

¿POR QUÉ INSCRIBIR LA COMPRAVENTA DE UNA PROPIEDAD?

El Registro de la Propiedad, tiene como misión el brindar servicios registrales de bienes inmuebles del Cantón Cuenca, garantizando seguridad jurídica en la transferencia de dominio, publicidad, autenticidad de los actos y contratos, contribuyendo al desarrollo inmobiliario y económico local.

El objetivo de inscribir la compra de un bien inmueble, es dar publicidad a la información sobre la situación jurídica del bien, dicho de otro modo, acredita al comprador como dueño del bien y le otorga derechos sobre el mismo. El Registro de la Propiedad compila toda la vida del bien, desde que se inscribe por primera vez y todos los actos jurídicos que le afectan, tales como, embargos, hipotecas, entre otros.

Acceder a la inscripción de un bien inmueble, es un proceso simple que puede realizarse de manera presencial o telemática, para lo cual, debe seguir los siguientes pasos:

1. Entregar los requisitos completos en la ventanilla física o cargarlos en la ventanilla virtual, accediendo al link <https://ventanillavirtual.regprocue.gov.ec>

2. Cancelar el valor del trámite de inscripción, conforme lo establecido en la tabla de aranceles y tarifas que consta en la Ordenanza para la Organización, Administración y Funcionamiento del Registro de la Propiedad del Cantón Cuenca y sus reformas.

3. Una vez transcurrido el plazo determinado, el usuario podrá retirar su trámite en la ventanilla física presentando la Nota de Retiro del Trámite y turno, o si el trámite fue vía telemática, podrá descargar su documento de inscripción en la ventanilla virtual.

Para realizar la inscripción de un bien inmueble, se requieren los siguientes requisitos generales:

- **Copias certificadas de la escritura pública de compraventa.** La escritura deberá contemplar la siguiente información: Nombres completos de comparecientes y generales de ley (Vendedores y compradores).
- **Descripción específica de antecedentes de dominio del bien objeto del contrato de compraventa;** si se trata de herencias o legados deberá también señalar nombres completos de causantes y títulos de los causantes. (Fechas de otorgamiento, notaría y números de inscripción con precisión).
- **Descripción específica del bien inmueble objeto del contrato de compraventa** (Identificación del bien con sus linderos, dimensiones, superficies, áreas, alcuotas, conforme el antecedente de dominio inscrito; si se trata de derechos y acciones especificando el porcentaje).
- **Descripción del precio de la compraventa.**
- **Facultad o autorización para la inscripción.**
- **Firmas de los comparecientes.**
- Documentos habilitantes que correspondan (Poderes; Autorizaciones; Nombramientos; Actualizaciones de superficie; Certificado de defunción; Certificados de Administración en caso de bienes de propiedad horizontal; entre otros)
- **Certificado de gravamen o certificado de bienes otorgado por el Registro de la Propiedad del Cantón Cuenca.**
- Comprobantes de pago de los impuestos; y, los requisitos puntuales que la compraventa requiera conforme la ley, como en los casos de:

Para la compraventa entre personas jurídicas, además de los requisitos generales, deberán adjuntar la siguiente documentación:

- a. Nombramiento debidamente inscrito en el Registro Mercantil.
- b. Certificado de registro único de contribuyentes.
- c. Autorización de los socios o accionistas de la compañía.

Para realizar la inscripción de un bien inmueble, se requieren los siguientes requisitos generales:

- Copias certificadas de la escritura pública de compraventa. La escritura deberá contemplar la siguiente información: Nombres completos de comparecientes y generales de ley (Vendedores y compradores).
- Descripción específica de antecedentes de dominio del bien objeto del contrato de compraventa; si se trata de herencias o legados deberá también señalar nombres completos de causantes y títulos de los causantes. (Fechas de otorgamiento, notaría y números de inscripción con precisión).



Cuando los comparecientes son entidades del sector público o empresas públicas, además de los requisitos generales, se deberá adjuntar: Acta de sorteo de Notaría Pública generada por el Consejo de la Judicatura.

Si la venta es de bienes inmuebles de menores de edad, adicionalmente a los requisitos generales, se deberá adjuntar: a. Autorización judicial debidamente ejecutoriada.

Si bien, la inscripción de la compraventa de un bien es voluntario, es recomendable realizarlo, pues al no inscribir el bien no se perfecciona el contrato, es decir, no tendrá la seguridad jurídica que otorga el Registro de la Propiedad; además será difícil poner a la venta el bien dado que no sería posible demostrar quién es el propietario; no sería posible la obtención de una hipoteca ya que unos de los requisitos es que la escritura esté inscrita en el Registro de la Propiedad; y se pierde la oportunidad de acceder a un crédito ya que el bien inscrito podría servir como garantía.

En resumen, en un proceso de compraventa, la inscripción es el último paso y el más importante, dado que el comprador podrá disponer legalmente del bien inmueble del que el Registro de la Propiedad certifica que es el dueño real y efectivo.

EQUIPO EDITORIAL

Editoras- Redactoras:

Dra. Lorena Bueno.

Jefa de Servicios Registrales (E)

Ing. Alexandra Calderón.

Jefa de Planificación

Dirección editorial:

Abg. Carlos Celi Bravo

Registrador de la Propiedad (E)

Diagramación y difusión

Lcda. Andrea E. Pacheco Padilla

Analista de Comunicación y

Despacho