



**EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL
REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DE GUAYAQUIL**

**EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL
REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DE GUAYAQUIL**

A

A beneficio de inventario: Aceptación de la herencia, pero a beneficio de inventario. No constituye una aceptación o repudiación pura, sino algo intermedio: se acepta, pero declarándose expresamente que no se confunde, ni, por tanto, compromete económicamente el patrimonio propio con el del causante.

A Crédito: Fórmula mercantil y contable que caracteriza las operaciones, contratos y negocios de cualquier especie, en que el pago no se efectúa, total o parcialmente, en el instante de concertarse la negociación y de recibir una de las partes la prestación de la otra.

A destajo: Trabajo por piezas o unidades, o retribución de la obra ajustada previamente a cierta cantidad.

A la vista: Expresión que significa que la obligación contenida en un documento de ese género es exigible a su presentación.

A plazo o a plazos: Dilación entre el momento de perfeccionarse un negocio jurídico y el de la contraprestación de una o ambas de las partes.

A posteriori: Locución latina que se aplica a las argumentaciones basadas en las necesarias consecuencias de una proposición anterior.

A priori: Locución latina que se aplica a las opiniones basadas en hipótesis o conjeturas, no en hechos ya producidos o probados.

A prorrata: Locución que se aplica a la parte, cuota o porción perteneciente a cada uno en la distribución que de un todo se realiza entre varios, hecha la cuenta proporcional, activa o pasiva, de cada cual.

A quo: Locución latina que se refiere al juez o tribunal de cuya providencia se recurre ante el Superior. Se aplica, así mismo, al día desde el cual empieza a contarse un término judicial.

A ruego: A requerimiento o petición de una persona.

A título gratuito: Otorgado sin contraprestación, con total beneficio del favorecido.

A título oneroso: Otorgado a cambio de una contraprestación.

A título precario: Calificativo dado a lo que se concede o goza por favor o simple permiso, sin constituir un derecho.

A título singular: Adquisición de algo en particular, de una cosa concreta o determinada.

A título universal: Adquisición de un derecho universal, de la totalidad de un patrimonio o parte alícuota del mismo.

Abandono: Desprendimiento que el dueño hace de las cosas que le pertenecen. Dejación o desamparo, expreso o tácito, de un derecho o de una facultad. Desamparo de una persona que se debía cuidar. Omisión, negligencia, descuido en la forma de cumplir un deber o ejercitar un derecho.

Abandono de cosas: Renuncia de bienes por parte del dueño, sin beneficiario determinado y con pérdida del dominio o posesión sobre los mismos.

Abdicación: Renuncia del poder soberano o puesto supremo. La abdicación en el Derecho Canónico es el acto por el cual uno se despoja de los bienes que posee o abandona una dignidad, prebenda o cualquier otro beneficio eclesiástico.

Abdicar: Ceder o renunciar voluntariamente a algo, especialmente a un cargo o dignidad.

Abintestato.- Literalmente: "sin testamento". Es heredero abintestato aquella persona (o personas) que, al no haber heredero nombrado en testamento, lo es por establecerlo la ley. Para ser nombrado heredero abintestato es necesario

formalizar un expediente de declaración de herederos abintestato, que será notarial o judicial, según el parentesco que se tenga con el fallecido. Ejemplo. Si un padre fallece casado y con hijos y sin haber otorgado testamento, se deberá acudir al notario para otorgar un acta de notoriedad, que declare los herederos. Si se fallece sin testamento, y el pariente más cercano es, por ejemplo, un hermano o un sobrino, el expediente deberá formalizarse ante el Juzgado.

Abjurar: Retractarse solemnemente y con juramento de un error religioso o herejía. Renunciar de manera irrevocable. Formular un nuevo juramento, más o menos contradictorio del anterior.

Abonar: Servir de fiador o responder por alguien. Asentar en el libro de cuenta o contabilidad una partida a favor de una persona. Pasar una remuneración o retribución. Satisfacer cualquier gasto o deuda.

Abono: Pago o entrega hecha para cubrir las expensas requeridas por el cumplimiento de una obligación. Corroboración efectuada por persona idónea, de la verdad de un documento o de la declaración de un individuo. Inscripción para asistir a un espectáculo, recibir una publicación con periodicidad o disfrutar regularmente de un servicio.

Abreviatura.- Representación escrita sincopada (abreviatura por contratación) o apocopada (abreviatura por suspensión) de una palabra.

Absolución: Exención de culpa. Resolución del juez declarando libre al reo de la demanda o acusación presentada en su contra.

Absorción.- Fusión de empresas donde la empresa absorbente asume los activos y pasivos de la empresa absorbida antes de su disolución. La absorción es una operación mercantil que requiere de los acuerdos de las Juntas Generales de las sociedades absorbente y absorbida, ha de instrumentarse en escritura pública e inscribirse en el registro mercantil.

Accesión: Modo de adquirir lo accesorio de lo principal que nos pertenece. Derecho que la propiedad de una cosa mueble o inmueble da al dueño de ella sobre todo cuanto produce o sobre lo que se le une accesoriamente por obra de la naturaleza o por mano del hombre o por ambas cosas a la vez.

Acceso a documentos públicos: La democratización de un Estado presupone que la sociedad civil tenga la posibilidad de abordar y acceder a la información que maneja el ente que los gobierna. El derecho a la información pública comprende fundamentalmente la obligación para el Estado

de publicar y divulgar los documentos oficiales de mayor interés y permitir el acceso ciudadano a aquellos que se deseen consultar o examinar. Lo dicho mejora la condición de los ciudadanos frente a las autoridades en la medida en que les suministra elementos para el diálogo, para la defensa de sus derecho, para la crítica, la contradicción y la respuesta.

Acceso a los archivos.- Derecho de los ciudadanos a consultar la información que conservan los archivos públicos, en los términos consagrados por la Ley.

Acceso a los Documentos Originales.- Disponibilidad de los documentos de archivo mediante los instrumentos de consulta de la información.

Accesorio: Lo que se une o depende de lo principal. Elemento que, sin constituir parte integrante del objeto principal, no puede cumplir su finalidad o prestar utilidad, conforme a su naturaleza, por sí solo, sino adicionado transitoria o permanentemente a él.

Acción: Ejercicio de una facultad. Derecho que se tiene a pedir una cosa o la forma legal de ejercitarlo. En el Derecho Mercantil, cada una de las partes o porciones en que se divide el capital de una compañía o sociedad, o el título en que consta la participación en el capital social.

Acción accesorio: Acción subsidiaria de la principal y cuyo conocimiento compete al mismo juez o tribunal que resuelve o ha de resolver de esta última.

Acción administrativa: Acción que compete a los particulares para el ejercicio y defensa de sus derechos o para el planteamiento de sus pretensiones, en materias relacionadas con la Administración Pública, y la que ésta dirige contra aquellos por reales o supuestas lesiones de sus derechos o intereses generales.

Acción Cambiaria: Acción de la que, en caso de caducidad o prescripción, está asistido el tenedor de la letra de cambio contra el girador que no haya hecho provisión o contra un girador o endosante que se haya enriquecido injustamente; así como, en caso de prescripción, contra el aceptante que hubiere recibido provisión de fondos o se hubiere enriquecido injustamente.

Acción Cautelar: La que tiende a lograr una medida de seguridad.

Acción civil: En general, la que se ejercita ante la jurisdicción ordinaria. La que se ejerce ajustándose al Derecho Civil. La que compete a una persona para reclamar en juicio sus bienes o intereses pecuniarios. La que entablan la víctima de una infracción o sus herederos para conseguir

la restitución de lo arrebatado, la reparación del daño o el resarcimiento de perjuicios.

Acción condicionada: Aquella cuya eficacia depende de la procedencia de otra, sobre la cual debe fallarse previamente.

Acción conexas: La que guarda relación jurídica con otra planteada anterior, simultánea o posteriormente.

Acción conminatoria: La que compete al titular de un derecho para que el obligado correlativamente cumpla con su obligación o se abstenga de lo que lesiona su interés.

Acción constitutiva: La que tiene por objeto crear, modificar o extinguir determinada situación jurídica.

Acción contradictoria: Cada una de las que se excluyen recíprocamente, por la incompatibilidad procesal de ser entabladas dentro de una misma causa o juicio.

Acción contraria: Aquella que concierne al deudor que ha cumplido con la obligación derivada de una fuente obligatoria, para resarcirse de las pérdidas o gastos legítimos efectuados a consecuencia de la respectiva relación jurídica.

Acción de despojo: La que corresponde a todo poseedor despojado, para recuperar la posesión de un inmueble. Se equipara a la acción posesoria.

Acción de evicción: La que corresponde al comprador que se ve privado de lo adquirido, en virtud de sentencia firme y por derecho anterior al de la compra.

Acción de petición de herencia: La petición de herencia se consagra por la ley para perseguir con ella la universalidad jurídica –el patrimonio del causante– por parte de quien siendo heredero suyo no tiene la ocupación de la herencia. Es, por tanto, una acción de carácter general, de índole personal no transmitido por el de *cujus*, que le permite impetrar al interesado que se le adjudique los bienes dejados por el causante de quien dice ser heredero o pretende la herencia.

Esta acción tiene las siguientes características:

- a. Se origina del derecho real de herencia
- b. Tiene por objeto la universalidad de derechos
- c. La ejerce el legítimo heredero.
- d. Es un juicio ordinario.
- e. Debe probar la calidad de heredero, y para que prospere la acción, debe tener mejor derecho.

Aceptación de Herencia.- Acto en virtud del cual una persona a cuyo favor se defiere una herencia, por testamento o abintestato, hace constar su resolución de

tomar la calidad de heredero con todas sus consecuencias legales. Es decir, el heredero nombrado, bien por el testador, bien por la ley, manifiesta su conformidad con tal nombramiento. El heredero es el sucesor del fallecido con todas sus consecuencias, tanto en el patrimonio que tenga, como en las deudas que deje y las obligaciones que tenga pendientes de cumplir. La aceptación de la herencia puede ser expresa o tácita (por actos que no habría derecho a ejecutar si no se tuviese la calidad de heredero), pero en la mayor parte de los casos se efectúa expresamente por medio de una escritura notarial. Ejemplo. Fallecen los dos padres y sus tres hijos quieren repartirse los bienes que han dejado (formalizar la partición hereditaria). Para ello acuden al notario y otorgan una escritura en la que, primero, aceptan la herencia de sus padres y, después, se reparten los bienes adjudicando a cada uno los que se haya estipulado. El supuesto contrario es la repudiación o renuncia de la herencia, por la cual una persona llamada a ser heredera, no acepta este nombramiento.

Acervo Documental.- Conjunto de los documentos de un archivo.

Acreeedor -ra.- Persona física o jurídica que tiene derecho a pedir el cumplimiento de una obligación. La obligación debida puede ser de pagar dinero o de cumplir cualquier prestación a la que se hubiera obligado el deudor.

Acreeedor -ra hereditario -ria.- Titular de un crédito contra una persona fallecida, por lo que podrá reclamar ese crédito a los herederos de esa personas. Ejemplo. Una persona firma un contrato de financiación de compra de un coche y fallece sin haber abonado todas las cuotas. La entidad que ha financiado se convierte en acreedora hereditaria.

Acreeedor -ra hipotecario -ria.- Acreeedor que tiene su crédito asegurado con garantía hipotecaria. Ejemplo. El caso más típico es el del banco que presta dinero con hipoteca para comprar una vivienda. El banco se convierte en el acreeedor hipotecario. acta f. Documento escrito en el que se hace constar la relación de lo acontecido durante la celebración de una asamblea, congreso, sesión, vista judicial o reunión de cualquier naturaleza y de los acuerdos o decisiones tomados. Las actas no son necesariamente documentos públicos notariales, sino que pueden ser actas privadas: de una comunidad de propietarios, el Consejo de Administración o la Junta General de una sociedad, una asociación, las actas arbitrales en los partidos, etc.

Actuario: Secretario del Juez encargado de realizar cuantas diligencias le encomiende éste. El auxilio Judicial que da fe en los asuntos procesales legales.

Acta: Documento en el que se hace constar determinado acto judicial.

Acta Constitutiva.- documento o constancia notarial en la que se registran los datos referentes a la información de una sociedad o agrupación. Se especifican bases, fines, integrantes de la agrupación, funciones específicas de cada uno, firmas autenticadas y demás información fundamental de la sociedad que se constituye.

Acta de Baja.- Documento jurídicamente formalizado que da testimonio de la operación consistente en eliminar de un archivo los expedientes de asuntos terminados por haber fenecido su plazo de conservación y que da fe de que dicha documentación no posee valores permanentes y/o históricos, así como valores de carácter primario, administrativos, legales y/o fiscales.

Acta de cancelación.- Según el Art. 19 de la Ley de Registro: En cada uno de los Registros que se debe llevar de acuerdo con la Ley, el Registrador inscribirá las cancelaciones, alteraciones y todo lo que concierne a las inscripciones que en ellos hubieren hecho. Concordancias: Arts. 11 literal c), 51, 52 y 53 LR.

Acta de inscripción.- Según el Art. 41 de la Ley de Registro la inscripción de títulos de propiedad y de otros derechos reales, contendrá:

1.- La fecha de la inscripción;

- 2.- Los nombres, apellidos y domicilio de las partes;
- 3.- La naturaleza y fecha del título, y la designación de la oficina en que se guarda el original;
- 4.- El nombre y linderos del inmueble; y, 5.- La firma del Registrador. Concordancia Art. 1 LR, Art. 706 inciso 2 CC y Art. 18 de la Ley SINARDAP.

Acta de notificación.- Acta notarial mediante la cual un notario, a instancia de un interesado que le requiere para ello, notifica a otra persona o personas un determinado contenido. Ejemplos. Acta en la que se notifica al arrendatario que el contrato va a finalizar y que debe abandonar la vivienda. Acta en la que se notifica a una persona que le debe una cantidad de dinero y se le requiere para su pago. Acta en la que se requiere a alguien para que entregue una determinada documentación, o para que cierre una ventana que se estima se ha abierto ilegalmente, o simplemente un acta para que se cumpla un contrato que se estima incumplido, etc. El contenido de esta acta puede ser tan variado como notificaciones se quieran hacer.

Acta de protocolización: La que da fe de que el notario ha examinado el documento autenticado, dejando constancia de que queda unido al protocolo con el número del folio correspondiente.

Acta de recepción: Aquella mediante la cual se formaliza la entrega de una cosa determinada.

Acta notarial.- Es el documento público autorizado por el notario que documenta y da fe de un hecho o circunstancia que por su naturaleza no es materia de contrato.

Actividad pública: La desplegada por los poderes públicos y por la autoridades agentes y funcionarios que los encarnan, así como la ejercitada por las asociaciones y grupos, cuando afecta a las relaciones generales o adquiere repercusión y notoriedad en la opinión pública.

Activo.- Conjunto de bienes y derechos, tanto materiales como inmateriales, que una persona física o jurídica tiene en posesión.

Activo hereditario.- Conjunto de bienes y derechos considerados como el objeto de la sucesión de una persona difunta. Acto de última voluntad. Es aquel acto jurídico por el cual se dispone el destino del patrimonio una vez fallecido el otorgante: básicamente es el testamento. También se denominan actos "mortis causa".

Acto administrativo: Decisión general o especial que, en ejercicio de sus funciones, toma la autoridad administrativa, y que afecta o puede afectar a derechos, deberes e

intereses de particulares o de entidades públicas o semipúblicas.

Acto adquisitivo: El que cabe dejar sin efecto por haber sido ejecutado por un incapaz o con la existencia de un vicio de forma o consentimiento.

Acto anulable: El que cabe dejar sin efecto por haber sido ejecutado por un incapaz o con la existencia de un vicio de forma o consentimiento.

Acto arbitrario: El contrario a derecho ajeno o el de una autoridad que se excede en sus atribuciones o invade las ajenas.

Acto bilateral: Aquel que, para su perfeccionamiento y eficacia jurídica, requiere el consentimiento de dos o más personas.

Acto condicional: El sometido, en cuanto a su perfección, a un acontecimiento futuro e incierto.

Acto constitutivo: El que origina un derecho o impone una obligación.

Acto de autoridad: El realizado por la Administración Pública, en ejercicio de las funciones jurídicas que le atañen.

Acto de disposición: El que tienen por fin enajenar un bien o gravarlo con algún derecho real.

Acto de heredero: El ejecutado por un sucesor a título universal que demuestra de manera inequívoca la aceptación de la herencia, aunque tal manifestación de voluntad no se efectúe en forma expresa.

Acto inter vivos.- Acto jurídico que tiene efectos durante la vida del otorgante. Se opone a los actos de última voluntad. Ejemplo. Una compraventa, una hipoteca o una acta notarial, cuyos efectos no dependen del fallecimiento de una persona.

Acto jurídico.- Disposición legal. Hecho voluntario que crea, modifica o extingue relaciones de derecho. Para que produzca efecto es necesario que se realice de acuerdo con los requisitos legales previamente establecidos para cada caso. Todo aquello que produzca efectos jurídicos. Ejemplo. Un recurso o reclamación es un acto jurídico, o el otorgamiento de un acta notarial.

Actos y contratos inscribibles.- No obstante haberse señalado que la inscripción tiene funciones específicas, se estableció que son los actos o contratos los inscribibles, tomando en cuenta para dicho efecto la obligación o la facultad de inscripción, establecidas en la ley, según lo señalan los artículos 1 literal b), 11 literal a) numeral 3, 18, 25 y 41 de la Ley de Registro y artículo 691 del Código Civil, y hoy también por el artículo 219 numeral 3 del Código

Orgánico de la Función Judicial. Respecto a los actos y contratos cuya inscripción es exigida por la Ley, el Art. 25 de la Ley de Registro, después de hacer una enumeración de la mayoría de ellos, en el literal l), concluye indicando: “Cualquier otro acto o contrato cuya inscripción sea exigida por la Ley.” Es decir, bajo esta última declaración queda establecido que la Ley de Registro solo ofrece, en forma ejemplificativa, un listado de actos registrables o inscribibles, pues la exigibilidad para la inscripción de cualquier otro acto o contrato deberá encontrársela en otras leyes que así la contemplen.

Actuación judicial.- Actuación que se deriva de un procedimiento judicial.

Acuerdo: Resolución que dicta el Juez o una autoridad con autorización para ello.

Acuerdo de Calificación: El documento mediante el cual el registrador plasmará el resultado del estudio y calificación realizados del título presentado para su registro y que deberá contener la información suficiente de acuerdo a las disposiciones vigentes que lo regulan.

Adición: Escritura pública que complementa una escritura ya inscrita o pendiente de inscripción.

Adjudicación: Declaración de que algo concreto pertenece a una persona. La entrega que, en herencias y particiones o en públicas subastas, se hace de una cosa mueble o inmueble, de viva voz o por escrito, a favor de una persona.

Adjudicación de bienes: Asignación y entrega de un conjunto de bienes a las personas que les corresponden según la ley, testamento o convenio.

Administración: Gestión o gobierno de los intereses o bienes. Desempeño de empleo o cargo. Conjunto de órganos a los que compete la realización de la función administrativa.

Administración concurrente del sistema público de registro de la propiedad.- El sistema público nacional en cuanto al ámbito de la administración está a cargo de la Función Ejecutiva y de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales.

Administración de bienes ajenos: Administración de bienes que no son propios y cuyo amparo, defensa y cuidado está previsto de modo especial por la ley.

Administración de justicia: Conjunto de tribunales, magistrados, jueces y empleados cuya función consiste en juzgar y hacer que se cumpla lo juzgado, o en coadyuvar en tal juzgamiento y ejecución.

Administración del Registro de la Propiedad.- Corresponde a los Gobiernos Autónomos Descentralizados de cada cantón o distrito metropolitano.

Administración de la cosa común: La que, en beneficio de los condóminos, se ejerce por uno de ellos, por todos o por administrador especial.

Administración de la herencia: Gestión patrimonial de los bienes, derechos y obligaciones dejados por el causante, desempeñada entre su muerte y la definitiva adjudicación de los mismos a los acreedores, herederos o legatarios.

Administración de la quiebra: Conjunto de operaciones que a los acreedores o a sus representantes, o a la persona nombrada judicialmente, corresponde para atender a la conservación y productividad del patrimonio del quebrado y de los aumentos que experimente desde que se declare la quiebra.

Administración de los bienes de los hijos: La que corresponde al padre, o a falta de él o por su incapacidad, a la madre, sobre los bienes de los hijos menores de edad.

Administración de los bienes del ausente: La que pertenece a las personas señaladas en la Ley, con relación a los bienes de quien no se conoce su paradero.

Adopción: Institución en virtud de la cual una persona, llamada adoptante, adquiere los derechos y contrae las obligaciones de padre o madre, respecto de un menor de edad, que se llama adoptado. Toma de una resolución, acuerdo o medida.

Adquirente: El que logra o consigue alguna cosa útil o apreciable. Quien se hace dueño o propietario de algo que no le pertenecía. Persona que por la tradición adquiere el dominio de la cosa recibida por el o a su nombre.

Adquisición a non domino.- Adquisición del tercero avalada por el ordenamiento jurídico en virtud de la aplicación del principio de fe pública registral, así como de otros principios registrales que sustentan un registro de derechos. En virtud de tal adquisición el último adquirente cuando cayere alguno de los títulos anteriores será mantenido en su situación que la haya obtenido de buena fe y a título oneroso.

Adquisición A Título Gratuito: La que no entraña ningún desembolso para el adquirente.

Adquisición A Título Oneroso: Aquella que se realiza a cambio de una contraprestación del adquirente.

Adquisición A Título Singular: La que comprende la totalidad o parte proporcional de un patrimonio, pero no su totalidad o parte proporcional.

Adquisición a título universal: La que comprende la totalidad o parte proporcional de un patrimonio, entendido éste como el conjunto de bienes, derechos y obligaciones de una persona o sociedad.

Adquisición entre vivos: La que surte efecto o se realiza en vida del transmitente.

Adquisición por causa de muerte: Aquella cuya efectividad depende de la muerte del transmitente.

Administrador -ra.- Persona que, a modo individual o de manera conjunta con otras personas, es la encargada de la administración de un bien o del conjunto de su patrimonio. Los administradores pueden ser de tipos muy variados, cada uno con sus normas especiales: administradores de sociedades, los padres como administradores del patrimonio de sus hijos menores de edad (patria potestad), los albaceas respecto de la herencia, los tutores respecto del patrimonio de las personas incapacitadas judicialmente, etc.

Afectar.- Imponer gravamen a un bien, sujetándolo al cumplimiento de alguna carga.

Afinidad.- Parentesco que mediante el matrimonio se establece entre cada cónyuge y los parientes por consanguinidad del otro. // Proximidad, analogía o semejanza de una cosa con otra.

Albacea.- Persona encargada por el testador o por el juez de cumplir la última voluntad de un difunto y custodiar sus bienes hasta repartirlos entre los herederos. El albacea es el "defensor" de la herencia, se ocupa de mantener el patrimonio sin que sufra deterioros o pérdidas, defendiendo los derechos que tenía el causante, por ejemplo, litigando contra un vecino que se inmiscuye en la finca, reclamando el pago de los arrendamientos o desahuciando al incumplidor, siendo parte en expedientes de expropiación o cualquier otro, reclamando la ejecución de los contratos a favor del causante (en el caso por ejemplo de que le estuvieran haciendo una obra o cualquier servicio), y también ejecutando todos los encargos o cláusulas que contenga el propio testamento, etc. El albacea es universal o particular, según tenga todas las facultades legales o solamente algunas de ellas.

Alcabalas.- Son sujetos a impuestos de alcabalas los siguientes actos o contratos:

- El traspaso del dominio a título oneroso, de bienes raíces y buques, en los casos en que la ley lo permite,

- La constitución o traspaso del usufructo, uso y habitación relativos a dichos bienes,
- Las donaciones que se hicieren a favor de quienes no fueren legitimarios; y,
- Las transferencias gratuitas u onerosas que haga el fiduciario en favor de los beneficiarios en cumplimiento de las finalidades del contrato de fideicomiso mercantil.

Amortización.- Reducciones graduales de la deuda a través de pagos periódicos sobre el capital prestado. Ejemplo. En los préstamos, tanto personales como hipotecarios, cada cuota es mixta: parte son intereses y parte es amortización, es decir, es la parte del préstamo que se devuelve.

Ánimus.- Deseo y voluntad de hacer algo. // Voluntad de cumplir con el objeto del contrato.

Anotación Marginal.- Es el procedimiento a través del cual se inscribe, al margen del asiento o inscripción principal, en forma preventiva o provisional una situación jurídica que afecta o grava el bien o el derecho que ampara dicha inscripción.

Antedata.- Fecha falsa de un documento, anterior a la verdadera.

Apertura de testamento.- Acta de abrir un testamento cerrado y darle autenticidad delante de notario. El testamento "cerrado" es aquel en que el testador lo introduce en un sobre y lo entrega al notario, cerrado y sellado y en presencia de testigos, y se habla de "abrir" el testamento porque efectivamente hay que abrir el sobre que lo contiene una vez fallecido el testador. Sin embargo, esta modalidad de testamento es prácticamente inexistente. La inmensa mayoría (99,9 %) son testamentos "abiertos", es decir, una escritura notarial y hay alguno ológrafo. En el testamento abierto no existe un acto solemne de "apertura" del mismo, por el cual el notario reúne a todos los interesados y les lee las cláusulas. El que tenga derecho a conocer su contenido, lo solicitará al notario, con los certificados correspondientes de defunción y últimas voluntades, y el notario le dará una copia autorizada, como de cualquier otra escritura.

Apoderado-da.- Persona que, mediante contrato de mandato legal, es la encargada de representar y actuar en nombre de otra y en su interés. Los poderes son casi siempre escrituras notariales y su contenido depende de lo que quiera el poderdante: puede apoderar a otra persona para gestionar todo su patrimonio o solamente para recoger su título universitario. Los poderes para pleitos son apoderamientos a abogados y procuradores.

Apógrafo.- Copia que se hace de un escrito original.- Manuscrito encuadernado en forma de libro.

Arancel.- Forma de retribución u honorarios que perciben ciertos profesionales, notarios, registradores y procuradores de tribunales, entre otros, por la prestación de sus servicios y que establece la autoridad competente.

Archivo de protocolos.- Archivo formado con el conjunto de protocolos de un notario o por el conjunto de protocolos de más de 25 años de antigüedad de los notarios de un distrito o un territorio. El Protocolo es la colección ordenada de escrituras y actas autorizadas por un notario a lo largo del año y debidamente encuadernadas por tomos, con notas de apertura y cierre en cada uno de ellos y otros requisitos formales. El Protocolo no es propiedad del notario, sino que son propiedad del Estado el notario es solamente su custodio.

Archivo histórico de protocolos.- Cuando los protocolos tienen más de 25 años de antigüedad, y hasta 100 años, es el notario archivero el encargado de custodiar los tomos y expedir las copias. Los de más de 100 años, cuyo valor es más histórico que jurídico, pasan a un archivo histórico, normalmente a cargo de la Comunidades Autónomas.

Arras.- Entrega de una parte del precio o depósito de una cantidad con la que garantizar el cumplimiento de una

obligación. Ejemplo. En las compraventas es frecuente que se pacten arras o señal, consistente en una cantidad de dinero que el comprador entrega al vendedor al firmar el documento privado, y que son signo de la decisión de ambas partes de vender y comprar. Si antes de la firma de la escritura, el comprador desiste de su intención, perderá las arras. Y si es el vendedor el que desiste, estará obligado a devolverlas duplicadas.

Arrendador - ra.- Persona que, a cambio de una renta o de un precio, cede o adquiere el goce o aprovechamiento temporal de cosas, obras o servicios.

Arrendamiento.- Contrato por el cual se arrienda. "Alquilar" un piso es la forma común de decir que se arrienda. Cesión o adquisición del uso o aprovechamiento temporal de cosas, obras o servicios, a cambio de un precio. Se puede arrendar viviendas, locales, solares, fincas rústicas, etc. En las rústicas se puede arrendar para sembrar, cazar y otros usos, e incluso pueden coexistir varios arrendamientos en una finca.

Arrendamiento financiero. Leasing.- Combinación de arrendamiento con opción de compra que, al finalizar el plazo de arrendamiento de un bien determinado, el arrendatario puede adquirirlo en propiedad por un precio equivalente a su valor residual, prorrogar el contrato o

proveerse de un nuevo bien. Es frecuente financiar la compra de vehículos para empresas, o de maquinaria diversa para industria, por medio del leasing, que en la práctica significa ir pagando el precio con sus intereses a plazos, con una cuota final residual que suele ser equivalente a un plazo más.

Arrendatario – ria-. Persona que recibe o toma en arrendamiento, presta un servicio o efectúa una obra.

Artículo.- Cada una de las partes, numeradas en forma consecutiva, en que se divide un escrito jurídico, como una ley o reglamento.

Asiento.- Son las formas que el Registro de la Propiedad documenta una realidad y la ampara ante terceros. La inscripción tiene una serie de efectos jurídicos que buscan la protección y beneficio del titular registral.

Asiento de inscripción: Registro del documento en el sistema electrónico de procesamiento de datos y el sistema de imágenes.

Asientos de presentación: Suponen la entrada en el Registro de un título, en base a la presentación de un documento válido (escritura pública, documento judicial, documentos extranjeros considerados públicos, entre otros). Van por estricto orden de presentación. Por tanto, si

se da el caso de dos compra-venta simultáneas, accede al Registro quién primero presenta la escritura.

Asientos de cancelación: Cuando debe darse de baja un asiento por caducidad o sustitución por otros (por ejemplo cuando se vende una finca y se da de baja el titular que la ha transmitido).

Asiento Pendiente: Listado de de asientos registrales a los cuales se le ha negado o suspendido su inscripción.

Asiento Registrado: Estatus inscrito que el sistema registral asigna a los asientos los cuales han sido tramitados.

Asientos Registrales.- se practican asientos registrales, cuando se toman o se transcriben los datos de algún acto por escrito presentado ante el registro público para su trámite.

Asiento Retirado sin Inscribir: Estatus de un asiento defectuoso el cual fue retirado del Registro Público por el dueño o presentante del documento.

Asiento Secundario: Inscripción de las cargas, gravámenes y limitaciones que afecten el dominio en el cual se hace una relación del gravamen, carga o limitación con referencia a los datos de inscripción del asiento principal.

Asiento Pendiente: Listado de de asientos registrales a los cuales se le ha negado o suspendido su inscripción.

Autenticar:- autenticar, autorizar o legalizar alguna cosa: los grupos parlamentarios autenticaron un aumento de su sueldo. Dar fe de la verdad de un documento o un hecho ante la autoridad: su albacea autenticó la carta.

Auto.- Forma de resolución judicial dictada por el juez durante el transcurso de un proceso con el objeto de preparar o facilitar el pronunciamiento de la sentencia definitiva.

Auto en Firme: Decisión que no admite recurso. Consiste en colocarle al documento la identificación de los reparos porque se ha calificado defectuoso y puede suspenderse ó negarse su inscripción. Si se suspende la inscripción de un documento puede ser subsanado y un auto que niega la inscripción puede no puede ser subsanado y por ende impide la inscripción definitiva.

Autógrafo.- Documento que procede intelectual y materialmente del autor. También es denominado hológrafo.

Autorización.- Intervención de un notario en el otorgamiento de un acto jurídico que da carácter público al documento que lo contiene. Es incorrecto decir que el notario "otorga" la escritura. Los otorgantes son las partes del negocio (vendedor, comprador, prestatario, testador, etc.). El notario "autoriza" las escrituras y actas notariales, e

"interviene" las pólizas mercantiles. Otro error es entender que la autorización notarial consiste en dar el visto bueno a un negocio, como si el notario simplemente "permitiera" que el negocio se celebrara, pero fuera algo externo a su actividad, en el sentido de que solamente "da fe" de que se ha firmado el contrato. Es cierto que el notario da fe, pero su actividad es más compleja. La interpretación correcta consiste en que el notario, al autorizar, se declara "autor" por completo del documento. El documento "es" del notario, el cual ha identificado a los comparecientes, apreciado su capacidad, controlado la legalidad del negocio y ha asesorado jurídicamente. Y de todo ello dará fe pública. Todo este conjunto de actividades significa autorizar una escritura. De hecho, las escrituras y actas están redactadas en primera persona, solamente habla el notario: "ante mí, Don ... notario, .. comparecen... y otorgan... y de todo lo cual doy fe". Es él el que relata lo que sucede y no las partes.

Autos.- Conjunto de actuaciones relativas a un proceso judicial.

Aval.- Garantía comercial, total o parcial, por parte de un tercero por el que se obliga a hacer frente al pago de un crédito o al cumplimiento de una obligación. Es equivalente a prestar fianza total o parcial. Ejemplo. Es frecuente que en los préstamos personales o hipotecarios se solicite que una

tercera persona firme junto con el deudor avalando la operación, de forma que si no paga aquél, la entidad puede reclamar al avalista. El avalista no es deudor, de modo que si finalmente tiene que pagar, podrá luego reclamar lo abonado al deudor.

Avalúo.- estimación o dictamen pericial que se hace del valor o precio de una cosa.

Avalúo catastral.- la valuación oficial de un inmueble para fines de contribuciones prediales.

B

Beneficiario -ria.- Persona en cuyo favor se ha constituido un seguro, pensión, renta u otro beneficio.

Bien.- Patrimonio, hacienda, caudal.

Bienes ab intestato: Son los bienes que deja una persona al morir sin disponer de ellos por medio de testamento válido.

Bienes del dominio público.- Aquellos que cumplan con los requisitos que establecen las leyes federales, estatales y municipales aplicables en la materia.

Bienes del dominio privado.- Aquellos que cumplan con los requisitos que establecen las leyes federales, estatales y municipales aplicables en la materia.

Bienes hereditarios.- Son los bienes que integran la herencia antes de repartirla entre los herederos. Una vez hecho el reparto o partición de herencia, deja de tener sentido esta denominación.

Bienes hipotecados.- Aquellos inmuebles sobre los que recae una hipoteca, que es una forma de garantizar el cumplimiento de una obligación. Con la hipoteca se puede garantizar el cumplimiento de una obligación (usualmente el pago de la cantidad prestada por la otra parte, que suele ser una entidad financiera, aunque en ocasiones son particulares). En caso de impago, se ejecuta la hipoteca, el bien hipotecado sale a subasta pública, y con el precio de la venta se paga al acreedor. Si hay remanente, se entrega al deudor.

Bienes indivisos.- Bienes que, perteneciendo a varias personas, constituyen la materia de una división. Ejemplo. Si un local (o un caballo o un coche) pertenece a tres personas, cada una de ellas tiene una cuota de un tercio en él, pero que no se refiere a una parte del mismo, sino que es una cuota ideal.

Bienes inmuebles.- Se tienen como tales aquellos que no se pueden trasladar de un lugar a otro sin alterar, en algún modo, su forma o sustancia, siéndolo, unos, por su naturaleza, otros, por disposición legal expresa en atención a su destino. Ejemplo: solares, viviendas, locales, fincas rústicas o urbanas, minas y canteras, pantanos.... bienes muebles m. pl. Los bienes son muebles por su naturaleza o por disposición de la ley. Son muebles por su naturaleza, los cuerpos que pueden trasladarse de un lugar a otro, ya se muevan por si mismos, ya por efecto de una fuerza. Son bienes muebles por disposición de la ley, las obligaciones y los derechos o acciones que tienen por objeto cosas muebles o cantidades exigibles en virtud de acción personal. Los bienes, o son muebles o son inmuebles. Su régimen jurídico depende en parte de si están en una u otra clasificación. Ejemplo: mobiliario de la casa, vehículos, libros, cuadros, mercancías.

Buena Fe: La convicción o creencia que una persona tiene respecto de ser el titular de un derecho, el propietario de una cosa, o de que su conducta está ajustada a la ley.

C

Calificación.- Es el estudio integral que hace el calificador de los documentos que le son asignados para su inscripción.

Calificador Legal.- El calificador legal, además de confrontar el trabajo realizado por el calificador de título, complementa la información para la elaboración del acta de inscripción.

Si se trata de una transferencia de dominio u otro derecho real, ingresa a la red informática municipal, donde tiene acceso al sistema de consulta de catastro y recaudaciones. En el sistema de consulta catastral, verifica la existencia física del inmueble, la cabida del mismo y su linderación, y si se trata de un terreno con o sin construcción. Luego de esta verificación, importa la información del municipio y la pega a la matrícula inmobiliaria. En el sistema de consulta del departamento de Recaudaciones, comprueba que el pago que consta en el expediente de imágenes sea el mismo que consta ingresado en las arcas municipales, con lo cual el Registro de la Propiedad se convierte en el fiel guardián de los intereses municipales.

Calificador de Título.- El calificador de título, se asegura de que los datos del predio y de quienes aparecen como propietarios en los libros registrales, coincidan con los que aparecen en el archivo de imágenes, si no hubiera esta

coincidencia se estaría violando el principio registral del tracto sucesivo, que significa que todo acto o contrato que se pretenda inscribir, debe necesariamente derivar de otro acto o contrato que se encuentra inscrito. Inmediatamente se sienta la nota de referencia provisional en los libros respectivos.

De la misma manera, debe observar que el inmueble no tenga gravámenes y que no exista ningún impedimento para realizar la inscripción. Además en el caso de que se trate de una transferencia de dominio u otro derecho real, se comienza a elaborar la matrícula inmobiliaria ingresando al sistema los linderos del inmueble, los antecedentes de dominio y el nombre del propietario.

Calificación registral.- El registrador de la Propiedad está obligado a cumplir con la función calificadora en torno al documento público (instrumento), al acto o contrato (contenido) y de acuerdo a lo que predicen los asientos registrales, teniendo como base las causales que impiden practicar una inscripción descritas en el Art. 11 literal a) numerales del 1 al 6 y Art. 12 de la Ley de Registro.

Cancelación.- Acto a través del cual se anula y se deja sin efectos parcialmente o totalmente una anotación o una inscripción, por haberse transmitido o extinguido un derecho en todo o en parte únicamente.

Cancelación de hipoteca.- Negocio jurídico por el que se consiente en escritura pública la extinción registral de una hipoteca. Ejemplo. El ejemplo más frecuente es el de un banco o caja de ahorros que ha prestado dinero a un particular, con garantía hipotecaria. Cuando el préstamo se ha terminado de pagar, bien en sus plazos pactados, bien porque se hayan hecho amortizaciones anticipadas, la hipoteca deja de tener razón de ser, puesto que su misión es garantizar el cumplimiento del préstamo. Sin embargo, mientras no exista una declaración formal de pago por parte del acreedor, no es posible cancelarla en el registro de la propiedad. La cancelación de hipoteca es la escritura en la que el acreedor, usualmente entidad financiera, da carta de pago al deudor y consiente en que se "borre" (cancele) la hipoteca del registro.

Cancelación de usufructo.- Acto a través del cual se anula y se deja sin efectos totalmente una anotación o una inscripción debido a que el Derecho real de eficacia temporal, que otorga al titular el disfrute de las utilidades que derivan del normal aprovechamiento de la cosa ajena, condicionado con la obligación de devolver en el término fijado al efecto la misma cosa o la muerte del beneficiario de dicho derecho.

Cancelación por el transcurso del tiempo: Es la figura que se utiliza para ignorar los derechos temporales inscritos que

afectan el derecho de propiedad y que caducan por el solo transcurso del tiempo.

Capital social.- Conjunto de dinero y bienes materiales aportados por los socios a una empresa al crearla o al aumentar el capital.

Capitulaciones matrimoniales.- Escritura pública notarial entre cónyuges cuyo contenido esencial es pactar un régimen económico conyugal, así como liquidar el anterior. También la puede otorgar aquellos no casados aún que en el año siguiente vayan a contraer matrimonio. Ejemplo. El más frecuente es pactar el régimen de separación de bienes, cuando por ley corresponde el de sociedad de gananciales y, en su caso, inventariar los bienes gananciales que se tuvieran en ese momento y repartirlos entre los dos cónyuges.

Carga.- Gravamen o afección que recae sobre un bien. Ejemplo. Son cargas sobre inmuebles una hipoteca, un embargo, una afección urbanística o incluso una prohibición de disponer o un derecho de adquisición preferente a favor de un tercero. Cuando se dice que un inmueble se vende libre de cargas se está refiriendo precisamente a la ausencia de estos gravámenes u otros similares.

Carta de pago.- Documento donde el acreedor declara haber recibido del deudor parte o la totalidad de aquello

que le debía. La carta de pago puede adoptar formas diversas: puede ser en documento privado, un recibí o una cláusula de un contrato más complejo (por ejemplo, en la compraventa cuando el precio está pagado del todo al firmar la escritura). La cancelación de hipoteca suele contener una cláusula en la que el cancelante da carta de pago y, por eso, consiente en la cancelación.

Cartografías catastrales.- conjunto de planos o mapas en lo que se localiza geográficamente el registro de predios.

Casación.- Se refiere al recurso extraordinario ante el Tribunal Supremo, que solamente puede interponerse en determinados casos, y respecto de las sentencias dictadas en segunda instancia por las Audiencias Provinciales. "Casar" una sentencia supone que el Tribunal Supremo falla a favor de quien ha interpuesto el recurso, lo que provoca la anulación de la anterior sentencia del tribunal inferior.

Caso omiso de Hipoteca: Es la figura que se utiliza para ignorar las acciones reales sobre bienes inmuebles ya que estos prescriben a los 15 años si desde su inscripción en el registro no se observe interrupción de dicha prescripción.

Caso omiso de Secuestro y Embargo: Es la figura que se utiliza para ignorar las limitaciones de dominio sobre una finca que la constitución ha establecido que prescriben en 20 años las limitaciones temporales al derecho de enajenar.

Catastro.- Registro público y estadístico de las propiedades inmuebles. La función primordial e histórica del Catastro ha sido la de recaudación fiscal: es un instrumento para el control del abono de la Contribución Inmueble. Lo que ocurre es que ha ido asumiendo cada vez más funciones como un registro total de las características físicas de los inmuebles.

Causante.- Persona física que al morir abre la sucesión de todo su patrimonio. Los herederos, por esa razón, son también denominados causahabientes.

Censo de Archivos.- Instrumento de control y difusión, actualmente automatizado, que permite reunir y coordinar la información sobre archivos y fondos documentales que forman el Patrimonio Documental, y sobre su accesibilidad.

Centro de Archivos de Asientos Registrales: Conjunto organizado de asientos registrales y expedientes que son remitidos por la Sección de Entrega y la Dirección de Asesoría Legal, a los que se ha suspendido o negado su inscripción o la Dirección de Asesoría Legal ha ordenado archivo del expediente, incluso se ha ordenado su inscripción pero el usuario no los retiró dentro del año que fueron remitidos a la sección de entrega.

Centro de Escaneo: Sección del Departamento de Digitalización Inicial dedicada a visar los documentos presentados para su inscripción.

Certificación.- Es el acto a través del cual el registrador da fe de los actos o constancias inscritos en el folio electrónico, en el tomo, en el rollo o en el jacket correspondiente, o de que no existen, así como también del contenido de los documentos de los archivos de la institución a su cargo.

Certificado.- Documento expedido por el certificador en el cual se hace constar la existencia de un hecho, acto o calidad para que surtan los efectos jurídicos correspondientes. Puede ser un documento público, como los certificados de los secretarios de Ayuntamiento o de los registradores o bien documento privado, como los de los secretarios de las comunidades de propietarios respecto del libro de actas, o los certificados de los administradores de sociedades en cuanto al libro de actas de la sociedad. Su formato varía según el tipo de certificado que sea.

Certificado de historia.- Documento expedido por el certificador en el cual se hace constar todo el tracto sucesivo registral de todos y cada uno de los hechos, actos o calidad para que surtan los efectos jurídicos correspondientes.

Certificador.- Es un servidor público auxiliar de la función registral, que tiene a su cargo expedir el certificado en el cual se hace constar la existencia de un hecho, acto o calidad en base a las constancias registrales para que surtan los efectos jurídicos correspondientes.

Cesión.- Acto jurídico, efectuado de forma voluntaria y por libre decisión, por el que se realiza traspaso de bienes, derechos u obligaciones de un titular a otro. Al que realiza la cesión se le denomina cedente, y al que la recibe, cesionario. Ejemplo. Un acreedor puede ceder su crédito a otra persona, a fin de que sea éste quien lo cobre. La causa de esta cesión puede ser variada, por ejemplo que el acreedor sea a su vez deudor del cesionario. Una donación es una cesión gratuita de un bien o derecho.

Cláusula.- Cada una de las disposiciones de que puede constar un contrato, tratado o testamento. Las cláusulas suelen estar numeradas.

Clave.- Lista con la correspondencia entre los signos cifrados y los de la escritura común, que permite traducir los documentos redactados en cifra.

Código Catastral.- código que identifica al predio en forma única, para su localización, el cual será homogéneo en todo el Estado y deberá contener los dígitos de identificación de los predios, relativos a la región, manzana y lote en que se

encuentren, así como los dígitos de identificación del municipio y la población al que correspondan.

Coheredero -ra.- Heredero juntamente con otro u otras personas. Ejemplo. Al fallecimiento de los padres, los hijos suelen ser los herederos y, si son más de uno, son coherederos.

Colegio Notarial.- Corporación de carácter profesional de derecho público integrada por notarios por el mero hecho de ejercer su actividad en el ámbito territorial que les corresponde. Hay 16 Colegios en España.

Comodato.- Préstamo de uso. Contrato por el cual se da o recibe prestada una cosa de las que pueden usarse sin destruirse, con la obligación de restituirla. Es un préstamo gratuito, pero el que recibe la cosa debe pagar sus gastos necesarios para su uso y conservación. Ejemplo. Es frecuente que los padres presten en comodato a los hijos que se casan una vivienda de su propiedad, de manera verbal. Hay colecciones pictóricas cedidas a Museos en régimen de comodato, por parte de sus dueños.

Comparecencia.- Acto de presentarse delante de un notario para el otorgamiento de una escritura. La comparecencia es asimismo una parte del documento público en la que se explica quién comparece físicamente ante el notario y se indican sus datos personales, domicilio y

documento de identidad. A esta parte le sigue otra llamada "intervención", en la que se indica si el compareciente lo es en nombre propio (por sí) o en nombre ajeno (por ser apoderado, representante de una sociedad, de los hijos, del Ayuntamiento si es el alcalde, etc.).

Compraventa.- Contrato por virtud del cual uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o derecho y el otro, a su vez, se obliga a pagar por ellos un precio convenido. Puede ser de inmuebles, muebles o derechos.

Compulsa.- Examen de dos o más documentos, comparándolos entre si. En el ámbito notarial, el término más preciso es "testimonio". El notario da fe de que una reproducción, generalmente por fotocopia, es idéntica a su original. Ejemplo. Un testimonio notarial es fotocopiar una cedula y redactar una diligencia con firma del notario en la que se dice que es igual que su original.

Condominio.- Participación de varias personas en la propiedad de una cosa indivisa. Ejemplo. Si tres amigos compran un local, son condóminos o copropietarios del mismo.

Condonación.- Liberación de una deuda por renuncia del beneficiario. Las causas de efectuar una condonación pueden ser variadas. Ejemplo. Se debe un dinero en el

supermercado y, en atención de la situación angustiosa del deudor, el gerente la perdona: se la ha condonado.

Conexión Informática Catastro – Registro

El proceso de la Conexión Informática entre el Registro de la Propiedad y el Municipio, comienza con la emisión del certificado denominado de Avalúos y Registro, otorgado por el Departamento de Catastro de la Municipalidad de Guayaquil, que contiene una última depuración de la información catastral, convirtiéndose esta certificación, en el documento clave para la correcta implementación del enlace informático, mediante el cual el Registro de la Propiedad procede a elaborar la Matrícula Inmobiliaria o Folio Real. Cabe destacar que dicho certificado se convirtió en requisito habilitante indispensable que los Notarios deben incorporar en toda escritura pública que contenga un contrato que se refiera a una transferencia de dominio u otro derecho real. El enlace informático da la seguridad de que no se inscribirán en el Registro de la Propiedad de Guayaquil, ni dobles ventas sobre un mismo predio, ni ventas sobre predios inexistentes; pues el funcionario registral, previo a la inscripción, ingresa al sistema de consulta del Catastro guayaquileño y verifica allí:

- 1) La existencia física del inmueble;
- 2) La cabida del mismo y su linderación; y
- 3) El cumplimiento de las normas urbanísticas.

Después, el funcionario del Registro de la Propiedad ingresa también al sistema de consulta del Departamento de

Recaudaciones de la Municipalidad y comprueba que el pago que consta en el expediente en el que está trabajando, sea el mismo que consta ingresado en las arcas municipales. Por tanto, este enlace informático, le permite al Registro convertirse en guardián de los intereses municipales.

Constitución.- Acto de fundación de una sociedad donde se definen sus elementos básicos: capital inicial, domicilio, régimen jurídico, etc. También se llama constitución a la creación de determinados derechos que hasta ese momento no existían, como la constitución de servidumbres o hipotecas.

Contrato.- Documento donde constan la finalidad y las estipulaciones de un negocio jurídico bilateral o multilateral de naturaleza patrimonial. Ejemplos. Contrato de compraventa, permuta, constitución de sociedad, préstamo, etc. contrato bilateral m. Contrato en el cual las partes se obligan recíprocamente. Si una de las partes viola el contrato, la otra es libre de cumplir lo acordado. La compraventa o la permuta son contratos bilaterales.

Contrato verbal.- Contrato de cuyo contenido no existe constancia por escrito. Su eficacia reside en la expresión oral. Ejemplo. A pesar de las apariencias, son los más frecuentes de todos, especialmente en bienes de valor reducido: casi todas las compras en tiendas son contratos de compraventas verbales.

Coobligado -da.- Deudor obligado, en unión de otro u otros, al cumplimiento de una obligación. Ejemplo. En un préstamo hipotecario suscritos por los dos cónyuges lo más habitual es que sean codeudores y estén coobligados al pago.

Copia Auténtica.- La reproducción con vista del original o matriz que hace el notario público en relación a un negocio que consta manifestado mediante escritura pública.

Copia autorizada o copia auténtica.- Se refiere siempre a una copia notarial. Es la reproducción total o parcial de una matriz (escritura o acta) a petición de parte interesada y autorizada por el notario que tiene a su cargo el protocolo. Puede ser el mismo que autorizó la matriz o su sucesor en el protocolo. La copia autorizada, por definición legal, es documento público con todos los efectos inherentes a este tipo de documento. Tiene un formato específico: ha de extenderse en papel timbrado numerado, debe ser rubricada por el notario en todas sus hojas, con el sello de seguridad en la última y, asimismo, con el signo y firma del notario al final. Ejemplo. El notario que autorizó la escritura o acta original puede expedir copia autorizada de la misma, pero si después se jubila o cambia de plaza, o simplemente está de vacaciones, un sustituto podrá hacerlo en su lugar.

Copia Manuscrita.- Manuscrito cuyo texto se ha reproducido de otro que es original. Pueden ser hechas por amanuenses, autógrafos y autenticada. Esta última recibe el nombre de testimonio.

Copia simple.- Reproducción total o parcial de una matriz, con carácter exclusivamente informativo, a petición de parte interesada y autorizada por el notario que tiene a su cargo el protocolo. La copia simple suele ser una reproducción del contenido del documento, al que se añade el sello de cada notario. Puede también revestir el formato de copia electrónica. Un uso típico de esta copia es el de servir para entregarla a Hacienda en el momento de abonar los impuestos correspondientes.

Copropietario: Dependencia de una propiedad que, aunque no está unida físicamente, es complementaria o accesoria de ella, formando una sola unidad.

Corrección.- Facultad del Registrador para rectificar por sí, bajo su responsabilidad, los errores u omisiones contenidos en los asientos principales o secundarios de inscripción cuando en el despacho exista aún el título respectivo. También podrá rectificar los errores u omisiones cometidos en asientos secundarios, aun cuando el título no esté ya en el despacho, si la inscripción principal basta para darlos a conocer y es posible rectificarlos por ella.

Corrección disciplinaria.- Sanción que pueden imponer los órganos competentes a un notario por fallos acaecidos durante su ejercicio profesional.

Criptografía.- Escritura secreta. Arte de escribir con signos convenidos para impedir que su significado sea descifrado por quien no posea la clave.

Criterios de calificación.- Normas o directrices comunes determinadas y establecidas por el Registrador para su observancia y aplicación en el estudio y calificación de los documentos registrables.

Cronología.- Ciencia cuyo objeto es establecer el orden y fecha de los sucesos históricos.- Serie de personas o sucesos históricos por orden de fecha.- Computación del tiempo para establecer de redacción del documento.

D

Dación.- Acción y efecto de dar.

Dación de fe.- Una de las actividades esenciales del notario es dar fe pública. Esta dación de fe, que tiene efectos privilegiados en materia de prueba, es una delegación

expresa que el Estado hace en el notario (y en otros fedatarios como los secretarios judiciales) y, por esta razón, el notario, además de profesional jurídico, tiene que tener la condición de funcionario público.

Dación en pago.- Negocio jurídico consistente en abonar una deuda entregando un determinado bien, quedando la deuda extinguida por esta entrega. Se produce una completa modificación de la obligación de entrega, que de ser dinero (normalmente) pasa a ser entrega de un bien. Ejemplo. Para abonar una deuda tributaria, se entrega un cuadro valioso y, con esta entrega, la deuda queda pagada completamente.

Dación para pago.- Negocio jurídico consistente en abonar parte de una deuda entregando un determinado bien, pero sin que ello signifique que la deuda quede completamente extinguida, sino que si el valor del bien entregado no cubre la totalidad de la deuda, el exceso queda pendiente de pago. Ejemplo. Para abonar una deuda tributaria se entrega un cuadro valioso, pero a diferencia de la dación para pago, esto no extingue completamente la deuda, sino que si el valor del cuadro no alcanza la totalidad de la deuda, subsistirá la obligación de pagar el exceso.

Débito.- Deuda, obligación.

Decano -na.- Persona que preside un colegio notarial y sus órganos de gobierno. El órgano supremo de gobierno es la Junta de Decanos dentro del Consejo General del Notariado, que reúne a los Decanos de los 16 Colegios Notariales de España.

Declaración de herederos ab intestato.- Procedimiento judicial o notarial por el que se determina los herederos de una persona fallecida sin hacer testamento o con testamento nulo o ineficaz por las causas que sean. Ejemplo. Es un acta notarial cuando los herederos son descendientes, ascendientes o cónyuge del fallecido. En el resto de los casos es un expediente judicial.

Declaración jurada.- Manifestación oral realizada bajo juramento a petición de autoridad judicial o administrativa.

Declaratoria de utilidad pública.- Acto administrativo mediante el cual la primera autoridad de un organismo o entidad pública, resuelve gravar a un inmueble que ingresará a los bienes del Estado, por ser de interés social.

Decreto.- Resolución o disposición de carácter general dictada por los órganos de gobierno de un estado.

Decreto legislativo.- Norma de desarrollo de una ley, con dos funciones posibles: una es la que faculta al Gobierno a desarrollar una ley de bases aprobada por las Cortes. Esta

ley fija las reglas generales y el Gobierno, por medio del Decreto Legislativo, las desarrolla sin necesidad de pasar otra vez por las Cortes. Y la otra, más usada, es aquella en la que se autoriza al Gobierno por una ley (no de bases) a refundir varios textos legales preexistentes en uno solo. No puede delegarse materias propias de Ley Orgánica.

Decreto ley.- Disposición con fuerza de ley dictada por el Consejo de Ministros, sin ser sometida al órgano legislativo correspondiente, por razones de urgencia. Esta norma ha de ser posteriormente ratificada por el Congreso de los Diputados en el plazo de 30 días. Si no se ratifica, queda sin efecto. Ejemplo. Ha habido decretos leyes de aprobación de cantidades extraordinarias cuando hay inundaciones o catástrofes, o cuando se ha querido introducir medidas económicas urgentes.

Defecto.- Son faltas subsanables las que afectan la validez del título sin producir necesariamente la nulidad de la obligación en él constituida o faltas insubsanables que impiden la inscripción del título.

Demanda.- Petición o reclamación judicial que se emprende contra alguien.

Demandado -da.- Persona contra la que se actúa judicialmente.

Demandante.- Persona que demanda.

Denuncia.- Acto en que se da noticia a la autoridad competente de la comisión de un delito o infracción legal.

Depositante.- Persona que realiza un depósito.

Depósito.- Contrato por el que una parte se compromete a recibir una cosa mueble de otra con la obligación de devolverla al ser reclamada por ésta o por alguien con derecho a hacerlo.

Derecho Civil.- Conjunto de normas jurídicas que regulan las relaciones entre las personas físicas o jurídicas respecto su capacidad legal, situación familiar, patrimonial y contractual. Ejemplo. Son normas de derecho civil las que regulan el derecho de propiedad, el matrimonio, las sucesiones hereditarias o los contratos.

Derecho de Calificación.- Tasas que deben ser pagadas por los usuarios para la calificación de los documentos presentados al Registro Público.

Derecho de Registro.- Son faltas subsanables las que afectan la validez del título sin producir necesariamente la nulidad de la obligación en él constituida o faltas insubsanables que impiden la inscripción del título.

Derecho Notarial.- Conjunto de las normas jurídicas que regulan la actividad notarial. Las principales son la Ley del Notariado y su Reglamento.

Derecho Real.- Es aquella categoría de derechos que se refieren directamente a los bienes, que suponen una relación directa de su titular con un bien mueble o inmueble. Se denominan "derechos reales" por referencia a la palabra latina res, rei, que significa "cosa". El registro de la propiedad solamente inscribe derechos reales. Ejemplo. El derecho de propiedad es el derecho real por excelencia. También lo son el usufructo, la servidumbre, la hipoteca o el censo enfiteúatico.

Derogar.- Abolir, anular o modificar una ley o una norma cualquiera, por otra posterior en el tiempo.

Desalojo.- Expulsar al arrendatario o tenedor ilegal de predio rústico o urbano, por la necesidad de su propietario y previa disposición de autoridad competente.

Desahucio.- Acto por el cual el dueño de una casa o propietario de una heredad, demanda que un inquilino o arrendatario, desocupe el predio por las causas expresadas en la ley o convenidas en el contrato.

Desheredación.- Facultad del testador de privar de la legítima a algún heredero forzoso (también llamado

legitimario). Significa en la práctica dejarle completamente sin herencia. La desheredación ha de estar basada en alguna causa dentro de un listado cerrado de ellas que establece la ley.

Desistimiento: Art. 37 Ley de Registro.- Si anotado un título en el Repertorio, desistiere el solicitante o se suspendiere la inscripción por cualquier causa, el Registrador, bajo el número que al título se le hubiere asignado en el Repertorio, pondrá el respectivo certificado, firmado por la parte, y hará constar la causa por la cual no se hubiere hecho la inscripción.

Diligencia.- Acta donde consta la forma y circunstancias en que se ejecuta un acuerdo o decisión judicial. Asimismo, hay diligencias notariales, en las que se hace constar en un documento ya preexistente una actuación posterior en el tiempo. Ejemplo. Se otorga un acta notarial por la que se solicita del notario que haga un requerimiento a una persona. El notario lo hace al día siguiente de la fecha del acta. Esta actuación se refleja en el acta a continuación, por medio de una diligencia con la firma del notario.

Directiva.- Norma básica de la Unión Europea que cada estado tiene que cumplir en su legislación.

Disposición.- En general, es una declaración de voluntad que produce la transmisión de un derecho o un efecto

jurídico. El que la efectúa "dispone" en ese sentido. La parte dispositiva de un instrumento público es aquella en la que las personas que lo otorgan crean, transmiten, modifican o extinguen derechos o facultades. Ejemplo. Cuando se vende un inmueble, se dispone del derecho de propiedad. Lo mismo cuando se gasta el dinero: se dispone de él. La parte de la escritura pública en la que se encuentran las cláusulas, llamada "otorgamiento" o "parte dispositiva", es en la que constan las disposiciones que hacen los otorgantes.

Distribución de Trabajo de Certificados. El Distribuidor de Tareas pasa la orden, de acuerdo con la carga de trabajo, a un equipo compuesto por un Amanuense y un Revisor de Certificados.

Distribución de Trabajo de Inscripciones.- La distribución del trabajo se la realiza una vez que haya sido aprobada la orden por el personal de digitalización. Esta distribución se la efectúa teniendo en cuenta los grupos de trabajo, conformados por un calificador de título, un calificador legal y un asesor.

Doctrina.- Enseñanza que se da para instrucción de alguien. Conjunto de trabajos destinados a interpretar el derecho y que constituye una de las fuentes jurídicas.

Documentar.- Unir a un expediente los documentos necesarios para su resolución.

Documento privado.- Documento otorgado por las partes interesadas sin intervención de ningún notario o funcionario público competente. Es un documento que produce efectos jurídicos de acuerdo con la ley, y sus firmantes han de cumplir lo que se han comprometido a realizar. Se diferencia del documento público, no hay un funcionario que lo dote de fe pública. Aunque podría matizarse, cabe decir que todo documento firmado, si no es documento público, es documento privado. Ejemplo. Suelen ser documentos privados el documento de compra de un vehículo o de una maquinaria, o el documento que con frecuencia se firma para adquirir una vivienda, en el que se suelen pactar arras, antes de formalizar la escritura pública definitiva.

Documento público.- Documento autorizado por un notario o funcionario público competente que da fe de los hechos descritos de acuerdo con las formalidades prescritas por la ley. El documento público tiene unos efectos legales superiores al documento privado, establecidos por la normativa, tanto judicial como extrajudicial. Por su mayor seguridad, tanto formal como de contenido, es el apto para provocar inscripciones en los registros de la propiedad y mercantiles. Ejemplo. Son documentos públicos las escrituras públicas y las actas notariales, y las pólizas

intervenidas, las resoluciones judiciales o las certificaciones de los registradores.

Domicilio legal.- Lugar donde está fijada la residencia de una persona física o entidad jurídica, para el ejercicio de sus derechos y obligaciones.

Donación.- Negocio jurídico por el cual una persona transfiere, de libre voluntad y gratuitamente, a otra una parte o la totalidad de sus bienes. Si se donan inmuebles ha de otorgarse necesariamente una escritura pública, no cabe documento privado. Ejemplo. Es relativamente frecuente la donación de inmuebles de padres a hijos, en escritura pública. También es una donación el regalo de un coche o de cualquier objeto de propiedad del donante aunque sea de poco valor, como un libro, los cuales no requieren formalidades especiales.

Donación entre vivos.- Donación irrevocable que realiza una persona en vida.

Donación mortis causa.- Donación que realiza una persona, efectiva sólo después de su muerte, revocable y que se rige por las reglas de las disposiciones testamentarias.

Donación universal.- Donación de todos los bienes presentes y futuros de una persona a otra, confiriendo al donatario como heredero del donante.

Donante.- Persona que realiza una donación.

Donatario -ria.- Persona que recibe una donación.

Dueño del documento: Persona interesada en la inscripción de un documento.

E

Efecto retroactivo.- Se entiende por efecto retroactivo las leyes o normas en general que se aplican a hechos y situaciones anteriores a su fecha de su promulgación. Por regla general, las normas no tienen efecto retroactivo: es un principio básico de seguridad jurídica en un Estado moderno el que la conducta de una persona se rija jurídicamente por las normas vigentes en ese momento, y no por otras que se dicten con posterioridad. No obstante, en derecho penal es posible el efecto retroactivo cuando la nueva norma establece un régimen más favorable para el inculpado: en ese caso se aplicará a situaciones anteriores a su promulgación.

Ejecución.- Procedimiento judicial o administrativo con embargo y venta de bienes para pago de deudas o para el cumplimiento forzoso de cualquier obligación legal. También se refiere a la acción de cumplir las disposiciones

testamentarias de una persona fallecida, por parte de los encargados para ello.

Ejecutor testamentario -ria.- (Albacea) Fundamentalmente lo es el albacea, como encargado de la ejecución de lo dispuesto por un testador en su testamento o última voluntad, y también el contador-partidor, que muchas veces recae en la misma persona que el albacea, y que tiene como misión específica hacer los lotes entre los herederos y legatarios, y entregarlos a cada uno, incluso aunque ellos no estén de acuerdo en el reparto.

Emancipación.- Estado civil de una persona, que solamente es posible entre los 16 y 17 años. Se adquiere, con la emancipación, una capacidad de obrar parecida a la mayoría de edad pero con limitaciones: el menor de edad emancipado (16 o 17 años), puede regir sus persona y bienes como si fuera mayor, pero por ejemplo para pedir préstamos o vender inmuebles debe solicitar el consentimiento de sus padres o tutores, y si carece de ellos, del juez. El procedimiento normal de emancipación es una escritura pública notarial en la que los padres emancipan voluntariamente al hijo, que lo acepta, y firman los tres. La razón más habitual para emancipar es que el menor de edad tenga un inmueble que quiera vender. Por ser menor, solamente podría venderlo con autorización judicial, pero si tiene 16 o 17 años, se le puede emancipar para que pueda

vender el inmueble, únicamente con la autorización de los padres.

Embargo.- Retención de bienes ordenada por la autoridad judicial o administrativa para asegurar el pago de una deuda o la responsabilidad en un delito o falta. El embargo puede garantizar el resultado de un procedimiento en marcha antes de que finalice (para evitar que los bienes desaparezcan durante ese proceso), o bien consecuencia de una resolución judicial que condena al embargado al pago de una cantidad de dinero por la causa que sea. Si recae sobre bienes inmuebles, puede obtenerse la anotación preventiva del embargo en el registro de la propiedad. Puede embargarse todo lo que es susceptible de generar valor económico: cuentas corrientes, acciones sociales, derechos muebles, inmuebles, etc.

Enajenación.- Acto jurídico por el que una persona transmite inter vivos a otra u otras el dominio o derecho de una cosa que le pertenece. Ejemplo. Es enajenación de un inmueble su venta, donación o permuta con otro.

Encabezamiento.- Primera parte de un instrumento público (escritura o acta), donde consta el número de protocolo, el notario que lo va a autorizar y en su caso el notario para cuyo protocolo se va a autorizar, y el lugar y la fecha del otorgamiento.

Endosatario –ria.- Persona a favor de la cual se hace el endoso.

Endoso.- Cesión en la propiedad de un título de crédito que suele realizarse mediante la firma en el reverso del propio título. Son títulos valores o de crédito, por ejemplo, la letra de cambio o el cheque.

Endoso en propiedad.- Es el que cede la propiedad de un título de crédito y de todos los derechos inherentes a él.

Equidad.- Rectitud, justicia e imparcialidad en un trato. Sentido natural de lo justo.

Erario.- Tesoro público de un estado, nación, provincia o municipio. Conjunto de bienes de que dispone un estado, nación, provincia o municipio para hacer frente a sus necesidades.

Escisión.- Figura jurídica mediante la cual se puede dividir el patrimonio de una sociedad en varias partes, cada una de las cuales puede formar una nueva sociedad o trasladarse a una existente, con observancia de los requisitos previstos por la ley. La escisión puede ser total, cuando la sociedad escindida se disuelve y desaparece, y sin liquidarse segrega su patrimonio y lo divide entre las sociedades adjudicatarias. O puede ser parcial, en cuyo caso la sociedad primitiva no se disuelve sino que subsiste, aunque traslada

en bloque una o varias partes de su patrimonio a sociedades ya existentes, o creadas en ese momento.

Escritura de Adición: Escritura extendida con la finalidad de incluir información omitida en el contenido de un asiento defectuoso, la cual es presentada por el interesado al diario y se le otorga un número de tomo y asiento. Este documento se inscribe en conjunto con el asiento defectuoso en virtud de haberse subsanado el defecto, sin embargo no paga derechos de registro y calificación.

Escritura de Rectificación: Escritura extendida con la finalidad de corregir o de modificar el contenido de un asiento defectuoso, la cual es presentada por el interesado al diario y se le otorga un número de tomo y asiento. Este documento se inscribe en conjunto con el asiento defectuoso en virtud de haberse subsanado el defecto.

Escritura pública.- Documento público notarial en el que se recogen negocios jurídicos, frente al acta notarial, que es aquél en el que se recogen actos o hechos jurídicos. La escritura pública es, por definición, un documento notarial. No hay escrituras públicas de otro fedatario. También por definición, la escritura es un documento público. No hay, aunque a veces se use esta expresión, "escrituras privadas", que en realidad son documentos privados que usan el nombre de escritura de forma incorrecta, bien por

ignorancia, bien para aprovecharse del nombre y fama de la escritura notarial. Las escrituras son documentos susceptibles de inscribirse en los registros de la propiedad, pero no todas ellas van necesariamente a ningún registro, sino que muchas recogen negocios que no necesitan inscribir. Ejemplo. Son negocios jurídicos, y por tanto se recogen en escritura la compraventa, la herencia, la hipoteca, las capitulaciones matrimoniales, la emancipación o la constitución de una sociedad. Algunos negocios no se inscriben en registro alguno, como por ejemplo el otorgamiento de un poder, negocio unilateral o el reconocimiento de deuda, que es bilateral. Son actos jurídicos y se recogen en acta notarial la constancia de hechos o manifestaciones del compareciente, o la obtención de fotografías en presencia del notario.

Escriturar.- Hacer constar por medio de escritura notarial un acto o un negocio jurídico. Ejemplo. Escriturar una compraventa es hacerla constar en escritura pública, independientemente de si antes se había firmado o no un previo documento privado, o existía un mero acuerdo verbal.

Estado civil.- Condición jurídica de la persona dentro de la sociedad y que le atribuye derechos y deberes. Se determina, por el nacimiento, nacionalidad, sexo, edad y

familia. Ejemplo. Soltero, casado, viudo, separado judicialmente, divorciado.

Estatutario -ria.- Lo concerniente a un estatuto o estatutos.

Estatuto.- Norma, regla que tiene valor legal para un cuerpo, asociación, etc. Ejemplo. Las sociedades, asociaciones o las comunidades de vecinos tienen estatutos como normas particulares que rigen su actuación.

Estipulación.- Parte dispositiva. Cláusula de un negocio jurídico. Cada una de las disposiciones de un documento público o particular. Cada una de las cláusulas del otorgamiento de una escritura (parte dispositiva) son estipulaciones del contrato o negocio.

Estudio: Calificación de un asiento registral.

Exhibición de libros.- Puede pedirse como diligencia preparatoria o dentro del término probatorio, la exhibición de libros, títulos, escrituras, vales, cuentas, y, en general de documentos de cualquier clase que fueren siempre que se concreten y determinen, haciendo constar la relación que tenga con la cuestión que se ventila o que ha de ser materia de la acción que se trate de preparar; pero, no podrá solicitarse la exhibición de los testimonios o copias de instrumentos públicos cuya matriz u original repose en los

archivos públicos de los cuales puedan obtener nuevas copias

Expediente.- Conjunto de todos los documentos correspondientes a un asunto o negocio. Constancia escrita de todas las actuaciones o diligencias realizadas.

Expensas.- Gastos, costas.

Exposición.- Parte expositiva. Parte de un instrumento público donde se manifiesta por escrito los antecedentes del acto o contrato que se otorga: bienes, motivos, etc. Ejemplo. Cuando se formaliza una venta hay una parte inicial en la escritura que indica la identidad de los comparecientes y si intervienen en nombre propio o ajeno. Posteriormente, hay una exposición o parte expositiva en la que se indica que los vendedores son propietarios de un inmueble, que se describe, se indica cómo lo adquirieron, si tiene o no cargas, arrendamientos, gastos pendientes de comunidad o del Impuesto de Bienes Inmuebles, etc. Después viene la parte dispositiva (estipulaciones u otorgamiento), en la que se indica que los vendedores enajenan el inmueble por un precio, si indica el precio y si está pagado o no, quién corre con los gastos o expensas y cualesquiera otros pactos.

Extra protocolario -ria.- Documentos notariales que no pasan a formar parte del protocolo.

F

Fallar.- Sentenciar, resolver. Dictar sentencia en juicio.

Fallo.- Sentencia de un juez o de un tribunal y que contiene el pronunciamiento definitivo, decisivo o imperativo.

Falsedad.- Alteración o simulación de la verdad Si es en un instrumento público, es falsedad en documento público (por ejemplo faltar a la verdad en lo manifestado). Diferente es la falsedad "de" documento que consiste en crear físicamente un documento falso, sea privado o público, por ejemplo falsificar la cedula de identidad o una escritura.

Falta.- Infracción legal sancionada por ley con pena leve. Se contrapone penalmente al delito, como infracción sancionada con pena grave.

Fe de conocimiento.- Manifestación que hace el notario en el Instrumento público por la que identifica las personas que ante él comparecen. El notario tiene obligación de identificar a las personas que comparecen en la firma de la escritura, acta, póliza o cualquier otro documento. Esta identificación puede efectuarse por medio de los adecuados documentos de identidad (DNI, pasaporte, tarjeta de residencia, etc.), pero también es posible que el notario dé fe de conocerle, aunque aporte los documentos o cuando

no los aporte. Esta fe de conocimiento significa que el notario manifiesta que conoce su identidad, por ejemplo porque sea un amigo o un cliente fijo o el alcalde de la localidad. En caso de no conocerle de esta manera, el notario hará constar en la escritura que identifica a los comparecientes por medio de los documentos de identidad que reseñe en cada caso.

Fe de vida.- Certificado autorizado por autoridad competente donde consta que determinada persona está viva en el momento de su emisión.

Fe pública.- Autoridad legítima atribuida a notarios, secretarios de juzgados, de tribunales, registradores y otros funcionarios, para que los documentos que autorizan sean considerados como auténticos y su contenido verdadero mientras no se pruebe lo contrario. Los fedatarios públicos son aquéllos a quienes el Estado les ha concedido fe pública en el ejercicio de sus actividades. La fe pública por tanto es una delegación estatal, por los importantes efectos que el ordenamiento jurídico concede a los documentos expedidos por estos fedatarios, frente al resto de documentos. Por ello, todos los fedatarios, incluidos los notarios, tienen la condición de funcionarios públicos.

Fedatario -ria.- Notario u otro funcionario con autoridad concedida por ley que da fe pública.

Fehaciente.- Que hace fe. Verdadero, fidedigno. Efecto del documento autorizado por fedatario.

Fiador -ra.- Persona que otorga la fianza y asume la responsabilidad del pago en el caso de incumplimiento por parte del deudor.

Fianza.- Negocio jurídico por el cual una persona se obliga a cumplir, en todo o en parte, la obligación del deudor principal en el caso de que éste no lo haga. Equivale a aval. Garantía que constituye el notario a favor del Estado, antes de tomar posesión de su cargo, para garantizar el cumplimiento de su ejercicio profesional. Ejemplo: es muy frecuente que en los préstamos, ya sean personales en póliza o hipotecarios en escritura pública, las entidades financieras exijan la firma de avalistas o fiadores, por ejemplo los padres de los deudores principales, como refuerzo de la garantía de cobro de los préstamos. También ocurre con frecuencia cuando quien pide el préstamo es una sociedad, en cuyo caso los socios de la misma suelen firmar como fiadores o avalistas.

Ficha Registral.- Recoge y publicita solamente la información jurídica del inmueble tomada de los asientos registrales que aparecen en la base de datos ingresados como movimientos registrales. Comprende la historia jurídica de un inmueble determinado.

Fideicomisario –ria.- Persona que recibe un fideicomiso.

Fideicomiso.- Disposición de última voluntad en la que una persona deja todo sus bienes o una parte a unos herederos para que posteriormente sean transmitidos a otro. La sustitución fideicomisaria, como ejemplo más importante de fideicomiso, consiste en una disposición en testamento por la cual el testador establece que uno o varios bienes pasen primero a la propiedad de unos herederos, llamados fiduciarios, pero sin poder disponer de ellos, puesto que posteriormente pasarán a otros herederos, fideicomisarios, que serán los que definitivamente recibirán el bien. Se establece esta cláusula para dirigir el destino de determinados bienes una vez fallecido el propietario, impidiendo que los primeros herederos, fiduciarios, puedan venderlos o regalarlos y que no lleguen a los fideicomisarios. Ejemplo. El testador establece que un inmueble pase a la propiedad de un sobrino suyo como heredero fiduciario y que a su muerte pase a los hijos de este heredero, que serán los herederos fideicomisarios. El testador impide por tanto que el primer heredero pueda vender ese inmueble, aunque lo esté disfrutando, porque está predeterminado su destino al fallecimiento del primer heredero, de forma que irá para sus propios hijos como herederos fideicomisarios.

Fideicomitente.- Persona que establece un fideicomiso.

Fiduciario -ria.- Heredero o legatario que debe conservar y transmitir los bienes del testador según sus instrucciones.

Filiación.- Vínculo que une hijos y padres. Procedencia de los hijos respecto de los padres.

Finca: Bien inmueble inscrito en los libros del Registro Público con numeración propia. Una Finca es un apartamento, un local, un solar o una finca rústica.

Firma de asiento registral.- Todo asiento registral debe concluir con la firma del Registrador de la Propiedad, según lo disponen los artículos 706 y 2334 Código Civil en relación con el Art. 41 de la Ley de Registro.

Firma Electrónica: El conjunto de datos consignados en forma electrónica que permite identificar al autor de los mismos.

Firma Electrónica Notarial: La firma electrónica de un notario, la cual se considera con igual valor jurídico que su firma autógrafa y su sello de autorizar en términos de las disposiciones aplicables.

Firma Electrónica Reconocida: La firma electrónica avanzada generada mediante un dispositivo seguro de creación y que se encuentra amparada por un certificado reconocido.

Fiscal.- Relativo al fisco (Hacienda) Ministerio Fiscal: Funcionario judicial que representa el ministerio público y se encarga de la acusación pública en los tribunales, así como de la protección de los menores, incapacitados y personas que se encuentran en situación de necesidad pública.

Fisco.- Erario o tesoro público. Administración que se ocupa de la recaudación de los impuestos del Estado.

Folio: Es una página del tomo destinada a inscribir o cada uno de los bienes y las personas jurídicas y las operaciones sobre éstos. Contiene los datos de identificación como los cambios que incidan sobre la finca, el mueble ó persona jurídica.

Folio cronológico: Art. 18 Ley SINARDAP.- Es el sistema de anotación de hechos y actos jurídicos que se lleva de acuerdo a la persona que los causa o sobre quien recae. En este sistema la o el responsable del registro procederá a registrar: nombres, apellidos y datos del titular de la información y en el caso del registro de la propiedad, la descripción del inmueble, las titularidades concatenadas de dominio o condominio, y el título causal, los gravámenes, interdicciones y sus cancelaciones, las constancias de solicitudes de certificados; y en el caso de registro mercantil y civil, el nacimiento o creación de la persona, todas las

modificaciones del estado civil o societarias y su muerte o extinción.

Folio Electrónico: Es el archivo electrónico que contiene los datos de identificación, así como los actos jurídicos que incidan en la unidad básica registral (la finca, bien mueble o persona jurídica).

Folio Personal: Art. 16 Ley SINARDAP.- Es el sistema de anotación de hechos y actos jurídicos que se lleva de acuerdo a la persona que los causa o sobre quien recae. En este sistema la o el responsable del registro procederá a registrar: nombres, apellidos y datos del titular de la información y en el caso del registro de la propiedad, la descripción del inmueble, las titularidades concatenadas de dominio o condominio, y el título causal, los gravámenes, interdicciones y sus cancelaciones, las constancias de solicitudes de certificados; y en el caso de registro mercantil y civil, el nacimiento o creación de la persona, todas las modificaciones del estado civil o societarias y su muerte o extinción.

Folio Real: Art. 17 Ley SINARDAP.- Es el sistema de anotación de actos jurídicos que se llevan de acuerdo al objeto del que trata el registro. La información consistirá en la descripción del inmueble o mueble, las titularidades concatenadas de dominio o condominio, nombres, apellidos

y datos de la o el titular y el título causal, los gravámenes, interdicciones y sus cancelaciones, y las constancias de solicitudes de certificados.

Folio real informático.- Recoge la información que aparece en los asientos registrales en relación a un predio específico, y que se desdobra en dos tipos de certificados: la ficha registral que recoge y publicita solamente la información jurídica del inmueble tomada de los asientos registrales que aparecen en la base de datos ingresados como movimientos registrales; y, la matrícula inmobiliaria, que contiene la misma información jurídica que aparece en la ficha registral más la información física del inmueble proporcionada por el catastro municipal a través de la interconexión informática Registro-Catastro. Aclarando que una vez creada la matrícula inmobiliaria queda inactiva la ficha registral del inmueble, pues esta última tiene vigencia mientras no exista la matrícula inmobiliaria.

Folio Registral.- Conjunto de asentamientos de un registro que contiene todos los movimientos de una finca, bien o sociedad.

Fraude.- Acción contraria a la ley con la intención de obtener mediante engaño un beneficio o lucro a costa del estado o de otra persona. fuero m. Jurisdicción especial.

Norma jurídica que recoge el derecho vigente en un determinado lugar.

Función de la Inscripción.- La inscripción de los instrumentos públicos, títulos y demás documentos tiene, principalmente, según el Art. 1, los siguientes objetos:

- Servir de medio de tradición del dominio y de los otros derechos reales sobre inmuebles.
- Dar publicidad a los actos y contratos que trasladan el dominio de los bienes raíces o imponen gravámenes o limitaciones a dicho dominio; y,
- Garantizar la autenticidad y seguridad de los títulos, instrumentos públicos y documentos que, no comprenden la tradición pero que, deben registrarse.

Función Esencial del Registro de la Propiedad.- Un registro de derechos tiene como función esencial el cumplimiento de dos funciones específicas: una función es la de publicidad y otra función es la de garantía.

Función de Publicidad.- Tiene como misión principal producir cognoscibilidad general, es decir, posibilidad de conocimiento, en todo instante, de las situaciones jurídicas inmobiliarias que tienen trascendencia registral, función que solo la cumple el Registro de la Propiedad.

Función de Garantía.- El Registro de la Propiedad debe proteger el tráfico jurídico inmobiliario, dando protección especial a todos los adquirentes que lo hayan sido de buena fe y a título oneroso, respecto a las situaciones ajenas al registro que pudieran afectar a los títulos anteriores.

Funcionario -ria público -ca.- Persona que desempeña un empleo público. Empleado de la Administración pública.

Fundación.- Institución sin ánimo de lucro, con fines benéficos y culturales y con personalidad jurídica propia. Se constituyen por medio de escritura pública y se inscriben en un registro especial de fundaciones.

Fungible.- Que se consume con el uso. Se dice de los bienes muebles de que no puede hacerse el uso adecuado a su naturaleza sin consumirlos. Ejemplo. Valores, líquidos, productos alimenticios.

Fusión de sociedades.- Unión de una o más sociedades con la intención de formar una de sola con personalidad jurídica única. La fusión puede significar que las dos o más sociedades que se fusionan desaparecen y se crea una nueva, o por el contrario que una de ellas absorbe a todas las demás (fusión por absorción).

G

Ganancial.- Se aplica a los bienes adquiridos por el marido o la mujer o por ambos y que pertenecen a los dos por igual. La llamada "sociedad de gananciales" es un régimen económico matrimonial que, en defecto de pacto expreso. Esencialmente, consiste en establecer que los bienes que tenían cada uno de los cónyuges antes de casarse, y los que adquieran gratuitamente durante el mismo (por ejemplo, porque herede o alguien le haga una donación), son "bienes privativos", es decir, exclusivos del cónyuge titular. Pero los bienes que se adquieran durante el matrimonio como consecuencia del trabajo o actividades que realicen los cónyuges, son "gananciales", es decir, comunes de los dos, de forma que este patrimonio ganancial matrimonial, cuando haya de repartirse -por fallecimiento de uno de los cónyuges, por divorcio, etc.- corresponderá la mitad a cada uno de los dos, o a sus herederos.

Garante.- Que da garantía. Un fiador o avalista es un garante por excelencia.

Garantía.- (Fianza).- Contrato cuya finalidad es asegurar el cumplimiento de una obligación mediante la afectación de una cosa determinada o el pago por un tercero en caso de incumplimiento del deudor principal. En sentido amplio,

garantía es todo aquello que asegura el cumplimiento de una obligación. Así, un préstamo con hipoteca es un préstamo con garantía sobre un bien inmueble concreto, que es el hipotecado. Y en general, cualquier persona que tenga una obligación exigible jurídicamente, responde de ella con todos sus bienes, que son garantía genérica de cumplimiento de aquélla.

Generación de información.- La que se produce en cada registro por el ejercicio de la competencia asignada por la Constitución y la Ley, circunscribiéndose por tanto, al ámbito de la actividad específica que desarrollan los registros de la propiedad, mercantil y civil.

Grado de parentesco.- Cercanía o lejanía en el parentesco entre dos personas. Según el Código Civil, la distancia existente entre parientes se determina por grados. Cada generación forma un grado. En la línea recta o directa, se cuenta un grado por cada generación. Así, los hijos son parientes en primer grado de los padres y en segundo grado de los abuelos. En la línea colateral, ha de subirse desde uno de ellos hasta el ascendiente común de las dos personas cuyo grado de parentesco se quiere determinar, y bajar luego hasta la otra. Así, el hermano dista dos grados del hermano (son colaterales de segundo grado), puesto que primero se sube al ascendiente común (padre), y se baja hasta el otro hermano. Entre tío carnal (hermano del padre)

y sobrino hay parentesco de tercer grado: el ascendiente común es el padre del tío, que es el abuelo del sobrino, y luego se baja hasta el padre del sobrino y el propio sobrino. Y, por ejemplo, entre un hermano del abuelo y el nieto de ese abuelo hay un parentesco de cuarto grado: bisabuelo (ascendiente común) abuelo, padre y nieto. El parentesco influye en múltiples cuestiones jurídicas, por ejemplo el derecho a heredar, que en la sucesión abintestato no se extiende más allá del cuarto grado.

Gravado -da.- Persona o cosa sobre la cual pesa una carga o gravamen.

Gravamen.- Impuesto o tributo ligado a la riqueza o renta de una persona física o un bien mueble o inmueble.

H

Haber hereditario.- Bienes que corresponden a cada heredero una vez realizada la participación de la herencia.

Habilitación.- Facultar a una persona para la realización de determinados actos jurídicos o funciones que en principio no le son propias, otorgándole de esta manera capacidad de obrar.

Hecho jurídico.- Conjunto de circunstancias que, una vez producidas, determinan ciertas consecuencias de acuerdo con la ley establecida. Los hechos pueden ser naturales y humanos, positivos o negativos, voluntarios e involuntarios y, por último, lícitos e ilícitos. Ejemplo. Un contrato, la aceptación de una oferta, el granizo que destruye una cosecha estando esta asegurada, etc.

Heredero -ra.- Persona que por testamento o disposición legal recibe todo o parte de la totalidad de los bienes, derechos y obligaciones de otra. El heredero es un “sucesor a título universal”, a diferencia del que recibe un legado (legatario), que lo es a título particular. El heredero recibe todo aquello que no se haya legado específicamente, tanto los bienes y derechos como las deudas del fallecido, es su sucesor a todos los efectos.

Heredero -ra abintestato.- También llamado "heredero legítimo", pero no hay que confundirlo con la legítima, porque no tiene nada que ver. La legítima es la parte de la herencia con testamento, de la que el fallecido no puede disponer o repartir porque ha de quedar para los llamados legitimarios o herederos forzosos, y el heredero legítimo es el que lo es cuando no hay testamento. Persona que, en ausencia de testamento, recibe herencia por disposición legal.

Heredero -ra aparente.- Persona tenida en concepto público por heredera, al hallarse en posesión de los bienes del causante, y no serlo al existir un heredero legítimo o testamentario.

Heredero -ra de confianza.- Persona que recibe una herencia, en su totalidad o parte, para que sea destinada a los fines comunicados por el testador confidencialmente.

Heredero -ra forzoso.- Sucesor que no puede ser excluido de una porción de la herencia, reservada por ley y conocida como legítima, a no ser por hechos demostrables de desheredación y tipificados por ley. A pesar de su nombre, el heredero forzoso o legitimario puede recibir su derecho, bien por nombramiento directo de heredero, bien porque el testador le haya dejado un legado a tal fin o porque en vida le haya donado bienes suficientes para ello, y ya se le haya pagado de sus derechos, o por un poco de cada cosa.

Heredero -ra por fiduciario -ria.- Heredero instituido por el cónyuge superviviente y elegido entre los hijos comunes o sus descendientes.

Herencia.- Conjunto de bienes, derechos y obligaciones que, muerto el titular, son transmisibles al heredero o legatario.

Herencia aceptada.- Herencia cuyo heredero o herederos han expresado la voluntad de hacerla suya.

Herencia indivisa.- Cuando el o los herederos han aceptado (expresa o tácitamente) la herencia y, por tanto, ya son herederos de pleno derecho, pero aún no han formalizado la partición o reparto de los bienes entre ellos, la herencia sigue siendo un conjunto unitario de bienes, derechos y deudas y obligaciones en su caso, hasta que ese reparto se llegue a formalizar, que se denomina herencia indivisa.

Herencia intestada.- Herencia que se produce cuando el causante fallecido no otorgó testamento y que se rige por las reglas de la ley.

Herencia testamentaria.- Sucesión manifestada en testamento por voluntad del testador.

Herencia vacante.- Herencia que ha sido renunciada por el heredero o que al fallecimiento del causante ningún sucesor legítimo o testamentario acredita derechos sobre ella.

Herencia yacente.- Herencia que no ha sido aceptada ni, por tanto, repartida entre los que tienen derecho a ella.

Hipoteca.- Forma de garantizar el cumplimiento de una obligación mediante el gravamen de un bien inmueble. En caso de incumplimiento de la obligación acordada, se ejecutará la hipoteca, en el sentido de que el bien inmueble

se venderá en pública subasta al mejor postor y, con el dinero obtenido de esta venta, se abonará al acreedor. Si tras este pago quedare remanente del precio de la venta, se entregará al propietario del inmueble. La hipoteca de inmuebles ha de constituirse necesariamente en escritura pública e inscribirse en el registro de la propiedad correspondiente. El hipotecante puede ser el propio deudor, o bien puede hipotecarse por una deuda ajena. El inmueble hipotecado, en cualquiera de los dos casos, puede enajenarse inter vivos o heredarse en caso de fallecimiento de su titular, pero siempre seguirá hipotecado, y por tanto seguirá respondiendo de la deuda u obligación por la cual se constituyó la hipoteca. Ejemplo. Una persona pide un préstamo bancario y los padres hipotecan su propia vivienda en garantía del pago de esa deuda. Por tanto, el deudor es el hijo pero no es el hipotecante, sino que lo son los padres. Posteriormente, los padres fallecen y el hijo hereda ese inmueble con la hipoteca y, en ese momento, coinciden el deudor y el propietario del inmueble hipotecado. Más adelante, el hijo vende el inmueble a otra persona, el cual se subroga en la hipoteca. Es decir, por un lado adquiere por compra el piso, con la carga hipotecaria y, por otro, asume la deuda (se subroga), con lo que desliga al hijo vendedor de la deuda, el cual se queda sin deuda y sin piso. Otro supuesto, más sencillo es el que una persona pide

prestado dinero e hipoteca su propia finca, sea vivienda, local, plaza de garaje, solar o finca rústica.

Hipotecar.- Gravar una propiedad con una hipoteca.

Hipotecario -aria.- Pertenciente o relativo a la hipoteca. hoja indubitada f. Hoja numerada, editada por el organismo competente, donde el notario anota los asientos del libro de registro de los documentos mercantiles (pólizas) en los que interviene. Los tomos en los que se encuadernan estas hojas son el equivalente en las pólizas al Protocolo encuadernado de las escrituras y actas notariales.

Honorario.- Retribución convenida que se paga por el trabajo o ejercicio de una profesión liberal.

/

Identificación.- Parte del instrumento público donde el notario hace constar la identidad de las personas que ante él comparecen. La identificación puede verificarse bien porque se le exhiban los documentos de identidad adecuados (DNI, pasaporte, tarjeta de residencia, cedula de ciudadanía, etc.), bien porque el notario de fe de conocer al compareciente, bien porque comparezcan también testigos

que conozca el notario y, que a su vez, declaren conocer al compareciente en cuestión.

Impuesto.- Tributo, carga que tiene que pagarse al Estado para financiar las necesidades públicas. Ejemplo. Impuesto sobre el Valor Agregado (IVA).

Impuesto de sucesiones y donaciones.- Tributo que grava los incrementos de patrimonio obtenidos a través de herencia, legado o donación.

Impuesto Predial.- El impuesto predial se refiere al “impuesto con el cual se grava una propiedad o posesión inmobiliaria”. Este pago lo deben realizar todos los dueños de un bien inmueble. El impuesto predial se cobra en varios países con el fin de que los dueños de un local, vivienda, terreno, etc. cancelen una cuota cada año al Estado. En el Ecuador, el pago de este impuesto se lo hace anualmente. Su valor se calcula considerando la base del avalúo del lote y la construcción.

Impuesto sobre el patrimonio.- Tributo que grava el patrimonio neto de las personas físicas a partir de cierto límite económico. Se entiende por patrimonio neto el conjunto de bienes y riquezas de una persona ya deducidas las cargas y gravámenes que disminuyen su valor.

Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.- Tributo que grava las transmisiones patrimoniales que van acompañadas de una contraprestación, como es la constitución de préstamos hipotecarios, las compraventas de inmuebles cuando no están sujetas a IVA, las declaraciones de obra nueva o los contratos de arrendamiento las operaciones de sociedades como la constitución de un capital social o su ampliación y los actos jurídicos documentados como los documentos notariales o las letras de cambio.

Impugnar.- Interponer un recurso contra una resolución judicial. Ejemplo. Impugnar la validez de una sentencia.

Inalienable.- Un bien o derecho que no se puede transmitir, ni ceder ni vender legalmente. Ejemplo. Los llamados derechos de uso y habitación no se pueden traspasar a otro por ninguna clase de título, son inalienables por disposición expresa del Código Civil.

Inapelable.- Resolución judicial que no se puede apelar o recurrir. Las sentencias firmes son inapelables.

Incluidor: Servidor público auxiliar en la función registral, que tiene a su cargo examinar e incorporar a la base de datos del sistema registral electrónico, los documentos que se presenten para su inscripción.

Incomparecencia.- Falta de presentación de una persona ante la autoridad -judicial o administrativa - que la había citado.

Incompatibilidad.- Imposibilidad legal para autorizar documentos que tiene un notario si tiene interés por su parte o sus familiares más directos, o cuando ocupa un cargo público en función de director general o superior.

Inconstitucional.- Lo que no es conforme a la Constitución del Estado. Corresponde al Tribunal Constitucional declarar si una norma es o no inconstitucional.

Inembargable.- Bienes o derechos que no pueden ser objeto de embargo. El sueldo mínimo es inembargable por ley, así como los útiles necesarios para el desempeño de la profesión.

Información generada.- La que corresponde a un tramo posterior a la del ejercicio de la función propia que cumple cada registro que se ve materializada en asientos registrales, actas de inscripción o anotaciones marginales (y hoy también en bases de datos) en los cuales queda plasmado el resultado de la generación de información en los casos sometidos al proceso de registración.

Inhabilitación.- Pena o castigo consistente en la incapacitación para ejercer cargos públicos y en la

restricción de algunos derechos civiles o políticos, como honores, profesión, tutela, etc.

Inmobiliario -ria.- Pertenece a bienes inmuebles o relativo a ellos.

Inquilino -na.- Arrendatario de una vivienda.

Inscripción.- Asentamiento de actos y documentos en registros públicos. La inscripción es, en sentido más estricto, un tipo concreto de asiento registral, junto al que hay otros, como las anotaciones preventivas (de embargo, de demanda, etc.) o las notas marginales (de afección de bienes). Ejemplo. Inscribir la adquisición de un bien inmueble en el Registro de la Propiedad.

Inscripción Negada: se niega la inscripción de un documento porque no puede ser corregido y por ende se impide la inscripción definitiva.

Inscripción Preliminar: Inscripción que se realiza después del cierre de labores de las comunicaciones consulares relacionadas con naves.

Inscripción Provisional: Inscripción de títulos con defectos subsanables, la cual quedará cancelada por el hecho de dejar transcurrir los términos de ley sin corregir los defectos del título.

Inscripción Suspendida: se interrumpe la inscripción de un documento porque puede ser corregido.

Insolvencia.- Reconocimiento judicial de la incapacidad por pagar una deuda.

Instancia.- Documento dirigido a la administración competente donde se solicita la adopción de una determinada resolución. Ejemplo. Instancia en la que se solicita que se practique la liquidación del impuesto de sucesiones, por parte de los herederos.

Instrucción de reservas y advertencias.- Información que facilita el notario a los otorgantes en la autorización de un instrumento público para favorecer el cumplimiento de la ley y la comprensión de los efectos y las obligaciones que resultan del otorgamiento. Al final de las escrituras o actas siempre aparece un apartado en el que el notario hace constar si el acto o negocio está sujeto o no a impuestos, el plazo para abonarlos y las consecuencias de no hacerlo o, en otro sentido, si hay derechos que han de tenerse en cuenta como por ejemplo retractos o cuestiones de incorporación de los datos que figuran en la escrituras a bases de datos, en cumplimiento de la Ley de protección de datos, etc. El contenido de este apartado (que puede existir como tal o puede estar repartido por todo el documento) es

muy variado, porque depende de cuál sea el contenido del mismo.

Instrumento público.- Documento público autorizado por un notario, a instancia de parte interesada, el cual recoge un hecho, acto o negocio jurídico y queda incorporado al protocolo. Son la escritura pública y el acta notarial.

Interpelación.- Demanda. Requerimiento. Requerimiento, judicial o extrajudicial, a un deudor para que cumpla una obligación pendiente.

Intervención.- Parte de la escritura o acta que sigue a la reseña de los datos personales de los comparecientes, es decir, de los que van a firmar el documento. Estos comparecientes pueden actuar en nombre propio, o bien comparecer en nombre de otra persona o personas, físicas o jurídicas. En la intervención se hace constar en nombre de quién comparecen y los documentos que aportan para justificar esa representación. Ejemplo. Si una persona comparece con poder de otra, o como administrador de una sociedad, o los padres en representación de sus hijos en el ejercicio de la patria potestad, o el alcalde en representación del Ayuntamiento correspondiente, todo ello se hace constar en el apartado de intervención. También se denomina intervención a la actuación notarial en relación con las pólizas mercantiles. A diferencia de las

escrituras y actas, que el notario las autoriza, en las pólizas el notario las interviene: da fe que las personas que otorgan un contrato mercantil en póliza lo han firmado delante suyo y han dado su consentimiento negocial. El documento intervenido, a diferencia del autorizado, no se incorpora en original al protocolo, sino que los originales -que suelen ser más de uno- circulan en el tráfico jurídico. El notario reproduce uno de los ejemplares en hojas indubitadas, que después encuaderna en el Libro Registro. Cuando se quiere ejecutar judicialmente la póliza, por incumplimiento del contrato, se solicita al notario que certifique del contenido de ese Libro Registro (equivalente a sacar una copia del Protocolo).

Intestado -da.- Persona que ha fallecido sin haber hecho testamento válido.

Intimación.- Notificación o declaración de una orden o de un mandamiento. Ejemplo. Requerimiento y citación a una persona para que comparezca a juicio.

Inventario.- Relación de bienes y derechos (y en su caso, de deudas y obligaciones) de una persona, hecha con orden y precisión. En las herencias, antes de repartirla entre los herederos y legatarios, es preciso hacer en la propia escritura un inventario del activo y del pasivo del fallecido, a

fin de determinar el haber líquido (la resta del pasivo al activo) que es lo que queda para distribuir entre aquéllos.

J

Juez.- Funcionario público perteneciente a la administración de justicia que tiene autoridad para juzgar, sentenciar y hacer ejecutar lo juzgado.

Juicio.- Acción y efecto de juzgar. Conocimiento de una causa sobre la que el juez debe pronunciar sentencia.

Juicio de capacidad.- Valoración que realiza un notario de los comparecientes respecto las normas civiles y el acto o contrato que se formaliza. El notario ha de valorar si la persona que comparece a la firma tiene la capacidad mental adecuada para el acto o negocio de que se trate. En caso contrario, denegará su actuación. Este juicio está basado en sus propias percepciones y su criterio y consta en los documentos notariales al indicar el notario que los comparecientes tienen a su juicio capacidad para el documento en cuestión. Ejemplo. Con cierta frecuencia, en el caso de personas mayores o con ciertas enfermedades que teóricamente quieren hacer testamento según sus familiares más próximos, hay que denegar la autorización del mismo, por carecer la persona en cuestión de la

capacidad suficiente para hacerlo (porque no sepa expresar su voluntad o lo haga de forma inconexa o cambiante, etc.).

Junta directiva.- Órgano de gobierno de un colegio notarial formado como mínimo por un decano, un secretario, un tesorero y dos censores.

Jurídico.- Relativo o perteneciente al derecho, que atañe al derecho y se ajusta a él.

Jurisdicción.- Poder legal que tienen los jueces y tribunales para juzgar y hacer cumplir lo juzgado. Lugar, territorio sobre el que se ejerce este poder.

Jurisprudencia.- Ciencia del derecho. Conjunto de las resoluciones de los tribunales y doctrina que contienen. La jurisprudencia no es fuente del Derecho, pero complementan el ordenamiento jurídico a través de la doctrina que de modo reiterado establece en sus sentencias el Tribunal Supremo.

Juzgado.- Lugar donde se juzga. Tribunal de un único juez.

Juzgar.- Sentenciar, pronunciar una decisión como juez sobre alguien o alguna cosa.

L

Laudo.- Decisión o fallo pronunciado por los árbitros en los conflictos a ellos encomendados por las partes y que tiene carácter ejecutivo ante los tribunales. El laudo arbitral es inapelable.

Leasing.- Arrendamiento financiero. Combinación de arrendamiento con opción de compra que, al finalizar el plazo de arrendamiento de un bien determinado, el arrendatario puede adquirirlo en propiedad por un precio equivalente a su valor residual, prorrogar el contrato o proveerse de un nuevo bien. Son frecuentes las operaciones de leasing para adquirir vehículos, maquinaria, ordenadores, etc., entre otras razones por sus ventajas fiscales.

Legado.- Disposición testamentaria que implica la adquisición de derechos patrimoniales a título particular, a diferencia de la institución de heredero que son a título universal. En el testamento se puede disponer únicamente de dos maneras: nombrando uno o más herederos, y/o haciendo legados. Los herederos pueden también ser legatarios de alguna cosa concreta. En este supuesto, pueden aceptar los dos, herencia y legado, renunciar a uno cualquiera de ellos y aceptar el otro, o renunciar a los dos.

Ejemplos. - Testamento en que se nombran herederos por iguales partes a los dos hijos, y se lega a un amigo una vivienda. Otro en el que se nombra heredero a un hijo y se lega una cantidad de dinero a las Hermanitas de los Pobres. Otro en el que se lega a una hija el ajuar y las joyas de la madre, y se la nombra heredera junto con sus dos hermanos. Otro de una persona sin familiares con derecho a la herencia, en la que lega a su hermano una casa, a UNICEF una renta vitalicia y a su tío unos cuadros de su propiedad, y nombra heredero a su hermano (el cual recibirá todo el patrimonio que no se haya legado específicamente, y si no hay nada, entonces no recibirá nada).

Legado causal.- Legado en el que el testador manifiesta el motivo o razón existente para hacerlo.

Legado de cantidad.- Legado que consiste en una suma de dinero.

Legado de cosa ajena.- Legado cuyo objeto no pertenece al testador. Está permitido este tipo de legado si el testador sabe que lo es en el momento de otorgar testamento, en cuyo caso el heredero tiene la obligación de adquirirla y entregarla y, no siendo esto posible, darle al legatario su justa estimación.

Legado puro.- Legado sin sujeciones a condiciones ni plazos.

Legajo.- papeles o conjunto de documentos que constituyen un expediente.

Legal.- Pertenece o relativo a la ley, el derecho o la justicia.

Legalidad.- Que es conforme a la ley: una situación jurídica, un acto o contrato.

Legalización.- Certificación realizada por el decano de un colegio notarial que acredita la autenticidad de la firma de un notario para que el documento tenga fe en el extranjero.

Legalizar.- Certificar la legalidad y autenticidad de un documento o de una firma.

Legatario -ria.- Persona natural o jurídica a quien por testamento se deja un legado.

Legislación.- Ciencia de las leyes. Conjunto de leyes por las que se rige un Estado.

Legislación civil.- Normativa existente en el Código Civil y demás leyes de carácter civil que inciden en la actividad inmobiliaria registral.

Legislación registral.- La normativa existente en la Ley de Registro, Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros de Datos Públicos y demás leyes que se refieren a la actividad del Registro de la Propiedad.

Legislar.- Redactar, establecer leyes.

Legítima.- Parte de la herencia que el testador no puede disponer libremente, por estar asignada, por ley, a determinados herederos. Quiénes sean los legitimarios y qué derecho tienen en la herencia, varía sustancialmente según estemos hablando del llamado "Derecho Común", los legitimarios son, en primer lugar, la línea recta descendente sin limitación de grado, y si hay cónyuge, éste tiene siempre un derecho legitimario de usufructo sobre parte de la herencia (un tercio). Si no existen descendientes, los legitimarios lo son los ascendientes, siendo preferidos los más próximos a los más lejanos, es decir, los padres a los abuelos, e igualmente si hay cónyuge del fallecido, tiene un derecho legitimario en usufructo. Si no existen descendientes ni ascendientes, y aparte de los derechos del cónyuge, en su caso, el testador podría dejar la herencia a quien tuviere por conveniente, porque los hermanos y demás colaterales no son nunca legitimarios, lo que tienen son derechos a la herencia para el caso de que el fallecido lo fuera sin testamento, y no existieran ni descendientes, ni ascendientes, ni cónyuge. La legítima de los descendientes es de $\frac{2}{3}$ de la herencia, de los que $\frac{1}{3}$ es legítima estricta, que necesariamente se reparte entre los hijos y por iguales partes, y el otro tercio, llamado de mejora, el testador puede, si lo desea, repartirlo como quiera entre sus

descendientes, es decir, podría dejarlo todo él a un nieto, o dar una parte a un hijo, otra a un nieto y otra a un bisnieto, etc. La de los ascendientes es de la mitad de la herencia, salvo que el fallecido deje viudo o viuda, en cuyo caso se reduce a un tercio.

Legitimación de firma.- Acto en el que un notario reconoce una firma como auténtica y verdadera, bien porque la conoce, bien porque se ha firmado delante de él, bien porque la coteja con la que indubitadamente figura en su protocolo (en el caso de que el firmante haya firmado un documento antes y que se encuentre en su protocolo).

Legitimario -ria.- Persona que tiene derecho a reclamar la legítima por grado de parentesco con el causante de la herencia.

Ley.- Norma jurídica general y de obligado cumplimiento que, en un régimen constitucional, es dictada por el poder legislativo.

Ley orgánica.- Ley que se deriva de la Constitución de un Estado y que regula aspectos jurídicos fundamentales como derechos y libertades. Se diferencia de las leyes ordinarias en que para su aprobación se requiere una mayoría cualificada en las Cámaras. Ejemplo. Ley Orgánica del Poder Judicial, Ley Orgánica que aprueba el Código Penal.

Libros Índices.- Para la búsqueda de los asientos registrales (inscripciones y cancelaciones) que se archivan en los libros de registros (propiedad, gravámenes, interdicciones y prohibiciones de enajenar y los demás que determina la Ley) se ha impuesto al registrador de la propiedad la obligación de elaborar los denominados libros índices, tomando para tal efecto como elemento principal los nombres de los intervinientes que aparecen en cada asiento registral. (Por este método se suele identificar al registro como de folio personal, aclarando que aquí no estamos frente a una técnica de inscripción sino ante una técnica de búsqueda, ya que los asientos registrales se llevaron y se llevan en orden cronológico).

Desde entonces para llegar a un asiento registral (acta de inscripción o acta de cancelación) de una persona determinada se debieron confeccionar, por disposición de la Ley, libros índices parciales por cada libro de registro y un índice general.

Libros de Registro.- Para la inscripción de los actos y contratos inscribibles el Registrador de la Propiedad está obligado a llevar los libros denominados de registro que están expresamente determinados en el Art. 11 literal c) de la Ley de Registro, que preceptúa: “Llevar, con sujeción a las disposiciones de esta Ley, los libros denominados Registro de Propiedad, Registro de Gravámenes, Registro Mercantil,

Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar y los demás que determina la Ley.” Y, por último esos libros se deben formar observando las reglas formuladas en los artículos del 20 al 22, inclusive, de la Ley de Registro. Un punto innovador es el de que se admite la posibilidad de formar y llevar otros libros de registro, pero cuando aquella exigencia estuviere expresamente señalada en la Ley. Es decir, siempre será una disposición legal la que establezca el registro que debe confeccionar el Registrador de la Propiedad para archivar las inscripciones de los actos jurídicos que asimismo la Ley determine como inscribibles, pero jamás su discrecionalidad o libre arbitrio, como tampoco la de cualquier otro funcionario o autoridad pública del nivel jerárquico superior, pues la creación de los nuevos libros de registro tiene como única fuente la Ley.

Liquidación.- Boleta en la cual se deja constancia de los derechos de calificación y registro de un documento la cual debe ser presentada debidamente paga en conjunto con el documento al diario del Registro Público.

Liquidador.- Es un servidor público auxiliar de la función registral, que tiene a su cargo realizar los cálculos de los derechos de calificación y registro de un documento presentado para su inscripción.

M

Mando.- Potestad legalmente conferida a una persona, por razón de su cargo o función, que la autoriza para dictar órdenes, dentro siempre de la esfera de su competencia.

Masa.- Universalidad de los bienes que constituyen el patrimonio de una persona física o moral, destinada a satisfacer los créditos existentes en su contra, hablándose, en tal sentido, de la masa de la quiebra, de la masa del concurso y de la masa de la herencia.

Masa de la Quiebra.- Se integra por los bienes del quebrado y por los que adquiere hasta finalizar se la quiebra.

Matrícula Inmobiliaria.- Contiene la información jurídica de un inmueble determinado que aparece en la ficha registral más la información física del inmueble proporcionada por el catastro municipal a través de la interconexión informática Registro-Catastro. Pero es necesario aclarar que una vez creada la matrícula inmobiliaria queda inactiva la ficha registral del inmueble, pues esta última tiene vigencia mientras no exista la matrícula inmobiliaria.

Ministerio.- Cada uno de los organismos a que está encomendada la dirección y el gobierno de una rama de la administración pública.

Ministerio Público.- Cuerpo de funcionarios que tiene como actividad característica, aunque no única, la de promover el ejercicio de la jurisdicción, en los casos preestablecidos, personificando el interés público existente en el cumplimiento de esta función estatal.

Minuta.- Borrador de un documento escrito, público o privado.

Modos de Adquirir.- Actos o hechos jurídicos en virtud de los cuales se puede obtener la propiedad de las cosas o derechos.

Motivo.- Intención que da nacimiento a la celebración de un acto jurídico.

Móvil.- Finalidad o propósito que en cada caso existe para que una persona realice un acto.

Municipio.- Unidad Orgánica Catastral.

Mutación Catastral.- Todo cambio que sobrevenga respecto de los elementos físico, jurídico o económico de los predios cuando sea debidamente inscrito en el Catastro.

- Primera clase: Las que ocurran respecto del cambio de propietario o poseedor.

- Segunda clase: Las que ocurran en los límites de los predios, por agregación o segregación, con o sin cambio de propietario o poseedor.
- Tercera clase: Las que ocurran en los predios, bien sea por nuevas edificaciones, construcciones, o por demoliciones de éstas.
- Cuarta clase: Las que ocurran en los avalúos de los predios de un municipio por renovación total o parcial de sus aspectos físicos y económicos.
- Quinta clase: Las que ocurran como consecuencia de la inscripción de predios o mejoras por edificaciones no declarados u omitidos durante la formación o la actualización de la formación del catastro.

Mutaciones Mixtas.- Son los cambios que se presentan por ocurrencia simultánea de dos o más clases de mutaciones.

N

Negativa de inscripción.- La negativa que sienta el Registrador de la Propiedad, que se fundamentará únicamente en las causales constantes en Art. 11 literal a) numerales del 1 al 6, inclusive, y en el Art. 12 de la Ley de Registro, constará al final del título cuya inscripción se

hubiere solicitado, expresándose en ella con precisión y claridad las razones en que se funde.

La necesidad de motivación hoy tiene rango constitucional, pues por disposición del Art. 76 numeral 7 literal I) de la Constitución de la República todos los actos y resoluciones de los poderes públicos deben ser motivados, estableciéndose que no habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho.

Negligencia.- Falta de atención en el cumplimiento de las obligaciones o en el ejercicio de los derechos.

Negociabilidad.- Calidad de negociable correspondiente a un título representativo de un derecho o crédito.

Negociable.- Susceptible de ser objeto de una operación en comercio.

Negociación. Acción y efecto de negociar.

Nombramiento.- Acto en virtud del cual se confiere a persona o personas determinadas un cargo, función o empleo.

Nombramiento ilegal.- Es aquel que está hecho en contravención de las disposiciones legales establecidas para su otorgamiento.

Nominatim.- Expresión con que se denota estar designadas por sus nombres las personas favorecidas en disposiciones de última voluntad.

Nom Omne Quod Licet Honestum Est.- Significa: "No todo lo que es lícito desde el punto de vista jurídico, es bueno desde el punto de vista moral".

Nom Bis In Idem.- Expresión que niega la posibilidad legal de promover un nuevo juicio sobre una cuestión ya resuelta en otro anterior, o de sancionar dos veces una misma infracción, de cualquier género.

Norma Jurídica.- Regla dictada por legítimo poder para determinar la conducta humana.

Notario.- Funcionario público investido de fe pública, autorizado para autenticar los actos y los hechos a los que los interesados deban o quieran dar autenticidad conforme a las leyes.

Notificación.- Acto mediante el cual con las formalidades legales preestablecidas, se hace saber una resolución judicial o administrativa a la persona a la que se reconoce

como interesada en su conocimiento o se le requiere para que cumpla un acto procesal.

Notoriedad.- Calidad de ciertos hechos o actos que permite al legislador declararlos exentos de la carga de la prueba, aunque no de la carga de la alegación, en el proceso.

Nuda Propiedad.- Propiedad de una cosa desprovista de la facultad del goce o disfrute de la misma.

Nudo Propietario.- Persona titular de la nuda propiedad de una cosa.

Nulidad.- Ineficacia de un acto jurídico como consecuencia de la ilicitud de su objeto o de su fin, de la carencia de los requisitos esenciales exigidos para su realización o de la concurrencia de algún vicio de la voluntad en el momento de su celebración.

Nulo.- Acto jurídico afectado de nulidad.

Nuc Pro Tunc.- Significa con efecto retroactivo.

Nuncupativo.- Denominación correspondiente al testamento abierto.

O

Oblación.- Oferta de la cosa debida que hace el deudor a su acreedor para que la reciba en pago, como procedimiento preliminar a su consignación, en caso de negativa a recibirla.

Obligación.- La relación jurídica establecida entre dos personas, por la cual una de ellas llamada deudor, queda sujeta para otra llamada acreedor, a una prestación o a una abstención de carácter patrimonial, que el acreedor puede exigir del deudor.

Obligación Propter Rem.- Obligación de dar o de hacer, que grava al titular de un derecho real (propiedad, posesión, etc.) en su calidad de tal, y como dura, en relación con el obligado, en tanto subsista la expresada titularidad por lo que se dice de esta obligación que es aquella en la que el deudor puede cambiar.

Obligacionista.- Titular de una obligación o bono.

Obligado.- Sujeto pasivo de una obligación.

Obligatoriedad.- Calidad de obligatorio de un mandato, orden o disposición de un órgano de autoridad.

Obligatorio.- Orden que, emanado de un órgano de autoridad, obliga a cumplimiento, con la amenaza explícita o implícita, de procederse a su ejecución en caso de que esta obligación quede desatendida por aquellos a quienes corresponde cumplirla espontáneamente.

Ocupación.- Modo de adquirir la propiedad de los bienes muebles que no tienen dueño, o cuyo dueño se ignore.

Oferente.- Persona que formula una oferta.

Oferta.- Invitación de una persona a otra para la celebración de un contrato.

Oficial de Partes.- Persona que se encarga de la recepción y entrega de documentos.

Orden de trabajo.- Número asignado a cada documento presentado ya sea por el área de inscripciones o por el área de certificaciones.

Orden Legal.- Situación jurídica general creada por el conjunto de las normas constitutivas del derecho positivo.

Organismo Desconcentrado.- Es la forma jurídico-administrativa en que la administración centralizada delega en un Organismo o Institución, facultades técnicas y operativas, otorgándole autonomía presupuestal mas no patrimonial, para el desarrollo de sus funciones y prestación de servicios.

Organismo Descentralizado.- Es la forma jurídico-administrativa en que la administración centralizada delega en un Organismo o Institución, facultades jurídicas y administrativas con patrimonio y personalidad jurídica propias, para el desarrollo de sus funciones y prestación de servicios.

P

Pacta Sunt Servanda.- Afirmación de la obligatoriedad de los pactos libremente establecidos.

Pacto.- Acuerdo de voluntades entre varias personas mediante el cual se constituye entre ellas una relación jurídica de la que se derivan obligaciones que pueden ser unilaterales o bilaterales.

Pacto de Mejor Comprador.- Estipulación que establece que la existencia de un comprador que ofrezca mejor precio por una cosa ya vendida, de lugar a la resolución del contrato de compraventa.

Pacto de Preferencia.- Pacto en virtud del cual el vendedor se asegura la facultad de recomprar la cosa, en el caso de que el comprador se determine a venderla, con preferencia

sobre cualquier otro que quiera comprarla, y en las mismas condiciones que este haya ofrecido.

Pacto de Reventa.- Pacto que faculta al comprador para devolver al vendedor la cosa objeto de la compraventa, con el derecho de recibir de este el precio pagado por ella.

Pagaré

Titulo de crédito que contiene la promesa incondicional de pagar una suma determinada de dinero, que el suscriptor hace a favor del tenedor del documento.

Pago por Intervención.- Pago subsidiario de una letra de cambio realizado por un tercero con objeto de evitar al girado el descrédito que pueda ocasionarle el incumplimiento de la obligación de pagar.

Papel Comercial.- Pagarés suscritos por sociedades anónimas mexicanas, denominados en moneda nacional, destinados a circular en el mercado de valores-

Parafernales.- Bienes de la mujer casada que no tienen carácter dotal y cuya administración y goce le corresponden privativamente, es decir, aquellos que no han sido comprendidos en la constitución de su dote.

Parcionero.- Participe.

Parentela.- Conjunto de parientes.

Parentesco.- Vinculo jurídico existente entre las personas que descienden de un mismo progenitor (parentesco de

consanguinidad); entre el marido y los parientes de la mujer y entre la mujer y los del marido (parentesco de afinidad) y entre el adoptante y el adoptado (parentesco civil).

Parientes.- Personas unidas entre si por el vinculo del parentesco.

Parlamentar.- Negociar.

Parte.- Persona que interviene por su propio derecho en la producción de un contrato o acto jurídico de cualquier especie.

Partición.- Operación consistente en la división de una cosa común.

Partición de Herencia.- Conjunto de operaciones realizadas para determinar el activo y el pasivo del caudal hereditario, fijar el haber de cada partícipe y adjudicarle el que le corresponda.

Pasivo.- Totalidad de las deudas que pesan sobre el patrimonio de una persona, física o moral.

Patrimonial.- Perteneiente o relativo al patrimonio.

Patrimonio.- Suma de bienes y riquezas que pertenecen a una persona.

Pecuniario.- Relativo al dinero.

Pedimento.- Manifestación oral o escrita de algo que se pide a un órgano jurisdiccional.

Pensión Alimenticia.- Cantidad que periódicamente percibe una persona en concepto de alimentos, del pariente que tiene la obligación legal de prestarlos.

Pensionista.- Persona que tiene legalmente reconocido el derecho a una pensión.

Perito.- Persona entendida en alguna ciencia o arte que puede ilustrar al juez o tribunal acerca de los diferentes aspectos de una realidad concreta, para cuyo examen se requieren conocimientos especiales en mayor grado que los que entran en el caudal de una cultura general media.

Perito Valuador.- Persona Física que haya obtenido la autorización de la SHF, a través de al menos una Unidad de Valuación y que tiene bajo su responsabilidad elaborar un avalúo, a través del Sistema Electrónico de Avalúos, para su certificación por la Unidad de Valuación en donde esté registrado.

Permuta.- Contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa por otra.

Permutante.- Parte en el contrato de permuta.

Permutar.- Llevar a efecto una permuta.

Persona Física.- Ser humano, hombre o mujer mayor de edad.

Persona Moral.- Entidad formada para la realización de los fines colectivos y permanentes de los hombres, a la que el derecho objetivo reconoce capacidad para tener derechos y obligaciones.

Personería.- Facultad de representación.

Pertenencia.- Derecho de propiedad correspondiente a una persona sobre una cosa.

Petición.- Derecho reconocido por la Constitución a los ciudadanos, en virtud del cual estos pueden dirigirse a las autoridades en demanda de algo que estimen justo y conveniente.

Petición de Herencia.- Ejercicio de la facultad jurídica que tiene el heredero de reclamar los bienes hereditarios a cualquier persona que los tenga en su poder.

Piezas de Autos.- Conjunto de las constancias escritas de las actividades realizadas en el proceso para su tramitación, resolución y, en caso necesario, ejecución.

Plazo.- Espacio de tiempo que generalmente se fija para la ejecución de actos.

Plazo Perentorio.- Plazo establecido legalmente para la realización de un acto jurídico, cuyo transcurso destruye la posibilidad de que el acto sea realizado.

Poder.- Autorización en virtud de la cual una persona ejerce en nombre de otra los actos jurídicos que ésta le encargue.

Poderdante.- Persona que otorga un poder a otra.

Poderhabiente.- Persona en cuyo favor se ha otorgado un poder.

Poseedor.- La persona que ejerce sobre una cosa un poder de hecho, o la persona que goza de un derecho.

Poseedor de Buena Fe.- El que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle el derecho de poseer, así como el que ignora los vicios de su título, que le impiden poseer con derecho.

Poseer.- Hallarse en posesión de una cosa o derecho.

Posesión.- Poder de hecho ejercido sobre una cosa o goce de un derecho.

Práctica Jurídica.- Actividad encaminada a la aplicación del derecho en sus varias manifestaciones.

Praeter Legem.- Fuera de la Ley.

Praxis Jurídica.- Practica Jurídica.

Precario.- Beneficio concedido a una persona, a título gratuito, consistente en el uso de una cosa, revocable a voluntad del propietario.

Precarista.- Persona que tiene una cosa en precario.

Precepto.- Norma incorporada a un cuerpo legal.

Precio.- Valor pecuniario de una cosa.

Precio de venta.- Es el monto en pesos mexicanos al que el vendedor ofrece su vivienda, aceptado por el derechohabiente y equivale al Valor de la Operación que debe de quedar consignado en la escritura pública correspondiente.

Precontrato.- Promesa de contrato.

Predial.- Perteneiente o relativo al predio.

Predio.- Porción de terreno o edificio, rústico o urbano.

Predio Construido.- El que tenga construcción permanente adherida al predio, en condiciones tales que no pueda separarse del suelo, sin deterioro de la propia construcción, y el valor de sus construcciones sea mayor al 20% del valor del terreno y que se encuentre en condiciones de ser habitable.

Predio Dominante.- Predio a cuyo favor se encuentra constituida una servidumbre.

Predios en propiedad horizontal o en condominio.- Unidades independientes que se hayan establecido en el inmueble de acuerdo con el plano y el reglamento respectivo.

Predio Sirviente.- Predio sobre el cual se ha constituido una servidumbre.

Prelación.- Anterioridad, preferencia, orden de prelación.

Prescribir.- Transcurrir el plazo legalmente señalado para la prescripción.

Prescripción.- Medio de adquirir bienes, llamada positiva o de librarse de obligaciones, denominada negativa, mediante el transcurso del tiempo y bajo las condiciones establecidas al efecto por la ley.

Prescriptible.- Susceptible de prescripción.

Prelación.- anterioridad, preferencia, orden de prelación

Prelegado.- Legado hecho a favor de persona que en la misma sucesión es también heredero.

Prestatario.- Persona que toma dinero a préstamo.

Preterición.- Omisión del testador relativa a la obligación de dejaren su testamento alimentos a las personas que tienen derecho a ellos.

Primera Copia.- Traslado de una escritura matriz hecha por vez primera, para entregar a los otorgantes.

Principio.- Origen.

Principio de Prioridad Registral.- Principio que significa que si existen dos expedientes que contengan un acto o

contrato sobre el mismo inmueble, mientras no se termine la inscripción del acto o contrato del primer expediente, el sistema no permite que se de inicio a las inscripciones del acto o contrato del segundo expediente.

Principios Registrales.- En el Derecho Inmobiliario Registral tienen como finalidad lo siguiente: servir a la interpretación de las normas que conforman el Derecho Inmobiliario, lograr la integración del ordenamiento jurídico inmobiliario, y darle al legislador las pautas necesarias al momento de establecer la normativa de la Legislación inmobiliaria registral. Una clasificación interesante acerca de los principios registrales es la que los estructura del siguiente modo: Principios requisitos, principios fundamentos y principios efectos. En los primeros tenemos los principios de rogación, de obligatoriedad, de titulación y de especialidad; en el segundo grupo encontramos al principio de tracto sucesivo y al principio de legalidad en su aspecto de calificación registral amplia; y, en el tercer grupo, aparecen los principios de prioridad, legitimación y fe pública registral.

Probatorio.- Relativo a la prueba.

Proindivisión.- Estado en que se encuentra una masa de bienes antes de la división de la misma.

Pro Indiviso.- Denominación del bien o derecho que pertenece a una comunidad de personas.

Promesa de Contrato.- Contrato preliminar que da origen a obligaciones de hacer, consistentes en celebrar el contrato respectivo de acuerdo con lo ofrecido.

Promitente.- Quien hace una promesa.

Propiedad.- Derecho de goce y disposición que una persona tiene sobre bienes determinados, de acuerdo con lo permitido por las leyes, y sin perjuicio de tercero.

Propiedad en Condominio.- Manifestación de la propiedad inmueble en la cual los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel o a la vía pública, pertenecen a distintos propietarios, cada uno con un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local y, además un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute.

Propiedad Intelectual.- Especie de propiedad que se manifiesta como propiedad literaria, artística e industrial, teniendo todas ellas idéntica naturaleza y justificación.

Propietario.- Titular del derecho de propiedad. Persona que ejerce un poder jurídico de uso, goce y disposición de un bien inmueble.

Propietario Civil.- Es el propietario protegido por la legislación civil, que aparece en el escenario jurídico en virtud de una sentencia judicial que le restablece esa calidad al haberse declarado nulo o resuelto alguno de los títulos anteriores, independientemente de la ubicación en la que se encuentre dentro de la cadena de transmisión de dominio.

Propter Nuptias.- Por razón de matrimonio.

Prorrata.- Porción de las cosas o dinero que se reparte entre varias personas a los efectos de que cada una de ellas perciba o abone lo que proporcionalmente le corresponda.

Prorratear.- Distribuir proporcionalmente casas o dinero, para su percepción o abono, entre varias personas.

Protocolizar.- Asentaren el protocolo las escrituras públicas y actas que el notario autoriza.

Protocolo.- Libro o juego de libros autorizados en los que el Notario, durante su ejercicio, asienta y autoriza con las formalidades de ley, las escrituras y actas notariales que se otorguen ante su fe.

Publicidad Registral.- Es la que tiene como función primordial producir cognoscibilidad general, es decir,

posibilidad de conocimiento de las situaciones jurídicas inmobiliarias que la ofrece el Registro en forma permanente, por lo que inclusive cuando no se lo hubiere consultado existe siempre la posibilidad de conocer la información registral.

Público.- Todo aquello que atañe o interesa al Estado o a la comunidad.

Punible.- Merecedor de castigo.

Punición.- Castigo

Punir.- Castigar.

Q

Quebrantamiento.- Violación de norma vigente o de obligación libremente contraída.

Quebrar.- Caer un comerciante en la situación que autoriza legalmente su declaración de quiebra-

Quiebra.- Estado jurídico de un comerciante, declarado judicialmente, como consecuencia del incumplimiento en el pago de sus obligaciones profesionales, que produce la

limitación de sus facultades relativas a la administración y disposición de los bienes, así como la liquidación de su patrimonio y distribución de los bienes que lo constituyen entre los acreedores legítimos en la proporción en que tengan derecho a ser pagados.

R

Radicar.- Fijar el domicilio en lugar determinado.

Ratio Legis.- La razón de la ley.

Razón de Inscripción.- Una vez que se hubiere practicado la inscripción el Registrador de la Propiedad está obligado a devolver el documento público presentado con la razón de inscripción, en la que se hará constar especialmente el Registro, número y fecha de inscripción, expresando la fecha de esta nota y la firma del registrador. Si se guardare alguno de los documentos mencionados en el Art. 47 de la Ley de Registro se hará mención de su contenido.

Razón Social.- Nombre de la sociedad mercantil formado con el de uno de sus socios, con el de algunos de ellos o con los de todos.

Reafianzamiento.- Es la fianza por la cual una institución de fianzas se obliga a pagar a otra, en la proporción

correspondiente, las cantidades que esta deba cubrir al beneficiario por su fianza.

Recalificación Judicial ante Negativa de Inscripción.- La recalificación judicial ante una negativa de inscripción corresponde hacerla al juez de lo civil de la jurisdicción del cantón en donde está ubicada la oficina de registro, manteniéndose vigente el recurso de apelación para ante la Corte Superior, hoy Corte Provincial de Justicia correspondiente, por parte del afectado con aquella oposición a la inscripción, pero ahora de la resolución del superior no existe otro recurso. Asimismo de acuerdo al Art. 219 Código Orgánico de la Función Judicial le corresponde a la Sala de lo Contencioso Tributario de la Corte Provincial de Justicia conocer las acciones de recalificación contra las registradoras o registradores de la propiedad y mercantiles de su jurisdicción respecto a las negativas de inscripción de los actos o contratos por razones exclusivamente tributarias.

Reconducir.- Prorrogar tácita o expresamente un arrendamiento.

Reconocimiento de Escritura.- Afirmación de la autenticidad de un documento o escritura formulada por la persona requerida al efecto por autoridad o funcionario competente.

Redención.- Liberación de una carga, gravamen u obligación de acuerdo con la norma legal que la autorice.

Redhibición.- Rescisión de la venta de una cosa motivada por los vicios ocultos que en ella han sido descubiertos con posterioridad a su adquisición.

Redhibir Dejar sin efecto el comprador la compra realizada por no haber manifestado el vendedor los vicios ocultos de la misma.

Redhibitorio.- Vicio que autoriza a la redhibición.

Registrador.- Encargado registral, persona que está a cargo de una Oficina Jurisdiccional del Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

Registro Competente.- La regla general que se impuso fue la de que la inscripción de los títulos de dominio o de otro derecho real debía efectuarse en el Registro del Cantón en donde estuviere situado el inmueble, debiendo para tal efecto observarse las siguientes reglas:

- Si el inmueble por su situación pertenecía a varios cantones, • debía efectuarse la inscripción en la oficina de Registro de cada uno de esos cantones.
- Si el título se refería a varios inmuebles, debía efectuarse la

- Inscripción en los Registros en donde estuvieren situados los inmuebles.
- Si por un acto de partición se adjudicaban a varias personas los inmuebles o parte de ellos, que antes se poseían proindiviso, el acto de partición de cada inmueble o de cada parte adjudicada debía inscribirse en la oficina de Registro del cantón a que por su situación pertenezca cada inmueble o parte de él. (Art. 703 C.C.).

Esta disposición dice relación con la competencia territorial asignada a cada oficina de registro en cada cantón, pues la regla general impuesta fue la de que los títulos señalados en el Código Civil debían inscribirse, solo en el Registro en donde estuviere ubicado el inmueble, y excepcionalmente en más de un registro si el inmueble estaba situado en más de un cantón.

Registro Gráfico.- Conjunto de planos catastrales.

Registros Catastrales.- Padrones en los que se inscriben características de los bienes inmuebles.

Regla Jurídica.- Precepto legal de carácter normativo u orgánico.

Rehabilitación del Quebrado.- Beneficio otorgado por decisión judicial al quebrado en virtud del cual quedan sin

efecto las incapacidades y limitaciones derivadas de las declaraciones de quiebra.

Repartición.- Distribución de una masa de bienes entre las personas que tienen derecho a ellos.

Repertorio.- El Registrador llevará un libro denominado Repertorio para anotar los documentos cuya inscripción se solicite. Concordancia: Art. 15 literal a) LR.

Acta de apertura del libro de repertorio: El Repertorio será foliado. En la primera de sus páginas se sentará un acta en que se deje constancia del número total de folios que contiene el libro, la misma que será suscrita por el Registrador. Concordancia: Art. 11 literal c) LR.

División de cada página del repertorio: Cada una de las páginas del Repertorio se dividirá en cinco columnas para expresar, en la primera, el nombre y apellido de la persona que presente el documento; en la segunda, la naturaleza del acto en que se trate de inscribir; en la tercera, la clase de inscripción que se pide; en la cuarta, la hora y mes de la inscripción; y en la quinta, el registro parcial en que se debe hacer la inscripción, y el número que en éste le corresponda.

Anotación de la causa de la negativa: Si el Registrador se

negare a practicar la inscripción por alguna de las razones que constan en esta Ley, se expresará al margen del Repertorio la causa de la negativa, dejando en blanco la quinta columna, para designar el registro parcial en que debe inscribirse el documento y darle el número que le corresponde a la fecha en que de nuevo sea presentado, si la autoridad competente ordenare la inscripción. Concordancia: Art. 13 inciso 1 LR.

Identificación de columnas: Cada una de las columnas del Repertorio se encabezará con un rótulo, que indicará lo que ella contenga.

Secuencia de anotaciones: Las anotaciones se harán en el Repertorio, en serie numerada, como primero, segundo, tercero, etc., siguiendo el orden de presentación de los documentos. Concordancia: Art. 39 LR.

El Repertorio se cerrará diariamente con una razón de la suma de las anotaciones hechas en el día y con expresión de los números de la primera y de la última. La razón, después de la fecha en que hubiere sido puesta irá firmada por el Registrador. Si no se hubieren verificado anotaciones en el día, se hará constar este particular. (Razón de cierre diario del repertorio). Concordancia: Art. 11 literal d) LR.

Representado.- Persona que, en cualquier forma legal, otorga su representación a otra.

Repudiación.- Manifestación de voluntad mediante la cual un determinado sujeto declara que no acepta un derecho o cosa que, de no existir dicha manifestación, entraría en su patrimonio.

Restituir.- Volver una cosa a quien la tenía anteriormente.

Reticencia.- Disimulo de un hecho o circunstancia por la persona que se encuentra en la obligación de manifestar su existencia.

Retracto.- Derecho atribuido a una persona - convencional o legalmente - de recuperar la cosa vendida a otra, pagando el precio.

Retrocesión.- Cesión a una persona del bien o derecho que ella nos había cedido anteriormente.

Retroventa.- Recuperación de lo vendido con pacto de retroventa.

Reversión.- Restitución de una cosa al estado que anteriormente tenía.

Revocabilidad.- Posibilidad legal de la revocación de un acto.

Revocable.- Susceptible de revocación.

Revocación.- Acto jurídico en virtud del cual una persona se retracta del que ha otorgado a favor de otra, dejándolo sin efecto, siendo posible únicamente en los de carácter unilateral, como el testamento o el mandato.

Revocar.- Dejar sin efecto un acto jurídico.

Rúbrica.- Rasgo, o conjunto de ellos, que, como complemento de la firma, pone el firmante debajo de su nombre y apellido(s).

S

Sanción.- Pena.

Seguridad Jurídica.- Garantía que representa la organización estatal en orden al mantenimiento del derecho y a la consiguiente protección del individuo, nacional o extranjero.

Semovientes.- Bienes consistentes en animales o ganado de cualquier género.

Sentencia.- Resolución judicial que pone fin a un proceso o juicio en una instancia o en un recurso extraordinario.

Sentencia Absolutoria.- Sentencia que, al rechazar la

demanda, libera al demandado de la pretensión aducida por el actor.

Separación de Poderes.- División de poderes.

Servidumbres.- Limitan el derecho de propiedad en beneficio de otro.

Sesión.- Tiempo dedicado por un cuerpo colegiado, previa convocatoria de sus miembros, al exámen, discusión y resolución de las cuestiones propias de su competencia, en forma preestablecida en sus estatutos.

Signatario.- Firmante.

Signatura.- Firma.

Sinalagmático.- Contrato bilateral.

Síndico de la Quiebra.- Auxiliar de la administración de justicia encargado de la administración de los bienes del quebrado, con la obligación de asegurarlos y administrarlos, en tanto que no se distribuya el importe de los mismos entre quienes hayan sido reconocidos como acreedores en el juicio de quiebra-

Sistema.- Conjunto ordenado de reglas o principios relacionados entre sí.

Sistema Jurídico.- Sistema de normas jurídicas conectadas lógicamente entre sí en tal forma que las normas especiales deban pensarse como derivadas de normas generales.

Sistema de Digitalización.- Ingresado el trámite, pasa al área de digitalización donde la documentación será escaneada y convertida a imágenes, de manera que en lo posterior, a quienes les corresponda trabajar el trámite o quien desee consultar el expediente, puede hacerlo simultáneamente, ingresando al sistema el número de trámite, con lo cual obtendrá la imagen del expediente disponible.

Sistemas registrales.- Comprende los sistemas vigentes que han sido instituidos por las legislaciones del mundo, en torno a la problemática que incumbe a los registros de la propiedad. Un elemento básico que los distingue está dado por los efectos que produce la inscripción en el registro de la propiedad, pues en unos casos lo es respecto al propietario civil o verus dominus y en otros casos lo es con relación a los adquirentes de derechos inmobiliarios, cuando esa adquisición haya sido de buena fe y a título oneroso.

Sistemas de registro simple o registro de archivo de documentos.- Bajo este sistema la creación del registro de la propiedad tuvo como finalidad eliminar la clandestinidad, el ocultamiento de otros títulos de dominio y sobre todo de las cargas que afectaban a los inmuebles, las cuales eran desconocidas por los adquirentes o por los acreedores. Por este sistema se brinda publicidad de la información que

consta en los títulos o documentos que tienen como objeto los bienes inmuebles inscritos en el Registro de la Propiedad; de esta manera los interesados están en la posibilidad de obtener en una sola oficina toda la información relacionada con los inmuebles de su circunscripción territorial.

Sistema de registro complejo o registros de derechos.-

Pretende dar solución integral a los dos planteamientos que se formularon desde la aplicación de la legislación civil, los cuales siguen constituyendo un desafío para este tipo de registro: el uno que hace referencia sobre quién es el propietario del inmueble; y, el otro respecto a cuáles son las cargas y gravámenes que afectan a los inmuebles y sus derechos.

Sistema Público Nacional de Registro de la Propiedad.-

Se debe articular a través de un sistema de registro complejo o registro de derechos, así como de la implementación de un sistema nacional de datos que será aplicado en todos los registros de la propiedad, y, por último, con el establecimiento de una nueva forma de administración de gestión pública del sistema público de registro de la propiedad y particularmente de las oficinas registrales ubicadas en cada cantón o distrito metropolitano.

Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.- Debe organizarse mediante la adopción e implementación de sistemas informáticos estandarizados aplicables en todos los registros denominados públicos, sistemas de interconexión y sistemas de control cruzado de información que permitan establecer bases de datos nacionales alimentadas de la bases de datos locales que contendrán la “información generada” por los registros públicos, especialmente, los registros de la propiedad, mercantil y civil.

Situación Jurídica.- Concreción del derecho objetivo.

Sobrecarta.- Cubierta o sobre de una carta.

Sobreescrito.- Aquello que se escribe en la cubierta de un sobre para indicar una dirección postal o para asentar cualquier anotación de otra índole relativa al contenido del mismo.

Sobregiro.- Letra de cambio, cheque o libranza que contiene un giro superior a la provisión o al crédito del girado.

Sobreprima.- Prima suplementaria que ha de pagarse en caso de agravación de un riesgo asegurado o en garantía de un nuevo riesgo que deba entenderse cubierto en la misma póliza

Sociedad Anónima.- Sociedad mercantil que existe bajo la denominación social y se compone exclusivamente de socios cuya obligación se limita al pago de sus acciones.

Sociedad Civil.- Contrato mediante el cual los socios se obligan mutuamente a combinar sus recursos o sus esfuerzos para la realización de un fin común, de carácter preponderantemente económico, pero que no constituya una especulación comercial.

Sociedad Conyugal.- Régimen de comunidad de bienes establecido en las capitulaciones matrimoniales.

Sociedad de Capital Variable.- Sociedad en la que el capital social es susceptible de aumento por aportaciones posteriores de los socios, así como de disminución de dicho capital, por retiro total o parcial de las aportaciones, con sujeción a las formalidades establecidas al efecto en el contrato.

Sociedad de Inversión.- Sociedad que tiene por objeto la adquisición de valores y documentos seleccionados de acuerdo al criterio de diversificación de riesgos, con recursos provenientes de la colocación de las acciones representativas de su capital social entre el público inversionista.

Sociedad de Inversión de Renta Fija.- Sociedades que operarán exclusivamente con valores y documentos de

renta fija y la utilidad o pérdida neta se asignará diariamente.

Sociedad de Responsabilidad Limitada.- Sociedad mercantil que se constituye entre socios que solamente están obligados al pago de sus aportaciones, sin que las partes sociales puedan ser representadas por títulos negociables a la orden ni al portador, siendo sólo cedibles en los casos y con los requisitos legalmente preestablecidos.

Sociedad en Comandita por Acciones.- Sociedad mercantil compuesta de uno o varios socios comanditados que responden de manera subsidiaria, ilimitada y solidariamente, de las obligaciones sociales, y de uno o varios comanditarios que únicamente están obligados al pago de sus acciones.

Sociedad en Comandita Simple.- Sociedad mercantil que existe bajo una razón social y se compone de uno o varios socios comanditarios, que responden de manera subsidiaria, ilimitada y solidariamente, de las obligaciones sociales, y de uno o varios socios comanditarios, que únicamente están obligados al pago de sus aportaciones.

Sociedad en Nombre Colectivo.- Sociedad mercantil que existe bajo una razón social y en la que todos los socios responden de modo subsidiario, ilimitada y solidariamente de las obligaciones.

Sociedad Mercantil.- Es la constituida de acuerdo con la legislación mercantil, utilizando alguno de los tipos

reconocidos por ella, independientemente de que tenga o no una finalidad comercial.

Sociedades Nacionales de Crédito.- Instituciones de derecho público, con personalidad jurídica y patrimonio propios, que tienen por finalidad la prestación del servicio de banca y crédito.

Socio.- Persona que forma parte de una asociación o sociedad.

Socio Industrial.- Individuo cuya calidad de socio no está fundada en la aportación de capital para los fines de la sociedad, sino en la aportación de su trabajo personal.

Socios Capitalistas.- Socios que figuran en una sociedad mercantil en su calidad de aportadores del capital social de la misma.

Socios Comanditados.- Socios que en la sociedad es en comandita responden de manera subsidiaria, ilimitada y solidariamente de las obligaciones sociales.

Socios Comanditarios.- Denominación aplicada a los que en la sociedad en comandita únicamente responden de las obligaciones sociales en la cuantía de sus aportaciones.

Solvencia.- Calidad de solvente.

Solventar: Arreglar cuentas, pagando lo debido.

Solvente.- Capaz de cumplir debidamente aquello a que está obligado.

Sponsio.- Promesa.

Statu Quo.- En el estado actual.

Subarrendamiento.- Contrato en virtud del cual el arrendatario arrienda a otra persona la totalidad o parte de la cosa arrendada.

Subarriendo.- Subarrendamiento.

Subasta.- Transmisión de la propiedad de bienes determinados, realizada judicial o extrajudicialmente a favor del mejor postor con publicidad y previa licitación de quienes concurren al acto.

Subfiador.- Fiador del fiador.

Subfianza.- Fianza que se constituye para garantizar otra anterior.

Sublocación.- Subarrendatario.

Subrepticio.- Que se hace o toma a escondidas.

Subrogación.- Forma de transmisión de las obligaciones que se verifica por ministerio de la ley, y sin necesidad de declaración alguna de los interesados cuando el que es acreedor paga a otro acreedor preferentemente; cuando el que paga tiene interés jurídico en el cumplimiento de la obligación; cuando un heredero paga con sus bienes propios

alguna deuda de la herencia, y cuando el que adquiere un inmueble paga a un acreedor que tiene sobre él un crédito hipotecario anterior a la adquisición.

Subsidiario.- Se aplica a la acción o responsabilidad que suple y robustece a otra principal.

Sucesión.- Sustitución de una persona en los derechos transmisibles de otra.

Sucesión Legítima. Sucesión que se defiere por ministerio de la ley, cuando concurren los presupuestos establecidos al efecto.

Sucesión por Cabeza.- Sucesión en que cada uno de los sucesores mortis causa hereda por su propio derecho, no por el de representación.

Sucesión por Estirpe.- Sucesión que existe en aquellos casos en que la sucesión hereditaria se obtiene por representación de un ascendiente, no por derecho propio.

Sucesión Testamentaria.- Sucesión que se basa en la existencia de un testamento válido, otorgado en cualquiera de las formas admitidas por el legislador.

Sucesor.- Persona que, por cualquier modo legal, adquiere la titularidad de una cosa o derecho que anteriormente pertenecía a otra.

Sucesor Testamentario Singular.- Legatario.

Sucesor Universal.- Sucesor a título de heredero.

Suplantación.- Ocupar el lugar de otro valiéndose de medios ilícitos.

Suplantar.- Sustituir fraudulentamente.

Suspensión de Pagos.- Beneficio que se reconoce al comerciante que se encuentra en la imposibilidad de cumplir de manera inmediata y satisfactoria sus obligaciones mercantiles - previos los trámites de un proceso legal-, que evita la declaración de la quiebra, permitiéndole obtener espera, quita o ambas cosas, a la vez, de sus acreedores, los que tienen la facultad de acordar o no a la intervención de las operaciones del síndico y del suspenso.

Sustitución de Heredero.- Facultad atribuida legalmente al testador de sustituir uno o más personas al heredero o herederos instituidos, para el caso de que mueran antes, que el, o de que no puedan o no quieran aceptar la herencia.

T

Técnicas de registración.- Permiten organizar la información de los bienes inmuebles inscritos de acuerdo a los elementos que componen la relación jurídica real inmobiliaria que han servido para su identificación: Así tenemos que si se toma como elemento central a los

sujetos (la técnica será de folio personal), si se toma a la cosa como elemento principal (la técnica será del folio real); y, se toma al título o causa de la adquisición (se denomina folio causal o cronológico).

Testimonio.- Instrumento que expide y certifica el Notario, bajo su firma y sello, en el que transcribe directamente de su protocolo el contenido de una escritura.

Tradicón.- Se refiere a la historia del predio, en ella se contemplan las mutaciones que ha sufrido a través del tiempo.

Tráfico jurídico inmobiliario.- Comprende el resultado de las relaciones jurídicas inmobiliarias entabladas por los particulares (que debe ser protegida por la función de garantía) en virtud de la información constante en el Registro de la Propiedad (avalada por la función de publicidad).

U
EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DE GUAYAQUIL

Urbanización.- El fraccionamiento material del inmueble o conjunto de inmuebles urbanos pertenecientes a una o varias personas jurídicas o naturales, destinado a la venta por lotes en zonas industriales, residenciales, comerciales o

mixtas, con servicios públicos y autorizada según las normas y reglamentos urbanos.

Ujier.- Es la persona en relación de dependencia, del juzgado y designado para hacer las notificaciones ordenadas por el juez.

Usufructo: Es el derecho real de usar y gozar de una cosa cuya propiedad pertenece a otro, con tal que no se altere su sustancia.

V

Valor Catastral.- El asignado a cada uno de los bienes inmuebles ubicados en el territorio del Estado de acuerdo a los procedimientos a que se refiere la Ley.

Valor Comercial.- Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

Valuación.- La determinación del valor catastral, según los criterios establecidos en el presente Reglamento y en el manual de procedimientos técnicos catastrales.

Vencimiento.- Acción de vencer, o victoria para el ganador.-
Efecto del vencer ajeno.

Venta: Habrá venta cuando una de las partes se obligue a transferir a otra la propiedad de una cosa, y esta se obligue a recibirla y a pagar por ella un precio cierto en dinero.

Venta a satisfacción del comprador: Es la que se hace con la cláusula de no haber venta, o de quedar deshecha la venta, si la cosa vendida no agradase al comprador.

Venta con pacto comisorio: Equivale a la que se hiciera con la cláusula de reservar el dominio de la cosa hasta el pago del precio.

Venta con pacto de mejor comprador: Es la estipulación de quedar deshecha la venta si se presentase otro comprador, que ofreciese un precio más ventajoso.

Venta con pacto de preferencia: Es la estipulación de poder el vendedor recuperar la cosa vendida entregada al comprador, prefiriéndolo a cualquier otro por el tanto, en caso de querer el comprador venderla.

Venta con pacto de retroventa: Es la que se hace con la cláusula de poder el vendedor recuperar la cosa vendida entregada al comprador restituyendo a este el precio recibido, o con exceso o disminución.

Venta con pacto de reventa: Es la estipulación de poder el comprador restituir al vendedor la cosa comprada, o con exceso o disminución.

Venta judicial: Es la que se celebra por medio de un remate público, subasta o almoneda que se lleva a cabo por mandato judicial.

Ventanilla.- La ventanilla está dedicada a la recepción y entrega de los documentos relacionados a los servicios que presta el Registro de la Propiedad de Guayaquil: inscripciones y certificados, y efectuar los cobros respectivos.

Veredicto: Decisión emitida por un Jurado después de haber deliberado.

Veto: Facultad que las constituciones de algunos países conceden al Jefe del Ejecutivo para objetar una ley aprobada por el Congreso.

Vista: Reconocimiento primero que se hace ante el Juez o Tribunal con relación de los autos y defensas de las partes para sentencia.

Visto: es el reconocimiento con cuidado y atención de una causa o cosa, y la percepción con cualquier sentido de la inteligencia. Considerar, advertir o reflexionar.

Vitalicio: Dignidad, cargo, mando u benefició, que dura desde que se obtiene hasta el termino de la existencia de quien la posee.

Viudo- a.- El hombre o la mujer a quien se la ha muerto su mujer o su marido.

Viveza: La prontitud y rapidez en las acciones, justas o negativas, la energía en la pasión de los términos u acción, intensidad que lo hace ingenioso.

Y

Yacente.- Se dice de la herencia en que el heredero no ha decidido aún la aceptación ni la repudiación. | Se dice de la sucesión en que no se han efectuado las particiones entre los coherederos ni el pago de los legados.

Yermo.- Inculto o infecundo, dicho de los campos. | Despoblado. | Desierto.

Yerno.- El marido, respecto a los padres de la esposa.

Z

Zona Homogénea.- Delimitación de un área territorial de una localidad, cuyo ámbito lo constituyen básicamente inmuebles con o sin construcciones y en donde el uso del suelo actual o potencial, el régimen jurídico de la existencia y disponibilidad de servicios públicos e infraestructura, tienen el nivel de homogeneidad cualitativa y cuantitativa requerido en los términos y condiciones que para el caso se establezcan.

Zona Catastral.- Conjunto de regiones catastrales.

Zonas del Municipio.- Urbana y Rural

Zona Rural.- La que no se encuentra localizada dentro de las zonas delimitadas como urbanas.

Zona Urbana.- La comprendida dentro del límite del centro de población o perímetro urbano.

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL
REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DE GUAYAQUIL