

ESTANDARIZACIÓN DE CRITERIOS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Tema	Requisitos para la inscripción de posesiones efectivas.
Base legal	Constitución de la República: Art. 226.- Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución. Ley Notarial: Art. 18.- Son atribuciones de los notarios, además de las constantes en otras leyes: [...] 12.- Receptar la declaración juramentada de quienes se creyeren con derecho a la sucesión de una persona difunta, presentando la partida de defunción del de cujus y las de nacimiento u otros documentos para quienes acrediten ser sus herederos, así como la de matrimonio o sentencia de reconocimiento de la unión de hecho del cónyuge sobreviviente si los hubiera. Tal declaración con los referidos instrumentos, serán suficientes documentos habilitantes para que el Notario conceda la posesión efectiva de los bienes pro indiviso del causante a favor de los peticionarios, sin perjuicio de los derechos de terceros. Dicha declaración constará en acta notarial y su copia será inscrita en el Registro de la Propiedad correspondiente [...]. Art. 27.- Antes de redactar una escritura pública, debe examinar el notario: 1.- La capacidad de los otorgantes [...]. Art. 28.- Para cumplir la primera obligación del artículo anterior, debe exigir el notario la manifestación de los comprobantes legales de la capacidad y estado civil de los comparecientes, si la hacen a través de apoderado, cumplirá igual formalidad, constando las facultades del mandato. Si son interesados menores u otros incapaces, deberá

	constar su representación con el instrumento público correspondiente, verificando la identidad de dicho representante legal.
Consideraciones	Se han presentado inquietudes respecto de la documentación que se debe presentar para obtener la inscripción de posesiones efectivas.
Conclusión	Es competencia de los notarios (i) verificar la capacidad de los otorgantes y (ii) receptar la declaración juramentada de las personas que se creyeren con derecho a la sucesión de una persona difunta, quienes deben acreditar documentadamente ser sus herederos. Con base en esa documentación habilitante, los notarios concederán la posesión efectiva de los bienes a favor de los peticionarios, sin perjuicio de los derechos de terceros. La declaración deberá constar en un acta notarial y su copia será inscrita en el Registro de la Propiedad. No corresponde al Registro de la Propiedad verificar la capacidad de los otorgantes y la entidad no requerirá la presentación de documentación tendiente a este fin. Consiguientemente, el requisito exigible para la inscripción de posesiones efectivas en el Registro de la Propiedad es el acta notarial con sus documentos habilitantes.