

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

**CONSIDERANDO**

1.- Que la competencia de la o el Registrador (a) de la Propiedad (con las funciones de inscripción y certificación y con ellas la de calificación como función inexcusable, obligatoria y reglada; la de integridad, protección y control de los registros y bases de datos) tienen sustento en las regulaciones previstas en la Constitución de la República, Ley de Registro, Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos y demás normativa aplicable.

2.- Que, actualmente los registros públicos (registro de la propiedad) y demás oficinas que manejen información relacionada con el objeto de esta Ley administran sus bases de datos en coordinación con la Dirección Nacional de Registros Públicos; sus atribuciones, responsabilidades y funciones constan determinadas por la ley pertinente a cada registro y por el Reglamento a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos; y, les corresponde llevar la información de modo digitalizado, con soporte físico, en la forma determinada por la presente Ley y en la normativa pertinente para cada registro.<sup>1</sup>

3.- Que, el artículo 13 inciso 2 de la misma Ley, prescribe que los Registros son dependencias públicas, desconcentrados, con autonomía registral y administrativa en los términos de la presente ley, y sujetos al control, auditoría y vigilancia de la Dirección Nacional de Registros Públicos en lo relativo al cumplimiento de políticas, resoluciones y disposiciones para la interconexión e interoperabilidad de bases de datos y de información pública.

4.- Que en cuanto a la forma de organizar la información del registro de la Propiedad, la legislación civil y registral impusieron como técnica de registración el **sistema de folio transaccional o causal**, o folio cronológico, en virtud del cual los asientos registrales quedaban relacionados con notas de referencia e incorporados en libros de registro; puntualizando que los asientos debían contener la información determinada en los artículos 706, 707 y 2334 del Código Civil en relación con los Arts. 41, 42 y 44 de la Ley de Registro, sobre el instrumento, partes e inmueble.

5.- Que la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos desde el año 2010 impuso para el Registro de la Propiedad los sistemas de información cronológica, personal y real.

5.1. Por el **sistema de información real** destacan los elementos siguientes: el inmueble, el titular, las titularidades concatenadas de dominio o condominio, el título causal y los

---

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

gravámenes e interdicciones, por lo que en el asiento registral se deben consignar en forma clara y precisa los datos de aquellos elementos, dentro del folio real destinado al inmueble identificado con el código catastral asignado por el órgano municipal competente.

5.2. Por el sistema de folio personal en el asiento registral se deben consignar los datos del elemento titular, el título causal, gravámenes e interdicciones y demás información relacionada con la persona.

5.3. En consecuencia, el sistema de información cronológica será el contribuyente de la información que debe quedar consignada en el asiento registral, por lo que si tiene como núcleo el inmueble constará dentro del folio real signado al inmueble; y, el núcleo es la persona para los actos no referidos a inmuebles se cumplirá dentro del folio personal.

6.- Según la doctrina constan como elementos de la publicidad registral: el derecho, el titular, la finca o inmueble, el título causal y el asiento registral; los cuales a su vez son tomados cultivados por los principios registrales<sup>2</sup> de especialidad y tracto sucesivo.

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. 004-2022-VB

#### *“MANIFESTACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO A TRAVÉS DEL FOLIO REAL”*

**PRIMERO. – El derecho a la propiedad como sustento del derecho de propiedad sobre inmuebles.** El Registro de la Propiedad es el órgano oficial creado por el Estado para la publicidad del dominio y de otros derechos sobre los inmuebles situados en la circunscripción territorial respectiva. A su vez el derecho real de dominio tiene como base el derecho constitucional a la propiedad reconocido en la Constitución de la República, en sus diversas manifestaciones al señalar:

---

<sup>2</sup> Los principios registrales tienen como misión servir a la interpretación del derecho, a la integración del ordenamiento jurídico y como pautas que debe tener en cuenta el legislador al momento de proveer la Legislación registral correspondiente. En tal sentido, en la tarea de interpretar e integrar el derecho, aquellos se aplican conjuntamente con las normas jurídicas que los recogen, pues conviven con ellas, y operan en los casos concretos del siguiente modo: Hay que resolver el caso particular, pero la norma jurídica no es clara y por tanto se debe conocer su verdadero alcance, entonces, del caso específico se sube al principio registral para determinar su naturaleza y alcance, y desde allí se desciende hacia al caso que requiere solución para aplicar la norma en su real sentido definida por el principio registral.

- a) El Art. 66 número 26 determina como responsabilidad del Estado el reconocimiento y acceso a la propiedad al señalar: “Se reconoce y garantizará a las personas: El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.”
- b) En tanto que el Art. 321 de la misma Constitución sobre la diversidad del derecho a la propiedad establece que: “El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental.”
- c) Y, por último, el derecho a la propiedad como derecho constitucional, en virtud de la interdependencia con otros derechos, encuentra garantía en la tutela efectiva, debido proceso y seguridad jurídica, según lo prescrito en los Arts. 75, 76 y 82 de la Constitución de la República.

**SEGUNDO. – La manifestación del derecho de propiedad o dominio sobre bienes raíces. –**

En el ordenamiento infra constitucional (legislación secundaria) encontramos la normativa dirigida a la inscripción en el Registro de la Propiedad competente de la diversidad de títulos adquisitivos de dominio sobre inmuebles, es decir, tanto de los títulos traslativos como de los títulos declarativos, tal como se evidencia a continuación:

- a) La inscripción traditiva está reservada para los títulos traslativos o traslaticios de dominio y otros derechos reales, que hace operar la tradición del derecho real del patrimonio del tradente al patrimonio del adquirente, según lo refieren los Arts. 702 del Código Civil y Art. 1 letra a) número 1 de la Ley de Registro (referencia sobre bienes inscritos según Art. 708 del Código Civil y publicación por carteles sobre bienes no inscritos según el Art. 709 del Código Civil); y,
- b) La inscripción declarativa está reservada para los títulos declarativos que requieren de la publicidad registral para hacer oponible y exigible el derecho a todos, como en la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio, según los Arts. 705 y 2413 del Código Civil); los actos de partición, por mandato de los Arts. 1358 y 1359 del Código Civil, incluida la liquidación de sociedad conyugal o sociedad de bienes, según los Arts. 200 y 229 del Código Civil; y, determinados actos administrativos, como en los casos en que la ley ha declarado que “son bienes del Estado todas las tierras que, estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño”, según el Art. 605 del Código Civil, disposición que a su vez es recogida por regulaciones de leyes especiales, como el caso de declaración de predios mostrencos, en la forma que lo establecen los Arts. 419 letra c) y 481.1 número 5 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; y, el caso de la declaración que “Son tierras rurales estatales las tierras rurales que formando parte del territorio nacional **carecen de otro dueño.**”, conforme lo prescribe el Art. 87 letra a) de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

**TERCERO. - Sustento del folio real.** Se esbozarán dos fundamentos básicos del principio de tracto sucesivo, particularmente el de preexistencia del derecho y de subsistencia del derecho, en virtud que todos los demás fundamentos requieren necesariamente de aquellos.

- a) Por la **preexistencia del derecho**, significa que aquel debe encontrarse en el patrimonio del tradente o del afectado con la nueva inscripción que se pretenda obtener, y tratándose de los inmuebles de esa información solo da fe el Registro de la Propiedad competente. En consecuencia, para dar publicidad a cualquier acto de disposición, enajenación o gravamen es necesario constatar que el derecho emerja de un asiento registral en favor de la persona natural o jurídica, y dentro de esta especie se encuentra el Estado Central y los gobiernos autónomos descentralizados y demás instituciones reconocidas por la Constitución y la Ley.
- b) Tratándose de los particulares (persona natural o jurídica) es imperativo que para obtener la inscripción traditiva o constitutiva y declarativa de un título adquisitivo de dominio se requiere acreditar la preexistencia del derecho a fin de que por la nueva inscripción se convierta al adquirente como titular del derecho que deviene del tradente. En relación con el Estado y sus instituciones en general es inexorable el cumplimiento de aquella exigencia, sin embargo, hay que destacar dos situaciones relevantes para la publicidad registral.
- c) La primera se da en materia de declaración de **bienes mostrencos** que pertenecen a los gobiernos autónomos descentralizados por imperio del Art. 419 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y descentralización, según el cual son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos bienes catalogados como bienes de dominio privado, a los cuales pertenecen los llamados bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales.

En tal sentido, el Art. 481 inciso 5 del mismo Código prescribe que se entienden mostrencos aquellos bienes inmuebles que **carecen de dueño conocido**; y que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos establecerán los mecanismos y procedimientos para regularizar bienes mostrencos. En consecuencia, se requiere del acto administrativo que individualice e identifique que el inmueble tiene la categoría de mostrenco.

- d) La segunda se da respecto a la declaración de tierras rurales del Estado que son las tierras rurales que formando parte del territorio nacional **carecen de otro dueño**, según el Art. 87 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales que determina los títulos por los cuales tales tierras rurales pertenecen al Estado, y sucede que las diversas modalidades de

adquisición de dominio requieren de la inscripción en el Registro de la Propiedad competente a fin de acreditar, por un lado, la calidad de titular de dominio; y, por otro lado, generar la preexistencia del derecho para dar sustento a los actos de disposición o enajenación posteriores.

Respecto a las tierras rurales del Estado en la misma Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, se advierten los casos siguientes:

- Cuando los actos dispositivos han tenido como fundamento derechos y acciones de sitio, derechos y acciones de montaña y similares, según lo declara en forma clara y precisa el Art. 57 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, caso en el cual pueden aparecer inscripciones de esos títulos en el Registro de la Propiedad competente, estableciéndose que los poseionarios están obligados a adquirir tales tierras al Estado.
- Como modalidades de afectación tenemos la declaración de inexistencia de posesión y la declaración de inexistencia del derecho de propiedad, en el caso de haberse adquirido derechos y acciones de sitio o montaña, esté en posesión o pretenda ser apropiada de manera irregular, según el Art. 101 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.
- El reconocimiento de la posesión agraria que será solicitada por el poseionario sobre tierras rurales del Estado, y que requiere de un acto administrativo por imperio del Art. 98 del Código Orgánico Administrativo, acto administrativo que lo habilita para que inmediatamente o por cuerda separada obtenga la adjudicación de la tierra rural, según el Art. 55 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, **si no apareciere otro dueño**, calidad de otro dueño que solo se puede acreditar con la inscripción en el Registro de la Propiedad competente, en cuyo caso tal propietario solo puede ser afectado mediante la expropiación agraria por las causales determinadas en los Art. 102 y 103 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.
- El Art. 87 letra a) de la referida Ley ha determinado que son tierras rurales estatales las tierras rurales que formando parte del territorio nacional **carecen de otro dueño**, en donde el título es la Ley, y tiene aplicación para casos concretos en que el órgano competente creado por el mismo Estado es el encargado de dar fe que no existe un título adquisitivo inscrito a favor de otro dueño que puede ser una persona natural o jurídica respecto a un predio rural determinado, es decir, el Registro de la Propiedad competente; pues en cada caso se

requiere la individualización por parte del Estado de las tierras rurales a fin que el Registro de la Propiedad como órgano oficial constate que carecen de un dueño particular.

- Por último, el Art. 124 de la Ley referida ha establecido que en caso de conflictos sobre la propiedad o posesión agraria de tierra rural estatal o adjudicada; la Autoridad Agraria Provincial de oficio o a petición de parte, dispondrá la presentación de títulos que sustenten sus respectivos derechos y el certificado del Registro de la Propiedad con un historial de propiedad de cinco años, con el fin de reconocer su validez y así arbitrar las medidas para su resolución.
- e) La **subsistencia del derecho** implica que en lo posterior no basta probar que se ha otorgado en un determinado momento un acto o contrato o que se ha producido una situación jurídica sustentada en la preexistencia del derecho, sino que ha de demostrarse en el momento ulterior que la situación jurídica (derecho real de dominio) se mantiene. En este sentido, al mantenerse un encadenamiento de titularidades sucesivas del inmueble en el **folio real**, permite determinar si el derecho resultante de un determinado acto continúa a lo largo del tiempo en la misma situación o ha cambiado.

**CUARTO.** — La preexistencia del derecho y la subsistencia del derecho **constituyen la esencia del principio de tracto sucesivo** que permiten cumplir a cabalidad con la publicidad registral y la seguridad jurídica que constituyen la base de un buen sistema inmobiliario, así como la tutela efectiva del titular.

Dada y firmada en la ciudad de Santiago de Guayaquil, el 8 de agosto de 2022

**Elaborado:** Ab. Jaime Villalva Plaza, Mgs, Asesor Procesal Registral.

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

---

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

[www.rpguayaquil.gob.ec](http://www.rpguayaquil.gob.ec)

Córdova # 918 y V. M. Rendón  
593 (4) 370 9700 ext. 222  
info@rpguayaquil.gob.ec

Página 6 de 6



**MUY ILUSTRE  
MUNICIPALIDAD  
DE GUAYAQUIL**  
*Por Guayaquil Independiente*