

## DOCTRINA JURÍDICA REGISTRAL Nro. 007-2021

### “INCIDENCIA DE LA ACTUALIZACIÓN DE DATOS EN LOS ELEMENTOS DEL FOLIO REAL”

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

#### CONSIDERANDO

1.- Que, en la **doctrina Jurídica Registral # 001-2020** se presentó en forma sucinta la “**Estructura del Folio Registral**”, acorde a las prescripciones de los artículos 15, 16, 17 y 18 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos que instituyeron los sistemas de información personal, real y cronológica, siendo el folio registral su materialización (personal, real o cronológico), que está conformado por los asientos redactados con **claridad y precisión**, y con los datos atinentes a los elementos que tienen sustento en los principios registrales de especialidad y tracto sucesivo como contribuyentes de la publicidad registral, y como soporte de los sistemas registrales modernos que ofertan la seguridad jurídica inmobiliaria.

2.- Que, los elementos de la publicidad registral, según la doctrina y acorde al folio registral previsto en nuestra legislación, se refieren a lo siguiente: al inmueble, al titular, al derecho (titularidades concatenadas de dominio o condominio), al título causal (acto o contrato, acto administrativo y mandato judicial) y a los gravámenes e interdicciones y sus cancelaciones.

3.- 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.

4.- 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, [...]”.

5.- Que, el inciso 1 de la Disposición General Quinta 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.

6.- Que, la **Doctrina Jurídica Registral # 002-2021** estuvo orientada a presentar los **“Requisitos para la Publicidad de Títulos Modificatorios de un Dato Registral o situación Jurídica inscrita”**, en donde, en el punto 4.4. se dejó establecido de manera general como situación jurídica inscribible la **“Actualización de Datos”**.

7.- Que, la **“actualización de datos”** es receptora de todo suceso superviniente, y constituye para los registros de seguridad jurídica una herramienta eficaz a disposición de los titulares de los derechos inscritos, quienes con los justificativos debidos podrán promover la publicidad de la información actualizada respecto a los elementos del folio real, a saber: el inmueble (urbano o rural), el titular (persona natural o jurídica) titularidades concatenadas de dominio o condominio (derecho real completo), título causal (acto jurídico que contiene situación inscribible) y gravámenes e interdicciones y sus cancelaciones (limitaciones e impedimentos).

8.- Que, el Registro de la Propiedad como institución de seguridad jurídica da publicidad a situaciones o actos jurídicos que requieren de la inscripción, en unos casos, para producir sus efectos reales (inscripción traditiva); y, en otros casos, para exteriorizar los efectos *erga omnes*, los cuales solo se alcanzan en el Registro de la Propiedad competente (inscripción declarativa), correspondiendo a este tipo de inscripción el acto jurídico denominado **“Actualización de Datos”** que aplica generalmente para cuestiones supervinientes a la inscripción del último dato registrado, y que puede referirse a cualquiera de los elementos del folio real.

9.- Respecto a las situaciones jurídicas inscribibles anotadas es de destacar que encuentran sustento en la **DOCTRINA JURÍDICA REGISTRAL Nro. 006-2021** que abordó la temática de **“LOS PRINCIPIOS REGISTRALES QUE SUSTENTAN EL FOLIO REAL”** y particularmente en el principio registral de tracto sucesivo que tiene participación en los elementos (inmueble, titular, titularidades concatenadas de dominio o condominio, título causal y gravámenes e interdicciones y sus cancelaciones), del folio real y de la publicidad registral.

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. 007-2021**

**“INCIDENCIA DE LA ACTUALIZACIÓN DE DATOS EN LOS ELEMENTOS DEL FOLIO REAL”**

**PRIMERO.-** Por aplicación del Art. 1 letra c) de la Ley de Registro, la inscripción (traditiva o declarativa), en primer lugar, constituye garantía de autenticidad del título formal que accede al Registro por cuanto se presume que el documento portador de la situación jurídica inscrita fue sometido al rigor de la calificación registral; y, en segundo lugar, constituye garantía de seguridad de los títulos y actos registrados, o títulos causales, precisamente por la aplicación del principio de tracto sucesivo, pues los efectos de la inscripción devienen del sustento que le dan los asientos registrales precedentes que lo conforman especialmente en cuanto a la preexistencia y subsistencia del derecho.

**SEGUNDO. -** Que la inscripción traditiva o la inscripción declarativa se sustentan en los actos o situaciones jurídicas que ostentan la categoría de inscribibles por imperio de la Ley, los cuales quedan cobijados por la publicidad registral; conforme es el propósito del artículo 3 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

**TERCERO.-** Por un suceso superviniente que incida en cualquiera de los elementos del folio real se impone la modificación o actualización de algún dato del asiento registral respectivo; debiendo para tal efecto el titular del derecho canalizar ese acontecimiento mediante una declaración de voluntad que constará por escritura pública, en cumplimiento a las exigencias de los Arts. 706 inciso 1 (copia auténtica del título respectivo) y 1476 del Código Civil (declaración de voluntad), en relación con el Art. 26 inciso 2 de la Ley Notarial (exteriorización de un acto jurídico mediante escritura pública); y, actualmente con la posibilidad de que esa declaración conste manifestada en un instrumento electrónico, al amparo de los artículos 51, 13 y 16 de la Ley de Comercio Electrónico, Firma Electrónica y Mensajes de Datos.

**CUARTO.-** Que la manifestación de la declaración del titular de la información o del derecho inscrito, además, está respaldada en el Ar. 4 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, según el cual, el responsable de la información será el declarante cuando éste la provee en su totalidad; en virtud de lo cual el Registrador de la Propiedad en cada caso está obligado a constatar si la información proporcionada es de esa naturaleza; o si le corresponde contrastarla con la que aparece en los asientos registrales, por aplicación de las reglas del principio de tracto sucesivo y del ordenamiento jurídico aplicable.

**QUINTO. –** Respecto a las cuestiones jurídicas supervinientes, es decir, las que suelen presentarse con posterioridad a la fecha de la inscripción (traditiva o declarativa) de un acto o contrato jurídico determinado, o de un negocio jurídico, y más específicamente de una situación jurídica que tiene relevancia para la publicidad registral, la inscripción declarativa es la idónea para la recepción de tales cuestiones supervinientes, tal como aparece de la fundamentación siguiente:

**5.1.-** Por el artículo 5 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, que 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.”

**5.2.-** Porque para concretar la variación, modificación, rectificación o actualización de los datos que inciden sobre alguno de los elementos del folio real (inmueble, titular, titularidades concatenadas de dominio o condominio, título causal y gravámenes e interdicciones y sus cancelaciones), constituye condición *sine qua non* la presentación de un título nuevo.

**5.3.-** Por cuanto si la calificación registral es favorable, corresponde al Registrador de la Propiedad practicar el asiento registral nuevo con vista del documento presentado contentivo de la declaración del titular, así como efectuar una anotación marginal si la modificación, alteración o actualización proviene de un mandato judicial, según lo prescribe el artículo 51 de la Ley de Registro, en relación con los artículos 8 y 21 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

**5.4.-** Por la estructura que debe adoptar el folio real (inmueble, titular, titularidades concatenadas de dominio o condominio, título causal y gravámenes e interdicciones) el principio de tracto sucesivo constituye piedra angular para mantener el encadenamiento de titulares de derechos a través de los actos y contratos realizados sobre los mismos, así como la concatenación de carácter causal al tratarse de una sucesión ordenada de actos y de derechos que se exteriorizan a través del folio real por el cual se busca que todos los actos y contratos relativos a derechos sobre cada inmueble consten de modo ordenado, sucesivo y completo, sin saltos ni interrupción en su historial.

En tal sentido, las reglas del Art. 17 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos no solo incorporan los elementos que componen el folio real, sino que además procuran que todos los actos y contratos relativos a derechos sobre cada inmueble consten de modo ordenado, sucesivo y completo, en virtud de lo cual el acto jurídico de “actualización de datos” podrá incidir sobre cualesquiera de los elementos que sustentan la publicidad registral, con vista de un título nuevo.

**SEXTO.**— La diversidad de situaciones jurídicas que sirven de sustento a la **actualización de datos** (técnicamente sobre los elementos del folio real) en el Registro de la Propiedad, podrán referirse a lo siguiente:

### **6.1.- EN CUANTO AL ELEMENTO INMUEBLE**

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

En consecuencia, ante la presentación de un acto jurídico con vocación registral si existe armonía, coherencia, o 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 en tal caso, previamente se deberá efectuar la “Actualización de Datos” con relación al elemento inmueble, sobre la descripción o sobre la delimitación, presentando para el efecto el documento notarial idóneo que permita actualizar la información del asiento registral.

### **CASO # 1 Actualización de datos por edificación**

Si se pretende obtener la inscripción sobre la nueva **descripción y delimitación** del inmueble producida por la actualización catastral de las edificaciones construidas en una superficie determinada que involucra más de un inmueble, se requiere que el titular del derecho de dominio formule la declaración de voluntad mediante escritura pública tendiente a lograr la modificación del folio real en el elemento inmueble, lo cual se materializará en un asiento registral nuevo que permita actualizar la descripción y demás datos del inmueble.

En tal caso, en la escritura pública receptora de la declaración de voluntad del titular del derecho de dominio deberá constar como habilitante el certificado de avalúos y registro del inmueble, la certificación emitida por la Subdirección de Catastro, u organismo competente, sobre la nueva situación catastral del inmueble, el levantamiento topográfico validado, si fuere el caso, y el recibo de pago de impuesto predial, sin perjuicio de los otros documentos sobre la identidad de la persona natural o identificación de la persona jurídica, conforme lo establecen los Arts. 24 y 25 de la Ley Orgánica de Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos.

### **CASO # 2 Actualización de datos por cambio de categoría de predio rural a urbano**

Que se pretende traditar el dominio de un inmueble que en el Registro de la Propiedad competente conste con codificación rural, y que según la información catastral actualmente tiene codificación urbana, y en el título presentado se describe el último dato registrado.

En este caso, es necesario inscribir en forma previa o simultánea la actualización de datos por cambio de categoría del inmueble de codificación rural a codificación urbana, así como en cuanto a la delimitación del inmueble si hubiere variación; para tal efecto se requiere la certificación emitida por la Subdirección de Catastro sobre la nueva situación catastral del inmueble como el certificado de avalúos y registro.

Además, se hará la 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 actualización de datos, en virtud que los datos consignados corresponden a la situación anterior que aparecía en el Registro de la Propiedad.

### **CASO # 3. Actualización de datos por no constar la superficie del inmueble en el título inscrito.**

En este caso el inmueble no puede permanecer indefinidamente sin que se consigne la superficie por parte del titular del derecho de dominio, para lo cual se requiere la declaración de voluntad del titular (personas natural o jurídica) expresada por escritura



pública con sustento en la certificación emitida por la Subdirección de Catastro sobre la nueva situación catastral del inmueble, como el certificado de avalúos y registro.

#### **CASO # 4. Actualización de datos por cambio de uso de unidad inmobiliaria.**

En el presente caso, la actuación municipal y la actuación registral lo es en exclusiva respecto a una unidad inmobiliaria que ha cambiado el uso, pues, de departamento ahora tiene la categoría de consultorio.

Históricamente la unidad inmobiliaria estuvo identificada como DEPARTAMENTO 3 de la primera planta alta [...] con una alícuota determinada, lo cual ha sido corroborado con la información que sirvió de sustento para establecer el régimen jurídico de propiedad horizontal.

En este caso en virtud de la modificación sustentada en la autorización preliminar y en el plano del edificio de propiedad horizontal, documentos idóneos en este tipo de actos, la unidad inmobiliaria deberá constar exteriorizada a través de la publicidad registral como un CONSULTORIO con la misma alícuota; situación similar se advierte cuando una unidad inmobiliaria se subdivide.

En cambio, el acto jurídico de modificación o rectificación al régimen de propiedad horizontal se aplica cuando existe modificación de la estructura y en el cuadro de alícuotas en general.

#### **REQUISITOS:**

Copia de la escritura pública, en formato digital o digitalizado, en la cual de manera general se deberá constatar lo siguiente:

- a) La data, el encabezamiento o preliminar; la comparecencia en la que el notario juzgará sobre la capacidad e identidad de los otorgantes; los antecedentes o parte motiva; las disposiciones o parte dispositiva; y, el otorgamiento que comprende: Lectura, consentimiento, autorización y suscripción.
- b) La razón de expedición de la copia (fecha y firma), con la cual se acredita la literalidad respecto a la matriz o escritura pública. Art. 41 de la Ley Notarial.
- c) Certificado de avalúos y registro del inmueble urbano o rural.
- d) Levantamiento topográfico debidamente validado por la Sub Dirección de Catastro de la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero de la Municipalidad de Guayaquil, tratándose de predio rural.
- e) Copia del recibo de pago del impuesto predial del inmueble.

El titular del dato registrado que solicita la actualización de datos tendrá la calidad de peticionario o solicitante.

#### **6.2.- EN CUANTO AL 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 esos datos similares a los que constan como último dato registrado.

Los datos del titular persona natural o jurídica pueden requerir actualización en casos como los siguientes:

### **CASO # 1 Actualización de datos del titular por cambio de nombre o apellidos de la persona natural**

Al respecto, la declaración de voluntad del titular del dato registrado mediante escritura pública deberá contener la debida motivación con el respaldo del documento emitido por el organismo competente que acredite haberse efectuado el cambio, modificación o corrección de nombre, apellido o número de cédula del titular. Nótese que en este caso la situación deberá ser superviniente para acogerse a la actualización de datos.

### **CASO # 2 Actualización de datos del titular por cambio o modificación del estado civil de la persona natural.**

En este supuesto, la declaración de voluntad del titular del dato registrado mediante escritura pública deberá contener como habilitante el documento emitido por el organismo competente que acredite haberse efectuado el cambio, modificación o corrección del estado civil del titular que estuvo errado en el documento primitivo.

### **CASO # 3.- Actualización de datos del titular por cambio de razón social o denominación objetiva de la persona jurídica.**

En esta hipótesis, la declaración de voluntad del representante legal de la titular (persona jurídica) del dato registrado que constará mediante escritura pública deberá contener el documento emitido por el organismo competente que acredite haberse efectuado el cambio o modificación de la razón social o denominación objetiva de la persona jurídica, la misma que puede ser de derecho privado sin fines de lucro, de compañías civiles o mercantiles y de cualquier ente ficticio con personalidad jurídica, así como las personas jurídicas de derecho público o del sector público, según el Art. 225 de la Constitución de la República y Art. 46 del Código Orgánico Administrativo.

### **REQUISITOS:**

Copia de la escritura pública, en formato digital o digitalizado, en la cual de manera general deberá constatarse lo siguiente:

- a) La Data, el encabezamiento o preliminar; la comparecencia en la que el notario juzgará sobre la capacidad e identidad de los otorgantes; los antecedentes o parte motiva; las disposiciones o parte dispositiva; y, el otorgamiento que comprende: Lectura, consentimiento, autorización y suscripción.
- b) La razón de expedición de la copia (fecha y firma), con la cual se acredita la literalidad respecto a la matriz o escritura pública. Art. 41 de la Ley Notarial.
- c) Certificado de avalúos y registro del inmueble urbano o rural.
- d) Copia del recibo de pago del impuesto predial del inmueble.
- e) Documento emitido por el organismo competente que acredite haberse efectuado el cambio, modificación o corrección del dato del titular (nombres, apellidos, número de cédula, estado civil, etc.).

El titular del dato registrado que solicita la actualización de datos tendrá la calidad de peticionario o solicitante.

### **6.3.- EN CUANTO AL 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 aparecer en el instrumento notarial que contiene el acto jurídico con vocación registral, siendo por regla general los que aparecen como último dato registrado.

#### **CASO # 1. Determinación del derecho real de dominio en el único titular**

La hipótesis puede darse por un propietario o condómino o por un tercero que mediante títulos sucesivos (títulos causales, actos o contratos) logró reunir las cuotas de todos los copropietarios en una sola persona o un solo patrimonio.

Igual situación se advierte en los casos de dos derechos coexistentes, como es el caso del nudo propietario y el derecho del usufructuario, en cuyo caso el usufructo tiene una duración limitada, al cabo de la cual pasa al nudo propietario, es decir, se consolida con la propiedad, según lo refiere el Art. 779 del Código Civil; consideración que se extiende para el caso del usuario o habitador, por aplicación del Art. 826 del mismo Código.

#### **CASO # 2. Determinación de las cuotas en caso de concurrencia de pluralidad de titulares**

La hipótesis puede darse por aparecer pluralidad de titulares que no tienen definido un porcentaje, alícuota o fracción de la cuota de dominio o de la nuda propiedad que corresponde a cada uno de ellos, por haber adquirido mediante títulos sucesivos (títulos causales, actos o contratos, negocios jurídicos) que evidencia un *totum revolutum* en la definición y alcance de los derechos de cada titular, ya sea el patrimonio personal o social si trata de una persona natural.

En este supuesto tiene relevancia la motivación y acreditación que se cumpla conforme al principio registral o hipotecario de tracto sucesivo y los títulos causales que le sirven de soporte, todo lo cual constará con claridad y precisión en la escritura pública receptora de la actualización de datos con la concurrencia de la pluralidad de titulares del derecho real.

#### **REQUISITOS:**

Copia de la escritura pública, en formato digital o digitalizado, en la cual de manera general deberá constatarse lo siguiente:

- a) La Data, el encabezamiento o preliminar; la comparecencia en la que el notario juzgará sobre la capacidad e identidad de los otorgantes; los antecedentes o parte motiva; las disposiciones o parte dispositiva; y, el otorgamiento que comprende: Lectura, consentimiento, autorización y suscripción.



- b) La razón de expedición de la copia (fecha y firma), con la cual se acredita la literalidad respecto a la matriz o escritura pública. Art. 41 de la Ley Notarial.
- c) Certificado de avalúos y registro del inmueble urbano o rural.
- d) Copia del recibo de pago del impuesto predial del inmueble.
- e) Tiene relevancia la motivación y la acreditación debida conforme al principio registral o hipotecario de tracto sucesivo y los títulos causales que le deben servir de sustento jurídico, todo lo cual constará con claridad y precisión en la escritura pública receptora de la actualización de datos con la concurrencia de la pluralidad de titulares del derecho real.

El titular del dato registrado que solicita la actualización de datos tendrá la calidad de peticionario o solicitante, salvo el caso de pluralidad de titulares.

#### 6.4.- EN CUANTO AL ELEMENTO TÍTULO CAUSAL

Se oferta la gama de actos jurídicos que acceden a la publicidad registral a través de una inscripción traditiva o una inscripción declarativa.

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

Que, con posterioridad en las **Doctrinas Jurídicas Registrales # 005 y 006-2020 y 001, 002 y 003-2021** se han expuesto las particularidades para la publicidad de las situaciones jurídicas inmersas en los títulos declarativos, comenzando con la partición y sus modalidades, luego se ha continuado con la prescripción adquisitiva de dominio, a continuación, 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 traslaticios: la compraventa y otras modalidades de compraventa.

Respecto a estos títulos causales que han dado sustento a una inscripción traditiva o declarativa es posible que se imponga obtener la actualización a fin de acogerse a los beneficios de la publicidad registral.

#### CASO # 1 Actualización de datos por adenda al título primitivo.

Para el caso en que se hubiere estipulado que el precio de la venta sería pagado dentro de un plazo determinado en el contrato, en virtud de lo cual la inscripción traditiva debió quedar condicionada o supeditada al pago del precio, para que se convierta la tradición en pura y simple, hasta tanto le son aplicables los efectos propios para el caso de incumplimiento, según lo prescriben los artículos 1812, 1813 y 1816 del Código Civil. En consecuencia, si se ha cumplido la obligación contraída por el comprador, significa que se han cumplido a cabalidad los dos elementos esenciales del contrato de compraventa (cosa y precio), y así debe aparecer en la publicidad registral, y para ello

será eficaz la “actualización de datos” que se ha abordado en esta oportunidad, a través de documento idóneo.

### REQUISITOS:

Copia de la escritura pública, en formato digital o digitalizado, en la cual de manera general deberá constatarse lo siguiente:

- a) La Data, el encabezamiento o preliminar; la comparecencia en la que el notario juzgará sobre la capacidad e identidad de los otorgantes; los antecedentes o parte motiva; las disposiciones o parte dispositiva; y, el otorgamiento que comprende: Lectura, consentimiento, autorización y suscripción.
- b) La razón de expedición de la copia (fecha y firma), con la cual se acredita la literalidad respecto a la matriz o escritura pública. Art. 41 de la Ley Notarial.
- c) Certificado de avalúos y registro del inmueble urbano o rural.
- d) Copia del recibo de pago del impuesto predial del inmueble.
- e) Tiene relevancia la motivación y la acreditación conforme al tracto sucesivo y los títulos causales que le deben servir de sustento jurídico, todo lo cual constará con claridad y precisión en la escritura pública receptora de la actualización de datos con la concurrencia especialmente del tradente.

El titular del dato registrado que solicita la actualización de datos tendrá la calidad de petionario o solicitante.

### 6.5.- EN CUANTO AL ELEMENTO GRAVÁMENES, INTERDICIONES Y SUS CANCELACIONES

La inscripción de los gravámenes pueden provenir de un título traslativo como puede ser la hipoteca, la constitución de usufructo, uso, habilitación, u otro título constitutivo, con el de constitución de fideicomiso civil, constitución de servidumbre, constitución de patrimonio familiar voluntario, arrendamiento civil, comodato, etc.; y los títulos cancelatorios; así como las interdicciones y demás impedimentos que provendrán de un título declarativo proveniente de la vía judicial o administrativa, según lo autorice la normativa aplicable.

Asimismo, es posible que se requiera la actualización de datos como en los casos siguientes:

#### **CASO # 1. Alcance de los gravámenes e interdicciones por orden administrativa o judicial.**

Pueden presentarse cualquiera de las situaciones planteadas en los acápites precedentes de este Artículo Sexto de este estudio.

## **CASO # 2. Mandatos de cancelación del asiento registral respectivo**

Conforme ha sido tratado en la **Doctrina Jurídica Registral # 003-2021** sobre los “Requisitos para la Publicidad de los Títulos Cancelatorios” los casos han sido representado en dicho estudio.

### **REQUISITOS:**

Copia de la providencia judicial (auto de sustanciación, auto interlocutorio o sentencia) o acto administrativo.  
Comunicación oficial.

Copia de la escritura pública, en formato digital o digitalizado, en la cual de manera general deberá constatarse lo siguiente:

- a) La Data, el encabezamiento o preliminar; la comparecencia en la que el notario juzgará sobre la capacidad e identidad de los otorgantes; los antecedentes o parte motiva; las disposiciones o parte dispositiva; y, el otorgamiento que comprende: Lectura, consentimiento, autorización y suscripción.
- b) La razón de expedición de la copia (fecha y firma), con la cual se acredita la literalidad respecto a la matriz o escritura pública. Art. 41 de la Ley Notarial.
- c) Certificado de avalúos y registro del inmueble urbano o rural, para el caso de actualización.
- d) Copia del recibo de pago del impuesto predial del inmueble, para el caso de actualización.
- e) La motivación y la acreditación conforme al tracto sucesivo y los títulos causales que le deben servir de sustento jurídico, todo lo cual constará con claridad y precisión en la escritura pública receptora de la actualización de datos con la concurrencia especialmente del declarante.

El titular del dato registrado que solicita la actualización tendrá la calidad de peticionario o solicitante.

**SÉPTIMO.** En el siguiente cuadro se presentan los casos frecuentes de actualización de datos que tienen incidencia en los elementos del folio real:

<b>ELEMENTOS DEL FOLIO REAL</b>	<b>ACTUALIZACIÓN DE DATOS</b>
<b>INMUEBLE:</b> Urbano o rural	Descripción y delimitación
	Actualización por datos de edificación
	Actualización de datos por cambio de categoría de predio rural a urbano
	Por no constar en el asiento registral la superficie del inmueble
	Cambio de uso de unidad inmobiliaria
	Descripción y delimitación
<b>TITULAR.</b> Adquirente del derecho	Cambio de nombre o apellido en persona natural
	Cambio del estado civil

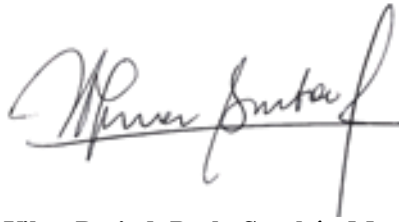
	Cambio de razón social
<b>TITULARIDADES.</b> Derecho	Determinación del derecho de dominio en único titular. Reunión de cuotas y consolidación de dominio por extinción de usufructo
	Determinación precisa de cuotas en caso de pluralidad de titulares
<b>TÍTULO CAUSAL:</b> Gama de actos jurídicos, actos o contratos, negocios jurídicos.	Modificación en el título primitivo
	Modificación de precio
<b>GRAVÁMENES</b> (derechos reales y personales) <b>E</b> <b>INTERDICIONES</b> (prohibiciones de enajenar, embargo, interdicciones)	Alcance de gravámenes
	Aclaración de homónimo
	Mandatos de cancelación parcial

En Guayaquil, el 13 de octubre de 2021

**Elaborado:** Ab. Jaime Alberto Villalva Plaza, Mgs. Subdirección de Operaciones Registrales.

**Supervisado y Aprobado:** Ab. Vilma Dorinda Barba Sanchón, Mgs. Dirección de Operaciones Registrales.

Atentamente



**Ab. Vilma Dorinda Barba Sanchón, Mgs.**

**Registradora de la Propiedad del Cantón  
Guayaquil Encargada**