

LA REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN GUAYAQUIL,
ENCARGADA

CONSIDERANDO

- 1.- Que el Registro de la Propiedad por su naturaleza es un registro de seguridad jurídica que forma parte del sistema Público de registro de la propiedad administrado de forma concurrente entre el Ejecutivo y las municipalidades, según lo dispone el Art. 265 de la Constitución de la República del Ecuador.
- 2.- Que la competencia de la o el Registrador (a) de la Propiedad en cada cantón o Distrito Metropolitano se articula a través de las **funciones insignias de inscripción y certificación**, y con ellas como sombra al cuerpo las acompaña la **función inexcusable, obligatoria y reglada de la calificación**, según lo proclaman el Art. 14 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos y el Art. 11 letras a) y e) de la Ley de Registro, que también enumera los deberes de la o el registrador (a).
- 3.- Que como contrapartida están las **responsabilidades de la o el registrador (a)** ante la posibilidad de no elaborar productos registrales de calidad, según lo refieren los Arts. 14 y 4 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos y los Arts. 15 y 16 de la Ley de Registro.
- 4.- Que, actualmente los registros públicos, entre ellos el registro de la propiedad administran sus bases de datos en coordinación con la Dirección 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.¹
- 5.- 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.
- 6.- Que sobre 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 (propiedades, gravámenes, prohibiciones de enajenar, etc.); y 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.

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

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

7.1. Por el **sistema de información real** destaca como su eje el elemento inmueble, y a su alrededor destacan otros elementos: el titular, las titularidades concatenadas de dominio o condominio, el título causal y los gravámenes e interdicciones; razón por la cual en el asiento registral que forma parte del folio real destinado al inmueble identificado con el código catastral asignado por el órgano municipal competente se deben consignar en forma clara y precisa los datos de aquellos elementos.

7.2. 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.

7.3. En tal sentido, el **sistema de información cronológica** es el contribuyente de la información que se debe consignar en el asiento registral; en virtud de lo cual si el eje es inmueble el asiento registral constará dentro del folio real asignado al inmueble; y, si el eje lo es la persona para los actos no referidos a inmuebles se cumplirá dentro del folio personal.

8.- Que, según la doctrina destacan 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 constituyen el objeto de los principios registrales 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. 005-2022-VB

“APLICACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO A TRAVÉS DEL FOLIO REAL”

PRIMERO. –El principio de especialidad en la elaboración del asiento registral y su aporte al tracto sucesivo. Por aplicación del principio de especialidad dentro del folio real del inmueble los asientos registrales en su redacción deben gozar de claridad y precisión, para lo cual se requiere:

- a) Que en el asiento registral quede claramente determinado el dominio o propiedad y los demás derechos reales que surjan de aquel derecho real matriz.
- b) Es imperativo llevar el registro por inmuebles identificados con el código catastral (predio urbano) o el registro catastral (predio rural) asignados por el órgano municipal competente, lo cual a su vez constituye la base para la operatividad de los principios de tracto y calificación.
- c) Dentro del folio real del inmueble urbano o rural cada asiento registral evidenciará los datos claros y precisos del titular, que pueden ser referidos a una persona natural o

jurídica, designadas por sus nombres, razón social o denominación objetiva, y por el número de identidad o identificación, según lo prescriben los Arts. 24 y 25 de la Ley Orgánica de Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos; las titularidades concatenadas de dominio o condominio (derecho de dominio como la partida de nacimiento del folio real y excepcionalmente el derecho de herencia que surge por sucesión intestada o sucesión testamentaria; el título causal que constituye la causa de la inscripción y de la adquisición; y, los gravámenes e interdicciones relacionados con el bien, el derecho y el titular.

Por la operatividad y efectividad del principio de especialidad se facilita el tráfico jurídico de los inmuebles y los derechos allí establecidos y constituye un instrumento de apoyo a la función cautelar o preventiva que corresponde al Registro de la Propiedad dentro de un sistema registral moderno y eficaz que se inserta dentro de la “Seguridad Jurídica Preventiva Inmobiliaria”.

SEGUNDO. – Estudio de los asientos registrales y de los títulos causales para sustentar el tracto sucesivo. En forma previa a practicar una inscripción, cancelación o anotación por la operatividad del tracto sucesivo, y en forma concomitante con la calificación legal, es imperativo cumplir con el operativo siguiente:

1. **Calificación de los asientos registrales** a través de los movimientos registrales que dan estructura al folio real del inmueble, pues en ellos debe aparecer en forma clara y precisa la información atinente a los elementos del folio real, como el titular plenamente identificado por sus nombres, identidad e identificación (persona natural o jurídica); las titularidades concatenadas de dominio o condominio que corresponden al titular (dominio y en paralelo el derecho de herencia en los casos de sucesión hereditaria); el título casual que le da sustento a la inscripción y a la adquisición del derecho en favor del titular; y, los gravámenes e interdicciones que pudieran afectar al titular, al derecho o el inmueble; pues con sustento en tales asientos registrales los derechos han de pasar del respectivo causante al causahabiente, es decir, del tradente al adquirente. Con tal antecedente procede efectuar lo siguiente:
 - a) Constatar la **identidad del TITULAR** que está disponiendo o gravando el derecho real, o a quien se le está afectando su derecho; es decir, debe ser el mismo que consta en el documento notarial, judicial o administrativo.
 - b) Determinar la **preexistencia y subsistencia del DERECHO** de dominio o cuota de dominio u otro derecho que le corresponde al tradente o afectado.
 - c) Verificar la **identidad del INMUEBLE** que consta consignada en el título causal presentado actualmente con la que aparece configurada en el Registro, esto es, en el asiento registral precedente, o último dato registrado.
 - d) Comprobar la legitimación por parte de quien está requiriendo la actualización de los datos registrales, o a quien se le pretende afectar su derecho o estado del inmueble.
 - e) Hay que considerar que todo folio real de un inmueble debe tener como punto de partida un título adquisitivo de dominio (partida de nacimiento del folio real), incluidos los predios mostrencos y las tierras rurales del Estado, conforme

fue determinado en la Doctrina Jurídica Registral # 004-2022-VB “Manifestación del tracto sucesivo a través del folio real”.

2. **Calificación de los títulos causales que sustentan el asiento registral**, en los casos en que no aparezca consignada en el asiento registral la información relevante sobre alguno de los elementos del folio real. Entre tales casos podemos señalar los siguientes:
 - a) Determinar quien ostenta la calidad de titular unívoco del derecho, especialmente cuando el antecedente corresponde a una sucesión hereditaria.
 - b) Determinación que el titular lo es del derecho de dominio en forma indiscutible, por ejemplo, por haber adquirido el derecho de la pluralidad de titulares mediante una venta de consuno, una partición en cualquiera de sus modalidades o la reunión de cuotas de todos los comuneros por sucesivas ventas o cesiones.
 - c) Establecer que el derecho de dominio forma parte de un patrimonio personal o de un patrimonio social, según lo que aparezca acreditado en el título causal.
 - d) Establecer la calidad de único sucesor en el derecho mediante declaración juramentada formulada al momento de obtener la posesión efectiva.
 - e) Comprobar que existe declaración de la pluralidad de titulares que son los únicos sucesores en el respectivo orden sucesorio, y por lo tanto habilitados para efectuar una venta de consuno y disponer del dominio del inmueble.
 - f) Comprobar la existencia o no de porcentajes en los casos de cuasicontratos de copropiedad o condominio, pues cada condómino está habilitado para disponer de su cuota según lo permite el Art. 1751 del Código Civil.
 - g) En los casos de una comunidad hereditaria cada comunero está habilitado para disponer o ceder su cuota o derecho en la sucesión, en la forma que los establecen los Arts. 1341 y 1850 del Código Civil.
 - h) Verificar la identidad del inmueble consignada en el título causal presentado con la que aparece en el asiento registral precedente, o último dato registrado.
 - i) Verificar la identidad del inmueble, es decir, que la delimitación o superficie del inmueble esté conforme a la consignada en el asiento registral.
3. **Necesidad de traslado de información al asiento registral**. - Lo indicado obedece a que el título causal constituye el sustento de la inscripción, y es de donde debieron trasladarse los datos relacionados con los elementos del folio real hacia el asiento registral respectivo; por lo que de haberse omitido o trasladado una información errada se deberá subsanar aquello con la anotación correctiva, reparadora o modificatoria, según la atribución prevista en el Art. 50 de la Ley de Registro; pues debe existir un encadenamiento de los asientos y de los títulos causales que los soportan.
4. **El tracto sucesivo tiene relación con el sistema de FOLIO REAL**, pues 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.

TERCERO. – Sustento del sistema de folio personal: Constituye fundamento del asiento registral que se elabora bajo este folio, la persona natural o jurídica en los casos determinados por la Ley, tales como los siguientes:

1. **Casos de inscripciones que se refieren en exclusiva a la persona que no tiene bienes inscritos, sin crear un estado de afectación sobre su capacidad.**
 - a) La posesión efectiva en favor de los peticionarios que se encuentran incursos en los órdenes sucesorios previstos en el Código Civil se inscribe por mandato del Art. 18 número 12 de la Ley Notarial.
 - b) El testamento en favor de los herederos o legatarios que la solicitaren conforme el Art. 707 inciso 1 del Código Civil, se inscribe por imperio del Art. 25 letra e) de la Ley de Registro.

2. **Casos de inscripciones sobre la persona natural especialmente por orden de autoridad competente que afecta la capacidad.** En tal sentido consta la interdicción civil declarada por los Jueces de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia, en virtud de la competencia prevista en el Art. 234 del Código Orgánico de la Función Judicial. Al respecto, en la interdicción civil destacan los puntos siguientes:
 - ⦿ Por interdicción se entiende de manera general una prohibición personal de administrar bienes.
 - ⦿ Solamente los adultos pueden ser puestos en interdicción porque solo ellos pueden tener alguna facultad de disponer de sus bienes.
 - ⦿ Respecto al disipador la INTERDICCIÓN CREA INCAPACIDAD, pues antes de la interdicción es plenamente capaz.
 - ⦿ Se asimila al caso del disipador al ebrio consuetudinario y al toxicómano u otros que habitualmente usaren de sustancias estupefacientes.
 - ⦿ Estas personas son incapaces relativos, quienes llegan a serlo solo en virtud de la interdicción, siendo en tal caso CONSTITUTIVA; y no meramente DECLARATIVA, como lo es para el demente o el sordomudo.
 - ⦿ Tratándose del demente y del sordomudo que no puede darse a entender de manera verbal, por escrito o por lenguaje de señas, la interdicción no crea la incapacidad, se limita a CONSTATARLA, siendo por tanto declarativa la resolución judicial.
 - ⦿ La interdicción y guarda del disipador tiende a protegerlo a él, a sus allegados y a la sociedad.

3. **Caso de la interdicción penal**

En materia penal la interdicción es AUTOMÁTICA y se produce desde que la sentencia condenatoria cause ejecutoria, según lo refiere el Art. 56 del Código Orgánico Integral Penal. En este caso se ha previsto extender el Acta notarial que establezca la interdicción, en la que se designará un curador, conforme la atribución notarial señalada en el Art. 18 número 25 de la Ley Notarial.

4. **Casos en que solamente se afecta la administración, la que es ordenada por los jueces competentes dentro del procedimiento concursal, específicamente en el concurso necesario.** Según consta del Art. 424 número 2 inciso 2 del Código Orgánico General de Procesos.

- ⦿ Mientras el disipador queda bajo curaduría, el fallido no, y tampoco requiere de representante legal porque los bienes que no puede administrar se adscriben a la masa común repartible, la que es administrada por el síndico de la quiebra o concurso.
- ⦿ El síndico no representa al fallido, sino a los acreedores, y maneja un patrimonio que en rigor ya no es del fallido.
- ⦿ La interdicción del fallido protege a terceros (acreedores) y las limitaciones son en beneficio y defensa del fallido y su familia.

5. La situación registral de las organizaciones religiosas

Corresponde practicar la inscripción del Estatuto de la organización religiosa y de quien o quienes ejercen la representación legal.

En este sentido, el certificado conferido por el Registro de la Propiedad competente será el único documento habilitante para probar la representación legal de una entidad religiosa, conforme a lo establecido en el Art. 5 de la Ley de Cultos en concordancia con el Art. 10 del Reglamento de Cultos Religiosos.

Dada y firmada en la ciudad de Santiago de Guayaquil, el 10 de agosto de 2022

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

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

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