

## DOCTRINA JURÍDICA REGISTRAL Nro. 001-2021

### REQUISITOS PARA LA PUBLICIDAD DE TÍTULOS DECLARATIVOS: LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

#### 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 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, 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, en lo que respecta al Registro de la Propiedad bajo el sistema de información cronológica, personal y real.<sup>1</sup>
- 5.- 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

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

bases de datos y de información pública, conforme se determine en el Reglamento que expida la Dirección Nacional.

**6.-** Que, por 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 como titular de un registro de seguridad jurídica 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, a tal punto que la función registral se ha constituido en baluarte de la seguridad jurídica preventiva, hasta dar paso a un Derecho de Daños preventivo y no punitivo, según la nueva tendencia.

**7.-** Que la publicidad registral material requiere de la inscripción que se cumple con distintos fines, pudiendo identificar de acuerdo con la normativa aplicable, la inscripción traditiva, la inscripción declarativa y la inscripción garantía, lo cual constituye el elemento base para la publicidad formal que se cumple a través de la constatación de la información y la certificación registral en sus diversas modalidades.

**8.-** Que, la inscripción sirve como medio para que opere la tradición del dominio y de otros derechos reales sobre inmuebles cuando tiene como sustento alguno de los títulos traslativos de dominio, onerosos o gratuitos, generados por la voluntad de los particulares o de las instituciones del Estado, por cuya razón se dice que la inscripción que se cumple en el registro de la propiedad competente es de tipo traditiva, según las reglas de los artículos 1 letra a) de la Ley de Registro, 702 y 691 del Código Civil.

**9.-** 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 (prohibición de enajenar y embargos, o cancelación de inscripción por nulidad de la escritura pública, o nulidad del acto o contrato dentro de un debido proceso). En estos casos la inscripción es declarativa y por lo tanto con fines publicitarios.

**10.-** 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.

**11.-** Que, específicamente los títulos declarativos pueden ser clasificados en adquisitivos de dominio u otros derechos reales, modificatorios con todas sus modalidades y los cancelatorios en general, los cuales acceden al registro de la propiedad, particularmente el inmobiliario, para producir los efectos *erga omnes* respecto a las situaciones jurídicas constantes en los asientos registrales y actualmente en un folio real informático (matrícula inmobiliaria).

**12.-** Que, la variedad de los títulos declarativos es portadora de información relevante para los elementos del folio real: Inmueble, titular, titularidades concatenadas de dominio o condominio, título causal, gravámenes, interdicciones y sus cancelaciones; pues con motivo de la inscripción que se debe plasmar en sede registral por aplicación del principio de especialidad, el registro de seguridad jurídica dispondrá de información clara y precisa que reclama la publicidad registral.

**13.-** 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.

**14.-** 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; desde la recepción de las situaciones jurídicas catalogadas por la ley como inscribibles, el procedimiento registral que se debe promover hasta emitir el pronunciamiento registral compatible con la calificación legal que constituye una función inexcusable del registrador hasta producir la publicidad registral declarativa o traditiva, en el caso particular la declarativa; constituyendo un imperativo el cumplimiento de las exigencias, condiciones y requisitos establecidos por la ley, como en el caso del modo de adquirir denominado prescripción adquisitiva de dominio proveniente de la vía judicial, por lo que a continuación se consignarán los requisitos que se deben cumplir y que corresponde controlar a la función calificadora que es de competencia exclusiva del Registrador de la Propiedad como titular de un registro 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:**

**DOCTRINA JURÍDICA REGISTRAL Nro. 001-2021**

**REQUISITOS PARA LA PUBLICIDAD DE TÍTULOS DECLARATIVOS: LA  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

**PRIMERO.** Conforme a los lineamientos desarrollados en la Doctrina Jurídica Registral # 005-2020, los títulos declarativos pueden ser clasificados en adquisitivos de dominio u otros derechos reales, modificatorios con una variedad de modalidades y los cancelatorios en general, los cuales acceden al registro de la propiedad, particularmente el inmobiliario, para obtener los efectos *erga omnes* respecto a las situaciones jurídicas que trascienden en los asientos registrales, y actualmente en el folio real informático (matrícula inmobiliaria).

**SEGUNDO.** Para organizar la información registral se impuso, en primer lugar, la confección de asientos registrales en orden cronológico, esto es, un acta de inscripción, acta de cancelación y anotación marginal, en la forma que lo determinan los artículos 19, 41, 42 y 44 Ley de Registro y los artículos 706 inciso 2, 707, 2334 y 2335 del Código Civil; y, en segundo lugar, la técnica del folio registral, pudiendo ser personal, real y cronológico, en los cuales se deben consignar los datos del titular, las titularidades concatenadas de dominio o condominio, el inmueble, el título causal, los gravámenes, interdicciones y sus cancelaciones, según consta de los artículos 16, 17 y 18 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, que son del tenor siguiente:

Art. 16.- Folio Personal.- Es el sistema de anotación de hechos y actos jurídicos que se lleva de acuerdo a la persona que los causa o sobre quien recae. En este sistema la o el responsable del registro procederá a registrar: nombres, apellidos y datos del titular de la información y en el caso del registro de la propiedad, la descripción del inmueble, las titularidades concatenadas de dominio o condominio, y el título causal, los gravámenes, interdicciones y sus cancelaciones, las constancias de solicitudes de certificados; y en el caso de registro mercantil y civil, el nacimiento o creación de la persona, todas las modificaciones del estado civil o societarias y su muerte o extinción.

Art. 17.- Folio Real.- Es el sistema de anotación de actos jurídicos que se llevan de acuerdo al objeto del que trata el registro. La información consistirá en la descripción del inmueble o mueble, las titularidades concatenadas de dominio o condominio, nombres, apellidos y datos de la o el titular y el título causal, los gravámenes, interdicciones y sus cancelaciones, y las constancias de solicitudes de certificados.

Art. 18.- Folio Cronológico.- Es el registro de los títulos, actos y documentos cuya inscripción se solicita, que se efectúa de acuerdo al orden en que esta petición ocurre. Este sistema incluye al menos un libro índice y un repertorio, en ellos se asentarán todos los datos referentes a la persona, inmueble o mueble, las titularidades concatenadas de dominio o condominio, nombres, apellidos y datos de la o el titular y el título causal, los gravámenes, interdicciones y sus cancelaciones, y las constancias de solicitudes de certificados; así como en el caso de las personas jurídicas las modificaciones y todo acto societario que se presente.

**TERCERO.** Para obtener la inscripción declarativa que tiene como causa una sentencia ejecutoriada que declara a favor del accionante la **Prescripción adquisitiva de dominio** sobre bienes inmuebles, que constituye por excelencia un **TÍTULO ADQUISITIVO DE DOMINIO**, se requiere atender a las regulaciones del ordenamiento jurídico vigente, especialmente las que se refieren a lo siguiente:

**3.1.-** En la legislación sustantiva civil el Art. 705 del Código Civil dispone: “Siempre que por una sentencia ejecutoriada se reconociere como adquirido por prescripción el dominio o cualquier otro de los derechos mencionados en los artículos 702 y siguientes, servirá de título esta sentencia, y se inscribirá en el respectivo registro o registros.”

En el mismo sentido, el Art. 2413 del mismo Código Civil determina: “La sentencia judicial que declara una prescripción hará las veces de escritura pública para la propiedad de bienes raíces o de derechos reales constituidos en ellos; pero no valdrá contra terceros, sin la competente inscripción.”

Y, el Art. 707 inciso 2 del Código Civil prescribe lo siguiente: “La inscripción de una sentencia o decreto comprenderá su fecha, la designación del tribunal o juzgado respectivo, y copia literal de la parte dispositiva.”

**3.2.-** En la legislación tributaria, el Art. 527 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, sobre la carga impositiva que debe afrontar el adquirente del dominio, dispone lo siguiente: “Objeto del impuesto de alcabala. Son objeto del impuesto de alcabala los siguientes actos jurídicos que contengan el traspaso de dominio de bienes inmuebles: a) [...] b) La adquisición del dominio de bienes inmuebles a través de prescripción adquisitiva de dominio y de legados a quienes no fueren legitimarios; [...]”

**3.3.-** En la legislación registral, el Art. 28 de la Ley de Registro, respecto al título formal que debe acceder al Registro, prescribe lo siguiente: “Para practicar la inscripción de las sentencias se presentarán éstas al Registrador junto con la certificación del secretario que acredite que están ejecutoriadas. Se presentarán también los documentos que fueren necesarios para practicar la inscripción.”

En tanto que, el Art. 42 de la Ley de Registro, con relación a la forma de practicar la inscripción, dispone lo siguiente: “La inscripción de sentencias, testamentos y actos legales de partición, se hará en la forma que prescribe el Art. 710 (707) del Código Civil; pero si la sentencia se refiere a la demanda o a otro libelo, se insertará literalmente lo que en la demanda o libelo se hubiere pedido.”

**3.4.-** En la normativa urbanística del Cantón Guayaquil, consta la Ordenanza que establece el avalúo de los predios rurales del Cantón Guayaquil para el bienio 2020-2021, publicada en la Edición especial del R.O. # 185 del 27 de diciembre de 2019, en la que los artículos 7 y 10 disponen que los títulos de propiedad deben ser inscritos con su respectiva matrícula inmobiliaria, para lo cual es necesario presentar el levantamiento topográfico debidamente validado por el Sub Dirección de Catastro de la Municipalidad de Guayaquil.

Y, en la normativa que regula la administración del Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil, en 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 Nro. 26 del 18 de septiembre de 2020 y en la edición especial del Registro Oficial 1047 del 21 de septiembre de 2020, la disposición General Quinta prescribe lo siguiente:

Toda inscripción que tenga como antecedente un título adquisitivo de dominio de un inmueble situado en el cantón Guayaquil se efectuará dentro del folio real o matrícula inmobiliaria creado con la información catastral referida en las Ordenanzas municipales dictadas para el avalúo de los predios urbanos y rurales del cantón Guayaquil.

**CUARTO.** En conclusión, para obtener la inscripción declarativa de la prescripción adquisitiva de dominio, es necesario que en el archivo digitalizado que se presenta al Registro de la Propiedad (Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil) consten los documentos siguientes:

- Comunicación oficial del mandato judicial.
- Boleta de notificación dirigida al Registrador de la Propiedad.
- Copia de la sentencia con la razón de estar ejecutoriada.
- Copia de los recibos de pago de los impuestos por concepto de alcabala principal y los adicionales.
- Copia del recibo de pago del impuesto predial del inmueble o recibos de los inmuebles incluidos en la prescripción adquisitiva de dominio.
- Copia del 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 del libelo de demanda para el caso de no encontrarse inscrita, o fuere necesario insertar literalmente lo que en la demanda o libelo se hubiere pedido.

**Fundamentos:** Arts. 705, 2413 y 707 del Código Civil, Art. 527 del COOTAD, Arts. 28 y 42 de la Ley de Registro y la normativa que consta en las Ordenanzas municipales.

**QUINTO.** Por la inscripción declarativa sustentada en una sentencia de prescripción adquisitiva de dominio, en el asiento registral que forma parte del folio real se deberán consignar los datos referidos a cada uno de los elementos de la publicidad registral, y que se refieren a lo siguiente:

<b>INMUEBLE</b>	<b>TITULAR</b>	<b>TITULARIDADES CONCATENADAS DE DOMINIO O CONDominio</b>	<b>TITULO CAUSAL</b>	<b>GRAVÁMENES, INTERDICIONES Y CANCELACIONES</b>
Identificación catastral  Linderos, medidas, superficie.  Coordenadas.	Autoridad competente  Ex - propietario  <b>ADQUIRENTE</b>	Dominio o condominio	Prescripción adquisitiva de dominio  Título formal: Sentencia ejecutoriada	Ninguno.
Identificación catastral  Una parte del inmueble.  Linderos, medidas, superficie.  Coordenadas.	Autoridad competente  Ex - propietario  <b>ADQUIRENTE</b>	Dominio	Prescripción adquisitiva de dominio parcial o de una parte del inmueble.  Título formal: Sentencia ejecutoriada.	Ninguno.

**SEXTO.** Respecto a las cosas que son prescriptibles el Art. 2398 del Código Civil es determinante: “Salvo las excepciones que establece la Constitución, se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales. Se ganan de la misma manera los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados.”

Con tal advertencia legal, en el ámbito de las excepciones se ubican los siguientes casos:

- Sobre las cosas que no pueden ganarse por prescripción, como las servidumbres no aparentes o discontinuas, no puede haber acción posesoria, según la regla del Art. 961 del mismo Código. Ejemplo sería el caso de un

departamento, local o cualquier otra denominación cuya edificación no está sometida al régimen de propiedad horizontal. Expediente 173. Fallo del 12 de abril de 2000, las 10h55. Corte Suprema de Justicia, Primera Sala Civil y Mercantil. RO 83 de 23 de mayo de 2000.

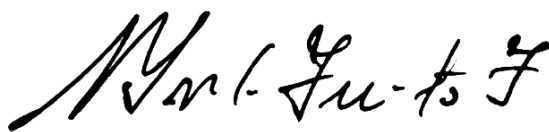
- Las tierras rurales del Estado, conforme lo disponen los artículos 18, 56 y 57 de la Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.
- Las Tierras rurales comunales según lo determina el Art. 57 número 4 de la Constitución de la República en relación con los artículos 3, 23 y 78 de la Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.
- Los bienes de dominio público, en cuyo caso no tendrán valor alguno los actos, pactos, sentencias, hechos concertados o dictados en contravención a esta disposición, según los artículos 416 inciso 3 y 417 letra g) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

En Guayaquil, el 12 de enero de 2021

**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.