

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, 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.

5.- 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.

5.1. Por el **sistema de información real** destaca como su eje el elemento inmueble, y junto a él concurren 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.

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. Para tales propósitos 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.

6.- Que, según la doctrina moderna acceden a la publicidad registral (inscripción traditiva o constitutiva y declarativa) las situaciones jurídicas catalogadas por la ley como inscribibles (derechos reales, derechos personales y demás circunstancias que

afectan de manera inherente y estable un inmueble) 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 de esta manera la función registral en un baluarte de la **seguridad jurídica preventiva**.

7.- Que específicamente en la legislación de compañías existen actos societarios aprobados por el órgano competente que constituyen causa de situaciones jurídicas inscribibles (circunstancias que afectan de manera inherente y estable un inmueble), siendo estas últimas las que requieren de la inscripción traditiva o declarativa en el Registro de la propiedad inmobiliario, precisamente porque inciden sobre alguno de los elementos del folio real (inmueble, titular, titularidades concatenadas de dominio o condominio, título causal y gravámenes e interdicciones) que es el sistema imperante en los registros de seguridad jurídica inmobiliaria.

8.- Que, el propósito de esta sistematización es la de evidenciar que de los actos societarios y de los actos administrativos que los aprueban, cuando existen bienes inmuebles involucrados, surgen situaciones jurídicas (derechos reales y demás circunstancias que afectan de manera inherente y estable un inmueble) que requieren de la publicidad registral inmobiliaria, razón por la cual es necesario señalar la formalidad para gozar de la publicidad registral.

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. 006-2022-VB

“EL ACTO SOCIETARIO Y LA SITUACIÓN JURÍDICA QUE TRASCIENDE A LA PUBLICIDAD REGISTRAL INMOBILIARIA”

PRIMERO. - Actos societarios, actos administrativos y actos que trascienden a la publicidad registral inmobiliaria.

Los actos societarios y los actos administrativos que los aprueban (órganos de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros) son de competencia exclusiva del Registro Mercantil, y actualmente del registro de sociedades en casos específicos, según las reformas de reciente data incorporadas a la Ley de Compañías (RO-S 151 del 28 de febrero de 2020); sin embargo, es necesario señalar que excepcionalmente en determinados casos se requiere practicar una inscripción en el **registro de la propiedad inmobiliario**, para que las situaciones jurídicas que tienen como antecedentes aquellos actos (derechos reales y demás circunstancias que afectan de manera inherente y estable un inmueble) produzcan efectos jurídicos, que inciden sobre los elementos del folio real, a saber: el inmueble, el titular y las titularidades concatenadas de dominio o condominio, el título causal, así como los gravámenes e interdicciones, respecto a los bienes inmuebles involucrados en el patrimonio de la compañía en formación o ya constituida; razón por la cual la inscripción puede ser de tipo traditiva o declarativa, según el caso.

SEGUNDO. - Situaciones jurídicas inmobiliarias que tienen como antecedente un acto societario aprobado mediante acto administrativo emitido por el ente regulador de la actividad societaria.

Acorde a las prescripciones de la normativa de la Ley de Compañías, y sobre la base que las situaciones jurídicas (derechos reales, derechos personales y demás circunstancias que afectan de manera inherente y estable un inmueble) constituyen el objeto del Registro, tenemos como relevantes para la publicidad registral inmobiliaria (inscripción de tipo traditiva o declarativa), los casos siguientes:

2.1 Los actos societarios de una compañía que involucran la constitución de una compañía anónima la cual se la realiza en un solo acto, (Constitución simultánea); así como por convenio entre los que otorguen la escritura; o, en forma sucesiva como por suscripción pública de acciones, o en su defecto mediante el proceso simplificado de Constitución por vía electrónica de acuerdo con la regulación dictada por la superintendencia de compañías valores y seguros, constituyen situaciones inherentes de competencia exclusiva del Registro Mercantil.

Sin embargo, excepcionalmente si al capital de la compañía en formación, un accionista aporta a ese acto constitutivo el dominio de un inmueble, se requerirá del título formal de manera previa a la inscripción traditiva en el Registro de la Propiedad competente a fin de que opere el traspaso de dominio del inmueble desde el patrimonio del aportante (persona natural o jurídica) hacia el patrimonio de la nueva compañía o de la compañía ya constituida.

En este supuesto entonces el acto jurídico corresponde al **APORTE** (título traslativo que involucra bienes inmuebles constituye la causa de la inscripción) del derecho de dominio (siendo este derecho real paradigma de la situación jurídica inscribible) que se ha estipulado en el acto societario (constitutivo o de aumento de capital), pues con la inscripción simbólica que se practica en el registro de la propiedad competente (del lugar en donde está ubicado el inmueble) se efectúa con la tradición de dominio del inmueble; inscripción que se cumple en forma previa a la de acto societario que se practicará en el Registro Mercantil; excepto en el caso de aporte a una sociedad por acciones simplificadas que se realiza con posterioridad a la inscripción del acto societario en el registro de sociedades. Similar procedimiento aplica para el caso de compañías de responsabilidad limitada.

En consecuencia, la inscripción del título traslativo de aporte del dominio de un inmueble hacia el capital de una compañía es de tipo traditiva, por imperio de los artículos 10 inciso 2 de la Ley de Compañías, 702 del Código Civil, 1 letra a) y 25 letra a) de la Ley de Registro y 17 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos.

2.2. La declaración de disolución e inicio del proceso de liquidación de una compañía en los casos en que tal declaratoria (disolución de oficio) es atribución de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, también es de competencia exclusiva del Registro Mercantil; sin embargo, excepcionalmente para precaver la distracción de los bienes de la compañía disuelta sin que intervenga el funcionario competente, el ordenamiento jurídico ha previsto como inscribible en el registro de la propiedad inmobiliario la situación jurídica identificada como **“ESTADO DE INHIBICIÓN”**; en virtud de lo cual a partir de la situación jurídica publicitada la o el Registrador (a) podrá constatar que el negocio jurídico que se presente en lo

posterior haya sido ejecutado por el liquidador de la sociedad, ya sea en actos de enajenación o de gravámenes, por imperio del Art. 380 número 7 de la Ley de Compañías.

En este supuesto, la inscripción del título declarativo emitido por el órgano competente para el caso que la compañía constare como titular de dominio de inmuebles, esto es, del estado de inhibición, es de tipo declarativa, por imperio de los artículos 380 número 7 de la Ley de Compañías, 25 letra l) de la Ley de Registro y 17 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos.

2.3. El mismo **ESTADO DE INHIBICIÓN** es aplicable a las declaratorias de disolución de pleno de derecho en la forma que lo establece el Art. 362 número 7 de la Ley de Compañías, así como cuando se dispone la liquidación inmediata (Art. 362.1 Ley de Compañías), con las particularidades siguientes: a) que quien venía ejerciendo la calidad de representante legal de la compañía debe iniciar el proceso de liquidación correspondiente (Art. 362.2 Ley de Compañías); y, b) que ese liquidador puede ser removido en cualquier momento. (Art. 364 de la Ley de Compañías).

En este caso, la inscripción del título declarativo emitido por el órgano competente para el supuesto que la compañía aparezca como titular de dominio de inmuebles, esto es, del estado de inhibición, es de tipo declarativa, por imperio de los artículos 362 número 7 de la Ley de Compañías, 25 letra l) de la Ley de Registro y 17 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos.

2.4. Que, los actos societarios de **FUSIÓN POR ABSORCIÓN** y de **ESCISIÓN** de una compañía y los actos administrativos que los aprueban son de competencia exclusiva del Registro Mercantil, con las puntualizaciones siguientes:

2.4.1. La **FUSIÓN DE COMPAÑÍAS**, según el Art. 337 de la Ley de Compañías se produce: a) Cuando dos o más compañías se unen para formar una nueva que le sucede en sus derechos y obligaciones; y, b) Cuando una o más compañías son absorbidas por otra que continúa subsistiendo.

2.4.2. La **ESCISIÓN DE COMPAÑÍA**, según el Art. 345 de la Ley de Compañías prescribe que la junta general de socios podrá acordar la división de la compañía, en una o más sociedades, pudiendo, por la escisión, la compañía escindida desaparecer según el Art. 349 de la referida Ley, en cuyo caso se dispondrá la cancelación de su inscripción en el Registro Mercantil.

Sin embargo, excepcionalmente es posible que en los actos societarios aprobados por el órgano competente aparezcan inmersos bienes inmuebles como parte de los activos que debe recibir la compañía absorbente o nueva desde el patrimonio de la compañía fusionada o escindida (que sobrevive o desaparece), apareciendo entonces como situación jurídica la del derecho real, con sustento en el título traslativo allí inmerso que requiere de la **inscripción traditiva** en el registro de la propiedad competente (del lugar en que esté situado el inmueble) para que opere el traspaso de dominio de bienes inmuebles; puntualizándose que el aquel traspaso del derecho de dominio está exento del pago de impuestos municipales, incluido el impuesto a la utilidad en la transferencia de predios urbanos, conforme lo dispone el Art. 352 de la Ley de Compañías.

En esta hipótesis, la inscripción del título traslativo del traspaso del dominio de un inmueble hacía de una compañía que deviene de los actos de fusión o escisión, es de tipo traditiva, por imperio de los artículos 352 de la Ley de Compañías, 702 del Código Civil, 1 letra a) y 25 letra a) de la Ley de Registro y 17 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos.

2.5.- En el caso de la disolución de una compañía que está en proceso de liquidación, si entre los activos sociales existen bienes inmuebles que deben ser adjudicados, entonces se requerirá de la **inscripción declarativa** con sustento en la **distribución y adjudicación** acordada por lo socios o accionistas una vez aprobado el balance final, acto jurídico ofertado por la plataforma como **“Adjudicación por liquidación”** del dominio de un inmueble que se realice en favor de socio (s) o accionista (s), en pago de las acciones que le correspondieron en el capital social de la compañía luego de realizado el activo y extinguido el pasivo de aquella.

Este acto de índole societario puede constar exteriorizado por escritura pública o mediante protocolización, según los artículos 1338 y 1345 del Código Civil y el Art. 398 numeral 5 de la Ley de Compañías, tal como consta abordado en el acápite QUINTO de la Doctrina Jurídica Registral Nro. 006-2020 emitida bajo el título “Requisitos para la inscripción declarativa de la partición y otros títulos declarativos”.

En esta suposición, la inscripción del título declarativo generado en asamblea por la voluntad de los socios o accionistas de la compañía y ejecutado por el liquidador, es de tipo declarativa, por imperio de los artículos 1338 y 1345 del Código Civil, 395 número 5 de la Ley de Compañías, 25 letra f) de la Ley de Registro y 17 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos.

2.6. Cuando se ha ejecutado la cancelación de inscripción de la compañía en el Registro Mercantil, aquella ha dejado de tener personalidad jurídica y por lo tanto ya no constituye una persona jurídica, y si además existen bienes inmuebles que no fueron adjudicados dentro del proceso de liquidación, se requerirá de la **inscripción declarativa** con sustento en el acto de “distribución y adjudicación” llevado a cabo ante notario público, acto jurídico ofertado en la plataforma institucional como **“Partición Extrajudicial”**, por parte de quienes aparecieren como últimos socios o accionistas. Para esta situación el Art. 412 inciso 1 de la Ley de Compañías, prescribe lo siguiente:

“Cuando no se hubiere repartido la totalidad del activo de la compañía dentro del proceso de liquidación, y la resolución de cancelación se encontrare inscrita en el Registro Mercantil, las personas naturales o jurídicas que ejercieron la calidad de socios o accionistas pueden acudir ante un notario, para que se distribuya y adjudique el remanente del activo en proporción al aporte de cada socio en el momento de la liquidación. Mientras se solemniza la partición, las partes podrán solicitar al notario la designación del administrador común del remanente no repartido.”

En esta hipótesis, la inscripción del título declarativo generado mediante escritura pública por la voluntad de los socios o accionistas de la compañía es de tipo declarativa, por imperio de los artículos 412 inciso 1 de la Ley de Compañías, 25 letra f) de la Ley de Registro y 17 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos.

2.7. Y, por último, el Art. 412 inciso 2 de la Ley de Compañías, prescribe: “En caso de no existir acuerdo unánime por parte de los beneficiarios de la repartición, cualquiera de estos puede ponerlo en conocimiento de un juez de lo Civil para que, de conformidad con el procedimiento sumarísimo previsto en el Código Orgánico General de Procesos, reparta el activo. En este caso, mientras se efectúa la partición, el juez designará al administrador común del remanente no distribuido.”

En este último supuesto, la inscripción del título declarativo generado en la vía judicial en procedimiento sumario a instancia de los socios o accionistas de la compañía es de tipo declarativa, por imperio de los artículos 412 inciso 2 de la Ley de Compañías, 332 número 10 del Código Orgánico General de Procesos, 1358 del Código Civil (protocolización de acta e hijuela), 25 letra f) de la Ley de Registro y 17 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos.

Dada y firmada en la ciudad de Santiago de Guayaquil, el 30 de septiembre 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.