

## DOCTRINA JURÍDICA REGISTRAL Nro. 002-2021

### REQUISITOS PARA LA PUBLICIDAD DE TÍTULOS MODIFICATORIOS DE UN DATO REGISTRAL O SITUACIÓN JURÍDICA INSCRITA

#### 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 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 el ejercicio de la calificación legal como función inexcusable hasta producir la publicidad registral declarativa o traditiva, en el caso particular la declarativa; constituyendo un imperativo el cumplimiento de las condiciones y requisitos establecidos por la ley, como es el caso en los actos

modificatorios de un dato registral o de una situación jurídica inscrita, 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. 002-2021

#### REQUISITOS PARA LA PUBLICIDAD DE TÍTULOS MODIFICATORIOS DE UN DATO REGISTRAL O SITUACIÓN JURÍDICA INSCRITA

**PRIMERO.** Según 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 influyen sobre 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.** Los denominados **TITULOS MODIFICATORIOS** pueden estar referidos a una rectificación, aclaración, variación o actualización de información que aparece en el archivo registral como dato registrado o situación jurídica inscrita, para lo cual es necesario atender a la normativa legal vigente, especialmente la que se refiere lo siguiente:

**3.1.** Con relación a las denominadas contraescrituras públicas (modificaciones, aclaraciones, adiciones o variaciones) que inciden sobre las estipulaciones formuladas por los contratantes en el documento principal, el Art. 1724 del Código Civil prescribe: "Las escrituras privadas hechas por los contratantes, para alterar lo pactado en escritura pública, no surtirán efecto contra terceros. Tampoco lo surtirán las contraescrituras públicas, cuando no se ha tomado razón de su contenido al margen de la escritura matriz cuyas disposiciones se alteran en la contraescritura, y del traslado en cuya virtud ha obrado el tercero."

En tanto que el Art. 35 de la Ley Notarial en la parte formal, refiriéndose a las adiciones, aclaraciones o variaciones que se hagan con relación a una escritura pública, dispone lo siguiente: "Las adiciones, aclaraciones o variaciones que se hagan en una escritura, se extenderá por instrumento separado, y de ninguna manera al margen; pero se anotará en el del primitivo que hay instrumento que lo adiciona, aclara o varía, expresando la fecha de su otorgamiento y la foja del protocolo en que se halle."

En consecuencia, la toma de razón en una escritura pública respecto a la existencia de otra escritura que la modifica o altera su contenido, efectuada por las mismas partes o los sucesores en el derecho es de trascendencia jurídica fundamental, por los efectos que debe surtir contra terceros cuando se ha producido una modificación o alteración de lo pactado.

Por lo tanto, la razón marginal que se debe tomar en la escritura pública principal cobra importancia cuando se la debe oponer a terceros en el ámbito de la titulación o fase del título. Sin embargo, tratándose de bienes inmuebles es necesario hacer las puntualizaciones siguientes:

Es oportuno señalar que el documento notarial puede ser portador de un acto que influye sobre un acto o contrato que se refiere a una inscripción traditiva o una inscripción declarativa, según el caso.

- Que la modificación pactada por las mismas partes tenga como finalidad alterar la información del asiento registral practicado en cualquiera de las dos modalidades (traditiva o declarativa), que se refiere a alguno de los datos consignados por imperio de los artículos 706 inciso 2 del Código Civil y 41 de la Ley de Registro; y, actualmente los elementos de la publicidad registral: titular, titularidades concatenadas de dominio o condominio, inmueble, título causal y los gravámenes, interdicciones y sus cancelaciones, impuestos desde el Art. 17 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.
- Que se pretenda modificar el contenido de la escritura pública respecto a datos o información que no ha sido consignada en el asiento registral, ya fuere por una inscripción traditiva o ya fuere por una inscripción declarativa, o que no altera ninguno de los elementos de la publicidad registral; en cuyo caso para que sea oponible a terceros bastará el cumplimiento de la anotación marginal, es decir, que la modificación, rectificación o variación no se refiere a ninguno de los datos previstos en los artículos 706 inciso 2 del Código Civil, 41 de la Ley de Registro y 17 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

**3.2.** En la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos los artículos 8 y 21 promueven como posibilidad jurídica la de modificar la información registral de manera general en los casos y con las condiciones legales, estableciendo para ello las regulaciones que se refieren al ejercicio de ese derecho por parte del titular del dato registral, a la necesidad de una resolución administrativa o de una sentencia judicial, según los casos establecidos en la normativa siguiente:

[www.rpguayaquil.gob.ec](http://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*

Art. 8.- Rectificabilidad.- Los datos registrales del sistema son susceptibles de actualización, rectificación o supresión en los casos y con los requisitos que la ley señale.

Art. 21.- Cambio de información en registros o bases de datos.- La o el titular de los datos podrá exigir las modificaciones en registros o bases de datos cuando dichas modificaciones no violen una disposición legal, una orden judicial o administrativa. La rectificación o supresión no procederá cuando pudiese causar perjuicios a derechos de terceras o terceros, en cuyo caso será necesaria la correspondiente resolución administrativa o sentencia judicial.

Art. 10.- Precedencia.- El último registro de un dato público prevalece sobre los anteriores o sobre otros datos no registrados, con las excepciones que la ley disponga.

**3.2.1.-** En primer lugar, en el Art. 8 se ha instituido el principio de rectificabilidad de los datos registrales, todo lo cual se circunscribe a la actualización, rectificación o supresión de un dato o asiento registral y como consecuencia a lo que se refleja en la base de datos, en los casos y con los requisitos señalados en la Ley.

**3.2.2.-** En segundo lugar, en el Art. 21 en materia de modificación de los datos registrales con relación al principio de Rectificabilidad se dispone de las siguientes reglas:

- a) Que la o el titular de los datos podrá exigir las modificaciones en registros o bases de datos cuando dichas modificaciones no violen una disposición legal, una orden judicial o administrativa; y,
- b) Que cuando la rectificación o supresión pudiese afectar derechos de terceros aquellos actos modificatorios solo se practicarán si están sustentados en una decisión judicial firme, luego de haberse agotado el debido proceso seguido en contra de los afectados con la modificación o actualización, con observancia estricta de los derechos a la tutela efectiva, las garantías básicas del debido proceso y de la seguridad jurídica, según lo prevén los artículos 75, 76 y 82 de la Constitución de la República.

**3.2.3.-** En tercer lugar, la disposición del Art. 10 de la misma Ley, en el sentido que el último dato registrado prevalece sobre los anteriores o sobre los no registrados tiene influencia vital en la dinámica de la seguridad jurídica que ofrece el Registro de la Propiedad respecto a las situaciones registradas con plena vigencia y eficacia, en acatamiento a lo que proclaman los asientos registrales en consonancia con el ordenamiento jurídico vigente.

**3.3.-** En la Ley de Registro el Art. 51, respecto a la variación que se debe realizar en sede registral con motivo de la presentación de un título nuevo, dispone lo siguiente:

[www.rpguayaquil.gob.ec](http://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

Si fuere necesario hacer variaciones en virtud de un título nuevo, se hará otra inscripción, en la cual se pondrá una nota que haga referencia a la inscripción modificada, y en ésta, otra nota de referencia a aquélla.

Si el nuevo documento que se presente fuere una sentencia u otra providencia ejecutoriada, cualquiera que sea la notificación que prescriba, se hará al margen del registro, como se previene en el artículo anterior.

En consecuencia, si se cumplen cualquiera de los supuestos anteriores (punto 3.2) el Registrador de la Propiedad deberá proceder a elaborar el o los asientos registrales pertinentes, con observancia de las reglas contenidas en el artículo 51 por la variación que se debe hacer en sede registral con vista de un título nuevo de la misma categoría del que sirvió de causa para practicar la inscripción que se modifica, en concordancia con los artículos 16, 17 y 18 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

En tanto que, si el nuevo documento que se presentare fuere una sentencia u otra providencia ejecutoriada, cualquiera que sea la notificación que prescriba, se hará al margen del registro, mediante anotación marginan puesta en el asiento registral que se modifica.

**CUARTO.** En conclusión, para obtener la inscripción declarativa tendiente a producir la modificación, rectificación, actualización o variación de un asiento registral principal, 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:

#### **4.1.- MODIFICACIÓN, RECTIFICACIÓN O VARIACIÓN**

- Copia de la escritura pública, en los términos que señala el Art. 1724 del Código Civil que contendrá la modificación, rectificación, variación.
- Razón marginal cuando sean las mismas partes o los sucesores en el derecho quienes convienen sobre la modificación, rectificación o variación, con sustento en los artículos 1724 del Código Civil y 35 de la Ley Notarial.
- Copia del recibo de pago del impuesto predial.
- 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.
- El titular del dato registrado que solicita la modificación, rectificación o variación tendrá la calidad de peticionario o titular.

#### **4.2.- MODIFICACIÓN, RECTIFICACIÓN O VARIACIÓN ORDENADA MEDIANTE MANDATO JUDICIAL**

[www.rpguayaquil.gob.ec](http://www.rpguayaquil.gob.ec)

Córdova # 918 y V. M. Rendón  
593 (4) 370 9700 ext. 227  
info@rpguayaquil.gob.ec

- Comunicación oficial del mandato judicial.
- Boleta de notificación dirigida al Registrador de la Propiedad.



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



- Copia de la sentencia u auto ejecutoriado.
- La autoridad judicial tendrá la calidad de requirente del servicio registral.

#### **4.3.- MODIFICACIÓN, RECTIFICACIÓN O VARIACIÓN ORDENADA MEDIANTE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA**

- Comunicación oficial de la actuación administrativa.
- Copia del documento que contiene la actuación administrativa.
- La autoridad administrativa tendrá la calidad de requirente del servicio registral.

#### **4.4.- ACTUALIZACIÓN DE DATOS (titular, titularidades concatenadas de dominio condominio, inmueble, codificación catastral, cambio de categoría rural a urbano, título causal), ACLARACIÓN.**

- Copia de la escritura pública que contiene la aclaración de un dato concerniente a una de las partes o una actualización de la información registral efectuada por el titular del derecho.
- Copia del recibo de pago del impuesto predial.
- 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.
- El titular del dato registrado que solicita la aclaración o actualización tendrá la calidad de peticionario o solicitante.

Se suele dar el caso en que se pretenda traditar el dominio de un inmueble que en el Registro conste con codificación rural y que según información catastral tenga codificación urbana, y en el título causal que se pretende inscribir conste como rural. En este caso, es necesario inscribir la actualización de datos por cambio de categoría de codificación rural a urbana y en cuanto a la delimitación si hubiere variación; y, además que se haga una aclaración de la codificación catastral y la delimitación con relación a los datos consignados en el título causal que se pretende inscribir para que guarden armonía con el último dato registrado desde la actuación de datos, en virtud que los datos consignados corresponden a la situación anterior que aparecía en el Registro de la Propiedad.

#### **4.5.- ACEPTACIÓN, RATIFICACIÓN.**

- Copia de la escritura pública que contiene la aceptación o ratificación efectuada por una de las partes cuya autorización o consentimiento es requerido.
- Copia del recibo de pago del impuesto predial.
- Copia del certificado de avalúos y registro del inmueble urbano o rural.

- El titular del dato registrado que solicita la aceptación o ratificación tendrá la calidad de peticionario o solicitante.

La aceptación es procedente por parte del beneficiario cuando una persona ha comparecido en calidad de estipulante en el caso de una estipulación a favor de otro, en los términos del Art. 1465 del Código Civil; en el caso de una donación cuando concurre una persona a aceptar lo donado a favor de un donatario, en los casos previstos en el Art. 1427 del Código Civil; y, la ratificación para el caso de que el contrato adoleciera de nulidad relativa como cuando se debió contar la autorización del otro cónyuge para la venta del dominio de un inmueble que forma parte del patrimonio social (Arts. 181 y 1700 inciso 2 del Código Civil) o del verdadero propietario (Arts. 1758 y 688 inciso 2 del Código Civil), o cuando ha intervenido un agente oficioso (Art. 2026 del Código Civil).

**Fundamentos:** Art. 1724 del Código Civil, Art. 35 de la Ley Notarial, Arts. 8, 21, 16, 17 y 18 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, Art. 51 Ley de Registro y la normativa que consta en las Ordenanzas municipales.

**QUINTO.** Los artículos 75, 76 y 82 de la Constitución de la República que se refieren a los derechos a la tutela efectiva, debido proceso y seguridad jurídica son fundamentales en la actuación registral al momento de ofrecer seguridad jurídica a los particulares, especialmente en las relaciones jurídicas de interés privado y público, tal como consta de las regulaciones siguientes:

Art. 75.- Toda persona tiene derecho al acceso gratuito a la justicia y a la tutela efectiva, imparcial y expedita de sus derechos e intereses, con sujeción a los principios de inmediación y celeridad; en ningún caso quedará en indefensión. El incumplimiento de las resoluciones judiciales será sancionado por la ley.

Art. 76.- En todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden, se asegurará el derecho al debido proceso que incluirá las siguientes garantías básicas:

1. Corresponde a toda autoridad administrativa o judicial, garantizar el cumplimiento de las normas y los derechos de las partes.

[...]

Art. 82.- El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes.

**SEXTO.** Por la inscripción declarativa sustentada en una modificación, rectificación, variación o actualización por escritura pública, resolución administrativa o sentencia judicial, en el asiento registral que forma parte del CPA

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.	Propietario o titular  Tradente  Adquirente	  Dominio o condominio	Modificación, rectificación o variación. Actualización.  Título formal: escritura pública.	  Ninguno.
Identificación catastral  Una parte del inmueble.  Linderos, medidas, superficie.  Coordenadas.	Autoridad competente  Titular o propietario  Afectado, beneficiario.	  Dominio	Modificación, rectificación o variación.  Título formal: Acto administrativo, Sentencia ejecutoriada	  Ninguno.

**SÉPTIMO.** Cuanto se trate de la modificación de un dato registrado o asiento registral principal por el principio de rogación corresponde solicitar la actuación registral al titular del dato registrado cuya modificación se solicita, teniendo en tal caso la calidad de solicitante, titular o peticionario; o, puede corresponder ordenarla a la autoridad judicial o administrativa, en cuyo caso, a nivel registral la autoridad tendrá la calidad de requirente.

En Guayaquil, el 20 de enero 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