

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

1.- Habiéndose realizado la conceptualización de la seguridad jurídica preventiva inmobiliaria en la doctrina precedente, que, en materia de negocios jurídicos, las funciones notariales y registrales constituyen pilares fundamentales para promover una cultura preventiva que permitan alcanzar la realización de los derechos y justicia. En esta oportunidad corresponde exponer la estructuración de la función registral y sus componentes sobre la base de la normativa constitucional y legal vigente que regula al registro de la propiedad y a la publicidad registral inmobiliaria bajo los parámetros del derecho a la seguridad jurídica reconocido en el Art. 82 de la Constitución de la República.

2.- Bajo tales lineamientos se abordarán no solo temas de la cotidianidad registral, sino también aquellas figuras jurídicas novedosas introducidas en la normativa legal postconstitucional, como son los actos o situaciones jurídicas nuevas que requieren de la inscripción para acogerse a los beneficios de la publicidad registral, pues aquellas figuras se insertan dentro de la doctrina registral moderna que propugna como objeto de la publicidad registral las situaciones jurídicas en la que se incluyen los derechos reales, los derechos personales señalados por la ley, y la diversidad de situaciones que no corresponde a un derecho real o personal, 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.

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, la Registradora de la Propiedad del Cantón Guayaquil, encargada.

EXPIDE:

LA DOCTRINA JURÍDICA REGISTRAL Nro. 002-2022-VB

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

Es necesario señalar que son de interés para la publicidad registral no solo los negocios jurídicos inmobiliarios, sino también los hechos jurídicos que repercuten o no en la propiedad inmobiliaria, para lo cual corresponde a la función notarial intervenir en la fase de titulación, en donde se da forma al negocio jurídico acordado por las partes mediante escritura pública o el hecho jurídico que constatado por el titular de la fe pública notarial que se materializa a través del acta notarial; en tanto que corresponde a la función registral intervenir en la fase de registración, ya sea a través de la inscripción traditiva o declarativa que se materializan por medio de asientos registrales. A continuación, se abordarán exclusivamente los componentes de la función registral en su aporte a la seguridad jurídica preventiva inmobiliaria.

PRIMERO. FINES DE LA INSCRIPCIÓN

Según el Art. 1 de la Ley de Registro la inscripción de los instrumentos públicos, títulos y demás documentos que la Ley exige o permite que se inscriban en los registros correspondientes, tiene los siguientes fines:

- a) **La tradición con sustento en los títulos traslativos o traslaticios.** Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos;
- b) **La publicidad respecto a los títulos declarativos.** Dar publicidad a los contratos y actos que trasladan el dominio de los mismos bienes raíces o imponen gravámenes o limitaciones a dicho dominio; y.
- c) **La garantía de la autenticidad y seguridad de los títulos inscritos.** Garantizar la autenticidad y seguridad de los títulos, instrumentos públicos y documentos que deben registrarse.¹

Por la función de registración los sistemas registrales se clasifican en sistemas de inscripción constitutiva (tradiciva) que le otorga eficacia real; y, sistemas de inscripción declarativa que le otorga efectos *erga omnes* (hacerlo oponible a todos).

SEGUNDO. – OBJETO DE LA INSCRIPCIÓN:

1. Según la legislación Civil y registral tradicional.

Por los artículos 1, 11 letra a) y 25 de la Ley de Registro, el objeto de la inscripción del Registro de la Propiedad inmobiliario comprende los títulos, documentos, instrumentos y demás actos y contratos que la Ley exige o permite. Y, por el Art. 25 letra l) de la misma Ley, prescribe: “Cualquier otro acto o contrato cuya inscripción sea exigida por la Ley.”

2.- Según la Legislación del Sistema Nacional de Registros Públicos.

Por el artículo 3 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos que 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.”

Y, por los artículos 16, 17 y 18 de la LOSINARP, en el asiento registral se deben consignar los datos del **título causal**, siendo esta una expresión genérica que

¹ Ver el acápite Primero en la Doctrina Jurídica Registral # 001-2022 “LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS Y SU INCIDENCIA EN LOS ELEMENTOS DEL FOLIO REAL”.

engloba los actos y contratos, mandatos judiciales y actos administrativos, ya provengan de fuente notarial (escritura pública, acta notarial o protocolización), de fuente judicial (autos o sentencias) y de fuente administrativa (actos administrativos).

- **3.- Según las situaciones jurídicas inscribibles previstas en el ordenamiento jurídico post constitucional.**

Desde los inicios se aceptó como objeto del registro o de la inscripción al instrumento (en el archivo registral histórico consta el registro de instrumentos públicos como prueba de aquel señalamiento); luego se propugnó que ese objeto era el acto o contrato, dando paso a un registro de actos; con posterioridad se apuntó al título inscribible, como sustento de un registro de títulos; hasta llegar al sitio de la especialidad que admite los derechos reales como objeto de la inscripción; y hoy el posicionamiento de la doctrina registral que proclama que objeto de la publicidad registral son las “**situaciones jurídicas**”, en donde destacan en la cúspide los derechos reales, seguidos de los derechos personales (arrendamiento civil celebrado por escritura pública y la anticresis civil) y las demás situaciones que no corresponden a derechos reales o personales, siendo todas ellas impuestas por el ordenamiento jurídico.

En este sentido, en la normativa reciente constan como objeto de la publicidad registral las situaciones jurídicas siguientes: El **anuncio de proyecto** y la **afectación** determinados en los Arts. 66 y 67 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo; la declaración de patrimonio cultural sobre bienes urbanos según lo establece el Art. 65 de la Ley Orgánica de Cultura en relación con el Art. 54 del Reglamento General a la Ley de Cultura; así como las **declaratorias de áreas protegidas** sobre predios, según lo prescribe el Art. 51 del Código Orgánico del Ambiente, que prescribe: “La Autoridad Ambiental Nacional dispondrá la inscripción de las declaratorias de las áreas protegidas en el respectivo Registro de la Propiedad cantonal.”

TERCERO. LA CALIFICACIÓN REGISTRAL COMO INSTRUMENTO DE SEGURIDAD JURÍDICA

La calificación legal ha sido catalogada como una función inexcusable, obligatoria y reglada, siendo de responsabilidad exclusiva de la o el titular de la función registral, para lo cual se debe considerar lo siguiente:

3.1.- Que en el proceso de inscripción la regla general es la de **inscribir**, en atención al Art. 11 letra a) de la Ley de Registro, al señalar que compete a la o el Registrador (a) de la Propiedad inscribir los títulos, documentos, instrumentos y demás actos y contratos que la Ley exige o permite su inscripción, todo lo cual se materializa en asientos registrales.

Constando como excepción **negar** la inscripción, en virtud de lo cual se debe emitir una **negativa fundamentada** que constituye un instrumento de seguridad jurídica en favor del requirente del servicio registral. En tal sentido procede negar la inscripción cuando se encontrare un motivo que encuadre en una de las causales previstas en el Art. 11 letra a) números del 1 al 6 y en el Art. 12 de la Ley de Registro, debiendo para tal efecto justificar la no inscripción mediante una negativa fundamentada y motivada, según los Arts. 75, 76 y 82 de la Constitución y la demás normativa aplicable, previo al ejercicio de la calificación legal que se cumple en relación al instrumento (continente) o documento que contiene el acto o contrato inscribible (contenido), acto administrativo o mandato judicial; y, por lo que aparezca de los asientos registrales que conforman el tracto sucesivo del inmueble exteriorizado en un folio real.

3.2. Actualmente, la calificación en la publicidad material debe considerar los elementos referidos al folio real que comprenden: el inmueble, el titular, el derecho inscribible, el título causal, es decir, el acto o contrato; el asiento registral (que se debe redactar con claridad y precisión), y los gravámenes e interdicciones, reconocidos tales elementos en los artículos 16, 17 y 18 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos.

3.3. Para el ejercicio de la calificación registral es necesario observar las prescripciones de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos que en materia de propiedad inmobiliaria se impone sobre la Ley de Registro, Código Civil, Código de Comercio, Código Orgánico General de Procesos, Ley de Registro Civil, Identificación y Cedulación, Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos, y reglamentos aplicables según la disposición general primera y disposición derogatoria de La Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos.

CUARTO. LA PUBLICIDAD REGISTRAL MATERIAL Y LA GARANTÍA DE LA INFORMACIÓN REGISTRAL

La **publicidad registral material** tiene como fuente la información que ingresa a través de la gama de los documentos públicos, y que pasa a formar parte del archivo registral a través de los asientos registrales que recogen las inscripciones practicadas en el registro de la propiedad inmobiliario con sustento en la calificación registral favorable.

4.1.- Las inscripciones desde el inicio han quedado materializadas en asientos registrales cronológicos que configuran la técnica de registración de folio causal o transaccional, o folio cronológico según el Art. 18 de la LOSINARP, que es la línea seguida por la legislación tradicional (Código Civil y Ley de Registro) sustentada en los Arts. 706 inciso 2, 707, 2334 del Código Civil y los Arts. 41, 42 y 44 de la Ley de Registro, en donde se señala que deben constar en el asiento registral los datos siguientes:

- a) La fecha de la inscripción
- b) Los nombres, apellidos y domicilio de las partes.
- c) La naturaleza, fecha del título y lugar en que se guarda el original.

- d) El nombre y linderos del inmueble.
- e) La firma del registrador.

En esta normativa se imponen los datos del instrumento, el nombre del acto y dos datos someros que identifican el inmueble (nombre y linderos).

4.2.- Actualmente las inscripciones que se materializan en asientos registrales se deben cumplir dentro del folio real del inmueble, por lo que cada folio real será receptor solo de los asientos relacionados con un inmueble y su titular, y con los demás derechos, gravámenes e impedimentos.

En cuanto a los elementos del folio real, según el Art. 17 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos, constan los siguientes:

- a) Inmueble, con la descripción y sus datos, es decir, la codificación catastral urbana o rural y la delimitación ya sea través de los puntos cardinales o los puntos de coordenadas que permiten formar el polígono del inmueble, especialmente si es del área rural.
- b) Titular, plenamente identificado con los nombres, apellidos y datos del titular, como el número de identidad de la persona natural o identificación de la persona jurídica.²
- c) Titularidades concatenadas de dominio o condominio, a cuyo alrededor puede girar el derecho de herencia.
- d) Título causal que comprende la gama de actos jurídicos, ya provengan de la vía notarial, judicial o administrativa.
- e) Los gravámenes e interdicciones que comprenderá los gravámenes y demás limitaciones que persiguen al derecho real de dominio, y las interdicciones que comprende la gama de impedimentos legales, judiciales y administrativos que impiden la enajenación y gravamen de los derechos reales, y por supuesto a la cabeza el derecho de dominio.

4.3. Constituye garantía de la seguridad jurídica de la propiedad inmobiliaria **la propia inscripción que se asienta sobre tres bases o pilares registrales** que le dan solidez jurídica, a saber: El asiento registral practicado dentro de folio real, el libro repertorio y los libros índices.

Al respecto, si el resultado de la calificación registral es favorable procede practicar la inscripción del acto jurídico, en virtud de lo cual se debe cumplir lo siguiente:

- a) **El asiento registral.** La inscripción queda materializada en un asiento registral practicado dentro del folio real, en el cual deberán quedar consignados en forma clara y precisa los datos de cada elemento del folio real y de la publicidad registral:

² Arts. 24 y 25 de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos.

inmueble, titular, titularidades concatenadas de dominio o condominio, el título causal y los gravámenes e interdicciones, según lo dispone el Art. 17 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos.

- b) **Los libros índices.** Por mandato de los artículos 23 y 24 de la Ley de Registro en los libros índices se deben consignar en orden alfabético los nombres de los otorgantes y el nombre del inmueble al que se refiere la inscripción; así como en orden alfabético también los títulos o documentos que se inscriban cada año.
- c) **El libro repertorio.** Por imperio del Art. 18 de la Ley de Registro en cada columna se consignarán los datos sobre el nombre y apellido de la persona que presente el documento, la naturaleza del acto en que se trata de inscribir, la clase de inscripción que se pide, la hora y mes de presentación (inscripción), el registro parcial en que se hace la inscripción y la fecha que se practica.

4.4.- Actualmente todos los documentos registrales (asientos registrales de toda índole) que forman parte de la publicidad material quedan resguardado con la **aplicación de la firma electrónica** de la o el titular de la función registral dentro del proceso respectivo, por ejemplo, en el libro repertorio al final de la jornada se sobre todas las anotaciones practicadas en el día; en los asientos registrales de inscripción, cancelación o anotación en el instante que se culmina el proceso de inscripción; así como en la nota de inscripción y en las certificación registral en el instante que se las emite.

4.5. Por el Art.4 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro Públicos, las instituciones del sector público y privado y las personas naturales que actualmente o en el futuro administren bases o registros de datos públicos, son responsables de la integridad, protección y control de los registros y bases de datos a su cargo. Dichas instituciones responderán por la **veracidad, autenticidad, custodia y debida conservación** de los registros.

4.6.- El control y auditoria de los productos registrales. Además de la salvaguarda judicial a la que quedan sometidos los asientos registrales por imperio del Art. 7 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos, el registrador no podrá anular o cancelar de oficio un asiento registral, por no constar como atribución, y el usuario del servicio registral dispone de herramientas jurídicas que viabilizan la publicidad formal.

QUINTO. LA PUBLICIDAD REGISTRAL FORMAL.

La **publicidad registral formal** está referida a la información que sale del registro de la propiedad inmobiliario sobre la base de lo que consta en el archivo registral, específicamente en los asientos registrales que recogen las inscripciones practicadas con sustento en los títulos causales que han recibido calificación registral favorable.

A través de la publicidad formal se accede a la publicidad material (información que consta en los asientos registrales), con fundamento en los Arts. 3, 6, 7, 9, 10 y 11 de la Ley

Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos, es decir, a lo que aparece en los asientos registrales practicados dentro de cada folio real.

- a) La obtención del certificado de nota de inscripción, de cancelación o de anotación, según el caso, que se emite con motivo de haber practicado una inscripción, una cancelación o una anotación, por mandato de los Art. 47 y 48 de la Ley de Registro, pudiendo el interesado obtener en cualquier momento el certificado de dichas notas.
- b) La obtención de la certificación del asiento registral, en virtud de lo cual cada titular o beneficiario de una inscripción, cancelación o anotación puede obtener una copia o documento que acredita la constancia del producto registral emitido.
- c) La obtención del folio real. En este caso el usuario dispondrá en forma completa del tracto sucesivo que da vida al folio real del inmueble.
- d) El examen de los libros del archivo de Registro relacionados con las inscripciones, en la forma que lo autoriza el Art. 57 de la Ley de Registro.
- e) La reposición del asiento registral por orden judicial en caso de pérdida o destrucción, conforme lo prescriben los Arts. 209 y 210 del Código Orgánico General de Procesos. Constituye la respuesta del ordenamiento jurídico para los supuestos de pérdida o destrucción del documento registral que acredita la inscripción, cancelación o anotación.

En Guayaquil, el 10 de junio de 2022

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

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

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