

LA REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN GUAYAQUIL,  
ENCARGADA

CONSIDERANDO

1.- Que, los registros públicos y demás oficinas que manejen información relacionada con el objeto de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos LOSINARP administrarán sus bases de datos en coordinación con la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos; debiendo llevar la información de modo digitalizado, con soporte físico, en la forma determinada por la LOSINARP (Arts. 14 y 15) y en la normativa pertinente para cada registro; y, además el Registro de la Propiedad lo hará bajo el sistema de información cronológica, personal y real.

2.- Que la legislación civil y registral desde el inicio regularon un **sistema de folio transaccional o causal**, actualmente folio cronológico, en virtud del cual se han practicado desde entonces asientos registrales dispersos en libros de registro, en los que se consigna la información tomada del documento formal (instrumento público), acorde a lo prescrito en los Arts. 706, 707 y 2334 del Código Civil en relación con los Arts. 41, 42 y 44 de la Ley de Registro.

3.- En tanto que la LOSINARP ha instaurado y regulado el **sistema de información real** respecto al cual destacan como sus elementos: el inmueble, el titular, las titularidades concatenadas de dominio o condominio, el título causal y los gravámenes e interdicciones; cuyos datos deben quedar consignados en el asiento registral que forma parte del folio real destinado al predio o unidad inmobiliaria identificado con el código catastral asignado por el órgano municipal competente.

4.- Según la doctrina registral 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 por los principios registrales<sup>1</sup> como 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.

---

<sup>1</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 descende hacia al caso que requiere solución para aplicar la norma en su real sentido definida por el principio registral.

**EXPIDE:**

**LA DOCTRINA JURÍDICA REGISTRAL Nro. 003-2022-VB**

***“EL TRACTO SUCESIVO A TRAVÉS DEL FOLIO REAL”***

**PRIMERO.** – **Antecedente para la operatividad del principio de tracto sucesivo.** - Constituye pilar fundamental dentro de la seguridad jurídica y para la operatividad el tracto sucesivo respecto al cual corresponde que se hayan cumplido los postulados del principio de especialidad<sup>2</sup> al momento de elaborar los asientos registrales que forman parte del folio real, es decir, que la redacción de los asientos se la haga en forma clara y precisa especialmente al circunscribirse a los elementos inmueble, titular, titularidades concadenadas de dominio o condominio (derecho), título causal y los gravámenes e interdicciones.

En tal sentido, destacan como **funciones** del principio de especialidad las siguientes:

1. Dar claridad a los asientos del Registro y en consecuencia a los distintos elementos contenidos en ellos.
2. La definición del dominio o propiedad y demás derechos reales.
3. La llevanza del Registro por finca o inmueble (folio real) que promueve este principio constituye el presupuesto de los principios de tracto sucesivo y de calificación.
4. Facilitar el tráfico inmobiliario de fincas y derechos.
5. Constituir un instrumento eficaz para apoyar la función CAUTELAR O PREVENTIVA que ha de tener un buen sistema inmobiliario de un registro de la propiedad perfeccionado, es decir, propendiendo a lo que hoy se denomina “Seguridad Jurídica Preventiva Inmobiliaria”.

**SEGUNDO.** – **El principio de tracto sucesivo.** Se lo define como “aquel principio hipotecario en cuya virtud, para que se pueda inscribir, anotar, cancelar o consignar por nota marginal un derecho o una situación jurídica inscribible, es necesario que conste previamente inscrito o anotado dicho derecho a nombre de la persona que otorgue o en cuyo nombre se otorgue el acto o contrato o contra la cual se dirija un procedimiento judicial o administrativo”.<sup>3</sup>

**TERCERO.** - **Caracteres del principio de tracto sucesivo.** Constan como caracteres del principio de tracto sucesivo los siguientes:

---

<sup>2</sup> Este principio ha sido considerado en le DOCTRINA JURÍDICA REGISTRAL Nro. 006-2021 “LOS PRINCIPIOS REGISTRALES QUE SUSTENTAN EL FOLIO REAL”.

<sup>3</sup> GARCÍA GARCÍA, José Manuel. (1993) Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario, Calificación, Tracto, Especialidad y Otros Principios, Madrid, Editorial Civitas S.A. Tomo 3, p. 1235.

1. **Encadenamiento de titulares de derechos** a través de los actos y contratos realizados sobre los mismos; pues con sustento en tales contratos los derechos han de pasar del respectivo causante al causahabiente, es decir, del tradente al adquirente.
2. **Concatenación de carácter causal**, y no meramente formal, pues se trata de una sucesión ordenada de actos y de derechos. En este aspecto, se evidencia la relación entre el tracto y el principio de especialidad, pues en virtud de este principio los asientos registrales se deben redactar con claridad y precisión al momento de consignar los elementos del folio real, por ejemplo, al determinar el derecho y su titular y por supuesto el título causal o negocio jurídico que fue motivo de regulación entre las partes.
3. Tiene relación con el sistema de FOLIO REAL, pues con él se busca que todos los actos y contratos relativos a los derechos sobre cada inmueble, consten de modo **ordenado, sucesivo y completo**, sin saltos ni interrupción en su historial.

**CUARTO. - Fundamentos del principio de tracto sucesivo:** Constituyen fundamentos los siguientes:

1. **PREEXISTENCIA DEL DERECHO** en el patrimonio del transmitente. Es esencial para constituir la prueba de la adquisición del derecho real o personal. En los sistemas de **publicidad registral avanzados**, la prueba del derecho está facilitada por la exigencia del eslabonamiento de la cadena histórica de las adquisiciones anteriores del inmueble. **Por el tracto**, surge directamente de los asientos registrales la prueba de la preexistencia del derecho en el patrimonio del transmitente, otorgante o tradente, en coordinación con el principio de legitimación registral (presunción de la preexistencia del derecho). Aplica para los ámbitos **judicial, administrativo y notarial**.
2. **SUBSISTENCIA DEL DERECHO**. 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 en ese momento histórico, sino que ha de demostrarse en el momento ulterior correspondiente si la situación jurídica se mantiene. **Por el tracto** 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.
3. **LA PUBLICIDAD Y LA SEGURIDAD JURÍDICA**. Constituyen las bases de un sistema inmobiliario: A través de la **publicidad** se busca lograr tanto la **seguridad dinámica** como la **seguridad estática**.
4. **La TUTELA EFECTIVA DEL TITULAR y evitar su indefensión**. Ningún procedimiento judicial, administrativo, notarial o registral podrá llevarse a cabo a espaldas del titular registral, pues ello es el núcleo de la tutela efectiva y el debido proceso. Arts. 75 y 76 de la Constitución de la República del Ecuador.

5. Es manifestación y complemento del **FOLIO REAL** (éste manifestación del principio de especialidad) que busca dar claridad y determinación en el historial jurídico de cada inmueble. Para dar claridad en el folio real se requiere del complemento del **tracto sucesivo**, pues de nada serviría aquel si su contenido ofreciere **saltos en los eslabones** del historial registral.
6. Es **GARANTÍA DEL TITULAR REGISTRAL**, derivada de la seguridad de los derechos o seguridad estática, como proyección de la seguridad jurídica.
7. Constituye **COMPLEMENTO DE LA EXACTITUD** en que se apoyan los sistemas registrales evolucionados, al recoger con exactitud el estado jurídico de los inmuebles, sobre titulares, derecho y actos o contratos que constan en el Registro. El tracto se refiere a los requisitos o al fundamento de la inscripción, en cambio, la legitimación trabaja con los efectos de la inscripción.

**QUINTO. – Elementos de la publicidad registral en relación con la función del tracto sucesivo.** A continuación, se expondrá esa relación de cada elemento con el tracto sucesivo.

#### 5.1. El titular registral y el tracto:

- El tracto sucesivo significa siempre un paso de derechos o facultades del titular registral existente en el Registro al titular registral que pretende obtener la inscripción y que aparece en el documento público (notarial, judicial o administrativo) presentado. Para ello, es necesario que previamente se cumpla con lo siguiente:
  - a) La calificación de la **identidad entre el titular registral** según el Registro y el titular que figura en el documento presentado. Fluye, entonces, otra relación entre el principio de calificación y el tracto sucesivo.
  - b) Si no existe esa identidad se plantea la modificación o cambio de denominación del titular registral, como operación previa para una inscripción posterior. Por ejemplo, la “Aclaración” o la “Actualización de Datos Registrales”. Elemento titular: Nombre o razón social o denominación objetiva). Arts. 51 LR y 8 y 21 LOSINARP.

#### 5.2. La finca o inmueble registral y el tracto sucesivo

- El folio real permite que funcione el principio de tracto (encadenamiento de titulares en relación con un determinado historial registral de cada finca).
- El folio no es solo un tracto de derechos reales resultante de actos o contratos inscribibles o de titulares registrales, sino también está relacionado con la finca o inmueble.
- No será posible la inscripción si no existe **identidad entre el inmueble** descrito en el Registro (asiento o último dato registrado) con la descripción y delimitación que aparece en el documento público presentado.
- En caso de divergencias, procede lo siguiente:

- a) Actualización de Datos Registrales. Elemento Inmueble: Codificación, delimitación, superficie). Arts. 8 y 21 LOSINARP.
- b) Los actos jurídicos como fraccionamiento (división) o fusión (unificación) de inmueble. Art. 472 COOTAD Arts. 4, 8 y 9 de la Ordenanza Sustitutiva de Parcelaciones y Desarrollos Urbanísticos, publicada en la Gaceta Oficial 35 del 8 de julio de 2021.
- c) La rectificación por las mismas partes o sus sucesores si corresponde a un dato históricos que no fue trasladado correctamente al título causal y al asiento precedente. Arts. 1724 CC y 35 LN.

### 5.3. El derecho inscribible en relación con el tracto sucesivo

- El derecho inscribible constituye objeto de la inscripción (situación jurídica inscribible), y materia propia del tracto sucesivo, respecto a la sucesión y transmisión de derechos sobre inmuebles.
- Además, el derecho que se pretende inscribir debe tener **su base en el derecho inscrito** anteriormente, que puede ser el mismo u otro de mayor contenido. Al respecto, el derecho de dominio o propiedad es el derecho mayor, y de él se desprenden otros derechos como el usufructo, uso, habitación (Art. 599 CC, hipoteca (Art. 2320 CC).
- El tracto se extiende a las particiones indivisas, pues debe coincidir la que se pretende inscribir con la que conste previamente inscrita.

### 5.4. Los actos y contratos inscribibles y el tracto sucesivo

#### 5.4.1. El título causal.

El acto o contrato de trascendencia real inmobiliaria no constituye el objeto de la inscripción, pues lo es el derecho real inmobiliario u obligacional. Aquel **constituye causa o motivo de la inscripción**.

- Será necesario que consten en el Registro **en forma sucesiva cada uno de los actos y contratos** que constituyen el historial jurídico del inmueble.
- Entre los actos y contratos tenemos: Los títulos **declarativos**; los títulos **traslativos** de los derechos reales inscribibles; los títulos de **gravamen** que se refieren a derechos reales o personales; los títulos **modificativos** del dominio o los derechos reales inscritos; destacando, también la entrega de obra, la constitución al régimen de propiedad horizontal; y, en otras legislaciones, los títulos constitutivos del régimen de aprovechamiento por turnos o régimen de multipropiedad

#### 5.4.2. El título formal y el tracto sucesivo

- La titulación auténtica del título formal como elemento probatorio en el procedimiento registral en relación con el tracto sucesivo **tiene efectos trascendentales**, ya que proporciona gran ventaja al tracto sucesivo desde la perspectiva de la autenticidad de los sucesivos actos y contratos relacionados con los derechos reales que constituyen el historial jurídico del inmueble.

#### 5.5. Los asientos y el tracto sucesivo

- La relación entre los asientos y el tracto tiene sustento en la concepción del tracto sucesivo como un paso no solo de derechos, de actos y de titulares, sino también de asientos; ya que lo que busca el legislador es que el historial del inmueble sea completo, recogiendo en sucesivos asientos todos los actos y contratos que versen sobre el inmueble.
- La regla general es que cada derecho y cada acto han de reflejarse en asientos independientes y sucesivos, con la finalidad de dar mayor claridad al historial jurídico.
- El tracto sucesivo se aplica con toda clase de asientos, no solo respecto a las inscripciones, sino también a las cancelaciones y anotaciones.

**SEXTO. – La calificación conforme al tracto.** En la praxis se requiere cumplir lo siguiente:

1. Que los asientos aparezcan en el folio real en forma **ordenada, sucesiva y completa**, sin saltos ni interrupción en su historial.
2. Que cada asiento o movimiento registral evidencie la información clara y precisa sobre los elementos del folio real.
3. Que se examine el título causal que sustenta el asiento cuando no aparezcan datos relevantes sobre los elementos del folio real, por ejemplo, en la posesión efectiva la declaración de únicos herederos, o en la compraventa de derechos hereditarios que fue de consuno o de todos los herederos para acreditar la reunión de todas las cuotas en una sola persona o patrimonio; así como delimitación y superficie del inmueble.
4. Que de ser necesario se corrija, repare o modifique la información del asiento, conforme la atribución prevista en el Art. 50 de la LR.

En Guayaquil, el 30 de junio 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.