

DOCTRINA JURÍDICA REGISTRAL Nro. 001-2022

**“LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS Y SU INCIDENCIA EN
LOS ELEMENTOS DEL 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 de cada registro de la propiedad en cada cantón a los Gobiernos autónomos descentralizados municipales y en el sistema público nacional de registro de la propiedad al gobierno central y su administración se ejercerá de manera concurrente con los GADM, según el Art. 142 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

2.- Que, al amparo de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos (Arts. 13 inciso 2, 14, 15 y 19) el Registro de la Propiedad como un registro de datos públicos goza de autonomía registral, debiendo estar dicha oficina a cargo de un Registrador de la Propiedad, a quien le corresponde ejercer privativamente las atribuciones, deberes y responsabilidades determinadas en la Ley de Registro, especialmente en los Arts. 11, 15 y 16, con la finalidad de encausar la seguridad jurídica de la propiedad inmobiliaria en cada cantón o Distrito Metropolitano, a través de la inscripción o de la certificación.

3.- 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 en el inmobiliario, los títulos, documentos, instrumentos y demás actos y contratos que la Ley exige o permite su inscripción.

4.- 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.”

5.- 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, por último, "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 bajo el sistema de información cronológica, personal y real; y,”¹

6.- Que, conforme a los artículos 11 letras a) y e) de la Ley de Registro, 3 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, compete al Registrador de la Propiedad 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; convirtiéndose así la función registral en un baluarte de la seguridad jurídica preventiva, y apuntando hacia un Derecho de Daños preventivo y no punitivo, según la nueva tendencia internacional.

7.- Que la publicidad registral material requiere de la inscripción que se cumple con fines específicos, como son la inscripción traditiva o constitutiva, la inscripción declarativa y en todos los casos, la inscripción garantía.

7.1. Que, la inscripción sirve como medio para que opere la tradición del dominio y de otros derechos reales sobre inmuebles sustentada en alguno de los títulos traslativos de dominio, onerosos o gratuitos, generados por la voluntad de los particulares o de las instituciones del Estado, razón por la cual se dice que la inscripción que se cumple en el registro de la propiedad competente es de tipo traditiva o constitutiva, según los artículos 1 letra a) de la Ley de Registro, 702, 691, 781, 826, 750, 844, 1416, 2312 del Código Civil.

7.2.- 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, a saber: 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 actos administrativos como el que ordena un embargo, o un remate dictados dentro de un procedimiento de ejecución coactiva, de índole administrativa o tributaria; o los casos de adjudicación del dominio de tierras estatales, según leyes especiales expropiatorias para legalización de asentamientos humanos consolidados o la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales; los casos de sentencias u otras providencias que exteriorizan un mandato judicial encaminado a producir una modificación, variación o cancelación de un dato registrado. En estos casos la inscripción es declarativa y por lo tanto con fines publicitarios.

7.3.- Que, en todos los casos la inscripción, traditiva o constitutiva y declarativa, constituye garantía de autenticidad del título formal que accede al Registro y garantía de seguridad de los títulos y actos que deben registrarse.

8.- 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

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

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.

Asimismo, 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, [...]”.

Y, por último, en 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.

9.- Que, en la **doctrina Jurídica Registral # 001-2020** se presentó la “**Estructura del Folio Registral**”, en acatamiento de 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 (bajo la modalidad personal, real o cronológico), el cual estará conformado por asientos redactados con **claridad** y **precisión** respecto a los datos atinentes a los elementos que fluyen de los principios registrales de especialidad y tracto sucesivo como contribuyentes de la publicidad registral, y que influyen en los sistemas registrales modernos que ofertan la seguridad jurídica inmobiliaria.

10.- Que, en la **Doctrina Jurídica Registral Nro. 003-2020** se delineó “**EL EJERCICIO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL Y LA SEGURIDAD JURÍDICA INMOBILIARIA**”, enfatizando en el ejercicio de la calificación registral como función inexcusable, obligatoria, reglada, no discrecional ni arbitraria, y siempre respetuosa de los derechos constitucionales de quienes buscan el cobijo de la publicidad registral, sobre la base de los elementos de la publicidad registral, concluyendo que cuando la calificación es desfavorable la negativa fundamentada constituye un instrumento de seguridad jurídica para el requirente del servicio registral pues queda habilitado para acudir al juez competente con su impugnación a fin de obtener la inscripción del acto jurídico.

11.- Que, en la **DOCTRINA JURÍDICA REGISTRAL Nro. 004-2020** bajo el epígrafe “**EL TÍTULO CAUSAL RECEPTOR DE LOS DERECHOS Y SITUACIONES JURÍDICAS INSCRIBIBLES**” se consignó literatura sobre la importancia e incidencia del título causal en el folio real y en los asientos registrales, y por supuesto el ejercicio de la calificación registral. Además, dentro de la gama de los títulos causales, se ofertaron, por un lado, los títulos traslativos con sus diversas modalidades y las situaciones jurídicas inscribibles; y, por otro lado, los títulos declarativos, con sus diversas modalidades y las situaciones jurídicas inscribibles.

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:

LA DOCTRINA JURÍDICA REGISTRAL Nro. 001-2022

**“LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS Y SU INCIDENCIA EN
LOS ELEMENTOS DEL FOLIO REAL”**

PRIMERO.- Presunción de autenticidad y seguridad.- Por aplicación del Art. 1 letra c) de la Ley de Registro, la inscripción (tradiciva o constitutiva y 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, esto es, de los títulos causales en los cuales se desarrolla o se estipula la situación jurídica, precisamente por la aplicación del principio de tracto sucesivo en cuanto a la preexistencia y subsistencia del derecho, pues los efectos de la inscripción devienen de lo que fluya de los asientos registrales precedentes, que deben aparecer redactados con claridad y precisión en obediencia al principio de especialidad.²

SEGUNDO. – Las situaciones jurídicas inscritas garantizadas por la publicidad registral.- Que la inscripción traditiva o constitutiva y la inscripción declarativa se sustenta en los actos o situaciones jurídicas que ostentan la categoría de inscribibles por imperio de la Ley, los cuales quedan cobijados y garantizados por la publicidad registral y por el ordenamiento jurídico, conforme se desprende del propósito de los artículos 3 y 7 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, así como del Art. 15 de la Ley de Registro.

TERCERO. - La activación del principio de rogación para la publicidad registral de los actos y situaciones jurídicas.- Que los actos jurídicos, o técnicamente las situaciones jurídicas, que tienen el carácter de inscribibles aparecen manifestadas en documentos públicos que pueden ser de fuente notarial, judicial o administrativa. Si el documento portador del acto jurídico o de la situación jurídica inscribible es de fuente notarial el principio de rogación (Arts. 31 y 33 de la Ley de Registro y 21 de la LOSINARDAP) se activa a instancia de parte, del particular beneficiado con la inscripción o de quien conste autorizado para requerirla si corresponde a un título traslativo (Art. 41 de la Ley de Registro); y, en los demás casos corresponde requerir la inscripción a las autoridades competentes, ya sea la administrativa o la judicial, según el caso.³

CUARTO.- Requisitos para la publicidad de los actos administrativos.- Particularmente los actos administrativos⁴ que contienen situaciones jurídicas inscribibles que acceden a la publicidad registral se manifiestan en la siguiente forma:

² Sobre el alcance de los principios de tracto sucesivo y especialidad se podrá consultar la Doctrina Jurídica Registral # 006-2021 “Los principios registrales que sustentan el Folio real”.

³ Sobre el ámbito del principio de rogación se podrá consultar la Doctrina Jurídica Registral # 006-2021 “Los principios registrales que sustentan el Folio real”.

⁴ ENRÍQUEZ CARRERA, Ricardo, La Organización Administrativa en: Código Orgánico Administrativo Comentado, Directora Estefanía Granda Granda, Corporación de Estudios y Publicaciones, pp. 103, 72.

- a) Directamente por medio de la comunicación oficial⁵ como medio de ejecución del acto administrativo, en la que podrá constar en forma total o parcial el texto del acto administrativo, o como complemento del acto administrativo manifestado en una resolución emitida por la autoridad competente, en los términos de los Arts. 706 inciso 1 del Código Civil, 31 de la Ley de Registro, 28, 101, 164 y 174 del Código Orgánico Administrativo;
- b) Mediante declaración de voluntad del titular del derecho que constará exteriorizada por escritura pública, en cumplimiento a las exigencias contenidas en 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, para el supuesto de no presentarse la comunicación oficial;
- c) En otros casos, el acto administrativo constituirá un habilitante de la escritura pública que es la formalidad establecida en la Ley tratándose de inmuebles, como son los casos de venta, donación, permuta, comodato, hipoteca o arrendamiento de bienes raíces de los gobiernos autónomos descentralizados que se realizará a través de escritura pública, según el Art. 460 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, de los bienes que se encuentren a nombre del gobierno nacional o central, gobierno supremo u otras denominaciones similares, que consten registrados dentro del patrimonio de las diversas instituciones, se entenderá que se encuentran bajo dominio de estas, en cuyo caso, el Director Financiero de la Institución o quien haga sus veces, emitirá un certificado, con fundamento en el cual el Ministro respectivo o la máxima autoridad expedirá el acto administrativo correspondiente, según el Art. 58 A de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública; y.
- d) También formando parte de una protocolización por mandato de la ley, como en los casos de un remate.

Sobre la manifestación de voluntad, son aquellas declaraciones que deciden un asunto o ponen fin a un procedimiento administrativo; sin embargo, los actos administrativos también manifiestan otros estados intelectuales como el juicio, el conocimiento o el deseo, que no son reconocidos explícitamente dentro del texto del COA. [...] que el acto administrativo es una expresión de estas potestades a través de órganos y entidades que actúan bajo la competencia otorgada por la Constitución o la Ley.

Potestad equivale a poder, poder para actuar (así, potestad sancionadora, reglamentaria, expropiatoria, autorizatoria). Es una cualidad que no poseen los sujetos privados. A partir de ahí, la competencia, que es la medida de la potestad, es la concreción de la potestad de un órgano administrativo concreto, según TRAYTER JIMÉNEZ, Joan Manuel, Derecho Administrativo Parte General, 3ra. Edición, Atelier, Barcelona, 2017, p. 173.

⁵ ENRÍQUEZ CARRERA, Ricardo, La Organización Administrativa en Código Orgánico Administrativo Comentado, Directora Estefanía Granda Granda, Corporación de Estudios y Publicaciones, pp. 106. “[...] la presunción de legitimidad [...] esta presunción permite al acto aplicar sus efectos mientras no se demuestre su invalidez; principalmente, porque quien los produce es una autoridad pública quien actúa en base a potestades y competencias dispuestas por la Constitución o la Ley. Con esto no se afirma que todos los actos administrativos serán válidos, sino que, al gozar de esta presunción, es el administrado quien debe impugnarlo si se quiere obtener su anulación, y, por lo tanto, hacerlo ineficaz. Entendemos entonces que la eficacia del acto administrativo, que implica que el acto es exigible, está sujeta a la comunicación obligatoria y formal que deberá efectuar la administración hacia los interesados en el asunto que se está resolviendo; principalmente con tres objetivos, el primero, para que el acto sea cumplido, el segundo, para que el contenido del acto sea conocido por el administrado, y finalmente, para que el interesado, en el caso de considerarse afectado, pueda hacer valer sus derechos a través de un mecanismo impugnatorio.

QUINTO.- La comunicación para la ejecución del acto administrativo.- Con tales antecedentes se requiere de la comunicación oficial para la ejecución del acto administrativo en el que, el Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil es destinatario de la manifestación de voluntad del órgano o entidad (no es parte de la relación jurídica entre el Estado y el particular), y no administrado (particular) de la manifestación de voluntad requerida por el solicitante o dirigida contra él. Al respecto, tenemos:

5.1.- La resolución sobre la **declaratoria de utilidad pública y de interés social** que se inscribirá en el Registro de la Propiedad. El Registrador de la Propiedad cancelará las inscripciones respectivas, en la parte correspondiente, de modo que el terreno y pertenencias expropiados queden libres, y se abstendrá de inscribir cualquier acto traslativo de dominio o gravamen, salvo que sea a favor de la institución pública que requiere la declaración de utilidad pública y de interés social. El Registrador comunicará al juez la cancelación en caso de embargo, secuestro o prohibición de enajenar, para los fines consiguientes. Art. 58 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

5.2.- Reversión. En cualquier caso en que la institución pública no destine el bien expropiado a los fines expresados en la declaratoria de utilidad pública y de interés social, dentro del plazo de dos años, contado desde la fecha en que quede inscrita en el Registro de la Propiedad la transferencia de dominio, el propietario podrá pedir su reversión ante el mismo órgano que emitió la declaratoria de utilidad pública y de interés social o ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo en el plazo de tres años. No cabrá la reversión si el nuevo destino del bien expropiado responde a una finalidad de utilidad pública y de interés social, así declarado previamente por la institución pública.

De igual manera, podrá solicitar la reversión en el caso que la institución pública no haya, cancelado el valor del bien dentro del año siguiente a la notificación de la declaratoria, siempre que no haya juicio de por medio, en cuyo caso el plazo comenzará a correr desde que se encuentre ejecutoriada la sentencia. Reversión. Art. 58.7 de la misma ley, (Agregado por el Art. 5 de la Ley s/n, R.O. 966-2S, 20-III-2017).

5.3. Los órganos y entidades del sector público, incluidos los gobiernos autónomos descentralizados, pueden **declarar de utilidad pública** bienes que requieran ser destinados a la ejecución de proyectos públicos en asociación público-privada. Art. 58.10.- Adquisición de inmuebles para la ejecución de proyectos públicos en asociación público-privada. (Reformado por el num. 4 de la Disposición Reformatoria Cuarta de la Ley. s/n, R.O. 652-S, 18-XII-2015; reenumerado por el Art. 6 de la Ley s/n, R.O. 966-2S, 20-III-2017).

5.4.- La incorporación de bienes e inventarios entre las entidades y organismos contenidos en el artículo 1 del presente Reglamento⁶ procede cuando por mandato de la

⁶ **Art. 225 CRE.-**El sector público comprende:

1. Los organismos y dependencias de las funciones Ejecutiva, Legislativa, Judicial, Electoral y de Transparencia y Control Social.
2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado.
3. Los organismos y entidades creados por la Constitución o la ley para el ejercicio de la potestad estatal, para la prestación de servicios públicos o para desarrollar actividades económicas asumidas por el Estado.

ley o de instrumento jurídico normativo de autoridad competente se dispone la **extinción, fusión o adscripción de éstas** y se establece en la normativa que el patrimonio de la entidad u organismo extinto pase al de nueva creación o a uno preexistente al cual se adscribe. Art. 170 del REGLAMENTO GENERAL SUSTITUTIVO PARA LA ADMINISTRACIÓN, UTILIZACIÓN, MANEJO Y CONTROL DE LOS BIENES E INVENTARIOS DEL SECTOR PÚBLICO. (Acuerdo No. 067-CG-2018, publicado en el Suplemento del Registro Oficial 388, 14-XII-2018)

5.5.- En el caso de **traspaso de bienes del sector públicos**; al respecto traspaso es el cambio de asignación de uno o varios bienes o inventarios sean nuevos o usados, que una entidad u organismo, trasladará en favor de otra entidad u organismo dependiente de la misma persona jurídica que requiera para el cumplimiento de su misión, visión y objetivos, como es el caso de los ministerios y secretarías de Estado, o sus dependencias adscritas. Traspaso de bienes. Art. 159 inciso 1 del mismo Reglamento.

Al respecto, las máximas autoridades, o sus delegados, de las entidades u organismos que intervengan, autorizarán la celebración del traspaso, **mediante acuerdo entre las partes**.

En lo demás, se estará a lo dispuesto en los artículos 132 y 133 de este Reglamento, en lo que corresponda. Según consta en el Art. 161 del mismo Reglamento.

5.6.- En todos los casos de los actos administrativos en que se ordenan medidas cautelares dentro de los procedimientos de ejecución coactiva, lo cual será abordado en el acápite Octavo.

5.7.- En los casos de las resoluciones administrativas emitidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil al amparo de las Leyes expropiatorias (tales como Ley 37 publicada en el R.O. # 195 del 17 de octubre de 1997 y “Ley de Legalización de la Tenencia de Tierras a favor de los Moradores y Posesionarios de Predios que se encuentran dentro de la Circunscripción Territorial de los Cantones Guayaquil, Samborondon y el Triunfo” (sectores que se encuentran claramente determinado), publicada en el Registro Oficial 183 del 3 de octubre de 2007,) para la legalización de los solares poseídos por los particulares, así como al amparo de la Ordenanzas para Regularización de Asentamiento Humanos Consolidados.

5.8.- En los casos de adjudicaciones de tierras rurales estatales a los particulares mediante resolución administrativa emitida por la Autoridad Agraria Nacional, según lo previsto en el Arts. 70, 32 letra i), 59 incisos 1 y 2, 54 letras a) y b) de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

5.9.- En los casos de adjudicaciones de tierras rurales estatales en favor de las Comunas, Comunidades, pueblos y nacionalidades que se encuentren en posesión ancestral. Arts. 32 j), 54 c), 78, 80, 81 y 85 f) de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

4. Las personas jurídicas creadas por acto normativo de los gobiernos autónomos descentralizados para la prestación de servicios públicos.

5.9.- Reversión de la adjudicación en el plazo de 180 días posteriores a la resolución de adjudicación. Arts. 129 b) y 87 g) de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

5.10.- Reversión por falta de pago. Art. 67 inciso 1 y final de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

5.11. Delimitación y amojonamiento de predios rurales. Arts. 122 y 117 c) de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

5.12.- En los casos de resoluciones administrativas sobre declaratoria de inexistencia del derecho de propiedad, según el Art. 101 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

5.13.- En los casos de resoluciones administrativas en caso de conflictos sobre la propiedad o posesión agraria de tierra rural estatal o adjudicada, según el Art. 124. de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

5.14.- En los casos de resoluciones sobre ejercicio del derecho de adquisición preferente, anuncio de proyecto, afectaciones, según los Arts. 60, 62, 66 y 67 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

5.15. Adjudicación mediante resolución administrativa de partición y adjudicación en predios municipales que se encuentren proindiviso (regularizar asentamientos consolidados de interés social) Art. 486.d) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

5.16.- Adjudicación mediante resolución administrativa que regulariza asentamientos humanos de hecho en suelo urbano de propietarios particulares, previa expropiación especial. Art. 596.5 inciso 3 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

5.17. Resolución administrativa que aprueba el estatuto de una organización religiosa o el cambio de personeros. Art. 4 de la denominada Ley de Cultos Religiosos publicada mediante Decreto Supremo 212, en el Registro Oficial 547 de 23 de julio de 1937 y Art. 10 del reglamento de Cultos Religiosos publicado mediante Decreto 1682 en el Registro Oficial 365 del 20 de enero de 2000.

5.18.- Resolución administrativa que declara la disolución de una corporación o fundación. Reglamento para el Otorgamiento de Personalidad Jurídica de Organizaciones Sociales, según Decreto Ejecutivo 193 de 23 de octubre de 2017, publicado en el Registro Oficial Suplemento 109 de 27 de octubre de 2017. Así como el Acuerdo Ministerial Nro. 021 de 12 de abril de 2018 del Instructivo de aplicación del Decreto ejecutivo 193 de 23 de octubre de 2017, relacionado con los trámites de aprobación del Estatuto, y otorgamiento de la personalidad jurídica, reforma de estatutos, inclusión y exclusión de miembros, registro de directiva, reactivación, disolución y liquidación de organizaciones sociales que estén bajo control del MESS o la certificación del Ministerio competente.

Para practicar la inscripción del acto administrativo se requiere:

- a. Comunicación oficial

- b. Copia del acto administrativo que establece la afectación del inmueble.
- c. Levantamiento topográfico o planimétrico del inmueble que soporta la afectación total o parcial.
- d. El código catastral del inmueble que sirve de base para el folio real o matrícula inmobiliaria.

Las letras b) y c) son aplicables si el acto administrativo requiere de una inscripción que se debe practicar dentro del folio real del inmueble, pues si la inscripción requiere del folio personal y folio cronológico por no referirse a un inmueble se cumplirán las exigencias de las letras a) y b).

SEXTO.- La escritura pública para la recepción del acto administrativo.- Se requiere de la formalidad de la escritura pública en que deberá constar como habilitante el acto administrativo, tal como en los siguientes casos:

6.1.- Los bienes inmuebles del Estado a nombre del gobierno nacional o central, gobierno supremo u otras denominaciones similares, que consten registrados dentro del patrimonio de las diversas instituciones, se entenderán que se encuentran bajo dominio de estas.

Al efecto, el Director Financiero de la Institución o quien haga sus veces, emitirá un certificado, con fundamento en el cual el Ministro respectivo o la máxima autoridad expedirá el acto administrativo correspondiente que **se procederá a elevar a escritura pública** e inscribir en el Registro de la Propiedad.

6.2.- El acuerdo y la correspondiente transferencia de dominio **se formalizarán en la respectiva escritura pública**, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad. Los propietarios deberán tener cancelados todos los impuestos correspondientes a dicha propiedad, excepto los que correspondan a la transferencia de dominio, que no se generarán en este tipo de adquisiciones. Si los tributos se mantuvieran impagos, se deducirán del precio de venta.

6.3.- Para la transferencia de dominio de bienes inmuebles entre entidades del sector público, siempre y cuando llegaren a un acuerdo sobre aquella, no se requerirá de declaratoria de utilidad pública o interés social ni, en el caso de donación de insinuación judicial. Se la podrá realizar por compraventa, permuta, donación, compensación de cuentas, traslado de partidas presupuestarias o de activos. Art. 58.8.- Adquisición de bienes públicos de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

6.4.- Todo contrato que tenga por objeto la venta, donación, permuta, comodato, hipoteca o arrendamiento de bienes raíces de los gobiernos autónomos descentralizados **se realizará a través de escritura pública**; y, los de venta, trueque o prenda de bienes muebles, podrán hacerse por contrato privado al igual que las prórrogas de los plazos en los arrendamientos. Respecto de los contratos de prenda, se cumplirán las exigencias de la Ley de la materia. Art. 460 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Forma de los contratos.

6.5. Actos de transferencia de dominio de los bienes.- Entre las entidades u organismos señalados en el artículo 1 del presente Reglamento o éstas con instituciones del sector privado que realicen labor social u obras de beneficencia sin fines de lucro se podrá efectuar, principalmente, los siguientes actos de transferencia de dominio de bienes:

remate, compraventa, transferencia gratuita, donación, permuta y chatarrización. Art. 77 del REGLAMENTO GENERAL SUSTITUTIVO PARA LA ADMINISTRACIÓN, UTILIZACIÓN, MANEJO Y CONTROL DE LOS BIENES E INVENTARIOS DEL SECTOR PÚBLICO. (Acuerdo No. 067-CG-2018, publicado en el Suplemento del Registro Oficial 388, 14-XII-2018).

6.6.- Cuando intervengan dos personas jurídicas distintas no habrá traspaso sino donación y en este evento existirá transferencia de dominio que se sujetará a las normas establecidas para esta clase de contratos. Art. 159 inciso 2 del REGLAMENTO GENERAL SUSTITUTIVO PARA LA ADMINISTRACIÓN, UTILIZACIÓN, MANEJO Y CONTROL DE LOS BIENES E INVENTARIOS DEL SECTOR PÚBLICO. (Acuerdo No. 067-CG-2018, publicado en el Suplemento del Registro Oficial 388, 14-XII-2018).

6.7. El fraccionamiento y fusión de solares, en la forma que lo establecen el Art. 472 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y el Art. Art. 9, 91., 91.1., letra e) de la Ordenanza Sustitutiva de Parcelación y Desarrollos Urbanísticos, publicada en la Gaceta Oficial 32 del 12 de marzo de 2021.

6.8.- Los excedentes que no superen el error técnico de medición se rectificarán y regularizarán a favor del propietario o propietarios del o los lotes que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados. Se considera para efectos de esta ordenanza un lindero consolidado, a la delimitación de un predio o predios con elementos físicos construidos con las siguientes características:

1. Utilización de materiales no perecibles como hormigón, bloques, metálicos, etc.
2. Deberán ser fijos (no desmontables o desarmables).
3. Deberán estar arriostrados mediante plintos o vigas de hormigón armado o algún elemento estructural. Art. 4 de la "ORDENANZA QUE REGULA A LOS EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA, PUBLICADA EN LA GACETA OFICIAL No. 32, de fecha 12 de marzo de 2021".

6.9.- Resolución de la autoridad administrativa en que se declara el cambio o modificación de la denominación objetiva, denominación social de la persona jurídica, documento con el cual el presentante legal queda habilitado para mediante escritura pública proceder a la actualización del nombre de la titular del derecho real sobre inmueble inscrito,

De manera general se debe presentar el archivo digitalizado de la copia de la escritura pública que contenga la declaración de voluntad del titular del derecho de dominio sobre la nueva descripción y delimitación de los inmuebles con sustento en la Resolución Municipal que constituirá habilitante para la modificación registral del elemento inmueble en el folio real existente.

FUNDAMENTO JURÍDICO: Art. 706 inciso 1 y 1476 del Código Civil en relación con el Art. 26 inciso 2 de la Ley Notarial y Arts. 3, 4, 8 y 21 de la Ley orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

SÉPTIMO.- La protocolización receptora del acto administrativo.- En otros casos procede la protocolización del acto administrativo emitido por la Junta de Remates de la entidad u organismo del sector público.

7.1.- Las autorizaciones y aprobaciones de nuevas urbanizaciones en área urbana o urbanizable, se protocolizará en una notaría y se inscribirá en el correspondiente Registro de la Propiedad. Art. 479 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

7.2.- Terminada la construcción de un condominio inmobiliario, se protocolizará, luego del Registro Catastral, en una de las notarías del cantón, un plano general que establezca con claridad los terrenos y espacios construidos condominiales y los terrenos y espacios construidos de propiedad exclusiva. Se inscribirá una copia en el Registro de la Propiedad, en un libro especial que se llevará para el efecto. La copia del plano se guardará en el archivo del Registrador y en el Registro Catastral. Art. 10 de la Ley de Propiedad Horizontal.

7.3.- La Junta de Remates, con la intervención de un Notario Público del cantón en que tuviere lugar la diligencia, dejará constancia del remate en un acta firmada por sus miembros, el adjudicatario y por el Notario, **quien protocolizará el acta**, la postura del adjudicatario y conferirá copias conforme a la ley. En el acta constarán los mismos datos señalados en el artículo 99 de este Reglamento. Arts. 103 y 108 del REGLAMENTO GENERAL SUSTITUTIVO PARA LA ADMINISTRACIÓN, UTILIZACIÓN, MANEJO Y CONTROL DE LOS BIENES E INVENTARIOS DEL SECTOR PÚBLICO. (Acuerdo No. 067-CG-2018, publicado en el Suplemento del Registro Oficial 388, 14-XII-2018)

7.4.- Resolución de Adjudicación del área resultante mayor al error técnico aceptable de medición, la misma que deberá instrumentar y otorgar la Dirección de Urbanismo a favor del propietario del lote o terreno a efectos de rectificar y regularizar tal diferencia de área, previo pago en la Dirección Financiera del valor respectivo del excedente por parte del interesado. El Sub-Director de Catastro actualizará provisionalmente la ficha de identificación predial con la nueva superficie del lote o terreno rectificado y regularizado mediante la indicada Resolución, para requerirse por parte del titular del terreno **su protocolización** e inscripción en el Registro de la Propiedad y posterior catastro del acto administrativo que le servirá de título. Art. 5 de la "ORDENANZA QUE REGULA A LOS EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA, PUBLICADA EN LA GACETA OFICIAL No. 32, de fecha 12 de marzo de 2021",

OCTAVO. Cuestiones Relevantes en la Ejecución Coactiva. En el procedimiento de ejecución coactiva (administrativa “no tributaria” o tributaria), tenemos las siguientes particularidades:

- a) En vez de autos interlocutorios o autos de sustanciación, se emiten "actos administrativos". Arts. 89, 311 y 314 Código Orgánico Administrativo;
- b) En vez de juicios, estamos ante "procedimientos coactivos" (Título II Libro Tercero del Código Orgánico Administrativo);
- c) En lugar de los Arts. 126 y 341 del Código Orgánico General de Procesos, se aplican los Arts. 281 inciso 7 y 285 inciso 3 del Código Orgánico Administrativo; y, 157 del Código Tributario.
- d) Tratándose de la parte demandada, lo pertinente es "coactivada" o “coactivado”.

- e) En vez de auto en que se ordena la ejecución, debe constar mediante "acto administrativo" en el que se emite la "orden de pago inmediato" (Arts. 279 y 281 Código Orgánico Administrativo).

8.1.- Requisitos para la inscripción de la prohibición de enajenar ordenada en procedimientos de ejecución coactiva administrativa o tributaria:

Para obtener la inscripción declarativa de la prohibición de enajenar en este tipo de procedimientos, es necesario que en el archivo digitalizado que se presenta al Registro de la Propiedad (Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil) consten los documentos siguientes:

- Comunicación oficial del mandato administrativo, en donde podrá constar la transcripción de la parte pertinente del acto administrativo en el que se dispone la medida cautelar.
- Copia del acto administrativo que contiene la orden de inscripción de la prohibición de enajenar, dirigido al Registrador de la Propiedad. Arts. 281 inciso 7 del Código Orgánico Administrativo; y, 157 del Código Tributario.

8.2.- Requisitos para la inscripción de embargos ordenados en procedimientos de ejecución coactiva administrativa o tributaria:

Para obtener la inscripción declarativa de un EMBARGO en este tipo de procedimientos, es necesario que en el archivo digitalizado que se presenta al Registro de la Propiedad (Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil) consten los documentos siguientes:

- Comunicación oficial del mandato administrativo, en donde podrá constar la transcripción de la parte pertinente del acto administrativo en el que se dispone el embargo.
- Copia del acto administrativo que contiene la orden de inscripción del embargo, dirigido al Registrador de la Propiedad. Arts. 285 inciso 3 del Código Orgánico Administrativo; 384 inciso 4 del Código Orgánico General de Procesos; y, 157 del Código Tributario.
- Copia del acta de aprehensión del inmueble embargado. Art. 388 inciso final del Código Orgánico General de Procesos.

8.3.- Requisitos para la inscripción de embargos de cuotas ordenados en procedimientos de ejecución coactiva administrativa o tributaria:

Para obtener la inscripción declarativa de un EMBARGO DE CUOTA en este tipo de procedimientos, es necesario que en el archivo digitalizado que se presenta al Registro de la Propiedad (Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil) consten los documentos siguientes:

- Comunicación oficial del mandato administrativo, en donde podrá constar la transcripción de la parte pertinente del acto administrativo en el que se dispone el embargo de cuota o de derechos y acciones.

- Copia del acto administrativo en que se dispone el embargo de cuota o de derechos y acciones, dirigido al Registrador de la Propiedad.
- Constancia de la notificación de la orden embargo al copartícipe, cónyuge o conviviente.
- Constancia de no haber rehusado al depósito de la cuota embargada. Arts. 285 inciso 3 del Código Orgánico Administrativo; 380 del Código Orgánico General de Procesos; y, 157 del Código Tributario

NOTA: De rehusar el depósito, se hará cargo el respectivo depositario. Art. 380 Código Orgánico General de Procesos.

8.4.- Requisitos para la cancelación de un asiento de inscripción de prohibición de enajenar o embargo en procedimientos de ejecución coactiva administrativa o tributaria:

Para obtener la cancelación de un asiento de inscripción de prohibición de enajenar o embargo en este tipo de procedimientos, es necesario que en el archivo digitalizado que se presenta al Registro de la Propiedad (Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil) consten los documentos siguientes:

- Comunicación oficial del mandato administrativo, en donde podrá constar la transcripción de la parte pertinente del acto administrativo en el que se dispone la cancelación del asiento registral que contiene la medida cautelar.
- Copia del acto administrativo que contiene la orden de cancelación del asiento de inscripción de la medida cautelar, dirigido al Registrador de la Propiedad. Arts. 281 inciso 7 y 293 inciso 2 del Código Orgánico Administrativo.

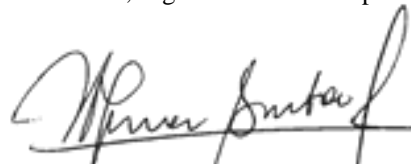
NOVENO.— La diversidad de situaciones jurídicas que provienen de los actos administrativos que inciden sobre los elementos del folio real podrán referirse a lo siguiente: el inmueble (urbano o rural y sus diversas características), el titular (persona natural o jurídica, adquirente del derecho. Único titular o pluralidad de titulares) titularidades concatenadas de dominio o condominio (regla general: Derecho de dominio, nuda propiedad. Excepción: derecho de herencia.), título causal (gama de actos jurídicos, o de situaciones jurídicas inscribibles) y gravámenes (derechos reales y personales) e interdicciones y sus cancelaciones (limitaciones e impedimentos).

En Guayaquil, el 19 de enero de 2022

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

Supervisado: Ab. Jaime Alberto Villalva Plaza, Mgs. Subdirección Operaciones Registrales, subrogante.

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



Ab. Vilma Dorinda Barba Sanchón, Mgs.
Registradora de la Propiedad del Cantón
Guayaquil, subrogante.