



PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR

ESCUELA DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANIDADES

TRABAJO DE INTEGRACIÓN CURRICULAR/TITULACIÓN PREVIO A LA
OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE ABOGADA

EFFECTOS DE LA NEGATIVA DE INSCRIPCIÓN DE BIENES INMUEBLES
EMITIDAS POR EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN IBARRA
DURANTE EL AÑO 2024 Y SU IMPACTO EN LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LOS
PROPIETARIOS DENTRO DEL SISTEMA REGISTRAL

ERIKA ESTEFANIÍA BENALCÁZAR JIMÉNEZ

ASESOR: Mgs. Juan Pablo Mariño Tapia

IBARRA – ECUADOR

ENERO, 2026

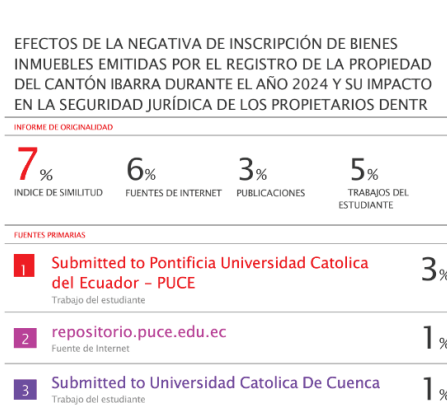
Ibarra, 23 de enero del 2026

CERTIFICACIÓN ASESOR

En mi calidad de Asesor del Trabajo de Integración Curricular titulado: Efectos de la negativa de inscripción de bienes inmuebles emitidas por el Registro de la Propiedad del cantón Ibarra durante el año 2024 y su impacto en la seguridad jurídica de los propietarios dentro del sistema registral, presentado por la estudiante Erika Estefanía Benalcázar Jiménez con cédula de ciudadanía No. 1003537253, para obtener el Título de Abogada.

CERTIFICO que el trabajo cumple con todos los parámetros establecidos y que el estudiante ha demostrado el desarrollo de competencias en el campo de conocimiento de su profesión con un nivel de argumentación coherente, por tanto, autorizo que sea sometido a la evaluación de los lectores para los fines legales pertinentes.

Adicionalmente, se adjunta el certificado de porcentaje de originalidad de TURNITIN.



EFFECTOS DE LA NEGATIVA DE INSCRIPCIÓN DE BIENES INMUEBLES EMITIDAS POR EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN IBARRA DURANTE EL AÑO 2024 Y SU IMPACTO EN LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LOS PROPIETARIOS DENTR

por ERIKA ESTEFANIA BENALCÁZAR JIMENEZ

Fecha de entrega: 25-mar-2026 10:14:11 (UTC-0500)
Identificador de la entrega: 780339224
Nombre del archivo:
EFFECTOS DE LA NEGATIVA DE INSCRIPCIÓN DE BIENES INMUEBLES EMITIDAS POR EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN IBARRA DURANTE EL AÑO 2024 Y SU IMPACTO EN LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LOS PROPIETARIOS DENTR
01-236
Total de palabras: 11695
Total de caracteres: 9531

Firmado digitalmente por
JUAN PABLO MARIÑO TAPIA
Fecha: 2026.01.23 15:23:17 -05'00'

(f):

Mgs. Juan Pablo Mariño Tapia
ASESOR DEL TRABAJO

C.C.: 0201896362

PÁGINA DE APROBACIÓN DEL TRIBUNAL

El tribunal examinador, aprueba el presente trabajo de titulación en nombre de la Pontificia Universidad Católica del Ecuador Ibarra:

JUAN PABLO MARIÑO TAPIA
(f)
Firmado digitalmente por JUAN PABLO MARIÑO TAPIA
Fecha: 2026.03.05 15:57:48 -05'00'

Mgs. Juan Pablo Mariño Tapia

C.C.: 020189636-2

CARMEN GABRIELA RIBADENEIRA A GRIJALVA
(f)
Firmado digitalmente por CARMEN GABRIELA RIBADENEIRA A GRIJALVA
DN: cn=CARMEN GABRIELA RIBADENEIRA GRIJALVA, c=EC, o=SECURITY DATA S.A. 2 DE INFORMACION
Motivo: Soy el autor de este documento
Ubicación:
Fecha: 2026-03-03 15:12-05:00

Mgs. Carmen Gabriela Ribadeneira Grijalva

C.C.: 100238932-6

HENRY FRANCIS FRANCO FRANCO
(f) ..FRANCO.....
Firmado digitalmente por HENRY FRANCIS FRANCO FRANCO
Fecha: 2026.03.05 15:04:22 -05'00'

Mgs. Henry Francis Franco Franco

C.C.: 1002188603

ACTA DE CESIÓN DE DERECHOS

Yo, Erika Estefanía Benalcázar Jiménez, declaro conocer y aceptar la disposición del Art. 165 del Código Orgánico de la Economía Social de los Conocimientos, Creatividad e Innovación, que manifiesta textualmente: “Se reconoce facultad de los autores y demás titulares de derechos de disponer de sus derechos o autorizar las utilidades de sus obras o prestaciones, a título gratuito u oneroso, según las condiciones que determinen. Esta facultad podrá ejercerse mediante licencias libres, abiertas y otros modelos alternativos de licenciamiento o la renuncia”.

Ibarra, 23 de enero del 2026



f)

Erika Estefanía Benalcázar Jiménez

C.C.: 1003537253

AUTORÍA

Yo, Erika Estefanía Benalcázar Jiménez, portador de la cédula de ciudadanía No 1003537253, declaro que la presente investigación es de mi total responsabilidad como autora y eximo expresamente a la Pontificia Universidad Católica del Ecuador Sede Ibarra de posibles reclamos o acciones legales.



f): _____

Erika Estefanía Benalcázar Jiménez

C.C.: 1003537253

DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo: Erika Estefanía Benalcázar Jiménez, con CC1003537253, autor del trabajo de grado intitulado: Efectos de la negativa de inscripción de bienes inmuebles emitidas por el Registro de la Propiedad del cantón Ibarra durante el año 2024 y su impacto en la seguridad jurídica de los propietarios dentro del sistema registral, previo a la obtención del título profesional de Abogado, en la Escuela de Ciencias Sociales y Humanidades:

1.- Declaro tener pleno conocimiento de la obligación que tiene la Pontificia Universidad Católica del Ecuador Sede- Ibarra, de conformidad con el artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior de entregar a la SENESCYT en formato digital una copia del referido trabajo de graduación para que sea integrado al Sistema Nacional de Información de la Educación Superior del Ecuador para su difusión pública respetando los derechos de autor.

2.- Autorizo a la Pontificia Universidad Católica del Ecuador Sede Ibarra a difundir a través del Repositorio Digital de la PUCESE el referido trabajo de graduación, respetando las políticas de propiedad intelectual de la Universidad.

Ibarra, 23 de enero de 2026



(f).....

Erika Estefanía Benalcázar Jiménez

C.C. 1003537253

DEDICATORIA

Somos una pequeña parte de todas las personas que nos acompañan a lo largo de este proceso académico y de vida. A cada una de ellas, cuyo apoyo, guía y presencia constante han sido fundamentales, gracias por formar parte de mi mundo y convertirse en una fuente permanente de motivación para alcanzar este logro.

“Encomienda al Señor tus obras, y tus pensamientos serán afirmados.”

Proverbios 16:3

AGRADECIMIENTO

A Dios, principio y fin de todo, por guiarme paso a paso en este largo y hermoso camino. Por darme fuerza cuando mis piernas temblaron, por sostenerme cuando dudé y por recordarme, que los sueños también se construyen con fe.

A mi padre, Bayardo Benalcázar, mi raíz y mi ejemplo. Gracias por enseñarme que la dignidad no se negocia, que la palabra vale y que los sueños se defienden con firmeza. Gracias por creer en mí incluso cuando yo dudaba, por su amor silencioso y constante, y por mostrarme que la verdadera grandeza se construye con integridad honor y sacrificio.

A mi madre, Olga Jiménez, porque con su amor, su apoyo y su entrega usted hizo posible que este sueño se volviera realidad. Gracias por acompañarme con su presencia fiel, por sostenerme con su cariño y por sembrar en mí la fuerza necesaria para alcanzar esta meta tan importante.

A mi pequeño gran amor, mi hijo Emanuel, razón de mi vida y motor de mis sueños. Gracias, hijo, porque en ti encontré el sentido de luchar, de no rendirme y de creer que todo esfuerzo vale la pena cuando se hace por amor.

A Lore Hidalgo, persona invaluable en mi vida, por estar siempre, incluso en los momentos más difíciles. Gracias por cuidarme, protegerme y acompañarme cuando el camino se volvió pesado.

Al doctor Juan Pablo Mariño, tutor de este trabajo de titulación, gracias por compartir sus conocimientos, por su paciencia y por el tiempo brindado con compromiso y vocación.

A la doctora Marilena Asprino, por caminar junto a nosotros en este proceso por motivarnos, corregirnos y guiarnos con serenidad. Gracias por sus consejos sabios y oportunos.

A la doctora Sandra Ruiz, gracias por ser un ángel en mi camino, por su escucha atenta y sus palabras de aliento cuando más lo necesité. Su generosidad y calidez humana dejaron una huella imborrable en este proceso.

Al doctor Farid Manosalvas, porque más que un docente excepcional, fue un gran ser humano. Gracias por sus enseñanzas, sus anécdotas y sus consejos que trascendieron el aula.

A la doctora Mercedes Cuastumal, por ser una maestra admirable y, sobre todo, por impulsarme a creer más en mí, por motivarme a ir más allá y por el cariño brindado.

A la doctora Gaby Rivadeneira, porque no solo fue maestra, sino defensora de causas justas y mi ángel guardián en este camino.

A la doctora María Isabel Tobar Subía, por su enseñanza y por tener siempre las palabras exactas para impulsarme a continuar cuando el camino parecía incierto.

Gracias, queridos profesores, porque cada uno de ustedes me dejó no solo conocimientos, sino valores, humanidad y ejemplo.

ÍNDICE DE CONTENIDOS

RESUMEN Y PALABRAS CLAVE	x
ABSTRACT.....	xi
3. INTRODUCCIÓN.....	12
4. ESTADO DEL ARTE	16
5. MATERIALES Y MÉTODOS.....	24
6. RESULTADOS Y DISCUSIÓN.....	27
7. CONCLUSIONES.....	52
8. RECOMENDACIONES	54
9. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	55

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Casos judicializados por negativas de inscripción del Registro de la Propiedad del Cantón Ibarra en el año 2024	29
Tabla 2. Caso Judicial 1 (Quevedo – Nulidad de Inscripción, Juicio 12331-2013-1111)	31
Tabla 3. Caso Judicial 2 (Tungurahua – Corte Provincial revoca negativa y ordena inscribir).....	32
Tabla 4. Caso Judicial 3 (Corte Provincial – acción declarativa de derecho).....	32
Tabla 5. Caso Judicial 4 Tradición post mortem – nulidad (Quevedo)	33
Tabla 6. <i>Caso Judicial 5 (Corte Suprema 1986 – referencia en negativa 2024)</i>	<i>34</i>
Tabla 7. <i>Caso Judicial 6 (Tracto sucesivo – ruptura hereditaria)</i>	<i>34</i>
Tabla 8. <i>Caso Judicial 7 (Filanbanco – prohibición judicial de enajenar)</i>	<i>35</i>
Tabla 9. <i>Caso Judicial 8 (Nulidad administrativa MAG – requiere sentencia judicial) ...</i>	<i>35</i>
Tabla 10. <i>Caso Judicial 9 (Ejecutoria de sentencias – criterio judicial)</i>	<i>36</i>
Tabla 11. <i>Caso Judicial 10 (Tungurahua – orden de inscribir escritura negada).....</i>	<i>36</i>
Tabla 12. <i>Entrevista a usuaria afectada (Negativa No. 124 – Compraventa)</i>	<i>38</i>
Tabla 13. <i>Entrevista a usuario afectado (Negativa No. 28 – Compraventa familiar).....</i>	<i>38</i>
Tabla 14. <i>Entrevista a usuaria afectada (Negativa por donación improcedente – fallecimiento del titular)</i>	<i>39</i>
Tabla 15. <i>Principales causas que originan las negativas de inscripción de bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad del cantón Ibarra</i>	<i>40</i>
Tabla 16. <i>Incidencias de las negativas de inscripción a la seguridad jurídica de los propietarios y al normal desarrollo del tráfico inmobiliario</i>	<i>42</i>
Tabla 17. <i>Consideraciones sobre la normativa vigente Ley del Registro, COGEP, Reglamento y ordenanzas</i>	<i>44</i>
Tabla 18. <i>Medidas o mejoras para reducir negativas injustificadas y fortalecer el proceso de calificación e inscripción de documentos</i>	<i>46</i>
Tabla 19. <i>Motivación y claridad de las resoluciones de negativa emitidas por el Registro de la Propiedad.....</i>	<i>47</i>

RESUMEN

El presente trabajo de investigación, titulado *Efectos de la negativa de inscripción de bienes inmuebles emitidas por el Registro de la Propiedad del cantón Ibarra durante el año 2024 y su impacto en la seguridad jurídica de los propietarios dentro del sistema registral*, tuvo como objetivo general analizar los efectos jurídicos que generan las negativas de inscripción de bienes inmuebles emitidas por el Registro de la Propiedad del cantón Ibarra durante el año 2024 en la seguridad jurídica de los propietarios, mediante el estudio normativo, jurisprudencial y casuístico, con el fin de determinar el alcance de la función calificadora registral y su incidencia en la protección efectiva del derecho de propiedad. El problema de investigación se centra en el incremento de negativas de inscripción que, en varios casos, carecen de una motivación jurídica suficiente o exceden los límites de la función calificadora del registrador, generando incertidumbre en la titularidad de los bienes, afectaciones al tráfico inmobiliario y vulneraciones al principio constitucional de seguridad jurídica, situación agravada por la desactualización de la Ley del Registro de la Propiedad y su falta de armonización con el Código Orgánico General de Procesos. La investigación se desarrolló bajo un enfoque cualitativo, con un nivel descriptivo, aplicando los métodos analítico-sintético, normativista, hermenéutico jurídico y socio-jurídico. Como técnicas se emplearon la revisión documental, el análisis de diez casos judicializados y entrevistas estructuradas a funcionarios registrales, operadores de justicia y usuarios afectados. Los resultados evidencian que, si bien existen negativas de inscripción jurídicamente válidas, una parte significativa responde a interpretaciones extensivas o subjetivas, afectando la seguridad jurídica, la consolidación del derecho de propiedad y la confianza en el sistema registral, lo que revela una problemática de carácter estructural que requiere reformas normativas e institucionales.

Palabras clave: negativa de inscripción; seguridad jurídica; derecho de propiedad; registro de la propiedad, sistema registral ecuatoriano.

ABSTRACT

This research paper, entitled "Effects of the refusal to register real estate issued by the Property Registry of the Ibarra canton during the year 2024 and its impact on the legal security of the owners within the registration system," had the general objective of analyzing the legal effects generated by the refusals to register real estate issued by the Property Registry of the Ibarra canton during the year 2024 on the legal security of the owners, through a normative, jurisprudential and casuistic study, in order to determine the scope of the registration qualification function and its impact on the effective protection of the right of property. The research problem focuses on the increase in registration refusals which, in several cases, lack sufficient legal motivation or exceed the limits of the registrar's qualifying function, generating uncertainty in the ownership of the assets, affecting real estate transactions and violating the constitutional principle of legal certainty, a situation aggravated by the outdated Property Registry Law and its lack of harmonization with the General Organic Code of Processes. The research was conducted using a qualitative approach at a descriptive level, employing analytical-synthetic, normative, legal hermeneutic, and socio-legal methods. Techniques included document review, analysis of ten court cases, and structured interviews with registry officials, justice system operators, and affected users. The results show that, while some registration refusals are legally valid, a significant portion stem from broad or subjective interpretations, affecting legal certainty, the consolidation of property rights, and trust in the registry system. This reveals a structural problem requiring regulatory and institutional reforms.

Keywords: refusal of registration; legal certainty; property rights; property registry; Ecuadorian registration system.

3. INTRODUCCIÓN

El derecho de propiedad se encuentra establecido, está integrado en la Constitución de la República del Ecuador, estableciéndose así en la norma, mismo que instituye una base garantista dentro de nuestro estado de derechos y justicia. Este ordenamiento identifica una directriz que permite a las personas naturales o jurídicas disfrutar, usar y disponer de sus bienes siempre su objetivo sea de carácter ambiental y social. Es importante tener mecanismos institucionales eficaces que permitan su ejecución y protección garantizando su efectiva protección.

En este contexto, el Registro de la Propiedad y el sistema registral en Ecuador se configuran como una entidad establecida para promover estabilidad, transparencia y seguridad jurídica en cuanto la inscripción de bienes inmuebles. El Registro de la Propiedad, a través de su actuación, consolida un derecho personal en uno real que puede ser oponible a terceros. De este modo los actos de transferencia, gravámenes y restricciones sobre la propiedad adquieren autenticidad, legitimidad y validez jurídica. Estos elementos son esenciales con la finalidad de asegurar relaciones de carácter patrimonial, así como la observancia al principio de seguridad jurídica.

La finalidad de este estudio tiene por objeto analizar un factor esencial de este sistema: las negativas de inscripción. Estas acciones registrales, que configuran escenarios en las que el registrador se abstiene de inscribir un documento o título de propiedad por razones legales, estas configuran una afectación en el procedimiento registral. Si bien resultan esenciales para mantener la legalidad y la seguridad pública del registro, su reiteración y sus vías de impugnación pueden comprometer la seguridad jurídica cuando los procedimientos previstos resultan prolongados, ineficaces o carentes de claridad.

La Constitución determina que el derecho a la propiedad se consagra como un derecho fundamental de toda persona bajo sus diversas manifestaciones jurídicas y que le corresponde a estado garantizar su protección (Constitución de la República del Ecuador, 2008, Art. 66). En este marco, el Registro de la Propiedad ejerce una función esencial en la protección de dicho derecho al brindar seguridad jurídica mediante la publicidad y legitimación de actos relacionados con bienes inmuebles. No obstante, en el cantón Ibarra durante el año 2024, el Registro de la Propiedad registró un aumento en las negativas de

inscripción, de las cuales muchas carecen de fundamentación clara y se emiten sin una adecuada motivación legal representando así una problemática de alto impacto a nivel jurídico y social.

Por lo tanto, la implementación práctica de este sistema enfrenta retos importantes, sobre todo cuando el Registro de la Propiedad se niega a registrar bienes inmuebles. El vacío normativo existente para impugnar las negativas de inscripción da lugar a confusión jurídica tanto en los usuarios como en los operadores del sistema.

En atención a lo señalado, cabe destacar que los actos registrales poseen una naturaleza civil y no administrativa por cuanto versan sobre la validez, eficacia y publicidad de los derechos reales que recaen sobre bienes inmuebles y no al ejercicio de potestades discrecionales de la administración pública. Por consiguiente, los conflictos que se deriven de estas negativas de inscripción deben sustanciarse por la vía civil ordinaria, ante los jueces civiles competentes en materia registral, excluyendo la vía administrativa. Sin embargo, la ausencia de una delimitación normativa clara ha generado criterios judiciales disímiles, lo que ha comprometido la coherencia del sistema y ha afectado la confianza de los usuarios en la protección efectiva del derecho de propiedad.

Cuando los actos y contratos carecen de inscripción, se les priva del reconocimiento jurídico formal de sus derechos, incidiendo negativamente en su valor probatorio y su eficacia frente a terceros (López, 2019). Además, esta problemática pone en desconfianza los principios rectores de la función registral como la legalidad, buena fe registral y publicidad. Guzmán (2018) plantea que “la seguridad jurídica depende en gran medida de un registro confiable, accesible y regido por reglas claras, donde las decisiones del registrador deben estar debidamente motivadas y ser previsibles” (p. 97).

Según Guzmán (2018), “el Registro de la Propiedad además de ser una oficina administrativa, es una institución que otorga certeza y validez pública a las relaciones jurídicas sobre bienes inmuebles” (p. 89). Al respecto, las negativas injustificadas debilitan el principio de publicidad registral, ya que impiden que los actos jurídicos proporcionen efectos frente a terceros. Esto vulnera además el principio de buena fe el cual determina que las decisiones públicas deben basarse en criterios objetivos y legales.

El objetivo general de esta investigación es “analizar los efectos que generan las negativas de inscripción de bienes inmuebles emitidas por el Registro de la Propiedad del Cantón Ibarra durante el año 2024, en la seguridad jurídica de los propietarios, mediante la revisión documental, normativa y la recopilación de información de casos concretos, con el fin de determinar cómo dichas resoluciones inciden en la garantía de los derechos de propiedad y en la confianza del sistema registral”.

Aunque hay un procedimiento que regula la función registral, esta es conocida por su discrecionalidad y su carencia de pautas claras, lo cual permite interpretaciones subjetivas en la aplicación de las normas y, por lo tanto, decisiones que no son siempre uniformes o previsibles. La investigación revela en este contexto que la falta de una legislación precisa, moderna y coherente tiene un impacto directo sobre la confianza de los ciudadanos en una entidad que, según lo estipulado por la Constitución, debe ser una garantía esencial del derecho a la propiedad y de la seguridad jurídica.

En coherencia con este planteamiento, se han formulado los siguientes objetivos específicos:

a) Identificar las causas jurídicas y procedimentales que motivaron las negativas de inscripción de bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad del cantón Ibarra durante el año 2024, mediante la revisión de expedientes y de la normativa aplicable, con el propósito de comprender los fundamentos legales y estructurales que sustentan dichas decisiones.

b) Evaluar las consecuencias jurídicas y sociales que las negativas de inscripción generan en la seguridad jurídica de los propietarios y en la dinámica del tráfico inmobiliario, a través del análisis de casos concretos y la percepción de los usuarios del sistema registral, con el fin de determinar el grado de afectación a los derechos de propiedad y a la confianza pública en la institución.

c) Valorar los efectos jurídicos y prácticos derivados de las negativas de inscripción en los derechos de los propietarios, mediante el estudio doctrinario, jurisprudencial y de casos representativos, con el objetivo de establecer el impacto real de estas decisiones en la estabilidad y efectividad del derecho de propiedad dentro del sistema registral ecuatoriano.

Por consiguiente, en atención al objetivo general planteado y en correlación al mismo se fórmula la pregunta de investigación general: ¿De qué manera la negativa de inscripción de bienes inmuebles emitida por el Registro de la Propiedad del cantón Ibarra durante el año 2024 afecta la seguridad jurídica de los propietarios dentro del sistema registral ecuatoriano?

En correspondencia, aunque la Ley del Registro de la Propiedad (2004) establece recursos como el de reconsideración, estos procesos son lentos e ineficientes, por lo cual la escasa existencia de mecanismos eficaces de impugnación ante decisiones registrales agrava la situación. Según Paz y Miño (2020) “la ausencia de procedimientos claros y expeditos para apelar decisiones registrales coloca al ciudadano en una posición de indefensión frente a la administración pública” (p. 84). Esto debilita el principio de protección efectiva, afectando la confianza de los ciudadanos en las entidades responsables de asegurar los derechos patrimoniales.

A partir de lo expuesto, desarrollar este estudio es relevante considerando que las negativas de inscripción de actos jurídicos sobre bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad del cantón Ibarra es un problema originado por diversas razones, muchas veces el registrador carece frecuentemente de una motivación jurídica clara, proporcional y objetiva, vulnerando de esta manera, el principio constitucional de seguridad jurídica y el derecho a la propiedad. La relevancia socioeconómica reside en que la inscripción de propiedades es esencial para asegurar la titularidad legal, salvaguardar los derechos de los dueños y simplificar el acceso a servicios financieros como préstamos hipotecarios, lo que fomenta la inversión y la expansión económica a escala local y regional.

La investigación se desarrolla en el marco del Eje Institucional del Plan de Desarrollo para el Nuevo Ecuador 2024-2025 dado que a través de la coordinación de políticas intersectoriales el gabinete propicia la simplificación de los procedimientos y fortalecimiento de gestión pública, lo cual permite disminuir la incertidumbre jurídica y fortalecer la garantía de los derechos de la ciudadanía en cuanto a la inscripción de los bienes inmuebles. El objetivo se orienta a la consolidación de un estado eficaz y comprometido con el bienestar social fortaleciendo la calidad de los servicios públicos (Secretaría Nacional de Planificación, 2024). Bajo este contexto, con el propósito de fortalecer la calidad del servicio

en la gestión pública registral, resulta necesaria la participación activa de diversos actores a fin de alcanzar la simplificación de los trámites de manera efectiva.

La investigación se basa en la siguiente línea de investigación: Derecho, participación, gobernanza, regímenes políticos e institucionalidad pues se fundamenta en el estudio de las leyes, principios registrales, así como el derecho de propiedad y seguridad. Considerando que el Registro de la Propiedad es un organismo público que debe funcionar bajo estándares de buena gobernanza: transparencia, eficacia, responsabilidad y acceso a la información; este estudio contribuye a generar estrategias para que las negativas sean motivadas de manera correcta, garantizando la confianza en las instituciones para evitar conflictos sociales y jurídicos, incrementando así la gobernabilidad a nivel local. Al respecto, la operación del Registro de la Propiedad está estrechamente relacionada con la estructura del estado y la institucionalidad política, debido a que su objetivo es salvaguardar los derechos de la ciudadanía garantizando de esta manera la seguridad legal en las diferentes operaciones de bienes inmuebles.

4. ESTADO DEL ARTE

Para la elaboración de este componente del plan de titulación, se realizó una búsqueda de información en bibliotecas digitales y físicas, en repositorios institucionales con énfasis en investigaciones académicas, en Google Scholar, Redalyc, Dialnet. Los criterios de búsqueda utilizados fueron cuatro: En primer lugar, se identificaron antecedentes de estudios realizados sobre la función registral en general; luego se revisaron investigaciones delimitadas geográficamente en Ecuador; tomando en consideración la variable seguridad jurídica se encontró una investigación relacionada con la publicidad registral y, finalmente, en el tema propio del plan propuesto, se encontró un estudio académico similar desarrollado en Azogues.

Dado que se trata de un análisis científico de carácter legal, también se examinaron cuerpos normativos significativos para el asunto en cuestión. En este marco, los artículos 66 y 321 de la Constitución aseguran y reconocen el derecho a la propiedad y a la seguridad jurídica. El Código Orgánico General de Procesos (COGEP), la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, la Ley del Registro de la Propiedad y el Código Civil son las

leyes primordiales que regulan los efectos legales o la función registral de la inscripción o su negativa.

En Ecuador, se han hecho investigaciones sobre la funcionalidad de los registros de propiedad. Guzmán (2018) estudio los principios registrales como elementos esenciales para la seguridad jurídica identificando, entre otros, los principios de legalidad, especialidad, prioridad y tracto sucesivo. El autor determinó que la falta de motivación jurídica suficiente en las negativas de inscripción incide de manera directa en la seguridad y en la observancia de los principios del registro. Ello obedece a que el Registro de la Propiedad trasciende la función registral y asume un rol institucional orientado a garantizar la confianza y las actuaciones jurídicas. En consecuencia, sus decisiones deben encontrarse debidamente fundamentadas, ser previsibles y estar sujetas a control. Ello implica que toda negativa debe sustentarse en normas claras y precisa, aplicarse de manera objetiva y evitar juicios subjetivos o interpretaciones dilatables de la ley.

Por otro lado, Giler-Mendoza (2020) abordó la seguridad jurídica y el Registro de la Propiedad en el Ecuador, señalando que el marco legislativo del sistema registral tiene como finalidad garantizar la misma y además proteger los derechos asociados a los bienes inmuebles. No obstante, pese a la existencia de leyes específicas y de un marco normativo orientado a ese fin, el sistema registral enfrenta diversos desafíos en su aplicación práctica. En primer lugar, según el autor, el sistema actual, instaurado en 1869, no responde a las exigencias actuales de una sociedad contemporánea y digitalizada. Según la práctica diaria, numerosos procesos son ineficientes, tediosos y lentos, lo que causa que los usuarios se quejen y, en ocasiones, dificulte el registro apropiado de las transferencias y los derechos.

Del mismo modo López (2019) realizó un estudio que subraya la función de la publicidad registral como herramienta para asegurar la transparencia jurídica, en lo que respecta a la conexión entre esta y la seguridad jurídica. El estudio demuestra que el correcto registro de los actos jurídicos fortalece la confianza de terceros en la información consignada en los registros, promoviendo la estabilidad patrimonial, la inversión y el tráfico jurídico. Esta vinculación entre publicidad registral y seguridad jurídica constituye un elemento esencial para la protección efectiva de los derechos de propiedad.

La normativa ecuatoriana prevé distintas vías para impugnar las decisiones del registrador, como la judicial civil o el recurso de reconsideración; no obstante, su aplicación práctica resulta desigual y carece de lineamientos precisos que guíen su desarrollo. Desde esta línea de análisis, Duchi-Jimbo et al. (2025) incorpora una visión más doctrinaria, resultando el papel que desempeña el Registro de la Propiedad como un instrumento de protección legal en caso de conflictos sobre la titularidad, especialmente en zonas urbanas con una alta rotación de propiedades. Por ende, la ausencia de una regulación normativa clara y sistemática debilita la efectividad de los procedimientos de impugnación y limita el rol del Registro como institución garante de la seguridad jurídica y certeza patrimonial.

Ferrer (2021), a su vez, realizó una investigación comparativa de los registros públicos en América Latina, poniendo de relieve las tensiones entre legalidad forma y la discrecionalidad del sistema registral. El autor señala que, aun cuando existen marcos normativos establecidos, la calificación registral depende en buena parte de criterios subjetivos. Tales circunstancias pueden afectar la confiabilidad y previsibilidad de los actos jurídicos registrados, repercutiendo negativamente en la seguridad jurídica. Por ello, resulta necesario examinar el COGEP en el marco particular de las negativas de inscripción, en tanto el artículo 130 establece que el procedimiento específico para apelar las decisiones del registrador de la propiedad que niega la inscripción.

En una línea de análisis distinta, Martínez (2021) abordó los efectos legales y económicos de la negativa de inscripción en Cuenca, evidenciando que la ausencia de registro obstaculiza la consolidación de los derechos reales, afecta el desarrollo del mercado inmobiliario y genera clima de inseguridad jurídica que desalienta la formalización de actos y la inversión. Esta investigación ofrece un enfoque comparativo útil para analizar las implicaciones de la negativa registral en diversas jurisdicciones ecuatorianas.

De acuerdo con Salazar (2024), la falta de procedimiento específico para el tratamiento de las negativas de inscripción constituye uno de los problemas más relevantes detectados en las investigaciones sobre el sistema registral ecuatoriano. La legislación vigente, de manera específica la ley Registral, no define un procedimiento detallado para su resolución, lo que genera un significativo vacío normativo. Por consiguiente, los supuestos en los que el registrador no procede a la inscripción de un acto jurídico se caracterizan por

la ausencia de un proceso judicial o de impugnación preciso y determinado, lo que mantiene a los interesados en escenario de incertidumbre. La problemática se intensifica debido a que el marco normativo en lo que respecta a la competencia y los procedimientos está desactualizado. Este marco no incorpora los avances procesales que se llevaron a cabo en el COGEP en 2016.

Por otro lado, Herrera (2021) identificó la relación entre la eficiencia registral y el desarrollo urbano sostenible, destacando que la debilidad institucional en los registros de la propiedad obstaculiza la planificación urbana y desalienta la inversión privada, generando inseguridad jurídica no solo para particulares sino también para instituciones financieras y administraciones públicas. Estos hallazgos coinciden con la realidad del Registro de la Propiedad del cantón Ibarra pues, durante los años 2023 y 2024 se ha registrado un aumento en las negativas de inscripción, muchas de ellas sin motivación legal suficiente. Esta situación ha generado consecuencias jurídicas importantes para los ciudadanos, quienes se ven privados de ejercer sus derechos de propiedad con plenitud y además enfrentan barreras para obtener créditos, realizar transferencias patrimoniales o consolidar su seguridad jurídica.

En relación a esta tendencia, Salazar (2023) destacó que las negativas de inscripción se han incrementado como consecuencia de interpretaciones equivocadas de normas formales por parte de los registradores, quienes aplican criterios no uniformes, sin apego a precedentes administrativos o jurisprudencia consolidada. Además, concluye que la reforma al COGEP ha sido insuficiente para dotar de eficacia real a los mecanismos de defensa de los usuarios frente a decisiones discrecionales; en este sentido, el autor recomienda una mejora normativa que permita una resolución más ágil y técnica de estas controversias, para fortalecer la seguridad jurídica.

Por último, Benalcázar (2022) en su estudio sobre la competencia en caso de negativa de inscripción registral, determinó que muchas negativas responden a criterios excesivamente formalistas o interpretaciones personales del registrador, sin que existan guías técnicas ni precedentes administrativos que justifiquen dicha actuación. Esta discrecionalidad ha derivado en diferentes problemas, como demoras en procesos judiciales

y notariales, imposibilidad de constituir garantías reales y pérdida de validez frente a terceros de actos jurídicos legítimamente celebrados.

En este marco, la doctrina coincide en la urgencia de modernizar el sistema registral ecuatoriano, dotándolo de protocolos uniformes de calificación, capacitación técnica permanente, mecanismos de control interno y canales eficaces de impugnación. Únicamente de esta manera se podrá asegurar una función registral que funcione como protector de la seguridad legal y no como un obstáculo al ejercicio del derecho de propiedad.

En cuanto al tema de este estudio, se identificó una tesis académica significativa de Espinoza y Peñafiel (2023), enfocada en las repercusiones legales derivadas de la ausencia de inscripción en el cantón Azogues, los autores identificaron que las negativas de inscripción frecuentemente motivadas en criterios subjetivos afectan la oponibilidad de los actos jurídicos, la seguridad patrimonial y la efectividad de los negocios jurídicos; por otro lado, destacan que la inexistencia de la inscripción de actos de disposición patrimonial genera inseguridad jurídica debido a la falta de prueba documental pública del derecho y también por dejar al titular expuesto a conflictos de doble titularidad. Así, la omisión registral impacta de manera directa en la titularidad y el uso de los derechos reales, restringiendo el acceso a crédito, la inversión y la protección legal del titular. En esta línea, los autores sugieren que el estado intervenga mediante políticas públicas que fomenten y simplifiquen la inscripción registral.

El artículo 11 de la Ley de Registro establece que un juez competente puede resolver las impugnaciones, pero no aclara qué tribunal debe hacerlo ni cómo deben realizarse las impugnaciones. Esto deja abierta la oportunidad de que tales disputas se resuelvan de manera inconsistente o mediante vías inapropiadas, como el procedimiento voluntario, que no es lo más conveniente en estos casos. Como consecuencia, aparecen conflictos entre los solicitantes y los registrantes, lo que complica y extiende el proceso legal para solucionarlos. Esto afecta la eficacia del sistema y la opinión pública debido a que el marco jurídico no está actualizado y faltan procedimientos apropiados; por eso, los ciudadanos consideran que sus derechos no están protegidos (Salazar, 2024).

En relación problema de ámbito jurídico, la doctrina ha establecido varias posiciones que sugieren tratarlo desde diferentes perspectivas metodológicas e interpretativas, cada una

con bases teóricas y prácticas específicas. Según algunos autores, la negativa de inscripción debe examinarse sobre todo desde el punto de vista del procedimiento y del control registral, resaltando el papel del registrador como garante de la legalidad formal de las acciones que se pueden inscribir. Otros, en contraste, proponen un enfoque judicial y sustantivo, sosteniendo que estas negativas afectan directamente el derecho de propiedad; por ende, necesitan soluciones desde la jurisdicción civil y no desde el ámbito administrativo. Esta variedad de criterios doctrinales muestra cuán complicado es el fenómeno registral y cuánto se necesita con urgencia crear un marco doctrinal y normativo más coherente y sistemático que establezca de manera precisa los procedimientos, las competencias y las consecuencias legales que resultan de las decisiones del Registro de la Propiedad. En consecuencia, se presentan seguidamente las posturas doctrinarias más relevantes sobre el tema estudiado, las cuales posibilitan el entendimiento de las distintas corrientes teorías e interpretaciones surgidas en relación con este problema.

a) La postura de la inseguridad jurídica por vacío normativo y procesal

Esta postura, ampliamente reconocida en la doctrina reciente, plantea que la falta de armonización entre la Ley de Registro y el Código Orgánico General de Procesos (COGEP) ha provocado un vacío normativo y procesal en la tramitación de las negativas de inscripción emitidas por el Registro de la Propiedad. Conforme a Salazar (2023) y Plúa-Parrales (2020), el artículo 11 de la Ley de Registro no se ha renovado en línea con el nuevo sistema procesal que se estableció cuando entró en vigor el COGEP en 2016. Esta ausencia de actualización ha creado dudas sobre cuál es el camino judicial apropiado para cuestionar las decisiones del registrador.

Antes de la reforma procesal, la normativa establecía que estas controversias debían ser conocidas por los jueces civiles conforme al antiguo Código de Procedimiento Civil. Sin embargo, tras su derogación, el COGEP no contempló un procedimiento específico para estos casos, lo que ha dado lugar a dudas sobre si el trámite debe seguirse mediante un proceso sumario, cuando existe controversia, o por la vía voluntaria, si no hay oposición.

Esta ambigüedad normativa repercute directamente en el principio de seguridad jurídica, ya que se traduce en procesos judiciales más largos, costosos e imprevisibles, afectando la confianza de los ciudadanos en la eficacia del sistema registral. Como advierte

Salazar (2024), esta situación debilita la certeza sobre los derechos de propiedad y compromete la credibilidad institucional del Registro de la Propiedad, que debería garantizar transparencia, agilidad y estabilidad en las relaciones jurídicas vinculadas a los bienes inmuebles.

b) La postura sobre la naturaleza del acto (civil vs. administrativo)

Otra corriente doctrinal enfoca su análisis en la naturaleza jurídica del acto registral, con el propósito de determinar si la negativa del registrador constituye un acto civil o un acto administrativo. Desde la primera postura, Orejuela (2015) y Chacón (2017) sostienen que el acto registral tiene una naturaleza esencialmente civil, ya que está directamente relacionado con la validez y eficacia de los títulos traslativos de dominio. En este sentido, afirman que tanto la negativa como su impugnación deben ser conocidas por la jurisdicción civil ordinaria, manteniendo así la especialidad técnica del juez civil y garantizando la coherencia del sistema de protección de los derechos reales.

En contraste, una corriente minoritaria considera que, dado que el Registrador de la Propiedad ejerce una función pública delegada por el estado, sus actuaciones poseen naturaleza administrativa, por lo que su impugnación debería tramitarse ante la jurisdicción contencioso-administrativa (Orejuela, 2015). Esta dualidad interpretativa ha generado una duplicidad de vías judiciales, que se traduce en dilaciones procesales, conflictos de competencia y una notoria inseguridad jurídica respecto a la autoridad competente para resolver este tipo de controversias. En consecuencia, la falta de claridad sobre la naturaleza del acto registral termina afectando el principio constitucional de seguridad jurídica, reconocido en el artículo 82 de la Constitución de la República del Ecuador, al generar incertidumbre tanto en los operadores jurídicos como en los ciudadanos que buscan formalizar sus derechos de propiedad.

c) La postura del fortalecimiento de la motivación registral

Una tercera posición doctrinal traslada el foco del debate desde la vía procesal hacia la calidad y suficiencia de la motivación del acto registral. Esta postura se fundamenta en el artículo 76, numeral 7, literal l de la Constitución de la República del Ecuador, que impone la obligación de motivar todas las resoluciones emitidas por las autoridades públicas. Una

gran parte de las negativas de inscripción carecen de una motivación adecuada, clara y completa, lo que vulnera el derecho al debido proceso y priva al usuario de conocer las razones jurídicas que sustentan la decisión.

De acuerdo con Chacón (2017), la negativa de inscripción debe configurarse como un acto formal, preciso y jurídicamente fundamentado, que exponga de manera expresa las causas legales y técnicas que impiden la inscripción. Cuando se carece de motivación o los fundamentos son ambiguos, el interesado tiene que acudir a instancias judiciales sin saber con precisión el defecto a corregir, lo que provoca incertidumbre, dilaciones y gastos innecesarios. Por lo tanto, robustecer la motivación registral no es solo una obligación constitucional, sino también una herramienta esencial para asegurar la transparencia, la confianza y la seguridad jurídica en el sistema de registro de Ecuador.

d) Impacto general en la seguridad jurídica

De manera integral, las tres posiciones doctrinales que se han examinado evidencian que el sistema registral de Ecuador experimenta deficiencias en términos normativos, procedimentales y técnicos, lo cual restringe su función principal: ofrecer estabilidad y certeza a los vínculos jurídicos vinculados con los bienes inmuebles. La inseguridad procesal que proviene del vacío legal existente ha hecho que la población desconfíe y ha desincentivado el tráfico inmobiliario, al cuestionar la fiabilidad de la publicidad registral (Adames Rojas, 2023; Giler-Mendoza, 2020).

En segundo lugar, la falta de rapidez en la resolución de conflictos con registros va en contra de los principios de eficacia y agilidad que deberían distinguir a este servicio público (Plua-Parrales, 2020; Salazar, 2023). En última instancia, la falta de motivación en las decisiones negativas y la doble competencia judicial infringen el principio de tutela judicial efectiva, lo cual obstaculiza que se tenga acceso a la justicia de manera oportuna y retrasa el fortalecimiento del derecho a ser propietario.

Por lo que se ha expuesto, es evidente la urgencia de reforzar el marco normativo y procedimental del sistema registral. Esto se logra asegurando normas precisas, procesos eficientes y decisiones bien fundamentadas que hagan que los ciudadanos recuperen su

confianza en la protección efectiva de su propiedad y el debido proceso, así como en la seguridad jurídica.

5. MATERIALES Y MÉTODOS

El enfoque cualitativo es el que se utiliza en esta investigación, ya que su objetivo es entender e interpretar un fenómeno jurídico complejo: las negativas a la inscripción de propiedades inmobiliarias dadas por el Registro de la Propiedad del cantón Ibarra en 2024 y sus efectos sobre la seguridad jurídica. Chacón (2017), sostiene que este método permite abordar la información desde un enfoque interpretativo y contextual, mediante el análisis ordenado de documento, principios legales, jurisprudencia, disposiciones normativas, resoluciones registrales y doctrina especializada. Además, posibilita integrar las percepciones de los usuarios implicados, los funcionarios y los operadores jurídicos, lo que permite detectar causas, efectos y vacíos normativos en la práctica registral.

Adames (2023) sostiene que es relevante adoptar este enfoque porque el fenómeno analizado va más allá del mero análisis de números y requiere la interpretación de la conducta institucional, el significado de las resoluciones y sus consecuencias en la práctica del derecho a la propiedad, sobre todo en términos de seguridad jurídica.

Del mismo modo, esta investigación corresponde a un estudio explicativo, ya que analiza los factores normativos, procedimentales y registrales que generan las negativas de inscripción, y examina la relación entre estas decisiones y los principios registrales de legalidad, publicidad, legitimación y seguridad jurídica (Orejuela, 2015). Asimismo, permite identificar de qué manera los medios de impugnación y la falta de armonización normativa influyen en la protección efectiva del derecho de propiedad (Salazar, 2023).

La articulación en cuanto al método descriptivo, mismo que permite comprender no solo qué sucede, sino también por qué ocurre y cómo se evidencia la actuación del Registro de la Propiedad y como impacta en los derechos de los usuarios dentro del sistema registral. Esta combinación metodológica facilita identificar las causas que originan las negativas de inscripción y sus efectos jurídicos y prácticos en la seguridad del derecho de propiedad.

El diseño de investigación adoptado es no experimental y de tipo documental, ya que no se manipulan variables, sino que se analizan los hechos tal como constan en las resoluciones registrales emitidas durante el año 2024. Para tal efecto, se lleva a cabo un análisis detallado de varias fuentes, entre las que se incluyen: la legislación vigente Constitución, Ley del Registro de la Propiedad, COGEP y disposiciones complementarias; los archivos y decisiones negativas del Registro; la doctrina especializada (Giler-Mendoza, 2020); así como la jurisprudencia vinculada con el derecho a impugnar negativas y proteger el derecho de propiedad. El análisis documental realizado permite reconstruir de manera rigurosa el fenómeno estudiado desde el enfoque jurídico-legal, poniendo de manifiesto su impacto en la seguridad jurídica.

Esta estructura permite analizar la lógica jurídica del registrador, reconocer patrones de conducta y evaluar el grado de coherencia con los principios constitucionales y registrales.

Respecto a los métodos de investigación, se utilizó el método analítico-sintético. Este método posibilita el análisis del fenómeno jurídico a partir de sus componentes esenciales, tales como los efectos, las resoluciones, el marco normativo y la motivación lo que permite posteriormente articular la información y extraer conclusiones. Mediante este método se analiza las resoluciones negativas dictadas en 2024 para identificar patrones comunes, los fundamentos legales utilizados, los principios jurídicos aplicados y las causas que generalmente origina una negativa (Plua-Parrales, 2020), permitiendo posteriormente integrar la información y evaluar su incidencia en la seguridad jurídica.

De igual manera, se emplea el método normativista, característico del ámbito jurídico, que se sustenta en el estudio del marco normativo vigente, partiendo de las disposiciones generales y concluyendo con la resolución de casos concretos. Este enfoque permite constatar si las resoluciones registrales cumplen con la constitución, los principios de seguridad jurídica y de propiedad, y las disposiciones de la ley de Registro y el COGEP (Orejuela, 2015).

De igual manera, se utiliza el método hermenéutico jurídico, indispensable para interpretar el marco normativo que rige el fenómeno objeto de estudio. Este enfoque posibilita una interpretación adecuada de las normas jurídicas, así como la identificación de

contradicciones, vacíos normativos y alcances legales dado que requiere armonización de las normas. A fin de establecer el correcto alcance jurídico de las normas implementadas, es indispensable acudir a una interpretación de carácter teleológico, histórico y sistemático (Hernández-Sampieri y Mendoza, 2018).

Asimismo, se empleó el método socio jurídico, que posibilita analizar el fenómeno en su contexto social e institucional. Esta técnica permite examinar de qué manera las negativas impactan a los usuarios, cómo son implementadas por los funcionarios responsables de la calificación, cómo se tramitan judicialmente y cuál es su efecto en el tráfico inmobiliario y en la seguridad jurídica. Su aplicación posibilita la comparación entre la normativa, la práctica del registro y la experiencia directa de los participantes, lo que brinda una perspectiva completa del fenómeno (Giler-Mendoza, 2020).

Por último, la entrevista estructurada se emplea como técnica complementaria para recopilar información directamente de los actores involucrados en el proceso registral. Las entrevistas se realizaron al Registrador de la Propiedad, el director Registral, el funcionario a cargo del archivo, los empleados que califican, los usuarios perjudicados y un juez que hayan tenido conocimiento sobre apelaciones relacionadas. Se utilizó una guía de preguntas abiertas que se fundamenta en grupos temáticos como la aplicación de normas, los criterios para calificar, las lagunas legales, la percepción del usuario, la motivación registral y el efecto en la seguridad jurídica. Esta técnica posibilita la identificación de elementos normativos, procedimentales e institucionales que afectan la emisión de negativas, además de comparar la normativa actual con el procedimiento registral.

Por consiguiente, también se utilizó la revisión documental como las fichas de análisis permitieron registrar información relevante de cada negativa observada en el expediente además de la norma que le acompaña, es importante además mencionar que se usó una matriz de categorías jurídicas misma que facilitó la organización de elementos de relevancia conforme a criterios con base a principios registrales, causales de las negativas y fundamentos normativos.

La investigación utiliza un muestreo no probabilístico opinativo en lo que respecta a la clase de muestreo, ya que la elección de los casos no está determinada por el azar, sino por la satisfacción de atributos jurídicos significativos (Hernández-Sampieri y Mendoza,

2018). Se tendrán en cuenta todas las negativas de inscripción dadas por el Registro de la Propiedad del cantón Ibarra en 2024 para el análisis documental, ya que se trata de un universo delimitado y accesible que hace posible un muestreo censal.

Respecto a las entrevistas, la elección de los participantes se lleva a cabo por medio de un muestreo. Se escoge a aquellos actores que han estado directamente involucrados en el proceso registral: director registral, registrador, calificadores, jueces que hayan procesado apelaciones, funcionarios del archivo y usuarios afectados. Esto se hace porque su conocimiento especializado brinda datos fundamentales para explicar el fenómeno investigado. Según Martello y Cleve (2024), este tipo de muestreo se considera válido y representativo, en la medida en que contribuye a la generación de conocimiento relevante sobre el fenómeno estudiado dentro de un contexto específico al posibilitar un análisis profundo de variables del tema.

6. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

6.1. RESULTADOS

En el presente apartado se presentan los resultados obtenidos a partir de la aplicación de los diferentes métodos y técnicas de investigación. Con el fin de evidenciar el logro de los objetivos del estudio se ha estructurado el componente en torno a los mismos. A continuación, se presentan los datos sistematizados y analizados de manera ordenada.

6.1.1. Causas jurídicas y procedimentales que motivaron las negativas de inscripción de bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad del cantón Ibarra durante el año 2024

El control judicial sobre las negativas de inscripción constituye un mecanismo indispensable para garantizar la seguridad jurídica dentro del sistema registral ecuatoriano. Como señala De la Cuesta (2018) la revisión judicial de los actos registrales permite corregir desviaciones de poder, depurar el tráfico jurídico y uniformar criterios interpretativos que aseguren estabilidad en el dominio. En este sentido, el análisis de los casos que han llegado a conocimiento de jueces y cortes resulta fundamental para comprender cómo se interpreta el alcance de la función calificadora del Registrador de la Propiedad y si las causales de negativa aplicadas se ajustan a los principios registrales.

Durante el 2024, diversas negativas emitidas por el Registro de la Propiedad del cantón Ibarra fueron objeto de control judicial, ya sea mediante acciones de nulidad, apelaciones, o decisiones relacionadas con medidas cautelares o providencias administrativas. El estudio jurisprudencial de diez casos posibilita la identificación de patrones de conducta, falencias recurrentes, criterios jurisprudenciales consolidados y su incidencia en la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario.

Desde la doctrina registral se establece con claridad que la función calificadora del registrador se circunscribe a la revisión de los elementos formales y de la legalidad extrínseca del documento, reservándose el examen de la validez intrínseca del negocio jurídico al juez. González (2017). En la misma línea doctrinaria, Giler-Mendoza (2019) sostiene que la negativa de inscripción debe fundamentarse exclusivamente en las causales establecidas de forma expresa en la Ley de Registro, pues una interpretación extensiva implica una afectación al principio de legalidad y a la seguridad jurídica de los usuarios.

Asimismo, Roca (2015) explica que el Registro de la Propiedad debe operar como un mecanismo de certeza, evitando decisiones discrecionales que afecten la confianza en el sistema y provoquen incertidumbre en la titularidad de los derechos reales. Esta doctrina será utilizada como base para analizar cada caso judicializado.

Por otra parte, la jurisprudencia ecuatoriana también ha desarrollado criterios sobre la actuación del Registrador (sentencias de la Corte Constitucional del Ecuador):

- **Sentencia 029-11-SEP-CC (2011):** el Registrador solo puede negarse a inscribir un título por las causales taxativas previstas en la Ley del Registro; no puede analizar el fondo del contrato.
- **Sentencia 008-14-SCN-CC (2014):** la motivación debe ser suficiente, clara y congruente; su ausencia genera vulneración del derecho al debido proceso.

En sentido análogo, la Corte Nacional de Justicia emitió la Resolución 175-2019 y plantea que la ejecutoria es requisito indispensable para la inscripción de sentencias; inscribir resoluciones no ejecutoriadas genera inseguridad jurídica. Respecto a las Cortes provinciales: varias Salas Civiles, entre ellas la Corte Provincial de Tungurahua (2024), han reiterado que el Registrador no puede asumir funciones jurisdiccionales.

Las fuentes jurisprudenciales citadas fueron utilizadas para evaluar las decisiones analizadas en el presente estudio.

Así, para obtener la información se analizaron 10 casos judicializados que se presentaron en el año 2024, cuyo resumen se presenta en la tabla 1 en base a los siguientes criterios: órgano judicial, tipo de proceso, tema central y la conclusión judicial relevante.

Tabla 1.

Casos judicializados por negativas de inscripción del Registro de la Propiedad del Cantón Ibarra en el año 2024

N.º	Órgano judicial	Tipo de proceso	Tema central	Conclusión judicial relevante
1	Unidad Judicial de Quevedo	Nulidad de inscripción	Inscripción realizada después del fallecimiento del titular	Se declara nula la inscripción por vulnerar tradición (pág. 1).
2	Corte Provincial de Tungurahua	Acción declarativa / apelación	Análisis indebido del fondo por parte del registrador	Se ordena inscribir; negativa no se ajusta al art. 11 LR (pág. 159).
3	Corte Provincial de Tungurahua	Apelación	Registrador analizó fondo del contrato	Sala revoca negativa y dispone inscripción (pág. 102).
4	Unidad Judicial de Quevedo	Nulidad de inscripción	Tradición posterior al fallecimiento	La inscripción es nula por impedimento físico del tradente (pág. 21).
5	Corte Suprema (referencia jurisprudencial)	Revisión	Venta e inscripción después de muerte del vendedor	Se establece que tradición post mortem es inválida (pág. 13).

N.º	Órgano judicial	Tipo de proceso	Tema central	Conclusión judicial relevante
6	Unidad Judicial Civil	Acción por tracto sucesivo	Ruptura de titularidad hereditaria	No procede inscripción sin tracto sucesivo completo (pág. 13).
7	Juzgado de Coactiva (AGD)	Coactiva	Prohibiciones de enajenar	Se ordena respetar prohibición judicial en inmuebles de Filanbanco (pág. 11).
8	Autoridad Agraria Nacional + eventual judicial	Nulidad administrativa	Nulidad de adjudicación MAG	No inscribible sin sentencia ejecutoriada (pág. 2).
9	Jueces civiles (criterio general)	Calificación de demandas	Solo sentencias definitivas ejecutoriadas son inscribibles	Resoluciones no ejecutoriadas no ingresan al Registro (pág. 4).
10	Corte Provincial de Tungurahua	Apelación	Negativa no se ajusta a causales taxativas	Se confirma que registrador no puede evaluar eficacia del contrato (pág. 6).

Nota. Como puede observarse, las negativas de inscripción dieron lugar a la interposición de demandas en diferentes cantones y provincias que culminaron con decisiones distintas. Los criterios judiciales revisados evidencian que las inscripciones solo son válidas cuando existe tradición legítima, tracto sucesivo completo y ausencia de prohibiciones judiciales. Asimismo, se reafirma que no pueden inscribirse actos otorgados post mortem ni resoluciones sin ejecutoria. En varios casos se revocaron negativas por exceder el alcance del art. 11 LR, recordando que el registrador no puede evaluar el fondo del contrato. En conjunto, estas decisiones fortalecen la seguridad jurídica y delimitan claramente la función calificadora del Registro de la Propiedad.

Aunque todos los actos registrales analizados corresponden al Registro de la Propiedad del cantón Ibarra, varias de las decisiones judiciales citadas provienen de jueces y cortes ubicados en otras ciudades del país. Esto se debe a que la competencia judicial no depende del lugar donde se encuentra inscrito el inmueble, sino del domicilio de las partes, la naturaleza del proceso o el nivel de revisión establecido por la ley. Por ello, juicios relacionados con nulidades, medidas cautelares, apelaciones o prohibiciones de enajenar pueden ser tramitados válidamente ante órganos judiciales de Quevedo, Quito, Tungurahua u otras jurisdicciones. El Registro de Ibarra está obligado a acatar estas decisiones, pues la

autoridad judicial competente puede emitir resoluciones que afecten la situación registral del bien sin importar la ubicación geográfica del Registro.

De este modo, a continuación, se presentan las tablas de análisis de cada uno de los casos señalados, conformadas por seis indicadores: acto sometido a inscripción, causal de negativa, fundamentos normativos, motivación del órgano judicial, principios registrales involucrados, impacto en la seguridad jurídica. Se integra además las observaciones desde el criterio de la investigadora para cada uno de los casos.

Análisis individual de los casos judicializados

A continuación, se examinan los diez casos judicializados identificados en el año 2024, a partir del expediente documental del Registro de la Propiedad del cantón Ibarra.

Tabla 2.

Caso Judicial 1 (Quevedo – Nulidad de Inscripción, Juicio 12331-2013-1111)

Categorías	Análisis
Acto sometido a inscripción	Compraventa realizada cuando el titular ya había fallecido
Causal de la negativa	Inscripción realizada con tradición posterior al fallecimiento del titular (vicio sustancial). Tradición jurídicamente imposible (art. 11 Ley de Registro).
Fundamentos normativos	Código Civil (tradición), art. 11 de la Ley de Registro (documento nulo), jurisprudencia 1986 – CC.
Motivación del órgano judicial	El juez declara nula la inscripción porque el tradente había fallecido antes del acto, lo cual vuelve jurídicamente imposible la transferencia.
Principios registrales involucrados	Tracto sucesivo, legalidad, seguridad jurídica.
Impacto en la seguridad jurídica	Alta afectación: existencia de doble dominio, inseguridad en la cadena registral y riesgo de nulidad absoluta.
Observación	Caso emblemático sobre imposibilidad del registrador de corregir errores materiales sin intervención judicial; demuestra la relevancia del tracto sucesivo.

Nota. Inscripción realizada con tradición posterior al fallecimiento del titular: Este caso presenta una nulidad absoluta, pues se intentó inscribir un acto celebrado por una persona fallecida. La jurisprudencia histórica de la Corte Suprema, sentencia de 1986 ha señalado que nadie puede transmitir más derechos de los que tiene. Doctrinalmente, Roca (2015) explica que el principio de tracto sucesivo exige continuidad perfecta en los títulos de dominio. La decisión judicial que anula la inscripción protege la seguridad jurídica y restablece la cadena dominal.

Tabla 3.

Caso Judicial 2 (Tungurahua – Corte Provincial revoca negativa y ordena inscribir)

Categorías	Análisis
Acto sometido a inscripción	Compraventa
Causal de la negativa	Registrador analizó fondo del contrato; Sentencia CC 029-11-SEP-CC
Fundamentos normativos	Ley del Registro, art. 11; doctrina registral.
Motivación judicial	La Sala determina que el registrador invadió funciones jurisdiccionales al analizar la eficacia del contrato.
Principios registrales involucrados	Legalidad, competencia registral, publicidad, seguridad jurídica.
Impacto en seguridad jurídica	Alto impacto positivo: corrige actuación indebida del registrador.
Observación	Caso relevante: delimita competencia registral y evita excesos en la calificación.

Nota. Corte Provincial revoca negativa y ordena inscribir (Tungurahua): En este caso la Corte Provincial determina que el registrador analizó aspectos sustanciales del contrato, excediendo su competencia. La sentencia es coherente con Sentencia 029-11-SEP-CC, que prohíbe al registrador examinar la eficacia del acto. El fallo refuerza el principio de legalidad registral y protege el derecho de propiedad frente a decisiones arbitrarias.

Tabla 4.

Caso Judicial 3 (Corte Provincial – acción declarativa de derecho)

Categorías	Análisis
Acto inscrito	Compraventa
Causal de la negativa	Inconsistencias en identificación de los bienes.

Fundamento normativo	Art. 11 de la Ley de Registro; Código Civil
Motivación judicial	El análisis del fondo corresponde al juez, no al registrador ordena inscribir.
Principios registrales involucrados	Legalidad, legitimación, especialidad.
Impacto en seguridad jurídica	Reafirma límites técnicos y evita decisiones arbitrarias.
Observación	Jurisprudencia reafirma diferencia entre “calificación” y “control de legalidad sustancial”.

Nota. Acción declarativa de derecho exceso del registrador: En este caso, el juez declara que evaluar la intención contractual es competencia jurisdiccional. La doctrina de González Porras (2017) coincide en que el registrador solo analiza la forma, nunca el contenido obligacional del acto. La equivocada aplicación de causales de negativa afectó la seguridad jurídica del usuario.

Tabla 5.

Caso Judicial 4 Tradición post mortem – nulidad (Quevedo)

Categorías	Detalle
Acto inscrito	Compraventa después del fallecimiento del titular
Causal de la negativa	Documento nulo por imposibilidad de ejecución. Vicio sustancial del acto (art. 11 Ley de Registro).
Fundamento normativo	Código Civil; Ley del Registro art. 11.
Motivación judicial	Confirma que la tradición post mortem es nula, la inscripción es inválida.
Principios registrales involucrados	Tracto sucesivo, legalidad
Impacto en seguridad jurídica	Grave ruptura del dominio; genera riesgo de dobles inscripciones.
Observación	Criterio esencial para actos traslativos posteriores al fallecimiento.

Nota. Tradición post mortem, reiteración jurisprudencial: En este caso, el juez ratifica la nulidad del acto por muerte del tradente, siguiendo criterios de 1986. Esto resalta la vigencia del requisito de capacidad para transmitir dominio.

Tabla 6.

Caso Judicial 5 (Corte Suprema 1986 – referencia en negativa 2024)

Categorías	Detalle
Acto inscrito	Compraventas con vicios estructurales
Causal de la negativa	Transferencia sin capacidad del tradente
Fundamento normativo	Jurisprudencia 1986 sobre nulidad; derecho civil.
Motivación judicial	Se ratifica que los títulos otorgados sin capacidad no generan dominio.
Principios registrales involucrados	Tracto sucesivo, legalidad, seguridad jurídica.
Impacto en seguridad jurídica	Clarifica doctrina registral aplicable en casos actuales.
Observación	Fundamental para negativas por vicios estructurales en actos traslativos.

Nota. Jurisprudencia Suprema de 1986 aplicada en 2024: En este caso, se reitera el criterio de que un acto con vicios estructurales no puede acceder al Registro. En base a la doctrina moderna de Giler-Mendoza (2020) sobre nulidad registral.

Tabla 7.

Caso Judicial 6 (Tracto sucesivo – ruptura hereditaria)

Categorías	Detalle
Acto inscrito	Adjudicación hereditaria/compraventa
Causal de la negativa	No existe inscripción previa que sustente la transferencia.
Fundamento normativo	Ley del Registro; doctrina hereditaria. El juez ratifica improcedencia sin tracto completo
Motivación judicial	Sin tracto no hay inscripción, requisito indispensable.
Principios registrales involucrados	Tracto sucesivo, legitimación.

Impacto en seguridad jurídica	Protección del dominio frente a terceros; evita inscripciones fraudulentas.
Observación	Caso clásico de “ruptura en la cadena de dominio”.

Nota. Ruptura del tracto sucesivo en procesos hereditarios. En este caso, el juez sostiene que no puede inscribirse un acto sin la previa inscripción de la posesión efectiva o adjudicación. Esto refuerza el principio de tracto sucesivo, esencial para la fiabilidad del Registro.

Tabla 8.

Caso Judicial 7 (Filanbanco – prohibición judicial de enajenar)

Categorías	Detalle
Acto inscrito	Compraventa afectada por prohibición
Causal de la negativa	Prohibición de enajenar ordenada judicialmente.
Fundamento normativo	Resoluciones AGD; Ley del Registro art. 12.
Motivación judicial	Imperativo: no pueden inscribirse actos mientras exista prohibición.
Principios registrales involucrados	Publicidad, prioridad, legitimación.
Impacto en seguridad jurídica	Garantiza seguridad jurídica frente a acreedores y al estado.
Observación	Ejemplo claro de cómo prohibiciones judiciales prevalecen sobre actos privados.

Nota. Filanbanco-Prohibición judicial de enajenar: En este caso, la negativa es confirmada judicialmente, pues existía una prohibición de enajenar. El juez ratifica que las medidas cautelares prevalecen, protegiendo el principio de publicidad y a los acreedores.

Tabla 9.

Caso Judicial 8 (Nulidad administrativa MAG – requiere sentencia judicial)

Categorías	Detalle
Acto inscrito	Nulidad administrativa de adjudicación
Causal de la negativa	Providencia administrativa no ejecutoriada, no inscribible.

Fundamento normativo	COGEP; Ley del Registro.
Motivación judicial	Solo sentencias ejecutoriadas pueden modificar dominio.
Principios registrales involucrados	Legalidad, seguridad jurídica.
Impacto en seguridad jurídica	Evita inestabilidad del dominio rural y conflictos de titularidad.
Observación	Refuerza distinción entre actos administrativos y actos jurisdiccionales.

Nota. Providencia administrativa del MAG no ejecutoriada: El juez determina que una resolución administrativa no puede alterar dominio sin sentencia judicial ejecutoriada, conforme a la CNJ (2019). Esto protege la seguridad jurídica frente a actos administrativos inconsistentes.

Tabla 10.

Caso Judicial 9 (Ejecutoria de sentencias – criterio judicial)

Categorías	Detalle
Acto inscrito	Sentencia o auto sin ejecutoria
Causal de la negativa	Sentencia sin ejecutoria (no inscribible)
Fundamento normativo	COGEP art. 173; Ley del Registro.
Motivación judicial	Solo decisiones definitivas ingresan al Registro.
Principios registrales involucrados	Legalidad, publicidad, seguridad jurídica.
Impacto en seguridad jurídica	Garantiza certeza registral y evita inscripciones provisionales.
Observación	Base para múltiples negativas registrales del 2024.

Nota. Inscripción improcedente sin ejecutoria: El juez sostiene que solo resoluciones ejecutoriadas pueden ser inscritas, evitando inestabilidad registral. En términos de principios, refuerza publicidad y legalidad.

Tabla 11.

Caso Judicial 10 (Tungurahua – orden de inscribir escritura negada)

Categorías	Detalle
Acto inscrito	Compraventa

Causal de la negativa	Registrador analizó el fondo del contrato (exceso de calificación).
Fundamento normativo	Ley del Registro; jurisprudencia de Corte Provincial.
Motivación judicial	No puede negarse inscripción por interpretación subjetiva.
Principios registrales involucrados	Legalidad, competencia registral, seguridad jurídica.
Impacto en seguridad jurídica	Incrementa certeza del alcance de la calificación registral.
Observación	Caso clave: delimita los límites y competencias del registrador.

Nota. Corte Provincial ordena inscribir-exceso en la calificación: La Sala de Tungurahua resuelve que el registrador interpretó el fondo contractual, violando el principio de legalidad. Esto reafirma el estándar jurisprudencial ya consolidado.

Con base a lo expuesto se presenta el siguiente análisis: 1) La mayoría de casos judicializados evidencian excesos en la calificación registral, especialmente por interpretar el fondo del contrato. 2) La judicatura por su parte, ha corregido estas actuaciones, reafirmando la naturaleza formal de la calificación. 3) Las negativas incorrectas generan afectación directa a la seguridad jurídica, retrasos y altos costos. 4) Cuando la negativa se basó en causales válidas medidas cautelares, rupturas de tracto, falta de ejecutoria, la judicatura confirmó la actuación registral. 5) Existe un patrón reiterado: las sentencias fortalecen los principios registrales y la correcta aplicación de la Ley del Registro.

6.1.2. Consecuencias jurídicas y sociales que las negativas de inscripción generan en la seguridad jurídica de los propietarios y en la dinámica del tráfico inmobiliario: Análisis de casos concretos.

A continuación, se presentan los resultados de la aplicación de entrevistas con seis preguntas abiertas dirigida a tres usuarios considerando su opinión personal sobre la razón de negativa, causa de negativa, afectación en la seguridad jurídica, claridad de la normativa, medidas o mejoras necesarias y evaluación de la motivación de las negativas. Los usuarios prefieren la confidencialidad de su identidad por lo que se mantiene un criterio anónimo.

Tabla 12.*Entrevista a usuaria afectada (Negativa No. 124 – Compraventa)*

Pregunta / Categoría	Respuesta del usuario
Causas de la negativa	La negativa se debió a errores en el documento que yo desconocía. Creo que muchas negativas ocurren porque no se conocen bien los requisitos y falta información clara sobre lo que se necesita.
Afectación a la seguridad jurídica	Me afectó porque no pude inscribir la propiedad y no tenía cómo demostrar que era la dueña. Esto me generó preocupación y gastos adicionales.
Claridad de la normativa	No considero que la normativa sea clara. Para quienes no somos abogados, es difícil entender qué dice la ley o por qué un documento no sirve.
Medidas o mejoras necesarias	Sería útil que el Registro revise los documentos antes de ingresarlos o entregue una guía clara de requisitos. También ayudaría una mejor orientación de las notarías.
Evaluación de la motivación	La negativa no fue clara, indicaba un problema legal pero no explicaba bien qué debía corregirse. Debería usarse un lenguaje más sencillo.

Nota. La negativa del trámite se debió a errores en el documento que no eran conocidos por la solicitante al momento de su presentación. Esta situación refleja que muchas negativas ocurren por el desconocimiento de los requisitos y la falta de información clara sobre la documentación necesaria. Como consecuencia, no fue posible inscribir la propiedad ni contar con un documento que acreditara la titularidad, lo que generó preocupación y gastos adicionales. Asimismo, la normativa vigente no resulta clara para personas que no tienen formación jurídica, lo que dificulta comprender por qué ciertos documentos no son aceptados. Sería conveniente que el Registro revise los documentos antes de su ingreso o entregue una guía clara de requisitos, así como una mejor orientación por parte de las notarías.

Tabla 13.*Entrevista a usuario afectado (Negativa No. 28 – Compraventa familiar)*

Pregunta / Categoría	Respuesta del usuario
---------------------------------	------------------------------

Causas de la negativa	La negativa ocurrió por errores en el trámite y falta de documentos relacionados con la actualización del bien. También influyó la falta de coordinación entre Catastro y el Registro.
Afectación a la seguridad jurídica	La negativa retrasó un trámite familiar importante y generó preocupación porque no sabíamos si podríamos inscribir la propiedad.
Claridad de la normativa	La normativa no es clara, ya que se utilizan términos muy técnicos que no permiten entender fácilmente qué está mal o cómo corregirlo.
Medidas o mejoras necesarias	Sería útil que exista una revisión previa antes de negar el trámite y una mejor coordinación con Catastro para evitar información contradictoria.
Evaluación de la motivación	La respuesta fue muy técnica y poco clara. Me hubiera gustado una explicación más directa sobre el problema y la forma de solucionarlo.

Nota. La negativa ocurrió por errores en el trámite y por la falta de documentos relacionados con la actualización del bien, así como por la falta de coordinación entre Catastro y el Registro. Esta situación retrasó un trámite familiar importante y generó preocupación, debido a la incertidumbre sobre la posibilidad de inscribir la propiedad. La normativa no resulta clara, ya que emplea términos demasiado técnicos que dificultan comprender qué está incorrecto o cómo corregirlo. Sería conveniente que exista una revisión previa antes de negar el trámite y una mejor coordinación con Catastro para evitar información contradictoria. Asimismo, la respuesta recibida fue muy técnica y poco clara, por lo que hubiera sido deseable una explicación más directa sobre el problema y la forma de solucionarlo.

Tabla 14.

Entrevista a usuaria afectada (Negativa por donación improcedente – fallecimiento del titular)

Pregunta / Categoría	Respuesta del usuario
Causas de la negativa	La negativa se dio porque la donación se presentó cuando el donante ya había fallecido. Yo no sabía que eso hacía inválido el documento.
Afectación a la seguridad jurídica	Me afectó emocional y legalmente, porque esperaba recibir la propiedad y no sabía qué pasos seguir después de la negativa.

Claridad de la normativa	Para mí la normativa no es clara. No conocía reglas tan específicas sobre fechas o validez de documentos.
Medidas o mejoras necesarias	El Registro debería informar mejor sobre temas como fallecimiento, sucesiones y donaciones, para evitar errores graves.
Evaluación de la motivación	La negativa fue muy corta y técnica. No entendí al inicio por qué no se podía inscribir ni qué opciones tenía.

Nota. La negativa se produjo porque la donación fue presentada cuando el donante ya había fallecido, situación que la solicitante desconocía y que invalida el documento. Esta negativa tuvo un impacto tanto emocional como legal, ya que se esperaba recibir la propiedad y no existía claridad sobre los pasos a seguir después del rechazo. La normativa no resulta clara para la ciudadanía, especialmente en lo relacionado con reglas específicas sobre fechas y validez de los documentos. Sería conveniente que el Registro brinde mejor información y orientación sobre temas como fallecimiento, sucesiones y donaciones, a fin de evitar errores graves. Asimismo, la respuesta emitida fue breve y demasiado técnica, lo que dificultó comprender inicialmente el motivo de la negativa y las opciones disponibles.

6.1.3. Valoración de los efectos jurídicos y prácticos derivados de las negativas de inscripción en los derechos de los propietarios y su impacto real de estas decisiones en la estabilidad y efectividad del derecho de propiedad dentro del sistema registral ecuatoriano.

Con el propósito de profundizar en la problemática planteada y recopilar información para este apartado, se aplicó la técnica de la entrevista estructurada, aplicándose a un total de cuatro funcionarios, a saber: el Registrador de la Propiedad, el Director Registral, la Certificadora y un juez multicompetente del cantón Ibarra. Se utilizó una guía de entrevista que incluyó cinco preguntas abiertas que se fundamenta en grupos temáticos como las principales causas de negativas de inscripción, los efectos de las mismas y su incidencia en la seguridad jurídica, normativa vigente para orientar las decisiones registrales, medidas o mejoras necesarias y, por último, la evaluación de la motivación y claridad de las resoluciones de negativa del Registro de la Propiedad.

A continuación, se presentan los resultados de las preguntas y respuestas con el nombre respectivo de cada funcionario y su cargo.

Tabla 15.

Principales causas que originan las negativas de inscripción de bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad del cantón Ibarra

Pregunta 1. ¿Cuáles son las principales causas que originan las negativas de inscripción de bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad del cantón Ibarra?

Entrevistados

Respuestas

Abogado Javier Patiño

Desde la perspectiva del Registrador de la Propiedad, las principales causas que generan negativas de inscripción se originan, en primer lugar, en deficiencias jurídicas y técnicas presentes en los títulos que se remiten para calificación. Entre ellas se encuentran errores en la determinación del dominio, inconsistencias en linderos, documentos incompletos, falta de firmas o ausencia de correspondencia entre el contenido del contrato y los documentos adjuntos. También influyen los problemas derivados de la ruptura del tracto sucesivo y la existencia de medidas cautelares o prohibiciones judiciales vigentes que impiden cualquier acto de disposición. A esto se suma la falta de adecuación normativa, pues la Ley del Registro es antigua y no se encuentra completamente armonizada con el COGEP ni con la Constitución, lo que obliga al registrador a resolver situaciones en un espacio normativo ambiguo. Finalmente, debo señalar que muchas negativas también se originan en errores de los operadores jurídicos externos, como notarías o abogados que presentan documentos sin los requisitos previstos en la ley.

Dr. Bayardo Benalcázar

La falta de conocimiento de algunos profesionales del derecho en la elaboración de la minuta o la escritura pública, llámese abogado en el libre ejercicio profesional y las notarías. Además, el usuario se olvida inscribir el instrumento público en los tiempos oportunos y en mucho de los casos se podría sanear o solucionar el trámite.

Abg. Teresa Armas

Las principales causas para sentar una razón negativa en actos o contratos que ingresan al Registro de la Propiedad solicitando su inscripción, de acuerdo con lo establecido en

la Ley de Registro es la causal Nro. 5 del Art. 11: “Si el título o documento no contiene los requisitos legales para la inscripción”; específicamente justificar el dominio o propiedad del tradente como cuerpo cierto para poder enajenar el bien como tal.

Dr. Henry Franco

Las principales causas se relacionan con la falta de requisitos formales en los documentos que se presentan para su inscripción. Muchos actos no cumplen las formalidades exigidas por la ley, lo que impide que el Registro pueda perfeccionarlos y procede a emitir una negativa.

Nota. A partir del análisis de las respuestas emitidas por el Registrador, el Director Registral, la Inscriptora y un Juez multicompetente del cantón Ibarra, existe una coincidencia sustancial en la identificación de las causas que originan las negativas de inscripción. Las autoridades señalan que dichas negativas se producen principalmente, por deficiencias jurídicas y técnicas en los títulos presentados tales como: la falta de requisitos legales, errores en la determinación del dominio, documentos incompletos, ruptura del tracto sucesivo o inconsistencias entre la información registral y catastral. Las negativas de inscripción se originan también en la actuación de abogados en libre ejercicio y notarias que elaboran minutas o escrituras públicas sin observar de manera rigurosa los requisitos legales, así como en la omisión de inscribir oportunamente los instrumentos públicos. Esta situación revela una problemática estructural que afecta a toda la cadena del proceso registral, desde la elaboración del documento hasta su calificación final.

Tabla 16.

Impacto de las negativas de inscripción sobre la seguridad jurídica de los propietarios en tráfico inmobiliario

Pregunta 2. ¿Cómo afectan estas negativas de inscripción a la seguridad jurídica de los propietarios y al normal desarrollo del tráfico inmobiliario?

Entrevistados	Respuestas
Abogado Javier Patiño	Las negativas de inscripción generan un impacto directo en la seguridad jurídica de los usuarios, ya que impiden que el derecho de propiedad alcance plena eficacia erga omnes. Esto significa que, hasta que no se inscribe el acto, el adquirente no puede ejercer con total certeza su derecho, quedando en un estado de vulnerabilidad frente a terceros. Las negativas también pueden provocar retrasos, costos

adicionales y la pérdida de oportunidades económicas, afectando el tráfico inmobiliario y la dinámica de compraventa de bienes. No obstante, es importante señalar que una negativa bien fundamentada no constituye un obstáculo sino una medida de protección, pues evita que actos nulos, defectuosos o contradictorios ingresen al sistema registral y generen situaciones de doble dominio o controversias futuras. Por tanto, aunque las negativas generan molestias temporales, cumplen una función esencial para preservar la seguridad jurídica en el mediano y largo plazo.

Dr. Bayardo Benalcázar

La afectación es grande considerando que la negativa de inscripción produce inseguridad Jurídica en el tráfico inmobiliario, como pérdidas económicas, afecta tanto al vendedor como al comprador en el caso de compraventas que son los negocios jurídicos más comunes en la inscripción registral. Esa razón de negativa depende ya, de decisión judicial.

Abg. Teresa Armas

(Explora consecuencias legales, económicas y sociales para cada actor.)

Cuando se emite una razón negativa, implica que: El acto jurídico no produce efectos frente a terceros. El adquirente no se consolida el inmueble como propietario, aun cuando ya haya celebrado la escritura. No se perfecciona la transferencia del dominio generando incertidumbre sobre quién es el verdadero dueño. Se incrementa el riesgo de que el inmueble sea objeto de embargos, prohibiciones u otros actos mientras se soluciona el problema.

Dr. Henry Franco

Las negativas afectan directamente la seguridad jurídica, entendida como el principio constitucional que exige normas claras, públicas y precisas. Cuando los actos no se

inscriben correctamente, se obstaculiza el tráfico jurídico y la publicidad registral. Asimismo, una negativa sin fundamento legal vulnera este principio, pues impide que el sistema funcione adecuadamente.

Nota. En relación con los efectos de las negativas, las respuestas coinciden en que estas generan una afectación directa a la seguridad jurídica y al normal desarrollo del tráfico inmobiliario. La falta de inscripción impide que los actos jurídicos produzcan efectos frente a terceros, mantiene al adquirente en una situación de incertidumbre respecto a la titularidad del bien y lo expone a riesgos legales y económicos, como la posibilidad de embargos, prohibiciones o conflictos posteriores.

Tabla 17.

Consideraciones sobre la normativa vigente Ley del Registro, COGEP, Reglamento y ordenanzas

Pregunta 3. ¿Considera que la normativa vigente Ley del Registro, COGEP, Reglamento y ordenanzas es clara y suficiente para orientar adecuadamente las decisiones registrales? ¿Por qué?

Entrevistados

Respuestas

Abogado Javier Patiño

Considero que la normativa vigente no es plenamente clara ni suficiente para orientar todas las decisiones registrales que se deben tomar en la actualidad. La Ley del Registro de la Propiedad fue expedida hace décadas y no responde a los desafíos modernos del tráfico inmobiliario ni a la complejidad de los actos jurídicos contemporáneos. Además, existen vacíos normativos evidentes respecto a procedimientos de calificación, subsanación, requisitos técnicos y coordinación con otras instituciones. La falta de armonización entre la Ley del Registro, el COGEP y la normativa municipal genera interpretaciones diversas entre registradores y operadores jurídicos. Esto obliga al registrador a fundamentarse en doctrina, jurisprudencia y criterios administrativos para resolver dudas jurídicas que deberían estar reguladas de manera expresa. Una actualización profunda del marco normativo disminuiría

	la incertidumbre y permitiría decisiones más uniformes y eficaces.
Dr. Bayardo Benalcázar	No es suficiente, basta recordar que la ley de registro fue creada en el año 1966, donde requiere reformas urgentes o mejor todavía elaborar a una nueva ley que se ajuste a las necesidades actuales del derecho registral, que guarde relación con el Código Civil, COGEP y demás normas conexas.
Abg. Teresa Armas	<p>La Ley de Registro tiene vacíos legales en cuanto a los procedimientos para la inscripción y marginación de actos o contratos. Se tiene que complementar con normas administrativas que permita regular dichos procedimientos, competencias, trámites y funcionamiento interno, así como aspectos técnicos o especializados de la gestión pública.</p> <p>¿Por qué? La normativa vigente no es completamente clara ni suficiente para orientar las decisiones registrales. Se requiere desarrollar en detalle los procedimientos operativos que debe seguir un registrador al calificar e inscribir actos.</p>
Dr. Henry Franco	La Ley del Registro, que data de décadas atrás, requiere actualización. No se correlaciona adecuadamente con el COGEP, el Código Civil, el COA y otras normativas, generando confusión e interpretaciones erróneas por parte de registradores, jueces y operadores jurídicos. Se necesita mayor claridad sobre cuándo corresponde inscribir o negar un acto jurídico, evitando que los registradores analicen el fondo del contrato en lugar de la forma.

Nota. Un aspecto central del análisis es la crítica reiterada a la normativa vigente. Las autoridades coinciden en que la Ley de Registro de la Propiedad, expedida en 1966, se encuentra desactualizada y no guarda una adecuada armonización con el Código Civil, el Código Orgánico General de Procesos ni con la Constitución de la República del Ecuador. Esta desactualización normativa genera vacíos legales y limita las herramientas

del registrador para calificar los actos sujetos a inscripción, lo que da lugar a interpretaciones dispares y en consecuencia, a un mayor número de negativas.

Tabla 18.

Medidas o mejoras para reducir negativas injustificadas y fortalecer el proceso de calificación e inscripción de documentos

Pregunta 4. ¿Qué medidas o mejoras considera necesarias, desde su rol, para reducir negativas injustificadas y fortalecer el proceso de calificación e inscripción de documentos?	
Entrevistados	Respuestas
Abogado Javier Patiño	Desde mi rol, considero que el fortalecimiento del proceso registral depende de una combinación de medidas institucionales y normativas. Es indispensable unificar criterios a través de protocolos claros de calificación registral, de modo que todos los empleados apliquen estándares uniformes ante situaciones similares. También resulta esencial implementar programas permanentes de capacitación en materia registral, civil y procedimental, que permitan al personal mantenerse actualizado con respecto a la normativa, doctrina y jurisprudencia vigente. De igual manera, es necesaria una mayor coordinación interinstitucional con notarías, Catastro, juzgados y el GAD municipal, para evitar contradicciones en los documentos y mejorar la calidad de la información. Finalmente, la modernización tecnológica permitiría detectar inconsistencias de manera automática, agilizando los trámites y reduciendo el margen de error.
Dr. Bayardo Benalcázar	Como ya expliqué en líneas anteriores, el problema es general, abarca a los abogados, notarios, usuarios y la creación de una nueva ley de registro, sobre todo cuando el inscriptor no tiene herramientas suficientes para calificar el acto registral susceptible de inscripción.

Abg. Teresa Armas	Fortalecer la calidad del proceso registral es necesario implementar una serie de mejoras orientadas a la uniformidad de criterios, transparencia, capacitación técnica y eficiencia operativa. Tales como: -Elaboración y aplicación de protocolos internos de calificación Capacitación continua del equipo registral. -Coordinación permanente con Catastro Municipal Implementación de herramientas tecnológicas de apoyo Mejora en la comunicación con los usuarios y notarias
Dr. Henry Franco	Se requiere un análisis más minucioso por parte del Registro, así como procedimientos previos más ágiles para permitir correcciones antes de emitir una negativa. Una mejor coordinación entre notarías y Registro contribuiría a que los actos lleguen completos y correctamente formalizados. Además, los registradores deben limitarse a verificar la forma, tal como lo establece la ley.

Nota. A partir de las respuestas obtenidas, se plantean alternativas de mejora encaminadas a optimizar el funcionamiento del sistema registral. Entre las principales propuestas se encuentra la implementación de protocolos internos de calificación, la formación permanente del personal registral, la coordinación interinstitucional con el catastro y entidades afines, la actualización tecnológica del sistema y el fortalecimiento de la comunicación con usuarios y notarias. De igual manera, se destaca la necesidad de que las resoluciones de negativa presenten una motivación clara, precisa y accesible, en observancia del debido proceso, a fin de permitir al usuario identificar los errores y las posibles vías de subsanación.

Tabla 19.

Motivación y claridad en las resoluciones de negativa emitidas por el Registro de la Propiedad

Pregunta 5. ¿Cómo evalúa la motivación y claridad de las resoluciones de negativa emitidas por el Registro de la Propiedad? ¿Cree que son comprensibles, suficientes y respetuosas del debido proceso?	
Entrevistados	Respuestas
Abogado Javier Patiño	Considero que las resoluciones de negativa han mejorado progresivamente, pero aún existen aspectos que deben fortalecerse para garantizar su claridad, suficiencia y respeto

del debido proceso. La motivación debe ser siempre detallada, específica y sustentada en normas aplicables, evitando expresiones genéricas o conclusiones sin explicación. Además, es importante que el lenguaje utilizado sea comprensible para los usuarios, quienes no siempre tienen formación jurídica. La falta de claridad puede generar frustración y desconfianza hacia la institución. También es esencial distinguir cuándo una observación es subsanable y cuándo constituye una causal insalvable de negativa. Una motivación adecuada no solo cumple con la obligación constitucional establecida en el artículo 76 de la Constitución, sino que reduce impugnaciones judiciales y fortalece la transparencia y legitimidad del proceso registral.

Dr. Bayardo Benalcázar Con una norma desactualizada como es la Ley de Registro, se ha tratado de encarrilar razones de negativas, de una forma motivada, clara, precisa respetando el debido proceso, como lo establece la Constitución de la República de Ecuador.

Abg. Teresa Armas Considero que para reducir negativas injustificadas y fortalecer el proceso de calificación e inscripción de documentos, es necesario implementar medidas orientadas a garantizar uniformidad, transparencia, seguridad jurídica y eficiencia operativa. De esta manera, se garantiza que los derechos de los propietarios estén protegidos y que el tráfico inmobiliario funcione de manera más ágil y confiable.

Dr. Henry Franco Las razones de negativa deberían ser breves, claras y directas. Actualmente, muchas resoluciones contienen extensas exposiciones de motivos, normas y jurisprudencia que dificultan su comprensión por parte del ciudadano. Esto obstaculiza el debido proceso. Sería conveniente que los registradores puedan corregir o revertir sus propias negativas dentro del ámbito administrativo, evitando procesos judiciales innecesarios.

Nota. Desde el ámbito institucional, se resalta que la negativa siempre que se encuentre debidamente motivada, desempeña una función preventiva y de garantía, al impedir que los actos nulos, defectuosos o incompatibles accedan al sistema registral y den lugar a conflictos posteriores. En este marco la negativa de inscripción no debe entenderse como una acción arbitraria, sino como un instrumento destinado a resguardar la seguridad jurídica.

De manera general, los resultados obtenidos evidencian que las negativas de inscripción de bienes inmuebles obedecen tanto a causales legalmente válidas tales como la ruptura del tracto sucesivo, la ausencia de ejecutoria o la vigencia de prohibiciones judiciales, como actuaciones que exceden las competencias propias del registrador, especialmente cuando se realiza un análisis de fondo del acto jurídico o se emiten resoluciones carentes de una motivación suficiente.

Igualmente, se constató que las negativas de inscripción ocasionan efectos jurídicos y sociales relevantes, al incidir negativamente en la seguridad jurídica de los propietarios, en la eficacia del derecho de propiedad y en el tráfico inmobiliario, evidenciándose vacíos normativos y deficiencias procedimentales que revelan el carácter estructural de la problemática. Estos hallazgos constituyen la base empírica y jurídica para el análisis crítico que se desarrolla en el apartado de discusión.

6.2. DISCUSIÓN

El presente capítulo de discusión tiene como finalidad interpretar y contrastar los resultados obtenidos en la investigación con los aportes doctrinales, jurisprudenciales y empíricos relevantes en materia registral. Para ello, se analizan de manera integrada las negativas de inscripción emitidas por el Registro de la Propiedad del cantón Ibarra durante el año 2024, los criterios judiciales aplicados en su revisión, así como las percepciones expresadas por las autoridades registrales y por los usuarios afectados.

En particular, los testimonios del director Registral, del Registrador de la Propiedad y del personal técnico encargado de la calificación evidencian coincidencias sustanciales en torno a la existencia de vacíos normativos, ambigüedades procedimentales y limitaciones operativas derivadas de una Ley del Registro desactualizada y no armonizada con el Código Orgánico General de Procesos.

Tanto Benalcázar como Patiño reconocen que la falta de reglas claras para la impugnación de las negativas y para la delimitación precisa de la función calificadora

genera interpretaciones dispares y aumenta la judicialización de los conflictos registrales, mientras que Armas destaca que estas deficiencias inciden directamente en la calidad de la motivación de las resoluciones y en la percepción de inseguridad jurídica por parte de los usuarios (Benalcázar y Patiño, comunicación personal, 03 de diciembre de 2025; Armas, comunicación personal, 03 de diciembre de 2025).

Desde esta perspectiva, el análisis integral de las negativas de inscripción emitidas por el Registro de la Propiedad del cantón Ibarra durante el año 2024, contrastado con la doctrina especializada, la jurisprudencia ecuatoriana y las percepciones de las autoridades registrales y de los usuarios, permite identificar que la inseguridad jurídica en materia registral no responde a una causa aislada o circunstancial. Lejos de construir situaciones aisladas, se trata de una problemática estructural de orden normativo y procesal que impacta de forma directa en la protección efectiva del derecho de propiedad y en la credibilidad del sistema registral.

En tal sentido, la postura que atribuye la inseguridad jurídica a la carencia de regulación normativa y procesal en el sistema registral ecuatoriano se presenta como dominante en la discusión. La falta de coherencia normativa entre la Ley del Registro de la Propiedad y el Código General de Procesos (COGEP) origina dudas respecto a la vía procesal idónea para cuestionar las negativas de inscripción, situación observable en la doctrina y en la actuación institucional. La doctrina ha advertido que la carencia de un procedimiento definido y específico para cuestionar las decisiones del registrador constituye una de las falencias más relevantes del sistema registral ecuatoriano (Plúa-Parrales, 2020; Salazar, 2023).

La problemática se intensifica en la medida en que el artículo 11 de la ley del Registro de la propiedad no fue actualizado luego de la entrada en vigor del COGEP en 2016, dando lugar a criterios disímiles en torno a las causales de negativa y las vías procesales pertinentes. Como resultado de ello, los usuarios afrontan situaciones de incertidumbre jurídica, en las cuales no se encuentra debidamente determinado si la impugnación debe tramitarse mediante acciones contencioso-administrativas, procesos civiles, garantías jurisdiccionales u otras vías procesales, lo que incrementa los tiempos, costos y riesgos del litigio.

Los funcionarios registrales del cantón Ibarra señalan de manera coincidente que la Ley de Registro de la Propiedad presenta un carácter desactualizado, adolece de procedimientos claros y no guarda coherencia con el marco jurídico actualmente vigente. Esta circunstancia condiciona la actuación técnica del registrador, obligándolo a subsanar las falencias normativas a través de criterios doctrinarios y jurisprudenciales, lo que genera una práctica registral heterogénea. Como consecuencia, los usuarios enfrentan procesos judiciales prolongados, costosos y carentes de previsibilidad, con una afectación directa al principio de seguridad jurídica y a la credibilidad del sistema registral (Salazar, 2024).

Desde la óptica de los usuarios, la inseguridad jurídica se evidencia en la limitada comprensión de las razones que sustentan las negativas de inscripción, en la incertidumbre sobre las vías de impugnación disponibles y en la sensación de indefensión frente a resoluciones administrativas carentes de una motivación clara y adecuada. A partir de estas experiencias, se constata que el problema no responde a errores individuales en la actuación registral, sino a una falencia estructural del marco normativo que rige la función registral y su fiscalización judicial.

Desde la doctrina registral se sostiene que el ejercicio de la función calificadora del registrador debe sujetarse a límites normativos claros y previamente establecido, a fin de asegurar la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario. No obstante, la ambigüedad o insuficiencia del marco normativo da lugar a interpretaciones divergentes que comprometen a la uniformidad de las decisiones registrales y fomentan la judicialización de conflictos susceptibles de ser resueltos en el ámbito administrativo (Giler-Mendoza, 2020). En este contexto, la inseguridad jurídica no responde únicamente a la actuación del registrador, sino a un esquema normativo que no proporciona instrumentos adecuados para una calificación homogénea y previsible.

En concordancia con lo anterior, la jurisprudencia constitucional y ordinaria ha sostenido de manera reiterada que las negativas de inscripción deben basarse exclusivamente en causales legales taxativas y que las resoluciones administrativas están obligadas a contar con una motivación suficiente, conforme a los estándares del debido proceso. Sin embargo, el análisis de las negativas correspondientes al año 2024 evidencia que la insuficiente claridad normativa afecta directamente la calidad de la motivación de las resoluciones, generando decisiones ambiguas o genéricas que luego son objeto de

corrección judicial. Este fenómeno pone en evidencia un problema estructural en el diseño del sistema registral, y no únicamente una falla operativa.

La reiterada actuación de la judicatura, orientada a dejar sin efecto negativas de inscripción o a delimitar el alcance de la función calificadora, pone de relieve su rol correctivo ante la insuficiencia del marco normativo vigente. Aunque dicha intervención contribuye a la tutela de derechos vulnerados y a la reafirmación de los principios registrales, evidencia asimismo una excesiva dependencia de control judicial como vía de corrección, lo que intensifica la judicialización de la función registral y afecta la eficiencia del sistema.

En tal sentido, la postura dominante derivada de esta investigación interpreta la inseguridad jurídica registral como efecto de una carencia normativa y procesal sostenida, y no como resultado exclusivo de la actuación individual de los registradores. Las posturas relacionadas con la necesidad de fortalecer la motivación de los actos registrales y delimitar la función calificadora se integran como factores complementarios que refuerzan esta conclusión, al evidenciar los efectos prácticos de dicha deficiencia estructural en la experiencia de los usuarios y en la práctica institucional.

Finalmente, en relación con la pregunta de investigación planteada, los resultados obtenidos permiten afirmar que esta ha sido debidamente respondida. El análisis de las negativas de inscripción dictadas por el Registro de la Propiedad del cantón Ibarra en año 2024, así como de su revisión judicial, demuestra que estas decisiones inciden directamente en la seguridad jurídica de los propietarios, particularmente cuando se apoyan en vacíos normativo, imprecisiones procesales, insuficiencias en la motivación o interpretaciones extensivas de la función calificadora. Asimismo, se advierte que la actuación judicial ha permitido delimitar el alcance de la calificación registral y reforzar los principios, facilitando la comprensión del impacto que estas negativas generan en la confianza y en la estabilidad del sistema registral ecuatoriano.

7. CONCLUSIONES

El estudio realizado determinó que las negativas de inscripción de bienes inmuebles dictadas por el Registro de la Propiedad del cantón Ibarra en el año 2024 afectan directamente la seguridad jurídica de los propietarios, especialmente cuando no se

encuentran debidamente motivadas o cuando exceden el ámbito propio de la función calificadora. En tales casos, se ve comprometida la eficacia del derecho de propiedad y se produce una vulneración del principio constitucional de seguridad jurídica consagrado en los artículos 66 y 82 de la Constitución de la República del Ecuador.

Del análisis realizado se concluye que una parte considerable de las negativas de inscripción se sustenta en causales legalmente validas, entre ellas la ruptura del tracto sucesivo, la inexistencia de sentencias ejecutoriadas, la celebración de actos post mortem y la vigencia de prohibiciones judiciales de enajenar. En estos supuestos, la negativa desempeña un rol preventivo y garantista, dirigido a evitar la configuración de escenarios de doble dominio o controversias futuras, conforme a los principios registrales de legalidad y tracto sucesivo.

Sin embargo, la investigación evidenció que algunas negativas tienen su origen en interpretaciones amplias o subjetivas realizadas por el registrador, en particular cuando se analiza el fondo del contrato o la validez sustancial del negocio jurídico, competencias reservadas a la autoridad judicial. La reiterada corrección judicial de estas actuaciones evidencia la presencia de excesos en la función calificadora registral, así como vulneraciones al debido proceso.

Se evidenció que la falta de coherencia normativa entre la ley de Registro de la Propiedad y el Código Orgánico General de Procesos constituye uno de los principales factores de carácter estructural que genera inseguridad jurídica. La falta de un procedimiento definido para la impugnación de las negativas de inscripción da lugar a criterios dispares, fomenta la judicialización de los conflictos registrales y somete a los usuarios a procesos extensos, costoso y carentes de previsibilidad.

Desde la óptica de los usuarios que tuvieron afectación directa, las negativas de inscripción ocasionan impactos jurídicos, económicos y emocionales significativos entre los que se encuentran la imposibilidad de consolidar la titularidad del bien, la pérdida de oportunidades económicas y la percepción de indefensión frente al sistema registral. Dicha problemática se agrava cuando las resoluciones carecen de claridad o contiene una motivación deficiente, incidiendo negativamente en la tutela judicial efectiva y en la confianza institucional.

En conclusión, se determina que las negativas de inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Ibarra no puede atribuirse de forma exclusiva a fallas individuales de los operadores registrales, sino a una falencia estructural del marco normativo y procedimental que regula la función registral. Esta situación limita la función del Registro como una institución garante de la seguridad jurídica y evidencia la urgencia de implementar reformas normativas, técnicas e institucionales orientadas a reforzar la tutela efectiva del derecho de propiedad en el sistema registral ecuatoriano.

8. RECOMENDACIONES

Se recomienda la reforma integral de la Ley del Registro de la Propiedad, con el fin de armonizarla con el Código Orgánico General de Procesos, el Código Civil y la Constitución de la República del Ecuador, incorporando procedimientos claros y específicos para la calificación registral, la subsanación de observaciones y la impugnación de las negativas de inscripción, tal como lo sugieren diversos estudios doctrinarios recientes.

Se sugiere establecer de manera expresa en la normativa vigente los límites de la función calificadora del registrador, precisando que esta debe circunscribirse exclusivamente al análisis formal y extrínseco del título, evitando interpretaciones sobre la validez sustancial del acto jurídico, conforme a la jurisprudencia constitucional y a la doctrina registral.

Se sugiere la adopción de protocolos técnicos internos de calificación registral orientados a homogenizar los criterios aplicados por los funcionarios del Registro de la Propiedad, con el fin de garantizar decisiones coherentes, previsibles y consientes, en observancia del principio de seguridad jurídica.

Se considera indispensable reforzar los programas de formación continua destinados a registradores, calificadores, notarios y abogados en libre ejercicio, poniendo especial énfasis en los principios registrales, la jurisprudencia constitucional y ordinaria, la motivación adecuada de los actos registrales y la correcta interpretación y aplicación de la

ley del Registro, con el propósito de reducir errores técnicos y negativas de inscripción injustificadas.

Se sugiere optimizar la motivación de las resoluciones de negativa, garantizando su claridad y comprensibilidad para los usuarios, precisando la causal legal correspondiente y distinguiendo entre observaciones subsanables e insubsanables, conforme a los principios del debido proceso y al artículo 76 de la Constitución de la República del Ecuador.

Se propone fortalecer los mecanismos de coordinación interinstitucional entre el Registro de la Propiedad, las notarías, el catastro municipal y los órganos judiciales, a fin de reducir inconsistencias documentales y errores previstos a la calificación registral, optimizando la eficiencia del sistema y la confianza de la ciudadanía.

Finalmente, se sugiere impulsar la actualización tecnológica del sistema registral a través de herramientas orientadas a optimizar la revisión documental preliminar, identificar de forma anticipada inconsistencias y mejorar la gestión de trámites, con el objeto de disminuir tiempos, costos y errores en observancia de los principios de eficacia y buena gobernanza pública.

9. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Adames Rojas, M. (2023). El sistema registral y la seguridad jurídica en la propiedad inmobiliaria. *Saber y Justicia*, 1(23), 136-157. <https://saberyjusticia.enj.org>

Benalcázar, I. B. *Competencia en caso de negativa de inscripción registral de instrumentos públicos. Análisis casuístico en la unidad judicial civil del cantón Ibarra, durante el período 2017-2021*. [Tesis de Pregrado, Pontificia Universidad Católica del Ecuador, Ibarra]. <https://repositorio.puce.edu.ec/server/api/core/bitstreams/9804392a-64c7-433e-b6ea-8a907b3615db/content>

Chacón Romero, C. A. (2017). *La negativa de inscripción por el Registrador de la Propiedad en base a sus deberes y atribuciones, versus la sanción por*

Incumplimiento de decisiones legítimas de autoridad competente. [Tesis de Maestría, Universidad Católica de Santiago de Guayaquil].

Código Orgánico General de Procesos (COGEP), 2015.

Constitución de la República del Ecuador [CRE]. Registro Oficial 449, 20 de octubre de 2008.

Corte Constitucional del Ecuador. (2011). *Sentencia No. 029-11-SEP-CC.*

Corte Constitucional del Ecuador. (2014). *Sentencia No. 008-14-SCN-CC.*

Corte Nacional de Justicia. (2019). *Resolución No. 175-2019.*

De la Cuesta Rute, J. (2018). *Derecho Registral Inmobiliario.* Editorial Reus.

Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos. (2017). *Norma que regula la emisión de notas devolutivas* (Resolución No. 010-NG-DINARDAP-2017). Registro Oficial Suplemento 75 de 08-sep-2017.

Dirección Nacional de Registro de Datos públicos. (2020) Resolución NRO. 009-NG-DINARDAP

Duchi-Jimbo, G. I., Sánchez-Bazantes, L. C. y Hurtado-Rodríguez, J. G. (2025). Derecho notarial y registral: Seguridad jurídica y tráfico inmobiliario. *Revista Lex*, 8(30), 923–936. <https://doi.org/10.33996/revistalex.v9i30.324>

Espinoza Guillén, M. V. y Peñafiel Cárdenas, C. A. (2023). *Consecuencias jurídicas originadas por la falta de inscripción de bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad del Cantón Azogues* [Tesis de pregrado, Universidad Católica de Cuenca].

Ferrer, J. (2021). *Registros públicos en América Latina: entre la legalidad y la discrecionalidad.* Editorial Latinoamericana de Derecho Comparado.

Giler-Mendoza, G. (2020). Reflexiones sobre el registro de propiedad y seguridad jurídica en el Ecuador. *Polo del Conocimiento*. 5(9), 592-604.

- González, A. (2017). *La función calificadora del registrador*. *Revista de Derecho Registral*, 22(1), 45–67.
- Guzmán, M. (2018). *Principios registrales y seguridad jurídica en el sistema ecuatoriano*. Editorial Jurídica Andina.
- Herrera, C. (2021). El impacto de la función registral en la inversión y el desarrollo urbano. *Revista de Derecho y Sociedad*, 12(1), 47–58.
- Hernández-Sampieri, R. y Mendoza, C. P. (2018). *Metodología de la investigación: Las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta* McGraw-Hill Education.
- Ley del Registro de la Propiedad con Funciones y Facultades de Registro Mercantil. (2004). *Registro Oficial Suplemento No. 406*.
- López, D. (2019). La publicidad registral como garantía de seguridad jurídica. *Revista Ecuatoriana de Derecho Inmobiliario*, 5(2), 65–82.
- Martello, V. y Cleve, A. (2024). La selección de la muestra en el proceso de investigación en *Los diseños estructurados y la investigación cuantitativa: aportes para su enseñanza desde el trabajo social* (pp. 66-77). Editorial de la Universidad Nacional de La Plata EDULP. <http://sedici.unlp.edu.ar/handle/10915/169096>
- Martínez, V. (2021). Efectos jurídicos y económicos de la negativa de inscripción en Cuenca. *Revista Jurídica Luris*, 8(1), 88–104.
- Orejuela, B. M. (2015). *Las negativas de inscripciones en los registros de la propiedad; acto civil o administrativo y la seguridad jurídica*. [Tesis de Maestría, Universidad Regional Autónoma de los Andes].
- Paz y Miño, A. (2020). *La función registral en el Estado ecuatoriano: retos y propuestas*. Universidad Central del Ecuador.
- Peñañiel Poveda, N. I. (2019). *La seguridad jurídica en el sistema registral ecuatoriano y los efectos que genera la negativa de inscripción de los actos y contratos traslaticios de dominio*. [Tesis de Maestría, Universidad Católica de Santiago de Guayaquil].

Plúa-Parrales, N. V. (2020). Análisis crítico sobre las negativas en el registro de propiedad y seguridad jurídica. *FIPCAEC*, 5(1).

Roca, J. (2015). *Derecho Hipotecario*. Editorial Civitas.

Salazar, J. H. (2024). Negativa de inscripción en el registro de la propiedad en Ecuador: Resolución tras la reforma del COGEP. *Revista Lex*, 7(26), 1172–1183. <https://doi.org/10.33996/revistalex.v7i26.237>

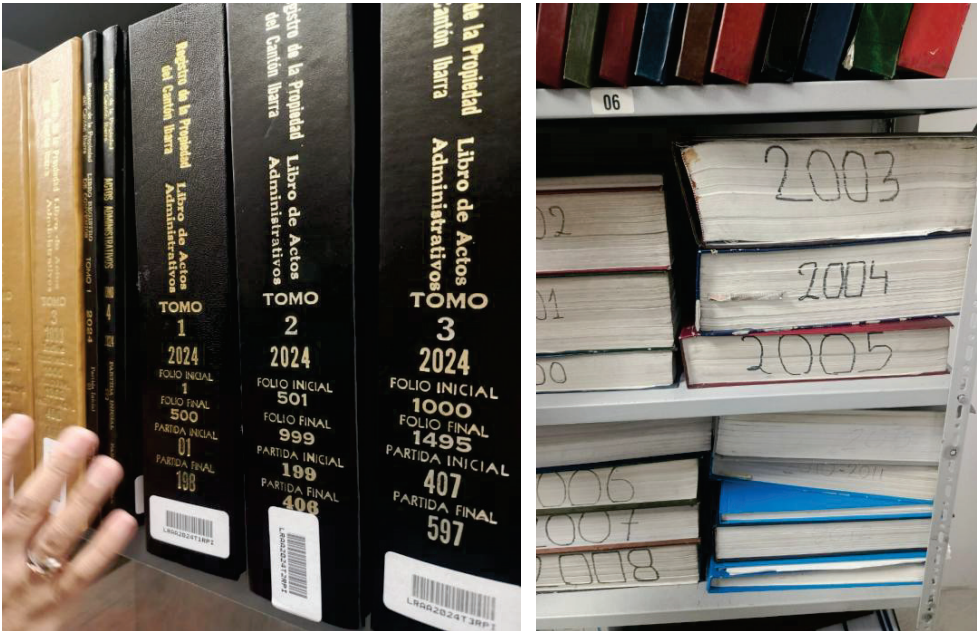
Salazar Águila, J. H. (2023). *La negativa de inscripción en el Registro de la Propiedad, vía a seguir*. [Tesis de Grado, Universidad Católica de Santiago de Guayaquil]. Repositorio Digital UCSG.

Secretaría Nacional de Planificación. (2024). *Plan de Desarrollo para el Nuevo Ecuador 2024-2025: Eje Institucional*. <https://www.planificacion.gob.ec/wp-content/uploads/2024/08/RESUMEN-PND-ES.pdf>

10. ANEXOS

Anexo 1. Fotografías de los funcionarios entrevistados

Fotografía 1: Revisión Documental



Fotografía 2: Entrevista Abogada Teresa Armas, funcionaria calificadora



Fotografía 3: Entrevista Dr. Bayardo Benalcázar, Director Registral



Fotografía 4: Entrevista Henry Franco, Juez Multicompetente Civil



Fotografía 5: Entrevista al Doctor Javier Patiño, Registrador de la Propiedad

