

**DOCTRINA JURÍDICA REGISTRAL Nro. 001-2022-VB**

***“LA SEGURIDAD JURÍDICA PREVENTIVA INMOBILIARIA”***

**LA REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN GUAYAQUIL,  
ENCARGADA**

**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; y viabilizado en los Arts. 142 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y 19 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos (LOSINARP).
- 2.- Que, el Registro de la Propiedad como un registro público (registro de seguridad jurídica) goza de autonomía registral, correspondiéndole al o la Registrador (a) de la Propiedad ejercer las atribuciones, deberes y responsabilidades determinadas en la Ley de Registro (Arts. 11, 15 y 16) y Arts. 13, 14 y 15 de la LOSINARP.
- 3.- Que las funciones jurídicas esenciales de la o el Registrador (a) de la Propiedad tienen sustento en regulaciones previstas desde la Constitución de la República, Ley de Registro, Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos y demás normativa aplicable.
- 4.- Que, los registros públicos y demás oficinas que manejen información relacionada con el objeto de la LOSINARP, administrarán sus bases de datos en coordinación con la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos; por lo que: "Los registros, llevarán la información de modo digitalizado, con soporte físico, en la forma determinada por la presente Ley y en la normativa pertinente para cada registro, y en lo que respecta al Registro de la Propiedad lo hará bajo el sistema de información cronológica, personal y real.<sup>1</sup>
- 5.- Que la legislación civil y registral desde antaño como una forma de viabilizar la seguridad jurídica reguló un sistema de folio transaccional o causal, actualmente folio cronológico, en virtud del cual se han practicado desde el inicio del Registro de la Propiedad y bajo técnicas de registración diferentes asientos registrales

---

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

dispersos en libros de registro, que son receptores de la información tomada del documento formal (instrumento público), del nombre del acto o contrato allí expresado y del inmueble de una manera precisa, según los artículos 706, 707 y 2334 del Código Civil en relación con los Arts. 41, 42 y 44 de la Ley de Registro.

6.- Que la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos en consonancia con la Constitución de la República ha regulado el sistema de información real para el registro de la propiedad inmobiliario, en el cual destacan los elementos de la publicidad registral, a saber: el inmueble, el titular, las titularidades concatenadas de dominio o condominio, el título causal y los gravámenes e interdicciones.

7.- 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”, ofrece lineamientos esenciales, como el de enfatizar que el ejercicio de la función registral por ser eminentemente jurídica está reservada por Ley al o la Registrador (a) de la Propiedad del Cantón Guayaquil; mientras que, a la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil le corresponde la administración y almacenamiento de las bases de datos que genera el Área operativa registral con los respectivos respaldos y soportes físicos que determina la ley, en virtud de la aplicación del **sistema de información real** (folio real o matrícula inmobiliaria) por el área operativa, en coordinación del Catastro Municipal.

8.- Bajo esa óptica jurídica, le corresponde al o la Registrador/a de la Propiedad dar lineamientos jurídicos y los posiciones institucionales (doctrinas, precedentes, reglas) que se deben observar para el ejercicio de la calificación en los procesos de inscripción y certificación, siendo necesario para ello que todo estudio tenga raíces desde la Constitución de la República (Art. 82 sobre seguridad jurídica), las leyes, ordenanzas y demás normativa aplicable, no solo concernientes a temas propios de la cotidianidad registral, sino también respecto a figuras jurídicas novedosas introducidas en la normativa legal postconstitucional, pues según la doctrina moderna se sostiene que acceden a la publicidad registral las situaciones jurídicas<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> “Las situaciones jurídicas inmobiliarias son circunstancias que afectan de manera inherente y estable un inmueble. La inherencia y la estabilidad es lo que caracteriza las situaciones jurídicas frente a determinadas conductas que tienen por objeto un inmueble: las prestaciones. La prestación es, por naturaleza, externa al bien mismo, y transitoria, se agota con el cumplimiento. Paradigma de situación jurídica es el derecho real -tanto el derecho real pleno como los derechos limitados-. El derecho real es una circunstancia estable del inmueble (y, como circunstancia, sustancial, afectante a la sustancia). Pero hay otras muchas situaciones jurídicas que, por ser tales, pueden acceder al Registro, y no son derechos reales: prohibiciones de disponer, condiciones, derechos de arrendamiento [...] afecciones, cargas reales, [...] estado ecológico, estatuto de propiedad horizontal [...]”, en PAU PEDRON, Antonio. (2001) La Publicidad Registral, Madrid. Fundación Beneficentia et Peritia Iuris. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, p. 270.

<sup>2</sup> Arts. 14 y 15 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

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 la función registral en un baluarte de la **seguridad jurídica preventiva**.

9.- Habiendo aceptado el encargo de la función registral inmobiliaria en el cantón Guayaquil, me ha correspondido asumir el reto y al mismo tiempo el compromiso de trabajar incansablemente en pro de la seguridad jurídica inmobiliaria en favor de las personas naturales y jurídicas que han confiado en la publicidad registral y la protección que ofrece por mandato legal el Registro de la Propiedad<sup>3</sup> de quienes pretenden acceder a esa misma publicidad,<sup>4</sup> sea como adquirentes de derechos o como acreedores de obligaciones que encuentran respaldo en los derechos reales inscritos y para quienes deciden entablar relaciones jurídicas inmobiliarias que requieren acceder a la publicidad registral, razón por la cual es necesario ofrecer posiciones jurídicas claras y transparentes sobre el quehacer registral, con el afán de que todo esté documentado y existan las previsiones acordes a la normativa vigente en relación a las situaciones jurídicas inmobiliarias.

En tal virtud, con fundamento en el ordenamiento constitucional y legal vigente, y especialmente en la Ordenanza que regula el servicio registral en el cantón Guayaquil, en ejercicio de la función de Registradora de la Propiedad del Cantón Guayaquil, encargada.

---

<sup>3</sup> Se conoce como **seguridad estática** la que está destinada para proteger al derechohabiente, o sea la relación existente entre el sujeto y la cosa frente a turbaciones o ataques de terceros. Se dice que se protege a quien aparece cobijado por la publicidad registral.

<sup>4</sup> Se conoce como **seguridad dinámica**, o de tráfico, la que está destinada a dar protección a los terceros que se ven involucrados en la circulación de la riqueza. Esa protección se proyecta a:

A. Los acreedores del enajenante.

B. Los adquirentes que no deben estar expuestos a la sorpresa de que el bien que se les transmite esté gravado.

Para ello aparece la publicidad registral, como medio idóneo para proteger la seguridad de tráfico, poniendo al alcance de cualquier interesado la posibilidad de tomar conocimiento de la situación jurídica del bien y todas sus cargas.

EXPIDO:

LA DOCTRINA JURÍDICA REGISTRAL Nro. 001-2022-VB

*“LA SEGURIDAD JURÍDICA PREVENTIVA INMOBILIARIA”*

**PRIMERO. CONCEPTUALIZACIÓN DE LA SEGURIDAD JURÍDICA PREVENTIVA**

- a) Los Registros de seguridad jurídica entre los cuales se encuentra el registro de la Propiedad, por esencia están destinados a encausar negocios jurídicos de los particulares, interviniendo generalmente en una primera fase a través de la publicidad formal con la emisión de las diversas certificaciones y al final del negocio jurídico con la inscripción traditiva o declarativa, pues se debe dar certeza y seguridad a las relaciones jurídicas que entablen las personas sobre determinados derechos afincados en bienes muebles e inmuebles, o respecto a los derechos, reales o personales, que sobre tales bienes están en circulación, que entablen los particulares, así como las instituciones del Estado respecto a aquellos bienes catalogados como bienes del Estado o bienes de los GADM identificados como bienes del dominio privado.
- b) El Estado actual es propulsor del respeto y ejercicio de los derechos, y en tal sentido promueve, estimula, auspicia y articula la institucionalidad oficial a fin de materializar la “**seguridad jurídica preventiva**”, la misma que aparece encomendada a las instituciones y funcionarios que intervienen en la realización de los negocios jurídicos, pues ello es de beneficio para los particulares y para la sociedad misma, con lo cual se contribuye a optimizar tiempo, recursos y servicios; pues si se desalienta la litigiosidad con la emisión productos de óptima calidad y eficaces, se oxigena la administración de justicia, permitiendo atender los asuntos propios de su función con mejores recursos humanos, económicos, profesionales, tecnológicos, etc.

Conservación custodia y seguridad de los datos.

- c) Por lo tanto, la labor de los Registros de la Propiedad en esta cultura de seguridad jurídica preventiva no solo queda reducida a una publicidad registral conducente a tutelar intereses privados como podría suponerse, sino también a tutelar el interés público, contribuyendo a afianzar una cultura de paz (Art. 393 CRE) y sobre todo hacer efectivo el valor supremo

del ordenamiento jurídico: la justicia (Art. 1 CRE). Por lo tanto, aun cuando se trate de derechos de carácter patrimonial (del interés privado), la publicidad registral procura evitar conflictos con una actuación preventiva; siendo allí donde emerge el “interés público”, ya que una de las principales funciones del Estado es la **prevención** y subsidiariamente la recomposición de los intereses.

En cuanto emerge el interés público, cualquier situación de índole particular queda sometida a la normativa que es de orden público, como en los casos de los actos o contratos que pueden ser convenidos bajo la autonomía de la voluntad de los interesados o contratantes, pero al acceder a la publicidad registral deben observar la normativa jurídica que gobierna los derechos reales que es de orden público, así como el accionar de las autoridades administrativas y de los jueces competentes en donde cada procedimiento se debe ajustar a las normas que son de Derechos Público, razón por la cual es necesaria la coordinación eficaz.

## SEGUNDO. – MATERIALIZACIÓN DE LA SEGURIDAD JURÍDICA PREVENTIVA

- a) Con tales antecedentes, la seguridad jurídica inmobiliaria se suele representar bajo la **fórmula de titulación auténtica** (documento de fuente notarial, judicial y administrativa) **más calificación registral** (tracto sucesivo y documento presentado no solo como continente sino también su contenido), y actualmente acorde a la normativa de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro Públicos y Ley Orgánica de Organización y Eficiencia de Trámites Administrativos cristalizar la interoperación con las instituciones que trabajan con la información que se relaciona con los elementos de la publicidad registral.
- b) Con tal advertencia, en primer lugar, la seguridad jurídica inmobiliaria encuentra sustento en la normativa del ordenamiento legal vigente, mediante normas catalogadas como de “orden público”, las que en forma inexorable deben ser observadas no solo por el o la Registrador (a) y por quienes pretenden acceder a los beneficios de la publicidad registral; en segundo lugar, en cuanto al ejercicio de la calificación registral operada por el titular de función registral que se rige por normas de orden público a fin de viabilizar la inscripción y su materialización principalmente en un asiento registral; y, en tercer lugar, el consumo de información de otras instituciones que interoperan en el sistema nacional de Registros Públicos.

- c) Para tal efecto, el presente análisis articulará la temática atinente a la cuestión inmobiliaria, la que versará sobre lo siguiente: los fines de la inscripción que permiten determinar si esta es declarativa o traditiva; el objeto de la inscripción conducente a abordar lo que se inscribe llegando a considerar las situaciones jurídicas recogidas en la normativa reciente; la calificación registral como instrumento de seguridad jurídica tanto para practicar la inscripción como para emitir negativa fundamentada; la publicidad material que permite evidenciar que la inscripción se sustenta en tres bases o pilares fundamentales, como son el asiento registral, los libros índices y el libro repertorio; y, la publicidad formal que se cumple a través de las certificaciones y constituye un mecanismo de control y auditoría por parte del mismo interesado (legitimado) e instituciones públicas a las cuales los registros de la propiedad deben reportar diariamente las inscripciones que practiquen con base a los desarrollos de los sistemas informáticos, temática que se abordará en una doctrina posterior.

En Guayaquil, el 31 de mayo de 2022

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

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

---

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