FIDEICOMISO	Fideicomiso (61 Propiedades) Fideicomiso mercantil Fideicomiso mercantil en garantía	Dominio
FUSIÓN	Fusión por absorción Fusión por Creación	Dominio
PERMUTA	Permuta Permuta de Cuota Permuta de Nuda Propiedad Permuta Nuda Propiedad Permuta de usufructo	Dominio, nuda propiedad, usufructo
TRANSFERENCIA	Transferencia Transferencia de Áreas de Uso Público Transferencia de Activo Transferencia de dominio Transferencia de Dominio a favor de Empresas Públicas Transferencia de dominio de Cuota Transferencia de dominio por Incautación Transferencia por Cesión de Activos, Pasivos y Con Transferencia por extinción de persona jurídica	Dominio
TRASPASO	Traspaso Traspaso a título de fusión por absorción Traspaso por creación de empresa estatal Traspaso por creación de Empresa Pública Traspaso por Escisión Traspaso por Transformación	Dominio
OTROS	Renuncia de gananciales Restitución Restitución de Nuda Propiedad	Dominio, nuda propiedad
HIPOTECA	Hipoteca Hipoteca abierta	Dominio, usufructo

	Hipoteca Judicial Hipoteca legal Fianza hipotecaria	
--	---	--

ANEXO # 2

INSCRIPCIÓN DECLARATIVA

TITULO DECLARATIVO	TITULO CAUSAL	SITUACIÓN JURPIDICA INSCRIBIBLE
Adquisición de dominio	<p>Adquisición de dominio por inexistencia de comunidad hereditaria</p> <p>Adquisición de dominio por extinción de persona jurídica Extinción de comunidad hereditaria</p> <p>Terminación de Comunidad por reunión de cuotas</p>	Dominio
Prescripción adquisitiva de dominio	<p>Prescripción adquisitiva de dominio.</p> <p>Sentencia de prescripción adquisitiva de dominio.</p>	<p>DOMINIO</p> <p>DATOS PARA VALIDACIÓN</p> <p>Anterior propietario</p> <p>Adquirente: Beneficiario de la adquisición.</p> <p>Boleta de notificación o comunicación oficial con la copia de la sentencia con la razón de estar ejecutoriada.</p> <p>Recibos de pago de impuestos de alcabala y adicionales. Se suele presentar testimonio de la protocolización.</p> <p>Recibo de pago de impuesto predial.</p> <p>Levantamiento topográfico georreferenciado validado por el catastro Municipal si el predio es rural.</p> <p>Levantamiento topográfico georreferenciado validado por el Catastro Municipal si el predio es urbano en caso de existir errores en linderos, mensuras y cabidas.</p> <p>Certificado de avalúos y registro del inmueble.</p> <p>Código catastral del predio o matrícula inmobiliaria.</p>
2.- Partición	<ul style="list-style-type: none"> • Adjudicación extrajudicial • Adjudicación por liquidación • Adjudicación de Cooperativa • Adjudicación por Liquidación Nuda Propiedad 	<p>Dominio, nuda propiedad, usufructo</p> <p>DATOS PARA VALIDACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tradente o

	<ul style="list-style-type: none"> • Adjudicación por Liquidación Uso/Usufructo • Adjudicación por Liquidación Usufructo • División de gananciales • Hijuela • Liquidación de sociedad • Liquidación de sociedad conyugal • Liquidación de Sociedad Conyugal Nuda Propiedad • Liquidación de Sociedad Conyugal Usufructo • Liquidación de Sociedad de Bienes • Partición • Partición de herencia • Partición extrajudicial • Partición extrajudicial (Nuda propiedad) • Partición judicial 	<p>adjudicador.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Adquirente o adjudicatario: Beneficiario de la adquisición. • Documento notarial: Copia de la escritura pública o testimonio de la protocolización. • Recibo de pago del impuesto predial. • Certificado de avalúos y registro del inmueble. • Levantamiento topográfico georreferenciado validado por el Catastro Municipal si el predio es rural. • Levantamiento topográfico georreferenciado validado por el Catastro Municipal si el predio es urbano en caso de existir errores en linderos, mensuras y cabidas. • Código catastral del predio o matrícula inmobiliaria. • Declaración y pago del impuesto a la herencia, según el caso.
<p>Sucesión por causa de muerte</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Testamento • Posesión Definitiva • Posesión efectiva. • Posesión provisional • Constitución de Uso y Habitación por Testamento • Constitución de usufructo por testamento • Reforma de testamento • Legado • Sentencia de herencia 	<p>DATOS PARA VALIDACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> • Causante o testador • Heredero, asignatario legal, legatario • Documento notarial: Copia de la escritura pública del testamento o copia del acta notarial de posesión efectiva. • Petición del

		<p>heredero o legatario que solicita la inscripción del testamento.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Copia del acta de apertura y lectura del testamento. • Sentencia ejecutoriada en el caso de que el testamento presentare notorias alteraciones. <p>Si el testador o causante dejó inmuebles:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Levantamiento topográfico georreferenciado validado por el Catastro Municipal si el predio es rural. • Levantamiento topográfico georreferenciado validado por el Catastro Municipal si el predio es urbano en caso de existir errores en linderos, mensuras y cabidas. • Certificado de avalúos y registro. • Copia del recibo predial. • Código catastral dio o matrícula inmobiliaria. • Declaración y pago del impuesto a la herencia, según el caso.
<p>4.- Modificación de asiento registral: Aceptación, Aclaración, Rectificación, variación, actualización, ratificación,</p>	<p>Aceptación Aceptación de compraventa Aclaración Aclaración de compraventa Aclaración de demanda Aclaración de liquidación de sociedad conyugal Aclaración y ratificación Aclaración y Ratificación de Resolución</p>	<p>DATOS PARA VALIDACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> • Titular del dato registrado. • Documento notarial: Copia de la escritura pública. • Anotación marginal

<p>aceptación, ampliación, cambio, reforma, resciliación, convalidación.</p>	<p>UGEDEP Acta Transaccional Actualización de Datos Adenda a fideicomiso mercantil Amojonamiento y Deslinde Ampliación Ampliación de declaratoria de utilidad pública Ampliación de demanda Ampliación de hipoteca abierta Ampliación de fideicomiso Ampliación de Patrimonio Familiar Ampliación de Permuta Ampliación de prescripción Ampliación de propiedad horizontal Ampliación y Rectificación de Límites de Reserva Autorización de Transferencia de Inmueble Embargado Capitulaciones matrimoniales (Frutos) Confirmación de Compraventa Confirmación de Hipoteca Abierta Consentimiento de Acreedor Consolidación de dominio Convalidación Convenio Transaccional Declaración sobre hipoteca inscrita Delimitación de hipoteca Distribución y Adjudicación del remanente del acti División de hipoteca Donación Revocable (Usufructo Legal) Donación Revocable por Capitulaciones Matrimoniales Efectivización de caución hipotecaria Extinción de Usufructo y Acrecimiento Informe Sobre Validación Limitación de hipoteca Modificación de anuncio de proyecto Modificación de áreas de solares Modifica. De Capitulaciones Matrimoniales Modificación de Datos Registrales Modificación de Datos Registrales por Orden Judicial Modificación de Declaratoria de Utilidad Modificación de Donación Modificación de fideicomiso mercantil Modificación de Fusión por Absorción Modificación de hipoteca Modificación de permuta Modificación de Planos</p>	<p>si se modifica lo pactado en una escritura pública.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Recibo de pago del impuesto predial. • Certificado de avalúos y registro del inmueble. • Levantamiento topográfico georreferenciado validado por el Catastro Municipal si el predio es rural. • Levantamiento topográfico georreferenciado validado por el Catastro Municipal si el predio es urbano en caso de existir errores en linderos, mensuras y cabidas. • Código catastral del predio o matrícula inmobiliaria.
---	--	--

	<p> Modificación de propiedad Modificación de propiedad horizontal Origen de Comunidad por cancelación de inscripción Pacto de indivisión Ratificación de arrendamiento Ratificación de Autorización de Venta de Solares Ratificación de Declaratoria de Real Propiedad Ratificación de Declaratoria de Utilidad Pública Ratificación de división y partición Ratificación de donación Ratificación de hipoteca Ratificación de fideicomiso mercantil Ratificación de propiedad Ratificación de partición y adjudicación Ratificación de Resolución de Real Propiedad Ratificación de servidumbre Ratificación del Auto de Adjudicación Ratificación sobre Bienes de Propiedad Municipal Ratific/Res,dejó sin efecto parcial área de Reserva Ratificac/Resolución/Declaratoria/Utilidad Pública Ratificación de Res.que dejó sin efecto parcial DUP Reconfiguración de Manzana Reconocimiento de Dominio por Transacción Recti/Dec/Área Bosque y Vegetación Prote Rectificación Rectificación de adjudicación Rectificación de adjudicación municipal Rectificación de arrendamiento Rectificación de Autorización de Venta de Solares Rectificación de Comiso Rectificación de comodato Rectificación de compraventa Rectificación de declaración de Real Propiedad Rectificación de Escisión Rectificación de fideicomiso Rectificación de fideicomiso mercantil Rectificación de hipoteca Rectificación de Inscripción de Comiso Rectificación de linderos y medidas </p>	
--	--	--

	<p>Rectificación de Patrimonio Familiar</p> <p>Rectificación de planos</p> <p>Rectificación de planos parcelación o urbanización</p> <p>Rectificación de Planos sujetos a Legalización Municipal</p> <p>Rectificación de Posesión Efectiva</p> <p>Rectificación de Propiedad Horizontal</p> <p>Rectificación de reglamento interno</p> <p>Rectificación de reglamento de propiedad horizontal PROPUESTA</p> <p>Reforma de Reglamento Interno</p> <p>Rectificación declaratoria de utilidad pública</p> <p>Rectificación Declarat.Utilidad Pública</p> <p>Rectificación de subdivisión</p> <p>Rectificación y aclaración</p> <p>Rectificación y ampliación</p> <p>Rectificación Nuda Propiedad</p> <p>Rectificación o aclaratoria</p> <p>Rectificación Usufructo</p> <p>Reforma de Declaratoria de Utilidad Pública</p> <p>Reforma de demanda</p> <p>Reforma de Fideicomiso Mercantil</p> <p>Reforma de Sentencia de Expropiación</p> <p>Resciliación de donación</p> <p>Resciliación</p> <p>Resciliación de adjudicación</p> <p>Resciliación de adjudicación de cuota</p> <p>Resciliación de compraventa</p> <p>Resciliación de Renuncia de Usufructo</p> <p>Resciliación hipoteca</p> <p>Resciliación y ratificación de compraventa</p> <p>Resciliación cesión de derechos hipotecario</p> <p>Resciliación/Cesión Derecho Hipotecario</p> <p>Resciliación de Resolución de Adjudicación</p> <p>Resciliación propiedad</p> <p>Reserva de uso y habitación</p> <p>Reserva de usufructo</p> <p>Reserva de Usufructo, Uso y Habitación</p> <p>Resolución de adjudicación (Parcial)</p> <p>Transacción</p>	
<p>Cancelación de asiento registral</p> <p>CANCELACIÓN DE INSCRIPCIÓN</p>	<p>Caducidad de inscripción de demanda</p> <p>Cancelación de afectación</p> <p>Cancelación de Asiento de Cancelación de demanda</p> <p>Cancelación de Asiento de Cancelación de demanda</p> <p>Cancelación de anticresis</p> <p>Cancelación de anticresis judicial</p>	<p>DATOS DEL SOLICITANTE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nombres y apellidos completos o razón social de quien presenta el

	<p>Cancelación de comodato Cancelación de compraventa Cancelación de arrendamiento mercantil Cancelación de condición resolutoria Cancelación de contrato de arrendamiento Cancelación de Concurso Preventivo Cancelación de demanda PROPUESTA Cancelación de demanda de prescripción adquisitiva de dominio Cancelación de derecho de uso y habitación Cancelación de Directiva de Organización Religiosa Cancelación de Disolución y Liquidación Cancelación de embargo Cancelación de entrega de obra Cancelación de estatutos Cancelación de fideicomiso mercantil Cancelación de garantía personal Cancelación de gravamen Cancelación de hipoteca Cancelación de Inscripción de Reforma de Declaratoria Cancelación de insolvencia Cancelación de intervención Cancelación de interventor Cancelación de patrimonio familiar Cancelación de prohibición PREVALECERA SOLO ESTE: Cancelación de Prohibición por Incautación Cancelación de Prohibición (AGD) Cancelación de propiedad horizontal Cancelación de promesa de arrendamiento mercantil Cancelación de Organización Religiosa Cancelación de usufructo Cancelación interdicción Cancelación/Prescripción Extraord.Adq./Domino Cancelación Parcial de Prohibición Cancelación por Ejecución de Embargo Laboral Declaración de Inexistencia de Acto Administrativo Extinción de fideicomiso civil Extinción de patrimonio familiar Extinción de Resolución (D.U.P.) Extinción de uso y habitación Extinción de usufructo Levantamiento de condición resolutoria</p>	<p>documento, cédula o RUC (representante legal)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dirección exacta. • Teléfonos • Correo electrónico. <p>DATOS PARA VALIDACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> • Titular del dato registrado beneficiado con el asiento de cancelación. • Documento notarial: Copia de la escritura pública. • Boleta de notificación del auto interlocutorio o sentencia con la razón de ejecutoria en que dispone la cancelación del asiento registral. • Código catastral del predio o matrícula inmobiliaria.
--	---	--

	<p>Levantamiento de intervención Levantamiento/intervención Levantamiento parcial prohibición Liquidación de fideicomiso mercantil Nulidad de extinción de patrimonio familiar Nulidad de inscripción Nulidad de resolución Nulidad de sentencia de posesión efectiva Ratificación de Cancelación de Demanda Reactivación de Compañía Rehabilitación Rehabilitación de insolvencia Renuncia de derechos Renuncia de donación Renuncia de herencia Renuncia de uso y habitación Renuncia de usufructo PREVALECERÁ Renuncia de Usufructo (Sin Cuantía) Se excluirá. Renuncia de derecho de uso y habitación Renuncia de derecho de retroventa Renuncia Parcial de Fideicomiso Resciliación de Cancelación de Hipoteca Rescisión Rescisión de Cancelación de Hipoteca Rescisión de promesa de venta Rescisión hipoteca Rescisión propiedad Resolución Resolución de adjudicación Resolución de contrato Resolución de Desincautación Resolución de hipoteca Resolución de propiedad Resolución de reversión Revocatoria Revocatoria Cancelación Hipoteca Revocatoria de Área de reserva Revocatoria de declaración utilidad pública Revocatoria de División Revocatoria de Donación Revocatoria de Estipulación Sentencia por Falsedad de Contrato Sentencia de Nulidad de Contrato Suspensión Definitiva Terminación de Comodato Terminación de concurso preventivo Terminación de intervención</p>	
Impedimentos judiciales y/0	<p>Abstenerse de Inscribir Aclaración de embargo</p>	DATOS PARA VALIDACIÓN

<p>administrativo</p>	<p>Aclaración de homónimo Aclaración de prohibición Ampliación de Aclaración de Homónimo Anticresis judicial Embargo Formación de Concurso Interdicción Penal Incautación de Bienes (Prohibiciones judiciales) Insolvencia Interdicción Interdicción para Administrar Bienes Interdicción por insolvencia Interdicción Provisional Intervención Prohibición de enajenar <u>PROPUESTA</u> Prohibición de Enajenar COGEP Prohibición de Enajenar por Incautación Prohibición durante Concurso Preventivo Prohibición judicial Prohibición legal Ratificación de embargo Ratificación de prohibición Rectificación de embargo Reforma de Embargo Secuestro</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Titular del dato registrado afectado con el asiento registral que se practicará. • Boleta de notificación o comunicación oficial. • Copia del auto de sustanciación o interlocutorio en el que se dispone el impedimento judicial.
<p>Demanda (jurisdiccional o administrativa) Libelo de demanda (petición) Providencia (actuación administrativa). Reforma, aclaración.</p>	<p>Demanda Demanda de afectación Demanda de amparo posesorio Demanda de apertura de sucesión Demanda de Cancelación de Inscripción Demanda de colusión Demanda de demarcación de linderos Demanda de Despojo Violento Demanda de Disolución de Sociedad Conyugal Demanda de Disolución de Sociedad de Hecho Demanda de expropiación Demanda de Falsedad de Escritura Demanda de inscripción Demanda de liquidación de sociedad conyugal Demanda de Liquidación de Sociedad de Bienes Demanda de Nulidad Demanda de nulidad de escritura Demanda de nulidad de hipoteca abierta Demanda de nulidad de inscripción Demanda de nulidad de remate Demanda de nulidad de sentencia Demanda de obra nueva</p>	<p>DATOS PARA VALIDACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> • Titular del dato registrado afectado con el asiento registral que se practicará. • Boleta de notificación o comunicación oficial del auto interlocutorio que dispone la inscripción y la copia del libelo de demanda. • Código catastral del predio o matrícula inmobiliaria.

	<p>Demanda de partición de bienes Demanda de prescripción adquisitiva de dominio Demanda de Prescripción Adquisitiva vía Reconvencción Demanda de prescripción extraordinaria Demanda de reclamo sobre propiedad de bienes Demanda de Reconocimiento de Dominio Demanda de reivindicación Demanda de rescisión Demanda de resolución Demanda de resolución de adjudicación Demanda de restitución Demanda de Reversión Demanda de Revocatoria de Donación Demanda de Revocatoria de inafectabilidad Demanda de Servidumbre Demanda de Tercería Excluyente Demanda de Terminación de Contrato Demanda partición Demanda por Simulación Demanda sobre Revocatoria en Vía Contenciosa Reconvencción Rectificación de demanda.</p>	
<p>Sentencia u otra providencia ejecutoriada Actuación administrativa.</p>	<p>Anuncio de Proyecto Auto que declara sin lugar la expropiación Comiso Comiso Droga Declaración de utilidad pública Declaración sobre extensión de Peatonal Regenerada Declaratoria de Real Propiedad UGEDP Determinación de áreas para proceso expropiatorio Disposición Administrativa en Áreas de Predios Sobrepuestos D.UP. Expropiación Especial para Regularización Expropiación Incautación (Propiedades) Inscripción Auto Rectificación Laudo Arbitral Liquidación forzosa de compañía de seguros Liquidación forzosa de entidad financiera Orden Administrativa Protocolización de sentencia de expropiación Readquisición de Dominio</p>	<p>DATOS PARA VALIDACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> • Titular del dato registrado afectado o del beneficiario con el asiento registral que se practicará. • Boleta de notificación o comunicación oficial. • Copia de la sentencia u otra providencia ejecutoriada. • Copia de la actuación administrativa. • Comunicación oficial de la autoridad competente.

	<p>Resolución sobre Inexistencia / Aprobación Municipal Reposición de folios Resolución de afectación Resolución de Bien Mostrenco Resolución de Declaración de Propiedad Resolución de Declaratoria de Patrimonio del Estado Resolución de Real Propiedad UGEDEP Resolución de No Titularidad de Dominio</p> <p><u>Sentencia</u> Sentencia amparo posesorio Sentencia de Accesión Sentencia de demarcación de linderos Sentencia de Despojo Violento Sentencia de Inventario Sentencia de herencia Sentencia de no titularidad de dominio Sentencia de Nulidad de Acta Transaccional Sentencia de Nulidad de Acto Administrativo Sentencia de nulidad de escritura Sentencia de nulidad de inscripción Sentencia de nulidad de Remate Sentencia de nulidad de sentencia Sentencia de obra nueva Sentencia de Nulidad de Posesión Efectiva Sentencia de reconocimiento de dominio Sentencia de reivindicación Sentencia de Resolución de Contrato Sentencia de restitución Sentencia inscripción de escritura Sentencia de no titularidad de dominio</p>	<p>Para el caso que se afecten inmuebles:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Levantamiento topográfico georreferenciado validado por el Catastro Municipal si el predio es rural. • Levantamiento topográfico georreferenciado validado por el Catastro Municipal si el predio es urbano en caso de existir errores en linderos, mensuras y cabidas. • Código catastral del predio o matrícula inmobiliaria.
<p>Propiedad Horizontal:</p>	<p>Constitución de propiedad horizontal Declaratoria de propiedad horizontal Planos de edificación sometida a régimen de propiedad horizontal Protocolización de Planos Reglamento de Propiedad Horizontal Revocatoria Constitución de Propiedad Horizontal</p>	<p>DATOS PARA VALIDACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> • Titular del dato registrado beneficiado con el asiento registral que se practicará. • Copia de la escritura pública que contiene la declaración sobre la constitución al régimen de propiedad horizontal y el plano respectivo. • Testimonio de la

		protocolización del plano y/o del reglamento de propiedad horizontal.
Mandato constitucional	<p>Acción Extraordinaria de Protección</p> <p>Acción de Incumplimiento</p> <p>Acción de Protección</p> <p>Auto de Ejecución Constitucional</p> <p>Cancelación de Acción de Protección</p> <p>Cancelación de Inscripción por Orden Constitucional</p> <p>Cancelación de Medida Cautelar Constitucional</p> <p>Certificación Informe Constitucional</p> <p>Demanda de Inventarios por Orden Constitucional</p> <p>Eliminación de Inscripción por mandato Constitucional</p> <p>Inscripción de Oficios por Orden Constitucional</p> <p>Medida Cautelar Constitucional</p> <p>Medida Cautelar Constitucional (Compraventa)</p> <p>Negativa de inscripción dispuesta en sentencia constitucional</p> <p>Prohibición de enajenar (acción de protección)</p> <p>Publicidad de Medida Cautelar Constitucional a petición</p> <p>Ratificación de Medida Cautelar Constitucional</p> <p>Revocatoria de Inscripción por mandato Constitucional</p> <p>Revocatoria de Mandato Constitucional</p> <p>Revocatoria de medida cautelar constitucional-Embargo</p> <p>Revocatoria de medida cautelar constitucional-Prohibición</p> <p>Revocatoria de medida cautelar constitucional-Propiedad</p> <p>Revocatoria de medida cautelar constitucional-Hipoteca</p> <p>Sentencia Constitucional de Acción de Protección</p> <p>Sentencia Constitucional de Hábeas Data</p> <p>Suspensión de efectos por ejecución de medida cautelar constitucional (registro de embargos)</p> <p>Suspensión de Medidas Cautelares (registro de prohibiciones)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Boleta de notificación o comunicación oficial de la providencia respectiva.

<p>Fraccionamiento, división, fusión, planos de urbanización, autorización de venta, subdivisión, regularización urbanística.</p>	<p>Actualización de Planos Aprobación Acta de Sorteo Aprobación Acta de Sorteo y Adjudicación Aprobación de Planos de Diseño Vial Aprobación de Urbanización Autorización de venta y planos Cambio de uso de inmueble Cambio de Uso de Suelo Delimitación de inmueble por expropiación parcial Determinación de Códigos Catastrales de Inmuebles División de inmueble División de solar (F) Fraccionamiento Fraccionamiento de Predio Rústico Fraccionamiento por Expropiación Parcial Fusión de Alícuota Fusión de solares Integración de Lotes Ordenanza para la aplicación de la Legalización de Parcelación Plano de terrenos Plano para regularización de asentamientos humanos Plano Urbanístico Planos Planos de Predios sujetos a Legalización Municipal 743 - 721 Plano de predio sujeto a legalización 815 - 805 Predios sujetos a Legalización Protocolización de División Proyecto Urbanístico Rediseño Urbanístico <u>Subdivisión</u> Sub división de alícuota Sub div. Área de Reserva y Área Comercial Vendible Subdiv.area/Reserva y Serv.Com.Vendible Sustitución de planos de parcelación o urbanización</p>	<p>DATOS PARA VALIDACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> • Titular del dato registrado beneficiado o afectado con el asiento registral que se practicará. • Copia de escritura pública o testimonio de la protocolización del acto administrativo de aprobación y el plano. • Certificado de avalúos y registro del inmueble o de los inmuebles. • Código catastral de los solares o lotes. • Matrícula inmobiliaria.
<p>Organización religiosa:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Cambio de Directiva • Cambio de Representante Legal • Directiva de Organización Religiosa • Disolución de Organización Religiosa • Estatutos • Estatutos de Organizaciones Religiosas • Reforma de Estatutos • Reforma de Estatuto de Organización 	<p>DATOS PARA VALIDACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> • Titular del dato registrado afectado o beneficiado con el asiento registral que se practicará.

	Religiosa	<ul style="list-style-type: none"> • Actuación administrativa que aprueba la existencia de la organización. • Comunicación oficial.
Derecho personal (gravámenes)	Aclaración de Cesión de Derechos de Comodatos Aclaración de entrega de obra Administrador Común Admisión de Concurso preventivo Ampliación de comodato Ampliación de concordato Anotación de derechos fiduciarios Anotación Marginal por extranjería Anticresis Anticresis Voluntaria Arrendamiento Arrendamiento mercantil inmobiliario Cambio de interventor Cambio de liquidador Cambio de nombre de edificio Cambio de nombre de condominio Cambio de Nombre del Fideicomiso Cambio de razón social Cesión de activos Cesión de arrendamiento mercantil Cesión de Comodato Cesión de Derechos de Arrendamiento Cesión de Dere.de Promesa de Compraventa. Cesión de derechos fiduciarios Cesión de derechos Compraventa de edificación Comodato Comodato o Préstamo de Uso Concordato Concurso preventivo Condición resolutoria Contrato de arrendamiento Convenio Cumplimiento de Concordato Declaración sobre hipoteca abierta Declaraciones Declaratoria de Área de Reserva Declaratoria de Patrimonio Cultural Declaración/Área/Bosque y Vegetación Protectores Declaratoria de Área Nacional de Recreación	DATOS PARA VALIDACIÓN <ul style="list-style-type: none"> • Titular del dato registrado afectado o beneficiado con el asiento registral que se practicará. • Documento notarial: Copia de escritura pública o testimonio de la protocolización de la aprobación y plano. • Actuación administrativa y comunicación oficial.

	<p>Descripción e Indivi.de Serv. Comunes Vendibles</p> <p>Descripción en Indivi.de Zonas Reserva y Comercio</p> <p><u>Disolución</u></p> <p>Disolución y liquidación</p> <p>Emancipación Voluntaria</p> <p>Entrega de obra</p> <p>Entrega de obra en terreno ajeno</p> <p>Entrega de obra en terreno propio</p> <p>Fideicomiso - civil</p> <p>Fusión de sociedades</p> <p>Intervención</p> <p>Modificación de arrendamiento</p> <p>Nombramiento</p> <p>Nombramiento de administrador/herencia</p> <p>Nombramiento de liquidador</p> <p>Pacto de retroventa</p> <p>Promesa de Arrendamiento Mercantil</p> <p>Propiedad fiduciaria</p> <p>Ratificación de Arrendamiento</p> <p>Ratificación de Entrega de Obra</p> <p>Rectificación de Arrendamiento</p> <p>Rectificación de Comodato</p> <p>Rectificación de entrega de obra</p> <p>Rectificación de nombramiento</p> <p>Resciliación de arrendamiento</p> <p>Resciliación de contrato de arrendamiento</p> <p>Resciliación de entrega de obra</p> <p>Reserva de Producción de Fauna-Manglares</p> <p>Repudiación de herencia</p> <p>Subarrendamiento</p> <p>Subrogación de arrendamiento</p> <p>Trámite de afectación</p> <p>Designación de administradores</p> <p>Designación de interventores</p> <p>Designación de Interventores (Concurso Preventivo)</p> <p>Designación de liquidador</p>	
--	---	--