

**DOCTRINA JURÍDICA REGISTRAL Nro. 008-2021**

**“LA CERTIFICACIÓN REGISTRAL CON SUSTENTO EN  
LOS ELEMENTOS DEL FOLIO REAL”**

**EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN GUAYAQUIL**

**CONSIDERANDO**

1.- Que, el sistema público de registro de la propiedad es administrado en forma concurrente entre el ejecutivo y las Municipalidades, por imperio del Art. 265 de la Constitución de la República del Ecuador, correspondiendo la administración de cada registro de la propiedad en cada cantón a los Gobiernos autónomos descentralizados municipales y en el sistema público nacional de registro de la propiedad al gobierno central y su administración se ejercerá de manera concurrente con los GADM, según el Art. 142 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

2.- Que, corresponde a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales la competencia exclusiva de formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, según el Art- 264.9 de la Constitución de la República.

3.- Que, al amparo de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos (Arts. 13 inciso 2, 14, 15 y 19) el Registro de la Propiedad como un registro de datos públicos goza de autonomía registral, debiendo estar dicha oficina a cargo de un Registrador de la Propiedad, a quien le corresponde ejercer privativamente las atribuciones, deberes y responsabilidades determinadas en la Ley de Registro, especialmente en los Arts. 11, 15 y 16, con la finalidad de encausar la seguridad jurídica de la propiedad inmobiliaria en cada cantón o Distrito Metropolitano, a través de la inscripción o de la certificación.

4.- Con sustento en el Art. 11 letra e) de la Ley de Registro consta como atribución del Registrador de la Propiedad la de conferir certificados y copias con arreglo a esta ley; y, con el respaldo de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos específicamente el Art. 3 inciso 3 se determina que la información que el Estado entregue, a través de los registros de datos públicos, entre ellos el registro de la propiedad, puede ser específica o general, versar sobre una parte o sobre la totalidad del registro, la cual puede ser suministrada por escrito o por medios electrónicos.

5.- Que en la "Ordenanza Sustitutiva para la Administración del Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil y el Ejercicio de la Competencia Registral, a Través de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil", publicada en la Gaceta Oficial 26 del 18 de septiembre de 2020 y en la edición especial del Registro Oficial 1047 del 21 de septiembre de 2020, el Art. TERCERO prescribe que la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil tiene como objeto llevar a cabo la administración y gestión de la parte organizacional,

presupuestaria, financiera, económica, de tecnología de la información e innovación, del talento humano y de los procesos dirigidos a atender los servicios de inscripción y certificación propios de la función registral.

6.- En la misma Ordenanza, el artículo Vigésimo Tercero ha establecido que: “La Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil almacenará la información que se generará en el Área Registral de modo digital con los respaldos y soportes físicos necesarios en la forma determinada en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, en la Ley de Registro [...] para tal efecto, se propenderá a un archivo digital que se organizará bajo el **sistema de información real** (folio real o matrícula inmobiliaria), contando para ello con la coordinación del Catastro Municipal, [...]”.

7.- Y, en el inciso 1 de la Disposición General Quinta de la referida Ordenanza Municipal se puntualizó que toda inscripción que tenga como antecedente un título adquisitivo de dominio de un inmueble situado en el Cantón Guayaquil se efectuará dentro del folio real o matrícula inmobiliaria creado con la información catastral, según las ordenanzas municipales respectivas.

8.- Que, la Doctrina Jurídica Registral Nro. 003-2020 tuvo como cometido evidenciar “EL EJERCICIO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL Y LA SEGURIDAD JURÍDICA INMOBILIARIA”, y en tal sentido en el Artículo SÉPTIMO se dejó establecido que la calificación registral de salida<sup>1</sup> también es propia por el contenido estrictamente jurídico que ofrecen los productos de certificación que emite el Registrador de la Propiedad.

9.- Que para la prestación del “servicio registral de certificación” se requiere que el sistema informático prevea las diversas modalidades de certificaciones que se pueden emitir, a fin de que el usuario registral pueda obtener la variedad de productos registrales que autoriza actualmente la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

En tal virtud, con fundamento en el ordenamiento constitucional y legal vigente, y en la Ordenanza que regula el servicio registral en el cantón Guayaquil, el Registrador de la Propiedad del Cantón Guayaquil, como único responsable del Área Registral de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil y

---

<sup>1</sup> “[...] Sus medios, ámbitos y finalidad son distintos a los de la calificación de entrada. Sus medios son el contenido del registro y la solicitud efectuada por el interesado. Esta última centraría, además su ámbito a los extremos en ella requeridos. Normalmente se refería a la identidad del titular o titulares, definición o extensión del derecho, cargas y gravámenes y facultades dispositivas. Ello obliga al Registrador a interpretar (calificar) el contenido del registro, a dictaminarlo e, incluso, a realizar determinadas operaciones registrales (vgr.: cancelación de asientos [...])” acordes con su interpretación, calificación o dictamen. La certificación, documento en el cual el Registrador plasma su calificación de salida, su interpretación del contenido del registro es el único documento público que puede acreditar en perjuicio de tercero el estado de libertad o de carga del inmueble.” Introducción de Fernando P. Méndez González, Registrador de la Propiedad y Mercantil, Profesor Asociado de la Universidad de Barcelona, pp. 40, 43 y 44 en GÓMEZ GÁLLIGO, Francisco Xavier. (2008) La Calificación Registral (Estudio de las principales aportaciones doctrinales sobre la calificación de salida), Editorial Aranzadi S.A., Segunda edición, Tomo I, Navarra España.

por lo tanto de las operaciones registrales, y considerando el carácter técnico jurídico de la función registral.

**EXPIDE:**

**LA DOCTRINA JURÍDICA REGISTRAL Nro. 008-2021**

**“LA CERTIFICACIÓN REGISTRAL CON SUSTENTO EN  
LOS ELEMENTOS DEL FOLIO REAL”**

**PRIMERO.** Con sustento en la Ley de Registro al Registrador de la Propiedad le corresponde cumplir dos funciones ínsitas con los servicios que presta el Registro de la Propiedad de cada Cantón o Distrito metropolitano, como un registro de seguridad jurídica: siendo la función de inscripción y la función de certificación, ambas con regulación propia e interrelacionadas en sus efectos, pues están destinadas a fomentar especialmente el tráfico jurídico de bienes inmuebles, así como el crédito sobre tales bienes (folio real), sin discriminar otras situaciones que por imperio de la Ley acceden a la publicidad que ofrece la institución registral (folio personal y folio cronológico).

**SEGUNDO.** En cuanto a la FUNCIÓN DE CERTIFICACIÓN, el proceso sustentado en la calificación de salida se lleva a cabo bajo los siguientes lineamientos:

**2.1.-** Acorde a la Ley de Registro, según la cual consta que corresponde al Registrador de la Propiedad la emisión (I) de certificados, certificaciones y copias de los asientos registrales; y, (II) de los informes oficiales cuando se lo pidan los funcionarios públicos. Para tal efecto, se infiere que el Registrador de la Propiedad, como todo servidor público, por mandato del Art. 226 de la Constitución de la República, debe actuar con observancia de la normativa jurídica vigente; en virtud de lo cual el documento registral que se emita, actualmente con aplicación de la firma electrónica, (certificado, certificación, copia e informe oficial solicitado por funcionario público) evidenciará objetivamente lo que aparezca en los asientos registrales, base de datos y archivo de imágenes.

**2.2.-** Acorde a la normativa de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos que regula la certificación y la publicidad de la información registral, en virtud de la cual le corresponde al Registrador de la Propiedad en su accionar observar los principios y reglas siguientes:

- a) Por el Art. 3 inciso 3, se impone como principio la obligación de la certificación y publicidad de los datos provenientes de las inscripciones traditivas y declarativas que recogen la diversidad de situaciones jurídicas cobijadas en la publicidad registral, con las limitaciones señaladas en la Constitución y la Ley.
- b) Por el Art. 6 también como principio se promueve la accesibilidad a la información sobre el patrimonio de las personas, previa justificación y motivación del requerimiento por parte del interesado, así como la declaración del uso que hará el solicitante del producto registral;

- c) Por el Art. 7 se consagra como principio el de la presunción de legalidad de la certificación registral emitida, considerando que todo servidor público en el ámbito de su competencia actuará acorde a la normativa vigente, puntualizando que se deberá mantener el orden secuencial de los registros o inscripciones, actualmente en relación con los elementos del folio real;
- d) Por el Art. 9, ya como regla inexorable, tenemos el cumplimiento de la formalidad de la certificación registral, la que en tal virtud constituye un documento público y se expedirá a petición de parte interesada o interesado, por disposición administrativa, o por orden judicial;
- e) Por el Art. 10 gobierna la regla sobre la prevalencia del último registro de un dato público sobre los anteriores, con las excepciones que la Ley imponga; puntualizando que tales datos pueden referirse, por ejemplo, a la descripción, a la delimitación del inmueble; a la calidad de titular con sustento en el tracto sucesivo; y, de manera general respecto a cualquiera de los elementos del folio real; y,
- f) Por el Art. 11 tenemos que constituye un imperativo legal consignar la información fidedigna y objetiva que consta en los asientos registrales y en la base de datos de la institución registral, con la finalidad de garantizar el valor probatorio de los datos registrales legalmente certificados.

**2.3.-** Y, por último, para acceder a la información sobre el patrimonio de las personas, el usuario o requirente del servicio registral deberá proveer todos los datos señalados en el Art. 6 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos; y, además cumplir con la observancia de la tabla de aranceles, específicamente lo dispuesto en las letras h), i) j), k) y l) de la Ordenanza municipal de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil.

**TERCERO.** La Certificación Registral que emite el Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil, como un registro de seguridad jurídica, por escrito, por medios electrónicos o digitales, a los usuarios del servicio registral, tiene como respaldo lo previsto en la Ley de Registro; y, la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, que regula los elementos sustanciales o materiales (principios) de la certificación; y, los elementos formales o rituales (reglas), tal como aparece del cuadro siguiente:

#### **LA CERTIFICACIÓN REGISTRAL**

<b>PRINCIPIOS</b>	<b>CONTENIDO</b>	<b>REGLAS</b>
<b>Obligatoriedad de la certificación</b> (aspecto documental Art. 3)	Específica General Parte del registro Todo el registro	Documento público. A petición de parte, orden judicial o administrativa. (9) Valor probatorio de datos legalmente certificados. (11) Emisión de certificados y copias con arreglo a la ley e informes. 11.e.f LR.
<b>Publicidad registral</b>	Dar a conocer la existencia de datos registrados respecto a los actos	Objetos de la inscripción. Art. 1 LR.



(aspecto jurídico Art. 3)	jurídicos, o situaciones jurídicas inscritas, en relación con el ámbito y fines de la inscripción.	
<b>Presunción de legalidad</b> Art. 7)	La certificación registral da fe pública investida de presunción de legalidad.	Garantía de autenticidad y seguridad. Art. 1.c) LR.
	El orden secuencial de los registros se mantendrá sin modificación alguna, excepto por orden judicial.	Prevalencia del último dato registrado o sobre los no registrados, salvo lo que disponga la ley. (10)
<b>Rectificabilidad de datos registrados</b> (Arts. 4 y 8)	Actualización, rectificación o supresión de datos. En los casos y con los requisitos que la ley señale.	Corresponde al titular registral cuando no se viole una disposición legal, una orden judicial o administrativa. Se requiere orden judicial cuando se pudiere causar perjuicios a derechos de terceras o terceros. (Art. 21)
<b>Rogación de la certificación</b> (Art. 6)	Sobre la confidencialidad de datos personales.	Acceso: Se requiere autorización del titular, mandato de la ley y orden judicial.
	Sobre el patrimonio de las personas	Acceso. Cualquier solicitante requiere cumplir lo siguiente: Justificar y motivar requerimiento. Declarar el uso que se dará a la certificación. Consignar los datos del solicitante. (16, 17 y 18) Responsabilidad por uso distinto.
<b>Responsabilidad</b> (Art. 4)	Integridad, protección y control de los registros y bases de datos corresponde al titular del registro de datos públicos. La veracidad y autenticidad de los datos registrados corresponde a los declarantes cuando estos proveen toda la información.	



**CUARTO.** En cuanto a la **FUNCIÓN DE INSCRIPCIÓN** es necesario resaltar la relevancia e interrelación con la función de certificación principalmente por los efectos de las anotaciones que se efectúan en el libro repertorio, tales como, la anotación inicial de un acto jurídico o de una situación jurídica inscribible por la cual se da inicio al proceso de inscripción, y la anotación provisional por motivo de una negativa fundamentada que hace surgir el plazo legal de dos meses, dentro del cual si se practica la inscripción por su subsanación de la causa alegada por el registrador o porque lo ordena el juez en un debido proceso, los efectos de la inscripción se retrotraen a la fecha de la anotación provisional referida; destacando que todas ellas son situaciones que son de interés no solo para el proceso de inscripción sino para para la certificación registral, temas que han sido abordados en las doctrinas anteriores.

Asimismo, es de interés para la certificación registral puntualizar sobre la aplicación del folio registral que fue abordado en la Doctrina Jurídica Registral 001-2020 denominada la “**ESTRUCTURA DEL FOLIO REGISTRAL**” con sus manifestaciones de folio real, folio personal y folio cronológico, los cuales provienen de la aplicación de los sistemas de información real, personal y cronológico, siendo los dos últimos receptores de los actos jurídicos o situaciones jurídicas que no está referidos a bienes inmuebles, sin embargo su inscripción es tolerada por el ordenamiento jurídico.

Dentro del proceso de inscripción destaca el sistema de información de folio real que tiene como eje al inmueble identificado con el código catastral, el que para su funcionalidad requiere de la aplicación del principio de especialidad, a fin de que, en cada asiento registral, se consignen con claridad y precisión los datos atinentes al contenido de cada uno de los elementos que le son propios y compatibles con la publicidad registral, tal como se los representa en el cuadro que se propone a continuación:

<b>ELEMENTOS DEL FOLIO REAL</b>	<b>CONTENIDO</b>
<b>INMUEBLE: Urbano o rural</b>	Descripción: Código Catastral o Registro Catastral e Identificación Predial
	Delimitación tradicional (Norte, Sur, Este, Oeste, Superficie).
	Determinación del polígono a través de los puntos de coordenadas.
	Fraccionamiento; menos de 10 solares
	Proyecto de Urbanización. Mas de 10 solares.
	Fusión de solares. Unificación por construcción o unificación autorizada por el órgano competente.
	Declaración de propiedad horizontal
Modificación de régimen de propiedad horizontal. Cambio de uso de unidad	



	inmobiliaria, Subdivisión de unidad inmobiliaria, cambio de codificación por acceso por otro piso.
	Cambio de categoría de predio rural a urbano. Es decir, cambio de codificación catastral.
	Cambio de categoría de bien dominio público: de uso público a dominio privado
	Áreas de uso público
<b>TITULAR. Adquirente del derecho. Único titular o pluralidad de titulares.</b>	Persona natural: Identidad: Cédula. Persona jurídica Identificación: RUC.
	Persona natural: Según el estado civil: Patrimonio personal o patrimonio social. Salvo excepciones legales.
	Patrimonio personal: En casos de soltería, disolución de sociedad conyugal, convenio de capitulaciones matrimoniales, subrogación de inmuebles, prevalencia de la causa de la adquisición.
	Bien adquirido por cónyuge agraviado en caso de divorcio por causal de abandono injustificado en liquidación de sociedad conyugal.
	Único titular: Propietario.
	Pluralidad de titulares: Copropietarios, condóminos.
	Único heredero
	Comuneros, herederos, sucesores.
<b>TITULARIDADES. Regla general: Derecho: dominio, nuda propiedad. Excepción: derecho de herencia.</b>	Determinación del derecho de dominio en único titular. Reunión de cuotas y consolidación de dominio por extinción de usufructo.
	Determinación precisa de cuotas o porcentajes en caso de pluralidad de titulares. Condominio o Copropiedad.
	Nuda propiedad y pluralidad de titulares de nuda propiedad
	Derecho de herencia por sucesión por causa de muerte
<b>TÍTULO CAUSAL: Gama de actos jurídicos, o de situaciones jurídicas.</b>	Actos jurídicos provenientes de la vía notarial
	Actos jurídicos provenientes de la vía judicial
	Actos provenientes de la vía administrativa
	Según la Ley de Registro actos y contratos que la ley exige o permite.
	Con criterio técnico las situaciones jurídicas inscribibles.

<b>GRAVÁMENES (derechos reales y personales) E INTERDICIONES</b>	Gravámenes por desmembración de derechos reales: Hipoteca, Usufructo, uso, habitación, servidumbre.
	Gravámenes por derechos personales. Patrimonio familiar.
	Impedimentos legales, judiciales y administrativos
	Mandatos de cancelación del titular, y por orden administrativa o judicial.

**QUINTO.** Toda inscripción que tenga como antecedente un título adquisitivo de dominio de un inmueble situado en la jurisdicción del cantón Guayaquil se efectuará dentro del folio real o matrícula inmobiliaria creado con la información catastral referida en las Ordenanzas municipales dictadas para el avalúo de los predios urbanos y rurales del cantón Guayaquil. Es decir, de manera general, se requiere el aporte del código catastral y demás datos relacionados con el inmueble, proporcionados por el organismo competente, para lo cual se presentarán los documentos previstos en la normativa dictada por el Concejo Municipal de Guayaquil, la Alcaldía y demás órganos municipales en el ámbito de sus competencias.

**SEXTO.** Toda inscripción, cancelación o anotación, es decir, el asiento registral, que se efectúe dentro del folio real o matrícula inmobiliaria deberá ser claro y preciso en cuanto a dejar consignados en forma objetiva los datos o descripción del inmueble, del titular, de las titularidades concatenadas de dominio o condominio (derecho real inscribible), el título causal, los gravámenes e interdiciones y el propio asiento.

Por ello, de manera general, el procedimiento registral por parte de los funcionarios y los productos registrales que se emitan, deberán evidenciar con claridad y precisión el cumplimiento de los elementos que constituyen la razón de ser de la publicidad registral; todo lo cual fue tratado en la Doctrina Jurídica Registral # 006-2021 "LOS PRINCIPIOS REGISTRALES QUE SUSTENTAN EL FOLIO REAL" y en cuanto a la actualización de datos conforme fue abordado en la Doctrina Jurídica Registral # 007-2021 titulada "INCIDENCIA DE LA ACTUALIZACIÓN DE DATOS EN LOS ELEMENTOS DEL FOLIO REAL".

**SÉPTIMO.** Los productos registrales habilitados y que se emiten a través del servicio de certificación, y que oferta la plataforma de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil, comprende cualquiera de las modalidades siguientes:

1. CNB CERTIFICADO DE POSEER BIENES
2. CHB CERTIFICADO DE HISTORIA DE DOMINIO
3. CEI CERTIFICADO ESPECÍFICO INMOBILIARIO
4. CPE CERTIFICADO DE POSESIÓN EFECTIVA O TESTAMENTO





5. CIN CERTIFICADO DE EXISTENCIA DE INTERDICCIÓN
6. COR CERTIFICADO DE ORGANIZACIÓN RELIGIOSA.
7. CERTIFICADO DE HISTORIA DE DOMINIO DE OTRO CANTÓN
8. CRE CERTIFICADO DE NO INSCRIPCIÓN DE UN ACTO O CONTRATO DETERMINADO
9. CERTIFICADO DE VIGENCIA DE HIPOTECA
10. CERTIFICADO DE INEXISTENCIA DE UN ASIENTO REGISTRAL DE INMUEBLE
11. CERTIFICADO DE ASIENTO REGISTRAL ESPECÍFICO
12. CERTIFICADO DE ARRENDAMIENTO
13. CERTIFICADO DE GRAVAMEN
14. CERTIFICADO DE FOLIO REAL INFORMÁTICO
15. CERTIFICADOS VARIOS

**OCTAVO.** Siendo la información de la certificación registral un reflejo de lo que consta en los asientos registrales y bases de datos, especialmente lo que aparece como último dato registrado respecto a los elementos del folio real, es desde el asiento registral con sustento siempre en el título causal que se debe ofertar el código catastral proporcionado por el titular del derecho o adquirente del derecho a través del documento público que accedió a la publicidad registral, que permite emitir el certificado de historia de dominio con código catastral, pues caso contrario, procede emitir el certificado de historia de dominio sin código catastral (ficha registral); destacando que existen otros actos jurídicos que no tienen relación con ningún inmueble que acceden al Registro a través del folio personal o folio cronológico.

**8.1.-** Por un lado, para la certificación registral relacionada con el elemento inmueble, tenemos las situaciones siguientes:

- a) El certificado de historia de dominio, con código catastral, que se emite directamente desde la plataforma de la EPMRPG en aquellos casos que la inscripción traditiva o declarativa se ha practicado dentro del folio real asignado (matrícula inmobiliaria).
- b) El certificado de historia de dominio, con código catastral, que se emite desde el área de certificación, en aquellos casos en que en el asiento registral o en el título causal archivado en físico o en documento digitalizado se oferta el código catastral (declarado por las partes en la escritura pública o exteriorizado en instrumento emitido por un órgano público autorizado);

- razón por la cual procede emitir el certificado proveniente del folio real (matrícula inmobiliaria).
- c) El certificado de historia de dominio, sin código catastral, actualmente identificado como ficha registral, que se emite porque no existe el código catastral que identifica al inmueble en el asiento registral y en el título causal agregado en físico o como archivo digitalizado.
  - d) El certificado en formato texto en los casos de derechos y acciones de sitio y derechos y acciones de montaña, así como en aquellos casos en que no fuere posible emitir el certificado de historia de dominio, según las modalidades indicadas en las letras precedentes.

**8.2.-** Con relación al elemento título causal se ofertan modalidades de certificados que han sido consignados en el Acápite Séptimo, y que en forma breve se describen a continuación:

### **1. CERTIFICADO DE POSESIÓN EFECTIVA O TESTAMENTO**

Por este producto registral se da publicidad a la inscripción de una posesión efectiva o un testamento específicamente relacionados con aquellos casos que el causante y/o el testador no transmitió el dominio de ningún inmueble a su heredero o sus herederos, o legatarios, por no existir ningún derecho real inmobiliario inscrito a la fecha del fallecimiento.

### **2. CERTIFICADO DE EXISTENCIA DE INTERDICCIÓN**

Por este documento producto registral se da publicidad de la inscripción del estado de interdicción declarado por autoridad competente, con la información determinada en la regla del Art. 468 inciso 2 del Código Civil.

### **3. CERTIFICADO DE ORGANIZACIÓN RELIGIOSA**

Por este documento producto registral el Registrador de la Propiedad deberá conferir, cuantas veces se le solicitare, a) certificado de inscripción de una entidad religiosa; y, b) de quien sea su representante legal. Este certificado será el único documento habilitante para probar la representación legal de una entidad religiosa. En ningún caso se exigirá como documento habilitante el nombramiento u otros documentos distintos del mencionado certificado. Art. 10 del Reglamento de Cultos Religiosos publicado mediante Decreto 1682 en el Registro Oficial 365 del 20 de enero de 2000.

### **4. CERTIFICADO DE HISTORIA DE UN BIEN DE OTRO CANTÓN**

Este producto registral acredita la historia de dominio de un inmueble que perteneció a la competencia del Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil hasta la fecha de creación del cantón al que actualmente corresponde la competencia de inscripción y certificación del inmueble por la situación geográfica o territorial. En este caso, el producto se emite bajo la modalidad de Ficha registral.

## **5. CERTIFICADO DE NO INSCRIPCIÓN DE UN ACTO O CONTRATO DETERMINADO**

Es un producto registral que certifica la situación sobre un acto o contrato respecto al dominio de un inmueble determinado, el cual no se encuentra inscrito, según la información que consta en la base de datos que administra la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil.

## **6. CERTIFICADO DE VIGENCIA DE HIPOTECA**

Por este producto registral se acredita que por la inscripción se evidencia que el contrato de hipoteca celebrado por el titular del derecho de dominio del inmueble identificado con el código catastral a favor de un acreedor, mediante escritura pública autorizada por Notario Público de la República, tiene plena vigencia, por no haber sido cancelado el asiento registral en la forma determinada en la Ley.

## **7. CERTIFICADO DE INEXISTENCIA DE ASIENTO REGISTRAL DE INMUEBLE**

Es un producto registral que acredita a la fecha de la certificación, que no aparece un asiento registral (por pérdida o destrucción) que tiene como antecedente un acto o contrato referido a un bien inmueble determinado, según la información que consta en la base de datos de la Empresa y en el archivo registral en relación con el libro repertorio y los libros índices. Arts. 209 y 210 del Código Orgánico General de Procesos.

## **8. CERTIFICADO DE ASIENTO REGISTRAL ESPECÍFICO**

Es un producto que certifica la existencia de un asiento registral que tiene como antecedente o causa un acto jurídico referido a un bien inmueble, según la información que consta en el archivo registral y en la base de datos disponible, sin acreditar sobre la vigencia o no de los efectos de la inscripción.

## **9. CERTIFICADO DE ARRENDAMIENTO**

Es un producto que certifica la existencia de un asiento registral que tiene como causa un contrato de arrendamiento civil referido a un bien inmueble urbano o rural sobre el que se tiene el dominio u otro derecho que permite gozar de la cosa, como el derecho de usufructo, o la tenencia, como el comodato. Art. 1857 del Código Civil.

## **10. CERTIFICADO DE GRAVAMEN**

En primer lugar, comprende los gravámenes y limitaciones determinados en el Código Civil, tales como, Hipoteca, fideicomiso civil, Usufructo, uso, habitación, servidumbre, anticresis, servidumbre, patrimonio familiar, comodato, etc., así como en leyes especiales, tales como son los actos jurídicos siguientes: anuncio de

proyecto, afectación, derecho de superficie, conforme lo prescriben los Arts. 66, 67 y 69 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

En segundo lugar, actualmente dichos actos o situaciones jurídicas inscribibles se encuentran formando parte del elemento “gravámenes e interdicciones” del folio real, regulado en el Art. 17 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

### 11. CERTIFICADO DE FOLIO REAL INFORMÁTICO

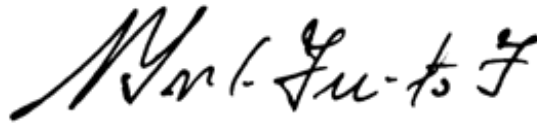
Corresponde al folio real o matrícula inmobiliaria que consta en la base de datos, y que está identificada con el código catastral que contiene la totalidad de los movimientos registrales, así como la información constante en la base de datos.

En Guayaquil, el 15 de diciembre de 2021

**Elaborado:** Ab. Jaime Villalva Plaza, Mgs. Asesor Procesal Registral (E)

**Supervisado:** Ab. Vilma Barba Sanchón, Mgs. Subdirección de Operaciones Registrales

**Aprobado:** Dr. Segundo Ívole Zurita Zambrano, Mgs. Dirección de Operaciones Registrales.



---

Dr. Segundo Ívole Zurita Zambrano, Mgs.  
Registrador de la Propiedad del Cantón  
Guayaquil