

## DOCTRINA JURÍDICA REGISTRAL Nro. 006-2021

### “LOS PRINCIPIOS REGISTRALES QUE SUSTENTAN EL FOLIO REAL”

#### EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN GUAYAQUIL

#### CONSIDERANDO

1.- Que, el sistema público de registro de la propiedad es administrado en forma concurrente entre el ejecutivo y las Municipalidades, por imperio del Art. 265 de la Constitución de la República del Ecuador, correspondiendo la administración del registro de la propiedad en cada cantón a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y el Sistema Público Nacional de Registro de la propiedad al gobierno central y su administración se ejercerá de manera concurrente con los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, según el Art. 142 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

2.- Que, corresponde a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales la competencia exclusiva de formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, según el Art- 264.9 de la Constitución de la República.

3.- Que, al amparo de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos<sup>1</sup> el Registro de la Propiedad como un registro de datos públicos goza de autonomía registral, y está a cargo de un Registrador de la Propiedad, a quien le corresponde ejercer las atribuciones, deberes y responsabilidades<sup>2</sup> (Arts. 11, 15 y 16

<sup>1</sup> **Art. 13 inciso 2.** 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.

**Art. 14.- Funcionamiento de los registros públicos.-** 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.

**Art. 15.- Administración de registros.-** Los registros, llevarán la información de modo digitalizado, con soporte físico, en la forma determinada por la presente ley y en la normativa pertinente para cada registro, en lo que respecta a: [...] 2.- Registro de la Propiedad: Llevará su registro bajo el sistema de información cronológica, personal y real; y,

**Art. 19.- Registro de la Propiedad.-** De conformidad con la Constitución de la República, el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las municipalidades y la Función Ejecutiva a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos. Por lo tanto, el Municipio de cada cantón o Distrito Metropolitano se encargará de la estructuración administrativa del registro y su coordinación con el catastro. La Dirección Nacional dictará las normas que regularán su funcionamiento a nivel nacional.

<sup>2</sup> **Art. 11.-** Son deberes y atribuciones del Registrador: a) Inscribir [...] debiendo negarse en los siguientes casos: [...] b) llevar un inventario [...]; e) Conferir certificados y copias con arreglo a la ley; f) ar informes oficiales que le pidan los funcionarios [...]; y, g) Los demás que la Ley le imponga.

**Art. 15.-** Además de la responsabilidad a que está sujeto el Registrador por daños y perjuicios que causare, será condenado a pagar multa de un salario básico del trabajador en general en los siguientes casos: [...]

Ley de Registro) para viabilizar la seguridad jurídica de la propiedad inmobiliaria en cada cantón o Distrito Metropolitano.

4.- Que, en la **Doctrina Jurídica Registral # 001-2020** se abordó en forma general la “**Estructura del Folio Registral**”, señalando que de los sistemas de información personal, real y cronológica, el folio registral constituye su materialización como folio personal, folio real y folio cronológico, en los cuales deben destacar asientos redactados con **claridad y precisión**, con todas las circunstancias de los elementos que se sustentan en los principios de especialidad y tracto sucesivo, que contribuyen a la publicidad registral, y son el baluarte de los sistemas registrales modernos que ofertan la seguridad jurídica inmobiliaria.

5.- Que, los elementos de la publicidad registral se refieren al inmueble, al titular, al derecho (titularidades concatenadas de dominio o condominio), al título causal (acto o contrato, acto administrativo y mandato judicial) y los gravámenes e interdicciones, así como sus cancelaciones.

6.- Que para cristalizar la seguridad jurídica inmobiliaria en los artículos 16, 17 y 18 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos se han reconocido para el Registro de la Propiedad los sistema de información personal, real y cronológico, respecto a los cuales destacan elementos centrales que les son propios; así tenemos que en el folio personal el núcleo de la publicidad registral es la persona, natural o jurídica; en el folio cronológico se impone la inscripción que se genera o elabora en cuanto la petición ocurre; y, en el folio real emerge en el centro de la publicidad registral la cosa, y que tratándose del registro de la propiedad es el inmueble, el predio, la raíz.

7.- Que, la identificación de la cosa constituye el **eje del folio real**, en este caso el inmueble como elemento de la relación jurídica inmobiliaria, que se robustece con la información de los otros elementos de dicha relación, como son el titular, las titularidades concatenadas de dominio o condominio, el título causal, los gravámenes e interdicciones y sus cancelaciones, para dar estructura al folio real informático.

8.- Si el resultado de la actividad registral se concreta en un folio real significa que estamos frente a un sistema registral y para que este opere y trascienda a la seguridad jurídica inmobiliaria requiere de la operatividad de determinados principios registrales que deben estar inmersos en el ordenamiento jurídico en forma implícita o explícita.

9.- Al respecto, los principios registrales están en la Ley, son parte de ella, y actúan conforme a la normativa que los establecen, precisando que tienen como misión fundamental la de orientar la aplicación del ordenamiento jurídico en materia inmobiliaria registral, especialmente sobre tres direccionamientos en los que: a) facilitan la interpretación de las normas registrales especialmente al titular de la

---

**Art. 16.-** La autoridad municipal en sus respectivos cantones, o la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, en su caso, conocerán las quejas que se presentaren contra los Registradores, imponiéndoles la sanción correspondiente, luego de recibir el informe por escrito de aquel funcionario y de efectuar las diligencias necesarias para la comprobación del hecho imputado.

calificación registral, b) permiten la integración del ordenamiento jurídico a través de la analogía iuris (aplicar un principio del derecho positivo); y, c) acotan el marco dentro del cual ha de actuar el redactor de los textos legales.

**10.-** 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, en el artículo Vigésimo Tercero ha establecido: "La Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil almacenará la información que se generará en el Área Registral de modo digital con los respaldos y soportes físicos necesarios en la forma determinada en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, en la Ley de Registro [...] para tal efecto, se propenderá a un archivo digital que se organizará bajo el **sistema de información real** (folio real o matrícula inmobiliaria), contando para ello con la coordinación del Catastro Municipal, [...]".

**11.-** Que, la Disposición General Quinta inciso 1 de la misma Ordenanza prescribe que toda inscripción que tenga como antecedente un título adquisitivo de dominio de un inmueble se efectuará dentro del folio real o matrícula inmobiliaria.

**12.-** Que el folio real, sea considerado un sistema o una de técnica de registración es receptor de todos los títulos adquisitivos de dominio, tanto los denominados títulos traslativos que requieren de la inscripción traditiva de dominio o de los otros derechos reales; como los denominados títulos declarativos que requieren de la inscripción declarativa; en definitiva, todos los asientos registrales en torno al inmueble constituyen el tracto sucesivo.

**13.-** Que es necesario dejar establecido con claridad y precisión las situaciones que conciernen a los elementos del folio real, el cual se constituye en el epicentro de la actividad registral, de los procesos registrales, de los productos registrales y por supuesto de la publicidad registral.

En tal virtud, con fundamento en el ordenamiento constitucional y legal vigentes, 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. 006-2021 "LOS PRINCIPIOS REGISTRALES QUE SUSTENTAN EL FOLIO REAL"**

**PRIMERO.** Con sustento en el Art. 17 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos para la organización de la información registral se ha instituido el sistema de información real que se materializa en sede registral por cada

inmueble a través de un folio real, tomando la identificación oficial que le asigne el órgano competente municipal; debiendo constar en él el encadenamiento de los asientos registrales redactados con **claridad** y **precisión** respecto a las situaciones jurídicas que acceden a la publicidad que ofrece el Registro de la Propiedad; puntualizando que esa claridad y precisión debe primar en todos los datos relacionados con los elementos del folio real: Inmueble, titular, titularidades concatenadas de dominio o condominio, título causal y los gravámenes e interdicciones, así como sus cancelaciones.

**SEGUNDO.** Para plasmar la información y demás datos concerniente a los elementos del folio real se debe instaurar el proceso registral que culmina por regla general con un asiento registral, que es la expresión de la inscripción sustentada en una calificación registral favorable; y, por excepción, en un documento registral que justifica la no inscripción que se expresa a través de una negativa fundamentada en virtud de una calificación con resultado desfavorable, y que constituye a la vez un instrumento de seguridad jurídica para el requirente del servicio registral, quien queda habilitado para acudir a los jueces competentes en pro de una tutela imparcial y efectiva para obtener una especie de recalificación de las causas invocadas por el registrador y concluir con una posible inscripción por mandato judicial.

**TERCERO.** Para acceder al proceso registral, para iniciar el proceso registral propiamente dicho y para su desarrollo y resultado adecuado, se deben activar, y se activan efectivamente, algunos principios registrales que dan sustento a la inscripción y en definitiva a la publicidad registral. En tal sentido, sobre la base de las diversas clasificaciones que ofrece la doctrina sobre los principios registrales, -aclarando que existen muchos y variados principios registrales admitidos-, en nuestro ordenamiento jurídico en favor de la actividad registral destacan los siguientes:

<b>PRINCIPIOS REGISTRALES</b>	<b>NORMATIVA LEGAL</b>
<b>Rogación</b>	<p><b>Petición, autorización y notificación o comunicación oficial de providencias y actos administrativos.</b> Actos y contratos, mandatos judiciales y actos administrativos: Arts. 31, 41, 50, 51 y 28 LR; Art. 706 inciso 1, 707 CC; Arts. 65 y 69 COGEP, Arts. 101, 174 COA; y, Art. 4 inciso 2 Ley Orgánica del SINARDAP.</p> <p><b>Rectificabilidad.</b> Los datos registrales del sistema son susceptibles de actualización, rectificación o supresión en los casos y con los requisitos que la ley señale. Art. 8 Ley Orgánica del SINARDAP.</p> <p><b>Cambio de información en registro de datos públicos.</b> 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, orden administrativa o judicial; y si afecta derechos de terceros se requiere orden administrativa o judicial. Art. 21 LOSINARDAP.</p>
<b>Obligatoriedad de inscripción.</b>	<p><b>Inscripción traditiva</b> (inscripción necesaria para la tradición) <b>Inscripción declarativa</b> (la Ley exige o permite la inscripción). Arts. 1 a) y b), 11, 25 y 54 LR; Art. 702 CC. Arts. 3, 5 y 14 LOSINARDAP.</p>

PRINCIPIOS	NORMATIVA LEGAL
<b>Legalidad: En el aspecto de título auténtico</b>	<p><b>Copia auténtica del título respectivo</b>, y de la disposición judicial, en su caso. Art. 706 inciso 1 CC, Arts. 41 y 40 LN, Art. 28 LR. Arts. 98, 101, 148 y 174 COA. Art. 5 LOSINARDAP.</p> <p><b>Instrumento electrónico.</b> Arts. 51, 13 y 16 LCEFEMD.</p> <p>Garantía de autenticidad del instrumento. Art. 1 inciso 1 y letra c) LR.</p>
<b>Especialidad</b>	<p><b>Como funciones del principio destacan:</b>            Dar claridad a los asientos registrales y a los distintos elementos contenidos en ellos.            Definición del dominio y de los derechos reales.            La llevanza del Registro por inmueble constituye el presupuesto de los principios de tracto sucesivo y de calificación.            Facilitar el tráfico inmobiliario de inmuebles y derechos.            Constituir un instrumento para apoyar la función cautelar o preventiva que ha de tener un buen sistema inmobiliario de un registro de la propiedad perfeccionado.</p> <p><b>1. Según el Código Civil y Ley de Registro</b>  <b>Asientos registrales:</b> Acta de inscripción, acta de cancelación y anotación marginal.  <b>Acta de inscripción.</b> Contenido: Art. 41, 42 y 44 LR; Arts. 706 inciso 2, 2334 y 2335 CC; Arts. 16, 17 y 18 Ley Orgánica del SINARDAP.  <b>Acta de cancelación.</b> Arts. 19, 52 y 53 LR.  <b>Anotación marginal.</b> Art. 51 inciso 2 LR.            Libros índice parcial y general. Arts. 23 y 24 LR.            Libro repertorio. Arts. 18 y 13 LR.</p> <p><b>2. Según Constitución de la República y Ley Orgánica del SINARDAP.</b>  <b>Folio cronológico</b> (folio causal o transaccional).            Arts. 15 y 18 LOSINARDAP.            Arts. 19, 20, 21, 41, 42, 44 LR.            Arts. 706 inciso 2, 707, 2334, 2335 CC.            Excepción, archivo documento privado: Arts. 22, 47 y 48 LR y Art. 710 CC. Libros índices y libro repertorio.  <b>Folio personal</b> (la persona). Contenido. Arts. 14, 15 y 16 Ley del SINARDAP, Arts. 23 y 24 LR.  <b>Folio real</b> (Cosa). Arts. 14, 15 y 17 LOSINARDAP.</p>

PRINCIPIOS	NORMATIVA LEGAL
<b>Legalidad: En el aspecto de calificación registral</b>	<p>Regla general inscribir. Arts. 11.a) y 1 LR. Excepción negar por causales legales que sustentan negativa fundamentada (motivada CRE). Da lugar a la anotación provisional en el libro repertorio. Arts. 11 letra a) números del 1 al 6 y 12 LR.</p> <p>Vigencia de atribuciones y deberes (calificación registral) que corresponde a las y los registradores de la propiedad. Arts. 5, 13 y 14 LOSINARDAP.</p>
	Prevalencia de la técnica del folio real. Arts. 14, 15, 17 LOSINARDAP.



<b>Tracto sucesivo</b>	<p>Encadenamiento de titulares de derechos a través de los actos y contratos realizados sobre los mismos; en virtud de ellos los derechos han de pasar del respectivo causante al causahabiente.</p> <p><b>Concatenación de carácter causal</b>, y no meramente formal, pues se trata de una <b>sucesión ordenada de actos y de derechos</b>. En este aspecto, se evidencia la relación entre el <b>tracto</b> y el principio de <b>especialidad</b> o de consentimiento causal.</p> <p>Está íntimamente ligado con el <b>sistema de FOLIO REAL</b>, se pretende que todos los <b>actos jurídicos</b> relativos a los <b>derechos</b> sobre cada inmueble consten de modo <b>ordenado, sucesivo y completo</b>, sin saltos ni interrupción en su historial.</p>
------------------------	---

<b>PRINCIPIOS</b>	<b>NORMATIVA LEGAL</b>
<b>Prioridad</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Anotación provisional</b> en el libro repertorio en virtud de la emisión de una negativa fundamentada que tendrá vigencia por el plazo legal de 2 meses.</li> <li>• <b>Efectos retroactivos</b>. Si la inscripción se practica en el lapso de los dos meses los efectos del registro se retrotraen a la fecha de la anotación provisional que tuvo como sustento la negativa fundamentada.</li> <li>• <b>Caducidad de la anotación provisional</b> si no se convierte en inscripción dentro del plazo legal. Arts. 13 inciso 1 y 18 inciso 4 LR.</li> <li>• <b>Regulación registral de la doble venta</b> en los dos primeros supuestos, se privilegia la primera inscripción traditiva de dominio. Art. 1757 C, Art. 12 inciso 1 LR.</li> <li>• El <b>orden de la inscripción de las hipotecas</b> determina la preferencia. Art. 2379 CC.</li> <li>• La <b>inscripción se debe practicar en el orden que la petición ocurra</b>, es decir, de acuerdo con la anotación inicial practicada en el libro repertorio. Art. 18, Disposición general primera y disposición derogatoria y reformatoria primera Ley Orgánica del SINARDAP.</li> </ul>
<b>Legitimación</b>	Presunción de veracidad de los datos registrados

**CUARTO.** Para la eficacia de la información que debe constar en el folio real es de vital importancia la aplicabilidad de los principios registrales de especialidad y tracto sucesivo, los cuales a su vez son contribuyentes de la calificación y publicidad registral, por lo que procede hacer algunos señalamientos para la concreción de los asientos registrales que deben evidenciar datos claros y precisos sobre sus elementos y evidenciar el encadenamiento de éstos.

**4.1.- PRINCIPIO DE ROGACIÓN.** Los procesos registrales se activan o inician únicamente a instancia de la parte interesada, y no de oficio, pues a través de él se viabiliza la inscripción rogada para la gama de documentos públicos que acceden al registro portando los actos o contratos, los mandatos judiciales y los actos administrativos que por regla general inciden sobre bienes inmuebles, como son, los documentos notariales, los documentos judiciales y los documentos administrativos.

**4.2. PRINCIPIO DE LEGALIDAD EN SU ASPECTO DE TITULACIÓN AUTÉNTICA,** En nuestro país respecto al registro de la propiedad inmobiliario se adoptó la modalidad

del título auténtico por regla general, y excepcionalmente el título privado, en unos casos protocolizado (11 LPH y Art. 398 LC) y en otros como minuta (Art. 43 LR).

#### 4.3. PRINCIPIO DE LEGALIDAD EN SU ASPECTO DE CALIFICACIÓN REGISTRAL.

“La calificación registral es el control de la legalidad por parte del Registrador de la Propiedad a los efectos de la publicidad y de la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario. (...) Es el control de legalidad del organismo registral, oficial, público e imparcial y bajo la responsabilidad del mismo, de la forma y contenido de los documentos que pretendan el acceso al Registro, como requisito para la práctica de los asientos registrales y como requisito de la publicidad registral generadora de los efectos derivados de los asientos registrales,”<sup>3</sup>

**4.4. PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL.** Se pretende resolver la colisión de derechos reales relativos a un mismo inmueble, por lo que en la mayoría de las legislaciones del mundo se ha sancionado que es la presentación del documento en el Registro de la Propiedad el momento definitorio para ganar la prioridad y para establecer algunos efectos al momento en que se practique la inscripción.

**4.5. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.** Su accionar atiende a los diferentes elementos que provienen de la publicidad registral, y que son: Inmueble, Titular, Derecho inscribible, Título inscribible (título causal); y, el Asiento registral.

- a) **INMUEBLE.** La llevanza del Registro a través del folio real por cada inmueble permite aplicar los principios de **tracto sucesivo, calificación, cierre registral, legitimación y fe pública en los sistemas modernos**, y con ello se oferta un solo titular por inmueble. Se pretende que **cada inmueble tenga un propietario, y cada derecho un titular**. La necesidad que **los derechos recaigan sobre la totalidad del inmueble** o sobre una **cuota indivisa**.
- b) **TITULAR REGISTRAL.** Debe aparecer en los títulos y en los asientos registrales perfectamente determinado. La determinación del **régimen económico matrimonial** si el titular registral es casado, **sin que en este punto pueda presumirse ningún régimen**, sin manifestación expresa del interesado. El **estado civil** del titular si no está claro se corre el riesgo de fraudes y posibles contiendas posteriores que den al traste con el acto inscrito.
- c) **EL DERECHO INSCRIBIBLE.** La determinación de la porción indivisa sobre la que tiene derecho con datos matemáticos que permitan definirla, pues el Registro no puede recoger presunciones sobre los derechos en *proindiviso*, sino que se exige fijar expresamente la porción indivisa en que se adquiere. Se impone la determinación del contenido de los derechos reales, especificando con claridad la extensión y duración del derecho
- d) **EL TÍTULO INSCRIBIBLE.** Se ha de evitar en la redacción del documento inscribible el *totum revolutum*; cuando una persona adquiere un derecho en virtud de títulos distintos deberá precisarse la parte indivisa que corresponde

<sup>3</sup> GARCIA CARCIA, José Manuel. (1993) *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*, Madrid, Editorial Civitas S.A. Tomo 3, p. 332.

a cada título adquisitivo, por las repercusiones presentes o futuras que ello pueda tener para el titular registral. La expresión de la causa no solo es exigencia del sistema causal, sino del principio de especialidad. La necesidad de expresar en el contrato todos los pormenores de este con claridad es una exigencia del principio comentado. (Partes expositiva y dispositiva de la escritura pública).

- e) **EL ASIENTO REGISTRAL.** La necesidad de dar claridad y precisión en la redacción de los ASIENTOS REGISTRALES, debiendo constar determinadas todas las circunstancias de los demás elementos de la publicidad registral: el inmueble, el derecho, el titular, el acto o contrato y documento. La necesidad de evitar confusiones en los asientos lleva a procurar que la redacción de ellos sea clara, evitándose emplear en las actas de inscripción giros o redacciones que induzcan a confusión, así como a evitar omisiones.

**4.6. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.** Respecto a este principio hay que destacar lo siguiente:

**4.6.1. Como funciones naturales del principio de tracto sucesivo tenemos:**

- a) Encadenamiento de titulares de derechos a través de los actos y contratos realizados sobre los mismos; en virtud de ellos los derechos han de pasar del respectivo causante al causahabiente o del tradente y el adquirente.
- b) Concatenación de carácter causal, y no meramente formal, pues se trata de una sucesión ordenada de actos y de derechos. En este aspecto, se evidencia la relación entre el tracto y el principio de especialidad o de consentimiento causal.
- c) Está íntimamente ligado con el sistema de FOLIO REAL, pues se busca que todos los actos y contratos relativos a los derechos sobre cada inmueble, consten de modo ordenado, sucesivo y completo, sin saltos ni interrupción en su historial.

**4.6.2. Como caracteres del principio de tracto sucesivo destacan los siguientes:**

- a) **Preexistencia del Derecho** en el patrimonio del transmitente, que es esencial para constituir la prueba de la adquisición del derecho real o personal. Por el tracto, surge directamente de los asientos registrales la prueba de la preexistencia del derecho en el patrimonio del transmitente u otorgante, en coordinación con el principio de legitimación registral (presunción de la preexistencia del derecho). Aplica para los ámbitos judicial, administrativo y notarial.
- b) **Subsistencia del Derecho.** No basta probar que se ha otorgado en un determinado momento un acto o contrato o que se ha producido una situación jurídica, sino que ha de demostrarse en el momento ulterior correspondiente, si la situación jurídica se mantiene. Por el tracto al mantenerse un encadenamiento de titularidades sucesivas de la finca en el folio real, permite



determinar si el derecho resultante de un determinado acto continúa a lo largo del tiempo en la misma situación o ha cambiado.

- c) **La Publicidad y la Seguridad Jurídica.** A través de la publicidad se busca lograr la seguridad dinámica<sup>4</sup> como la seguridad estática<sup>5</sup>. Además, esas columnas se manifiestan en todos los principios registrales y en las normas del Derecho Inmobiliario, aunque destacan con toda claridad en el tracto sucesivo.
- d) **Tutela Efectiva del Titular.** Ningún procedimiento judicial, administrativo, notarial o registral podrá llevarse a cabo a espaldas del titular registral, y evitar su indefensión. No se puede iniciar ni concluir un procedimiento registral a sus espaldas, por imperativo de los artículos 75 y 76 de la Constitución de la República del Ecuador.

**QUINTO.** Con tales antecedentes, los elementos del folio real y de la publicidad registral se refieren a lo siguiente: el inmueble, el titular, el derecho (titularidades de dominio o condominio), el título causal (acto o contrato, acto administrativo y mandato judicial), los gravámenes e interdicciones, y alistando todas las constancias de las solicitudes de certificados. A continuación, se consignarán los datos esenciales que destacan en cada uno de ellos.

### 5.1. ELEMENTO INMUEBLE:

La descripción y delimitación del inmueble que debe constar en el instrumento notarial que contiene un acto jurídico con vocación registral, debe ser la que aparece como último dato registrado y que corresponde a la realidad jurídica.

Lo expuesto en forma sintética es aplicación de los principios registrales de especialidad y tracto sucesivo que sustentan la calificación registral, por el primero, es decir, el principio de especialidad, la descripción y delimitación del inmueble que prevalece es la que consta como último dato registrado (asiento registral); y, por el segundo, esto es, el principio de tracto sucesivo, corresponde al Registrador de la Propiedad y a sus delegados como funcionarios calificantes confrontar o constatar la armonía que debe existir entre la información constante en el documento público aportado con la que consta en el asiento registral.

Si existe armonía, coherencia, congruencia de la información del inmueble la calificación registral será favorable en ese aspecto. Sin embargo, si se evidencia contradicción, incongruencia, incompatibilidad entre una y otra delimitación la calificación será desfavorable, y previamente se deberá efectuar la “actualización de datos” con relación al elemento inmueble, sobre la descripción o sobre la

---

<sup>4</sup> Está destinada a proteger a los terceros que se ven involucrados en la circulación de la riqueza, a quienes vienen desde fuera y confían en la publicidad registral. La protección se proyecta hacia: Los acreedores del enajenante que contaban con el patrimonio de ese sujeto. Y, a los adquirentes que no deben estar expuestos a la sorpresa de que el bien que se les transmite esté gravado o embargado.

<sup>5</sup> Protege al derecho - habiente, al titular del derecho inscrito, a quien consta dentro del Registro, o sea, la relación existente entre el sujeto y la cosa frente a turbaciones o ataques de terceros.

delimitación, presentando el documento notarial idóneo que permita actualizar la información del asiento registral.

## **5.2. ELEMENTO TITULAR**

Los datos del titular que puede ser persona natural o jurídica deben constar en el instrumento notarial que contiene un acto jurídico con vocación registral, siendo por regla general los que aparezcan como último dato registrado.

Al respecto, la identidad de las personas naturales se acredita con la presentación de la cédula de identidad o ciudadanía, según el Art. 24 de la Ley Orgánica de Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos; siendo además el estado civil por regla general determinante para establecer el patrimonio adquirente, sea el patrimonio personal o el patrimonio social si fuere casado el adquirente, salvo los casos de excepción sustentados con los documentos suficientes, como el convenio de capitulaciones matrimoniales y su marginación en el Registro Civil (Arts. 150, 151 y 159 ordinal 2º. Código Civil), la disolución de sociedad conyugal o sociedad de bienes (Art. 18 número 13 de la Ley Notarial), los casos de subrogación de inmuebles conforme lo establece el Art. 165 del Código Civil y los casos en que debe prevalecer la causa de la adquisición, según el Art. 167 del mismo Código, los bienes adquiridos por el cónyuge agraviado con su trabajo exclusivo, para la liquidación de la sociedad conyugal, cuando el divorcio se deba a un abandono injustificado (Art. 116 CC), todo ello con la motivación y acreditación debida.

Con relación a las personas jurídicas la identificación se establece con el documento de Registro Único de Contribuyentes, según lo determina el Art. 25 de la Ley Orgánica de Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos, sin perjuicio de que se requiera acreditar el acto constitutivo con el documento público respectivo, como el caso de una sociedad civil.

## **5.3. ELEMENTO TITULARIDADES CONCATENADAS DE DOMINIO O CONDOMINIO.**

Los datos de las titularidades concatenadas de dominio o condominio que puede constar a nombre de una persona natural o jurídica deben fluir en el instrumento notarial que contiene el acto jurídico con vocación registral, siendo por regla general los que aparecen como último dato registrado.

Al respecto, por excelencia es el derecho real de dominio el eje central del tracto sucesivo o historia jurídica de un inmueble determinado, sin perjuicio que haya operado el desdoblamiento de los derechos reales determinados en el Art. 595 del Código Civil, y que se imponga la nuda propiedad como eje del folio real; precisando que tales derechos constarán siempre a nombre de un titular, que puede ser persona natural o jurídica, y persona jurídica privada o persona jurídica pública, y se trata de usufructo, uso, habitación, fideicomiso civil, servidumbre aparecer ubicados en el elemento gravámenes.

## **5.4. ELEMENTO TÍTULO CAUSAL**

Se impone la gama de actos jurídicos que acceden a la publicidad registral. Al respecto, el sistema registral ecuatoriano desde su origen adhirió a la teoría del título y el modo para hacer operar la eficacia jurídica del derecho real respecto a los títulos traslativos de dominio y otros derechos reales y con efectos *erga omnes* en los casos en que la inscripción ostenta fines declarativos; requiriéndose en todos los casos el título causal, el negocio jurídico, lo que se conoce como la causa de la inscripción y causa de la adquisición. En tal sentido, se sostiene en forma unánime que por el título causal solo generan derechos y obligaciones personales entre las partes, lo cual difiere de los efectos de la inscripción, la que en forma trascendental da eficacia al derecho real o le impone los efectos *erga omnes*; destacando que en ambos casos solo ello opera con la inscripción.

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 con 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.

Es necesario señalar que de manera general los títulos causales con sus diversas modalidades y las situaciones jurídicas inscribibles constan esquematizados en la Doctrina Jurídica Registral # 004-2020 bajo el epígrafe “El título causal receptor de los derechos y situaciones jurídicas inscribibles”.

Con posterioridad en las Doctrinas Jurídicas Registrales # 005 y 006-2020 y # 001, 002 y 003-2021 se han expuesto las particularidades sobre la publicidad de las situaciones jurídicas inmersas en los títulos declarativos, comenzando con la partición y sus modalidades, luego con la prescripción adquisitiva de dominio, continuando con los títulos modificatorios hasta concluir con los títulos cancelatorios.

Por último, en las Doctrinas Jurídicas Registrales # 004 y 005-2021 se han presentado los requisitos para la publicidad de los títulos traslativos, particularmente de la compraventa y otras modalidades de compraventa.

## 5.5. ELEMENTO GRAVÁMENES, INTERDICIONES Y SUS CANCELACIONES

En esta oportunidad los gravámenes pueden constar en un título traslativo como puede ser la hipoteca, la constitución de usufructo, uso, habitación, o en títulos constitutivos, como en la constitución de fideicomiso civil, la constitución de servidumbre, la constitución de patrimonio familiar voluntario, arrendamiento civil, comodato, etc.; y, los títulos cancelatorios; en tanto que las interdicciones y demás impedimentos, siempre provendrán de una orden judicial o administrativa, según lo autorice la normativa aplicable.

**SEXTO.** En el siguiente cuadro se presentan los datos que son característicos en cada uno de los elementos del folio real:

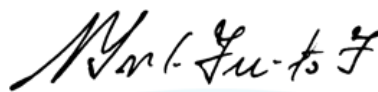
<b>ELEMENTOS DEL FOLIO REAL</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>
<b>INMUEBLE: Urbano o rural</b>	Descripción: Código Catastral o Registro Catastral e Identificación Predial
	Delimitación tradicional o determinación de polígono a través de coordenadas
	Fraccionamiento; menos de 10 solares
	Urbanización. Mas de 10 solares.
	Fusión de solares
	Declaración de propiedad horizontal
	Cambio de categoría de predio rural a urbano
	Cambio de categoría de bien dominio público: de uso público a dominio privado
<b>TITULAR. Adquirente del derecho</b>	Áreas de uso público
	Persona natural: Identidad: Cédula. Persona jurídica Identificación: RUC.
	Persona natural: Según el estado civil: Patrimonio personal o patrimonio social. Salvo excepciones.
	Patrimonio personal: Soltería, disolución de sociedad conyugal, convenio de capitulaciones matrimoniales, subrogación de inmuebles, prevalencia de la causa de la adquisición.
<b>TITULARIDADES. Derecho</b>	Bien adquirido por cónyuge agraviado en caso de divorcio por causal de abandono injustificado en liquidación de sociedad conyugal.
	Determinación del derecho de dominio en único titular. Reunión de cuotas y consolidación de dominio por extinción de usufructo
	Determinación precisa de cuotas en caso de pluralidad de titulares
<b>TÍTULO CAUSAL: Gama de actos jurídicos</b>	Nuda propiedad en pluralidad de titulares
	Actos jurídicos provenientes de la vía notarial
	Actos jurídicos provenientes de la vía judicial
<b>GRAVÁMENES (derechos reales y personales) E INTERDICIONES</b>	Actos provenientes de la vía administrativa
	Gravámenes por desmembración de derechos reales
	Gravámenes por derechos personales
	Impedimentos judiciales y administrativos
	Mandatos de cancelación del titular, y por orden administrativa o judicial.

En Guayaquil, el 04 de octubre 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 de Operaciones Registrales.



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