

**DOCTRINA JURÍDICA REGISTRAL Nro. 003-2021**

**REQUISITOS PARA LA PUBLICIDAD DE TITULOS CANCELATORIOS**

**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

[www.rpguayaquil.gob.ec](http://www.rpguayaquil.gob.ec)  
Córdova # 918 y V. M. Rendón

593 (4) 370 9700 ext. 222  
Arts. 14 y 15 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos  
info@rpguayaquil.gob.ec

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, la que, de acuerdo a la normativa aplicable, puede ser traditiva, declarativa y garantía, y que constituye al mismo tiempo 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.

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

**11.-** Que, específicamente los títulos declarativos pueden ser clasificados en adquisitivos de dominio u otros derechos reales, modificatorios con todas sus modalidades respecto a determinadas situaciones jurídicas 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, de forma categórica se puede señalar que los títulos declarativos son portadores de información relevante para la publicidad registral cuando incide o es compatible con algunos de los elementos especialmente del folio real que destaca en el Registro de la Propiedad inmobiliario, y que son compartidos con el folio personal y el folio cronológico: Inmueble, titular, titularidades concatenadas de dominio o condominio, título causal, gravámenes, interdicciones y sus cancelaciones; pues con motivo de la inscripción, cancelación o anotación marginal, todo lo cual se cumple en sede registral por aplicación del principio de especialidad; en virtud de lo cual el registro de seguridad jurídica dispone de información clara y precisa necesaria para 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 en cuanto a la recepción de las situaciones jurídicas catalogadas por la ley como inscribibles consignadas en un título formal, al procedimiento registral que se debe promover para la emisión del pronunciamiento como consecuencia de la calificación legal ejercida como función inexcusable hasta la realización de la publicidad registral declarativa o traditiva, en el caso particular la declarativa; constituyendo por tal razón un imperativo cumplir con las exigencias, condiciones y requisitos establecidos por la ley, como es el caso en los títulos cancelatorios de un dato registral o de una situación jurídica dejada sin efecto; 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.

— [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

En tal virtud, con fundamento en el ordenamiento constitucional y legal vigente, y en la Ordenanza que regula el servicio público 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. 003-2021**

**REQUISITOS PARA LA PUBLICIDAD DE TITULOS CANCELATORIOS**


**PRIMERO.** En consonancia con 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 de alguna situación inscribible 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 sobre los elementos del 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, según el caso, en la forma que lo determinan los artículos 19, 41, 42, 44, 51, 52 y 53 de la 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, que puede ser personal, real y cronológico, en los cuales se deben consignar los datos esenciales o relevantes del titular, las titularidades concatenadas de dominio o condominio, el inmueble, el título causal, y los gravámenes, interdicciones y sus cancelaciones, según lo refieren 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.

— [www.rpguayaquil.gob.ec](http://www.rpguayaquil.gob.ec)  
Córdoba # 918 y V. M. Rodríguez  
593 (4) 370 9700 ext. 222  
info@rpguayaquil.gob.ec

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



MUY ILUSTRE  
MUNICIPALIDAD  
DE GUAYAQUIL  
Por Guayaquil Independiente

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 CANCELATORIOS** están destinados a producir la cancelación, supresión o eliminación de una situación jurídica que generalmente aparece exteriorizada en el archivo registral como dato registrado, para lo cual es necesario atender a la normativa legal vigente, especialmente la que se refiere lo siguiente:

**3.1.-** En la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos se habilita al titular de los datos para requerir la cancelación, eliminación o supresión de un dato registrado, así como se puntualiza los casos en que aquellas situaciones no pueden ser modificadas unilateralmente, en especial cuando pudieren afectar derechos de terceros, casos en los cuales se requerirá de un mandato judicial emitido en un debido proceso.

**3.1.1.-** El Art. 8 de la Ley referida, de manera general instituyó el principio de rectificabilidad de los datos registrales, con la finalidad de efectuar la actualización, rectificación y particularmente la supresión de un dato registrado o de un asiento registral principal que debe quedar cancelado y sin eficacia jurídica, en los casos y con los requisitos señalados en la Ley.

**3.1.2.-** El Art. 21 de la misma Ley en materia de modificación de los datos registrales con relación al principio de Rectificabilidad contempla 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 supresión de un dato pudiere afectar derechos de terceros aquellos actos 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 cancelación, 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.-** En la Ley de Registro, respecto a la cancelación que se debe realizar en sede registral con motivo de la presentación de un título idóneo, los Arts. 52 y 53 prescriben lo siguiente:

Art. 52.- Las disposiciones de los dos artículos precedentes son aplicables a las cancelaciones, sean parciales o totales, convencionales o decretadas por la justicia.

Art. 53.- El Registrador no cancelará la inscripción, sino a solicitud de parte o por orden judicial; pero en las inscripciones anteriores estará obligado a poner de oficio una nota de referencia a las posteriores que versen sobre el mismo inmueble.

En consecuencia, cuando se cumplen los supuestos anteriores el Registrador de la Propiedad procederá a elaborar el o los asientos registrales cancelatorios, con observancia de las reglas contenidas en el artículo 51 que se refiere a la rectificación, aplicable a las cancelaciones, y en los artículos 52 y 53 que regulan exclusivamente la cancelación de una inscripción o de un asiento registral.

Y, por aplicación de los artículos 16, 17 y 18 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos cuando se pretende dejar sin efecto una situación jurídica que guarda relación con alguno de los elementos del folio personal, folio real y folio cronológico, a petición del titular de los datos se podrá proceder a las modificaciones en registros o bases de datos.

**CUARTO.** En conclusión, para obtener la cancelación, supresión o eliminación de un dato registrado, de un asiento registral principal, o para dar publicidad a un acto que deja sin efecto una situación jurídica determinada, 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 y se cumplan los requisitos previstos en el ordenamiento jurídico.

De manera general el instrumento público que contiene la orden o disposición de dejar sin efecto una situación jurídica inscribible puede ser de fuente notarial, judicial o administrativa, y presentarse al Registro de la Propiedad como documento digitalizado la copia auténtica en la forma que lo establece el Art. 706 del Código Civil, o mediante instrumento electrónico conforme lo autoriza el artículo 51 de la Ley de Comercio Electrónico, Firma Electrónica y Mensaje de Datos, y corresponder a los siguientes casos:

— [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

#### **4.1.- CANCELACIÓN, SUPRESIÓN O ELIMINACIÓN DE UN DATO O ASIENTO REGISTRAL ODEENADA EN UN DOCUMENTO DE FUENTE NOTARIAL**

- Copia de la escritura pública que contiene la declaración del titular de un dato registrado, por medio de la cual se pide la cancelación del dato, del asiento registral o se declara que se ha dejado sin efecto una situación jurídica con vocación registral, pudiendo hacer constar como ejemplos los siguientes: La orden que da el titular por la renuncia de los derechos conferidos por las leyes, con tal que sólo miren al interés individual del renunciante, según los Arts. 11 y 1476 del Código Civil. La orden que da el acreedor hipotecario para cancelar el asiento registral que la exterioriza mediante escritura pública por haber sido satisfecha la obligación principal. Art. 2336 del Código Civil.
- El titular del dato registrado que solicita la cancelación tendrá la calidad de peticionario o titular.
- Copia del acta notarial que declara la extinción de un patrimonio familiar constituido en forma legal o voluntaria. Art. 18 número 10 de la Ley Notarial.
- Copia del acta notarial que declara la extinción de un derecho de usufructo, uso y/o habitación, por muerte del beneficiario, por la llegada del día o de la condición prefijados para su terminación y por renuncia del beneficiario. Art. 18 número 27 de la Ley Notarial.
- En estos casos la actuación registral opera por orden de autoridad notarial.
- **FUNDAMENTO LEGAL:** Arts. 11, 1476 y 2336 del Código Civil, Arts. 18 números 10 y 27 de la Ley Notarial y Arts. 16, 17 y 18 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

#### **4.2.- CANCELACIÓN, SUPRESIÓN O ELIMINACIÓN DE UN DATO O ASIENTO REGISTRAL ORDENADA EN UN DOCUMENTO DE FUENTE JUDICIAL**

- Comunicación oficial del mandato judicial.
- Boleta de notificación dirigida al Registrador de la Propiedad que contenga el mandato que se debe cumplir.
- Copia de la sentencia u auto ejecutoriado.
- La autoridad judicial tendrá la calidad de requirente del servicio registral.

**FUNDAMENTO LEGAL:** Arts. 65 y 69 del Código Orgánico General de Procesos, Art. 707 inciso 2 del Código Civil, Arts. 28, 52 y 53 de la Ley de Registro y Arts. 16, 17 y 18 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

— [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

#### 4.3.- CANCELACIÓN, SUPRESIÓN O ELIMINACIÓN DE UN DATO O ASIENTO REGISTRAL QUE SE ORDENADA EN UN DOCUMENTO DE FUENTE 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.

**FUNDAMENTO LEGAL:** Arts. 164 y 101 del Código Orgánico Administrativo, Art. 89 del Código Orgánico Administrativo, Arts. 52 y 53 de la Ley de Registro, Art. 58 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y Arts. 11 y 21 de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos en cuanto a no exigir la presentación de originales o copia de documentos que contengan información que repose en bases de datos de las entidades que conforman el Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

**QUINTO.** Los artículos 75, 76 y 82 de la Constitución de la República que se refieren a los derechos a la tutela efectiva, el debido proceso y la seguridad jurídica son fundamentales en la actuación registral al momento de ofrecer seguridad jurídica a los particulares, especialmente en las relaciones jurídicas de los particulares, 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 cancelación, eliminación o supresión sustentada en una escritura pública que contiene la voluntad del titular del dato registral, en una actuación administrativa o en una sentencia judicial, 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

[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



<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	Supresión, eliminación, cancelación.  Título formal: escritura pública.	  Cancelación de hipoteca.
Identificación catastral  Una parte del inmueble.  Linderos, medidas, superficie.  Coordenadas.	Autoridad competente  Titular o propietario  beneficiario.	  Dominio	Supresión, eliminación, cancelación.  Título formal: Sentencia u otro auto ejecutoriado	  Cancelación de interdicción

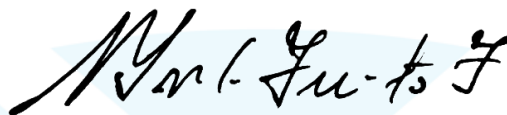
**SÉPTIMO.** Cuanto la situación está encaminada a la cancelación de un dato registrado, asiento registral principal o a dar publicidad a una situación jurídica que se ha dejado sin efecto, por el principio de rogación corresponde solicitar la actuación registral al titular del dato registrado cuya cancelación 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 04 de febrero de 2021

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

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

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



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

[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