

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; la atribución correctiva, reparadora y modificatoria en forma excepcional, tienen sustento en las regulaciones previstas desde la Constitución de la República, Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos, Ley de Registro, y demás normativa aplicable.
- 2.- Que, 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, y en lo que respecta al Registro de la Propiedad se lo llevará bajo los sistemas de información cronológica, personal y real, según el objeto de registro.¹
- 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, conforme se determine en el Reglamento que expida la Dirección Nacional.
- 4.- Que en su origen la legislación civil y registral regularon en exclusiva el **sistema de folio transaccional o causal**, hoy identificado como folio cronológico, que implica la práctica de asientos registrales dispersos en libros de registro relacionados con notas de referencias, en los que deben constar la información tomada del documento formal (instrumento público) presentado, bajo los parámetros prescritos en los artículos 706, 707 y 2334 del Código Civil en relación con los Arts. 41, 42 y 44 de la Ley de Registro.
- 5.- Que actualmente la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos ha impuesto como prevaleciente el **sistema de información real**, en el que destacan los elementos siguientes: el inmueble, el titular, las titularidades concatenadas de dominio o condominio, el título causal y los gravámenes e interdicciones; en virtud de lo cual se debe crear en la base de datos un folio real digital identificado con el código catastral del inmueble asignado por el órgano competente, y conformado por asientos registrales que

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

representan una inscripción, en los que deben constar en forma clara y precisa información atinente a cada elemento; sin perjuicio de elaborar asientos registrales bajo los sistemas de información personal y cronológica, para la inscripción de determinados actos jurídicos que no están referidos a inmuebles.

6.- Que, según la doctrina moderna acceden a la publicidad registral (inscripción traditiva o constitutiva e inscripción 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 baluarte de la **seguridad jurídica preventiva**.

7.- Que particularmente en la legislación de compañías existen actos societarios aprobados por el órgano competente que constituyen causa de algunas situaciones jurídicas con la categoría de inscribibles (circunstancias que afectan de manera inherente y estable un inmueble), siendo estas últimas las que requieren de la inscripción traditiva o inscripción declarativa en el Registro de la propiedad inmobiliario, precisamente porque inciden sobre alguno de los elementos del folio real que es el sistema imperante en el registro de seguridad jurídica inmobiliaria.

8.- Que, como continuación de la **Doctrina # 006-VB-2022 “El Acto Societario y la Situación Jurídica que trasciende a la Publicidad Registral Inmobiliaria”**, nos proponemos continuar con la sistematización de otros actos societarios y de los actos administrativos que los aprueban, específicamente para los casos en que existan bienes inmuebles involucrados, ya que es de toda evidencia que 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 imperativo determinar cómo deben acceder esas situaciones jurídica al Registro de la Propiedad competente.

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. 007-2022-VB

***“OTROS ACTOS SOCIETARIOS Y LAS SITUACIONES JURÍDICAS QUE
REQUIEREN TRASCENDER A LA PUBLICIDAD REGISTRAL
INMOBILIARIA”***,

PRIMERO. – Otras situaciones jurídicas inmobiliarias que tienen como antecedente un acto societario aprobado mediante acto administrativo dictado por el ente regulador de la actividad societaria.

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

1.1.- Que determinados actos societarios, entre otros, el cambio de nombre y la transformación de una especie a otra especie de compañía, según lo dispone el Art. 33 de la Ley de Compañías, se sujetarán a las solemnidades establecidas por la Ley para la fundación o constitución de la compañía, según su especie.

1.1.1. La inscripción de los actos societarios y los actos administrativos aprobatorios por el “cambio de nombre” de una compañía y el de “transformación” de una especie a otra especie son de competencia exclusiva del Registro Mercantil, y del registro societario según los casos previstos en las reformas a la Ley Compañías.

1.1.2. Que aquellos actos societarios deben seguir la misma formalidad que el acto fundacional principal, esto es, que deben aparecer formalizados mediante escritura pública por imperio de la Ley.

1.2.- Sin embargo, excepcionalmente si la compañía se encuentra incluida en cualquiera de los supuestos referidos en el acápite 1.1, y es titular de dominio de inmuebles inscritos en un registro de la propiedad competente, es decir, en el registro de seguridad jurídica inmobiliaria (registro de la propiedad) del lugar en donde está situado el inmueble, en tal supuesto el representante legal de la compañía está habilitado para solicitar la inscripción de la variación o actualización del dato relacionado con el elemento titular registrado, con el soporte o justificativo correspondiente; salvo que la autoridad competente lo solicite mediante la comunicación oficial dirigida a la o el Registrador (a) de la Propiedad competente.

1.3. Con motivo de las últimas reformas introducidas a la Ley de Compañías se incorporó como una especie más de compañía mercantil a la SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA (S.A.S), según lo prescriben el Art. 2 y la sección 8a.1 agregada a la Ley referida, respecto a la cual se han formulado regulaciones que se destacan a continuación:

- a) Consta como regla general para esta especie de sociedad por acciones simplificada que se creará mediante contrato o acto unilateral que conste en documento privado, el mismo que se inscribirá en el Registro de Sociedades de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, siendo con esta inscripción que adquiere vida jurídica, según lo preceptúa el Art. 317.6 de la Ley de Compañías.
- b) Consta como excepción a esa regla que cuando los activos aportados a la sociedad por acciones simplificada comprenden bienes cuya transferencia requiere de la escritura pública, entonces la constitución de la sociedad deberá hacerse bajo la

misma formalidad e inscribirse en los registros correspondientes, es decir, el acto constitutivo constará por escritura pública y se efectuará la inscripción en los registros competentes del lugar en que estén situados los inmuebles, según lo refiere el Art. 317.20 inciso 1 de la Ley de Compañías.

- c) Respecto a la inscripción traditiva de dominio se ha establecido que, si para la transferencia de los bienes fuere necesaria la inscripción en el Registro de la Propiedad, ésta se hará posteriormente a la inscripción del acto constitutivo en el Registro de Sociedades de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Similar disposición deberá ser observada frente a cualquier bien cuya tradición esté sujeta a una inscripción registral. Art. 317.20 inciso 2 de la Ley de Compañías. Esta posición difiere a la adoptada en el Art. 10 inciso 2 de la misma Ley, según la cual la inscripción traditiva se hará previamente a la inscripción del acto constitutivo o de aumento de capital en el Registro Mercantil.
- d) Con relación a las reformas estatutarias y de reorganización de la sociedad se ha establecido como regla que la resolución que adopte el órgano de la compañía deberá instrumentarse en documento privado; y, como excepción, se señala la reforma que implique la transferencia de bienes, pues en tal caso se hará mediante escritura pública, según lo dispone el Art. 317.52 inciso 2 de la Ley de Compañías.
- e) Siguiendo la misma línea de esta especie de sociedades, se ha establecido que, si para la transferencia de los bienes fuere necesaria la inscripción en el Registro de la Propiedad, ésta se hará posteriormente a la inscripción del acto societario en el Registro de Sociedades de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Similar disposición deberá ser observada frente a cualquier bien cuya tradición esté sujeta a una inscripción registral. Además, se ha regulado que el presente aporte a título de sociedad no causará ningún impuesto, contribución, tasa ni carga tributaria alguna, bien sea fiscal, provincial, municipal o especial. La misma disposición será aplicable sobre cualquier acto cuya ejecución fuere necesaria para la consecución de tal fin. Todo lo cual consta en el Art. 317.52 inciso 3 de la Ley de Compañías.
- f) Para otros actos societarios de esta especie de compañía, como son la transformación, fusión y escisión, en forma expresa se ha contemplado la aplicación de la normativa general, como es la exigencia de la escritura pública, según la prescripción siguiente: “Sin perjuicio de las disposiciones especiales contenidas en el presente capítulo, las normas que regulan la transformación, fusión y escisión de compañías les serán aplicables a la sociedad por acciones simplificadas, así como las disposiciones propias del derecho de separación del accionista, contenidas en la presente Ley, en lo que no fuere contrario a este capítulo”, según lo refiere el Art. 317.53 de la Ley de Compañías. En consecuencia, por esta regla los actos societarios de transformación, fusión y escisión deben constar mediante escritura pública, más aún si existen inmuebles.
- g) Sin embargo, en una norma aparte se atiende la transformación a una sociedad por acciones simplificada, la que podrán adoptarse antes de su disolución, siempre que así lo decida la asamblea o junta de socios o accionistas, con el voto favorable de uno o varios accionistas que representen, cuando menos, las dos terceras partes del

capital social. La decisión correspondiente, que deberá ser instrumentada en documento privado, será remitida a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, para su aprobación mediante resolución. De cumplir con los requisitos correspondientes, dicha resolución, junto con el instrumento privado correspondiente, será inscrita en el Registro de Sociedades de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, según lo prescribe el Art. 317.54 de la Ley de Compañías. Nótese que en esta parte el legislador omitió regular para el caso de la existencia de bienes inmuebles inmersos en el patrimonio de la compañía, por lo que sería aplicable la regla del artículo in numerado precedente; sin embargo, el órgano competente en materia societaria para este tipo de transformación ha adoptado como posición la de aceptar el instrumento privado sin excepción.

SEGUNDO. - La formalidad de las situaciones jurídicas inmobiliarias cuando tienen como antecedente un acto societario.

Las reformas introducidas a la Ley de Compañías conducen a efectuar una interpretación sistemática y coherente respecto a las regulaciones vigentes para la instrumentación de los actos complementarios o modificatorios del acto societario principal, en virtud de lo cual es pertinente hacer los siguientes señalamientos:

En primer lugar, debemos considerar como regla general la normativa contenida en el Art. 33 de la referida Ley, en la cual se establece que los actos societarios allí consignados deben seguir la misma formalidad del acto principal, esto es, que tales actos deben expresarse mediante escritura pública, conforme ha sido desde antaño la línea seguida por la ley especial de compañías, en consonancia con la regla general adoptada por el Código Civil.

En segundo lugar, debemos considerar la normativa especial de la Ley de Compañía, de reciente data, en la que se admite el instrumento privado para la constitución de una sociedad por acciones simplificada, y como excepción para los casos en que aparecieran inmersos bienes inmuebles en el acto constitutivo, en el aumento de capital, o en los actos de reforma estatutaria, de reorganización de la sociedad, de fusión y escisión que implique transferencia de dominio de bienes inmuebles, pues para tales supuestos se impone la formalidad de la escritura pública, y por supuesto la inscripción pertinente (trinitiva o declarativa) en el Registro de la Propiedad competente, que se efectuará con posterioridad a la inscripción en el registro societario; y.

En tercer lugar, debemos considerar el caso específico en que los socios o accionistas de una compañía de cualquier especie anterior acordaren transformarla en una sociedad por acciones simplificada, antes de su disolución, pues para tal acto societario se ha formulado el instrumento privado por imperio de la regla especial, y si en tal supuesto aparecieran bienes inmuebles será un imperativo acudir al registro de la propiedad competente, no obstante que la Ley ha guardado silencio al respecto. En este supuesto por existir una circunstancia inherente y estable que incide sobre el elemento titular del folio real del inmueble (persona jurídica que consta como propietaria), por variación en la razón social

o denominación objetiva, al agregarse las siglas S.A.S., en vez de la anterior que la identificaba con la especie respectiva, se debe observar la normativa sobre derechos reales afincados en bienes inmuebles.

En tal sentido, según la regulación que prevé el ordenamiento jurídico sobre la propiedad inmobiliaria como conclusiones señalamos las siguientes:

- a) Que se requiere la presentación de un título auténtico para obtener la inscripción traditiva o declarativa respecto a los derechos reales afincados sobre bienes inmuebles, según la regla impuesta en el Art. 706 inciso 1 del Código Civil.
- b) Que cualquier modificación o contraescritura de lo pactado por escritura pública, se deberá realizar bajo la formalidad de un instrumento de la misma naturaleza por los efectos jurídicos contra terceros, esto es, mediante escritura pública, por imperio del Art. 1724 del Código Civil en relación con el Art. 35 de la Ley Notarial.
- c) Si se requiere hacer variaciones en el asiento registral en virtud de un título nuevo, ese título será de la misma categoría que el principal, según lo refiere el Art. 51 de la Ley de Registro.
- d) Que la Ley de Compañías ha aceptado como regla general la línea establecida desde el Código Civil, esto es, la escritura pública para el acto societario principal y para los actos modificatorios; y, en forma excepcional, acepta el instrumento privado para el acto societario de constitución de una sociedad por acciones simplificada, salvo que existen bienes inmuebles para lo cual se acoge la formalidad de la escritura pública no solo para el acto constitutivo sino también para los modificatorios.
- e) Que en la misma Ley de Compañías respecto a la transformación a una sociedad por acciones simplificada se admite el instrumento privado, habiéndose omitido regular cuando existan bienes inmuebles.
- f) Que, los datos registrales son susceptibles de **actualización**, rectificación o supresión en los casos y con los requisitos que la Ley señale; es decir, con observancia de la normativa precedente.

TERCERO. - Actualización de datos registrales respecto al elemento titular en el folio real en el Registro de la Propiedad competente.

Que por aplicación de los artículos 8 y 21 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos, el acto que incide sobre la variación de la razón social o denominación objetiva de una persona jurídica por diversas causas, y particularmente el cambio de nombre de una compañía mercantil y la variación o modificación del nombre, razón social o denominación objetiva por la transformación a otra especie de compañía, como ocurre con el paso a una SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA (S.A.S), se cumplirá en el registro de seguridad jurídica inmobiliario en cualquiera de los dos supuestos siguientes:

- a) A petición del titular de dominio, en este caso, del representante legal de la persona jurídica, para lo cual se requiere presentar la copia auténtica de la escritura pública que contiene la declaración de voluntad del representante legal de la persona jurídica o compañía sobre la pretensión de la actualización de datos registrales específicamente del elemento titular (dueña o propietaria). En este supuesto el instrumento notarial contendrá como habilitante el acto societario y la copia de la resolución administrativa que la aprobó, pues en el Registro de la Propiedad la incidencia se circunscribe a la ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES del elemento titular producida por una circunstancia sobreviniente, nueva, la que es posterior a la inscripción del título adquisitivo (compraventa, permuta, donación, dación en pago, aporte al acto constitutivo o de aumento, etc.), como es la transformación de la compañía de especie tradicional a la especie de SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA (S.A.S) que repercute en la razón social o denominación objetiva.
- b) A petición de autoridad administrativa, cuando el titular del órgano competente de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, mediante comunicación oficial solicite que la o el Registrador (a) de la Propiedad competente proceda a practicar el asiento registral que de publicidad a la variación en la denominación objetiva o razón social de la compañía por causa de la transformación.

Dada y firmada en la ciudad de Santiago de Guayaquil, el 31 de octubre de 2022.

Elaborada: Ab. Jaime Villalva Plaza, Mgs, Asesor Procesal Registral.

Supervisada y aprobada: Ab. Vilma Dorinda Barba Sanchón, Mgs. Dirección de Operaciones Registrales.

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