

Martha Lourdes Latacumba-Guevara; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Iruma Alfonso-González

[DOI 10.35381/noesisin.v7i2.513](https://doi.org/10.35381/noesisin.v7i2.513)

**Los registradores de la propiedad y las negativas sentadas en actos y contratos en Ecuador**

**Property registrars and refusals recorded in deeds and contracts in Ecuador**

Martha Lourdes Latacumba-Guevara  
[marthalg64@uniandes.edu.ec](mailto:marthalg64@uniandes.edu.ec)

Universidad Regional Autónoma de los Andes, Ambato, Tungurahua  
Ecuador

<https://orcid.org/0009-0002-8557-4478>

Nayibe Eloina Chacón-Gómez  
[pg.docenteneg@uniandes.edu.ec](mailto:pg.docenteneg@uniandes.edu.ec)

Universidad Regional Autónoma de los Andes, Ambato, Tungurahua  
Ecuador

<https://orcid.org/0009-0007-9460-4671>

Iruma Alfonso-González  
[ua.irumaalfonso@uniandes.edu.ec](mailto:ua.irumaalfonso@uniandes.edu.ec)

Universidad Regional Autónoma de los Andes, Ambato, Tungurahua  
Ecuador

<https://orcid.org/0000-0001-6866-4944>

Recibido: 15 de abril 2025

Revisado: 15 de marzo 2025

Aprobado: 15 de junio 2025

Publicado: 01 de agosto 2025

Martha Lourdes Latacumba-Guevara; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Iruma Alfonso-González

## RESUMEN

Las negativas de inscripción dictadas en sede registral constituyen un mecanismo mediante el cual el Registrador de la Propiedad determina la inadmisión de actos y contratos, indicando de manera precisa las razones de su rechazo. Ante esta situación, los afectados pueden recurrir al juez competente, quien tras analizar integralmente la documentación, emite una resolución de cumplimiento inmediato; si la inscripción es negada, cabe apelación ante la Corte Superior. La presente investigación se centra en los registradores de la propiedad y las negativas frente a actos y contratos inadmisibles en Ecuador, abordando el tema desde un enfoque cualitativo mediante análisis crítico documental de doctrina, jurisprudencia y normativa vigente. Se evidencia que, pese a su relevancia social y jurídica, la ley de registro no se ajusta plenamente a los avances sociales, tecnológicos y normativos, generando brechas en la seguridad jurídica y en la eficacia de la calificación registral.

**Descriptores:** Negativa de inscripción; seguridad jurídica; inadmisibilidad de contrato; fe pública registral; calificación registral. (Tesauro UNESCO).

## ABSTRACT

Refusals of registration issued by the registry constitute a mechanism by which the Property Registrar determines the inadmissibility of acts and contracts, indicating precisely the reasons for their rejection. In this situation, those affected may appeal to the competent judge, who, after thoroughly analyzing the documentation, issues a ruling for immediate compliance; if registration is denied, an appeal may be lodged with the Superior Court. This research focuses on property registrars and refusals of inadmissible acts and contracts in Ecuador, approaching the subject from a qualitative perspective through critical documentary analysis of doctrine, case law, and current regulations. It is evident that, despite its social and legal relevance, the registration law does not fully comply with social, technological, and regulatory advances, creating gaps in legal certainty and the effectiveness of registration qualification.

**Descriptors:** Refusal of registration; legal certainty; inadmissibility of contract; public faith in registration; registration qualification. (UNESCO Thesaurus).

Martha Lourdes Latacumba-Guevara; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Iruma Alfonso-González

## INTRODUCCIÓN

Antiguamente, los Registros de la Propiedad no existían como tales. Fue en el antiguo Egipto, con las inundaciones provocadas por el río Nilo, que los límites de la propiedad individual se borraban, surgiendo la necesidad de restablecerlos y registrarlos formalmente. Así aparecieron las *Bibliothékai Tón Enktéseon*, la institución de publicidad inmobiliaria más avanzada del mundo antiguo, cuyo sistema buscaba reflejar la realidad de la propiedad mediante la constancia registral y la titularidad (Arellano, 2020).

No existen datos precisos sobre la aparición de los Registros de la Propiedad en Ecuador, pero varios historiadores coinciden en que, en sus inicios, los llamados Anotadores eran personas instruidas con poder público, encargadas de llevar un registro catalogado y organizado de los bienes inmuebles y sus propietarios (Jiménez y López, 2021). En 1825 se creó el primer Registro de la Propiedad en Guayaquil, mediante la Ley de Impuesto de Alcabalas y Tasas de Registro, publicada en el Registro Oficial 756 del 30 de septiembre de 1828. Esta ley dispuso que los Anotadores de hipotecas pasaran a denominarse Registradores de la Propiedad. Posteriormente, la Ley de Registro de 1966, según decreto del 26 de octubre de ese año, estableció que cada cabecera cantonal contaría con una oficina registral (Baquerizo, 2024).

Los Registradores de la Propiedad, en el desempeño de sus funciones, deben garantizar la veracidad de sus actos, lo que implica la aplicación de la fe pública registral. Esta se define como la fiabilidad objetiva de la información registrada, de manera que todos puedan confiar en ella, cumpliendo así con el principio de seguridad jurídica (Gordillo, 2020; Mayobanex, 2012). Los Registros aseguran la titularidad del derecho de propiedad, evitando consecuencias jurídicas y económicas derivadas de actos sobre bienes gravados o con linderos erróneos, lo que podría ocasionar litigios y perjuicios económicos. La seguridad jurídica favorece la circulación de bienes y dinero, generando beneficios económicos para el país (Hernández, 2021).

El Registrador es un funcionario público cuyo principio regulador es la legalidad. Debe garantizar que los documentos y títulos archivados sean idóneos y carezcan de vicios,

Martha Lourdes Latacumba-Guevara; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Iruma Alfonso-González

cumpliendo previamente con todos los requisitos legales previstos por la ley y el procedimiento registral (Martínez, 2020; 2021). Las Notarías y los Registros de la Propiedad funcionan de manera coordinada, brindando seguridad jurídica preventiva y asesoramiento sobre actos y contratos, evitando la celebración de contratos innecesarios (Granados, 2022). La labor conjunta consiste en la calificación del Notario, quien autoriza los contratos, y la calificación del Registrador, quien decide su inscripción, actuando ambos como un filtro que garantiza la legalidad de los actos (Martínez, 2021).

La calificación registral es el examen y control de los títulos escriturarios para comprobar su validez. Estas funciones son personales, indelegables e independientes, y deben verificarse la legalidad, la capacidad de los otorgantes y su aptitud para ser sujetos de derecho (Salmerón, 2023; Milano, 2012). Además del título de dominio, el Registrador puede requerir otros documentos y consultar bases de datos y archivos, a fin de constatar la coherencia de la información presentada (Vitali, 2020).

Los efectos de la calificación pueden ser positivos, cuando se cumplen todos los requisitos, o negativos, si el título presenta defectos, subsanables o insubsanables. En caso de negativa, se puede recurrir al juez competente, quien tras analizar la solicitud y los motivos, dicta resolución notificada al Registrador (Rams et al., 2022). La negativa de inscripción permite al Registrador denegar un título escriturario con base en inconsistencias que podrían atentar contra la seguridad jurídica, sin declarar nulo el instrumento (Esparza et al., 2023; Pérez, 2022).

Los Registros de la Propiedad pueden considerarse desde tres perspectivas: como institución jurídica al servicio del derecho patrimonial y la seguridad jurídica; como oficina pública a cargo del Registrador, organizando la información según la competencia territorial; y como conjunto de libros legalmente organizados que cumplen con la normativa vigente para la publicidad jurídica de los derechos reales (Rosabal, 2022; Gómez, 2024). Históricamente, se ha discutido sobre la amplitud de las atribuciones del Registrador para calificar los actos, verificando su validez jurídica y el cumplimiento de formalidades legales, y negando la inscripción cuando existan

Martha Lourdes Latacumba-Guevara; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Iruma Alfonso-González

obstáculos que deban ser subsanados (Hedemann, 2020; Barea, 2015). Finalmente, el principio de rogación establece que los Registros actúan únicamente a petición de parte, de manera voluntaria, siendo la inscripción el acto que perfecciona jurídicamente un contrato autorizado por Notaría; sin ella, el acto carece de eficacia plena (Murga y Quiñones, 2024).

En este contexto, el problema de investigación se centra en: ¿qué atribuciones posee el Registrador de la Propiedad para imponer negativas sobre actos y contratos considerados inadmisibles? El objetivo general es realizar un análisis crítico jurídico de las facultades del Registrador al sentar una negativa.

## MÉTODO

Para el diseño metodológico de esta investigación se ha realizado un análisis documental de doctrina, jurisprudencia y ordenamiento jurídico vigente sobre las negativas sentadas por los Registradores de la Propiedad en actos y contratos inadmisibles en Ecuador.

El enfoque ha sido predominantemente cualitativo porque los métodos empíricos que se han usado para la búsqueda y recolección de información son del nivel cualitativo y se han basado en el análisis crítico documental, con ello se ha logrado explorar en la doctrina, jurisprudencia y ordenamiento jurídico, esta investigación nos ha proporcionado ideas más amplias e hipótesis sobre el tema de estudio.

La investigación que se ha llevado a cabo en el presente artículo ha sido la Dogmática-Jurídica y Filosófica-Jurídica pues ha tenido como objeto el estudio de normas jurídicas, así como también la doctrina, jurisprudencia, resoluciones, y sus efectos dentro de la legislación ecuatoriana.

La investigación que se ha seguido por su alcance ha sido la de tipo descriptiva porque ha permitido realizar un análisis crítico jurídico sobre las atribuciones que posee el Registrador de la Propiedad a la hora de sentar una negativa y verificar cuál es el recurso del que pueden disponer las partes afectadas para subsanar estas inconsistencias, además de conocer cuál es la persona que posee la atribución para decidir en base a su criterio y análisis sobre la procedencia o no de una negativa y

Martha Lourdes Latacumba-Guevara; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Iruma Alfonso-González

posteriormente emitir una resolución, la misma que es notificada al Registrador de la Propiedad ratificando o revocando la decisión de negativa de inscripción de un título escriturario.

Por el propósito externo ha sido aplicada porque ha dotado a los operadores de justicia y profesionales del derecho, las herramientas necesarias que amplíen la visión de conocimiento acerca de las atribuciones que posee el Registrador de la Propiedad a la hora de sentar una negativa.

Para la recolección de información y procesamiento se han utilizado fundamentalmente los métodos de análisis-síntesis, inducción-deducción y enfoque en sistema. Se emplearon métodos empíricos como el análisis crítico de documentos a partir de la revisión de doctrina, jurisprudencia, normativa sobre las negativas sentadas por parte de los Registradores de la Propiedad y sus efectos jurídicos en el ámbito Registral. El criterio de inclusión de documentos justificó los pertenecientes a los últimos cinco años, y bases de datos de reconocido prestigio como Scielo, Redalyc, Scopus, en idioma español. Se excluyó la información que no consta en las bases de datos anteriormente citadas y en idiomas diferentes al español, y anterior a cinco años.

## RESULTADOS

### Nociones de registro de la propiedad

En épocas antiguas no existió el Registro de la Propiedad como lo conocemos hoy día, pero si existían formas de publicidad en los pueblos de la edad antigua, en Grecia, la transmisión de las fincas se sometía a formas de manifestación pública, por ejemplo se llamaba a testificar a los vecinos en los casos de realizar una enajenación, además de publicar en carteles en los espacios públicos acerca de las transferencias que se llevarían a cabo, por otra parte en algunas localidades existían Registros que contenían la información de los inmuebles con lo cual podía conocerse si los bienes estaban libres.

En Egipto para la enajenación de un inmueble se veía necesario la presencia de los vecinos de los propietarios, a quienes se les podía preguntar si se presentaba alguna duda o inconsistencia. En la época romana los Registros o también conocidos como

Martha Lourdes Latacumba-Guevara; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Iruma Alfonso-González

Bibliotecas adquirieron un papel preponderante en aquella época, pues allí constaba la información de cada propietario de un inmueble y para ello era necesario que cada Biblioilakes que hace referencia a lo que hoy en día conocemos como Registrador, conceda un permiso para enajenar un inmueble y este a su vez era perfeccionado cuando ya se encontraba inscrito (Lacruz et al., 2003).

El Registro de la Propiedad fue creado para dar seguridad al adquirente inmobiliario garantizando que el acto que se lleva a cabo e inscribe no es ilegal o ineficaz, por ejemplo quien compra e inscribe puede tener la tranquilidad de que el instrumento público celebrado surtió efectos, se perfeccionó la transferencia a su favor y se constituye legalmente en propietario, es importante señalar que quien llega primero al Registro de la Propiedad obtiene en primera instancia protección registral frente a terceros y tiene preferencia a los que llegan después, todo ello debido a que su instrumento fue validado y verificado para poder ser inscrito, de ser el caso y querer revocar esa inscripción únicamente lo puede hacer a través de los tribunales que declaran la preferencia del derecho y ordenen que se anule la inscripción anterior.

En la actualidad el Registro de la Propiedad es una entidad pública constituida por personal que se encargada del archivo y organización de aquellos instrumentos públicos que nacen de la necesidad de las partes, en cuya información se puede encontrar el propietario del inmueble, historia de dominio y gravámenes, es decir se puede conocer los antecedentes e historia de un inmueble. Esta institución tiene por objeto dar publicidad a los actos y contratos allí inscritos, garantizando que el principio de seguridad jurídica se cumpla, además de inscribir los instrumentos públicos, títulos y demás actos que la ley determina (Otárola, 2022).

Es importante conocer que un instrumento público es aquel autorizado por un notario o un funcionario público siempre que se haya cumplido con las solemnidades establecidas por la ley, constituyen como prueba en contrario, se perfeccionan por el consentimiento de las partes conforme a los principios de buena fe, este principio es indispensable en todo momento ya sea a la hora de perfeccionar un instrumento público o privado, aquellos documentos emitidos por un notario gozan de fe pública pues se considera que su contenido es verídico, eficaz y goza de certeza, aquella fe

Martha Lourdes Latacumba-Guevara; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Iruma Alfonso-González

pública solo puede ser desvirtuada por los jueces o funcionarios públicos en el ejercicio de sus competencias (Martínez, 2017).

A la intervención Notarial el Estado le ha atribuido o dotado de fe pública, otorgando autoridad frente a terceros, por lo cual los documentos de ellos emanados tienen como valor fundamental la seguridad jurídica. Pueden existir casos en los cuales estos funcionarios no actúan con buena fe o negligencia violando los parámetros establecidos por la ley.

La labor de los funcionarios públicos (registradores) en los Registro de la Propiedad es esencial. Son los encargados de verificar que la legalidad y autenticidad de los documentos presentados para una inscripción se cumpla con transparencia y apego a la ley. Esta actitud ética garantiza la garantía de que se respeten los derechos de todos los ciudadanos bajo el principio de igualdad. En sus procederes se llevan a cabo contratos como por ejemplo compraventas, donaciones e hipotecas que deben inscribirse (Gómez, 2024).

Dentro de los efectos jurídicos que una inscripción acarrea debemos tener en consideración lo siguiente, los títulos de propiedad o dominio que no estén legalmente registrados o inscritos no surten efectos frente a terceras personas, se ha visto en varias ocasiones que se ha celebrado un contrato pero no se lo ha inscrito y además el vendedor han realizado transferencias de dominio sobre el mismo inmueble, allí nace una interrogante sobre que sucede al respecto, en este caso el inmueble que esté inscrito será el que tenga validez frente a terceros, en cuyo caso de existir este conflicto se aplica la preferencia registral entre dos o más adquirientes, la misma que se determina por la inscripción en el Registro de la Propiedad, es decir habrá perfeccionado la transmisión de un bien inmueble quien lo haya inscrito primero, aunque su contrato se lo haya celebrado en fecha posterior al otro adquiriente (Sánchez, 2009).

### **Principios de la actividad registral**

Por una parte tenemos a la fe pública registral, aquel principio fundamental y esencial que se garantiza la autenticidad, veracidad, fiabilidad, certeza de que la información proporcionada es verdadera. Por otra parte en todo acto y más si se trata de una

Martha Lourdes Latacumba-Guevara; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Iruma Alfonso-González

transferencia de dominio resulta de vital importancia que se actúe bajo el principio de buena fe, pues se tiene la creencia de que quien actúa como vendedor es el verdadero propietario del inmueble y no un impostor, la buena fe va relacionada con la ética, moral y las buenas costumbres de un ser humano (Mayobanex, 2012).

Por otra parte la seguridad jurídica es un medio para garantizar el derecho de propiedad y titularidad de un inmueble, la misma que se la logra a través de las instituciones que coadyuvan a que los derechos de propiedad se encuentren protegidos, la seguridad jurídica es uno de los principios sobre los cuales se funda esta protección pues con ello se brinda certeza y confianza, esta certeza se exterioriza frente a terceros acerca de la titularidad de un inmueble, es decir la situación actual del inmueble (Hernández, 2022).

### **La calificación registral y la figura del registrador**

Este acto se lo ha dividido en cuatro etapas fundamentales bajo el principio de legalidad: acto de conocimiento, la toma de una decisión, la inscripción, y la información.

Es importante resaltar que cada Registrador tiene su propio análisis frente a un acto. Puede darse el caso que en un mismo acto, los registradores de una misma circunscripción territorial tengan criterios diferentes, pues lo interpretan de diferente forma de acuerdo con su raciocinio.

Dentro de las atribuciones que el Registrador de la Propiedad posee y en base a sus análisis y criterio puede negar una inscripción, siempre y cuando fundamente su decisión, la negativa de una inscripción no significa desacato por parte del Registrador sino más bien una forma de protección para que en la entidad no se proliferen actos contrarios a la ley (Milano, 2012).

Si bien es cierto en cada dependencia de Registro de la Propiedad existen subordinados o dependientes de este funcionario, los mismos que se encargan de realizar diversas tareas encomendadas ya sea la de inscribir, cancelar un gravamen o la de emitir certificados, cumplen esta labor pues prestan sus servicios administrativamente en este entidad, el Registrador puede delegar tareas pero en el caso de la responsabilidad esta no se transfiere, es decir el Registrador es el

Martha Lourdes Latacumba-Guevara; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Iruma Alfonso-González

responsable de los actos que llegan a su conocimiento y de las inscripciones que allí reposan, tiene responsabilidad por ser el titular de la entidad y la asume ante terceros.

### **Efectos jurídicos de las negativas en sede registral**

Dentro de las atribuciones que al Registrador de la Propiedad se le atribuyen, está la de inscribir los actos y contratos que determina la ley. Puede también negarse a realizarlo si ocurren algunos de los presupuestos que la Normativa Vigente determina, como es el caso que dispone el Art. 11 de la Ley Notarial, en este caso el Registrador al ser un guardián del Registro de la Propiedad, está en la obligación de velar por el fiel cumplimiento de todos los requisitos legales establecidos a la hora de inscribir un instrumento público, debe garantizar la autenticidad del mismo además debe brindar una certeza y seguridad jurídica de la información que de esta entidad emana, La negativa de inscripción de un acto se basa en que no se pueden inscribir actos contrarios a la ley o que contengan vicios, por sobre todo debe precautelar la seguridad de los instrumentos públicos de los cuales es custodio.

La negativa sentada por el Registrador de la Propiedad debe ser debidamente fundamentada, se debe expresar con claridad y precisión las razones por las cuales dicho acto no se lo puede inscribir, de esta manera no se vulneraran derechos de tercera personas que se consideran perjudicadas por esta decisión, cabe señalar que para que la parte perjudicada no sienta que se han vulnerado sus derechos y que está en indefensión, la ley ha establecidos ciertos recursos a los cuales puede acceder para que su instrumento público se inscriba y se perfeccione el acto que desea llevar a cabo.

### **Mecanismos de protección de la parte perjudicada por una negativa en sede registral**

De la negativa sentada por parte del Registrador de la Propiedad se podrá recurrir al juez competente, quien luego de examinar las razones por las cuales se impuso la negativa, emitirá una resolución, la misma que puede ser positiva o negativa, pues dicha resolución puede revocar o ratificar la negativa. Si la resolución emitida por el juez ordena su inscripción no cabe recurso alguno y el Registrador de la Propiedad está en la obligación de acatarla. Por otra parte, si el Juez niega su inscripción la parte

Martha Lourdes Latacumba-Guevara; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Iruma Alfonso-González

perjudicada podrá interponer un recurso más, en este caso es el recurso de apelación mismo que será presentado ante la Corte Superior y de cuya resolución no se podrá interponer otro recurso.

En estos caso el juez actúa como un tercero decisor que en base a su conocimiento y experiencia emite un criterio que se constituye en una resolución de autoridad competente, cabe mencionar que toda persona tiene derecho a la tutela, el mismo que se considera como un mecanismo de protección por el cual toda persona puede acudir ante las autoridades judiciales en los casos en que se considere que sus derechos fundamentales han sido vulnerados por una acción u omisión de una autoridad pública (Hernández, 2020).

En todo acto es necesario que exista buena fe, lealtad y honestidad, es allí donde nace la siguiente interrogante, ¿qué pasaría si se vende un inmueble que ya fue vendido anteriormente o el mismo no está legalmente inscrito?, en primer lugar no se estaría actuando de buena fe, pues se pretende enajenar un inmueble que ya fue enajenado y lo preocupante es que la persona que pretende enajenarlo, lo hace con conocimiento, ahí radica la importancia de inscribir el acto de manera inmediata, la normativa no ha establecido el tiempo en el cual se debe hacerlo, se lo ha dejado a libre decisión de las partes pero resulta indispensable que se lo haga de manera inmediata para que se perfeccione y surta efecto la transferencia de dominio, caso contrario el acto prácticamente no existe y no hay constancia de que dicho bien haya sido enajenado (Barea, 2015).

### **El rol del juez ante las negativas de inscripción**

Su rol a la hora de resolver conflictos relacionados con la inscripción de un instrumento público es de alta responsabilidad. En base a su criterio y a la revisión de toda la documentación aportada por las partes debe decidir y emitir una resolución que proteja los derechos de las partes y cumpla los requisitos legales. Como se manifestó anteriormente, cada Registrador de la Propiedad tiene forma diversa de interpretar la normativa, igual sucede en el caso de los Jueces, los dos están en la obligación de emitir sus criterios y decisiones garantizando que el ordenamiento jurídico no se vea vulnerado, al igual que se garantice la protección de los derechos tanto individuales

Martha Lourdes Latacumba-Guevara; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Iruma Alfonso-González

como colectivos, pero ello no quiere decir que vayan a concordar en todos sus criterios.

Antes de emitir una resolución el juez en primer lugar revisa si en la negativa de inscripción emitida en sede registral se interpretó de manera correcta la ley e interpreta la normativa vigente, de manera que aclare cualquier duda o ambigüedad que tenga, su objetivo principal es el de resolver un conflicto entre las partes y el Registrador, buscando la solución más justa y equitativa para las partes involucradas, evitando a toda costa que se vulneren derechos, si el juez verifica que la negativa de inscripción es injustificada ordena al registrador a que la inscriba de inmediato y no puede negarse a ejecutar la decisión de la autoridad competente.

### **Las negativas en Ecuador**

Es importante señalar que no existe mucha información en cuanto a este tema y se considera necesario su estudio pues es un conflicto recurrente. La transferencia de dominio constituye un buen ejemplo; y si existe desconocimiento acerca de lo que se debe hacer para que un instrumento público se perfeccione prácticamente no se estaría cumpliendo con la normativa vigente ni se cumpliría con el principio de seguridad jurídica de la ley ecuatoriana.

Las negativas de inscripción son aquellas decisiones por las cuales el Registrador de la Propiedad no inscribe un documento o acto en sede Registral, esto puede ocurrir por varias razones como pueden ser porque existen defectos formales o errores en el documento, incumplimiento de requisitos legales, documentos que no son auténticos, cuando el título que se pretende inscribir tiene un vicio o defecto, y cuando no se ha pagado las diversas tasas correspondientes, por citar algunas de ellas. Las negativas pueden ser absolutas, relativas o parciales, de alguna manera se puede decir que van de acuerdo a la gravedad o mejor dicho a la magnitud de deficiencias o vicios que posee el acto o instrumento público.

Las negativas son absolutas cuando el motivo por el cual se niega la inscripción es grave y no puede ser rectificado con facilidad. Por otra parte, es relativo cuando es posible subsanar pero la inscripción queda condicionada hasta que se cumpla con los requisitos solicitados, finalmente una inscripción es parcialmente negada cuando se

Martha Lourdes Latacumba-Guevara; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Iruma Alfonso-González

puede inscribir una parte de ella pero no todo mientras exista el vicio o enmendación que la parte debe realizar.

De la negativa sentada por el registrador, la misma que se ha hace al final del instrumento, estableciendo de manera clara las razones por las cuales no se lo ha perfeccionado, de esta negativa el recurso que cabe es el de recurrir al juez competente, quien luego de examinar la solicitud y las causas de la negativa, emite una resolución que es notificada al Registrador en la cual de ser el caso de disponer la inscripción del instrumento se la debe realizar de manera inmediata, caso contrario si se ratifica la decisión emitida por el Registrador de la Propiedad la parte afectada puede apelar esta decisión para tratar de revocar esta decisión dictada por el juez de primera instancia.

## DISCUSIÓN

Imaginemos una sociedad en la cual no exista un Registro de la Propiedad, es decir una institución en donde se pueda conocer y registrar la situación actual de un inmueble, resultaría caótico en primer lugar porque no estaríamos aprovechando de los avances tecnológicos los cuales se han puesto a nuestro servicio para facilitar ciertos procesos considerados tediosos y en segundo lugar existirían dudas al momento de celebrar contratos pues no se contaría con ninguna garantía de que el acto que se va llevar a cabo tenga certeza, validez y mucho menos se podría garantizar la seguridad jurídica del mismo.

Esta entidad realiza diversas funciones en primer lugar podemos hablar de la publicidad de derechos con lo que facilita las transferencias de dominio pues brinda un servicio transparente al que todos pueden acceder, ofrece seguridad jurídica a los propietarios e interesados de tal manera que se eviten problemas a futuro, proporciona una información actualizada de la situación de un inmueble que incluye gravámenes o limitaciones que posea el mismo y finalmente considerado el más importante ayuda a prevenir y detectar las doble ventas sobre un mismo inmueble, pues al llevar un control y registro de todos los movimientos de cada inmueble se puede verificar si esto ocurre, todo ello con el propósito de garantizar el normal funcionamiento de esta

Martha Lourdes Latacumba-Guevara; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Iruma Alfonso-González

institución pública.

En términos generales el Registro de la Propiedad es un medio no un fin, a través de él se publica la realidad jurídica de los actos y contratos de transmisión, debe entenderse como una institución de armonía, certeza jurídica patrimonial, garantista de la paz social y bien común. Que busca un beneficio colectivo y no solo un beneficio personal, en este contexto se discrepa con lo manifestado por Kaldr Hichs quien manifiesta que se está frente a una situación beneficiosa cuando existe más privilegio social aun cuando existe perjuicio a terceros; no podemos ir en contra de los derechos de los demás por querer de alguna manera salvaguardar intereses personales, en esta actuación de manera indiscutible se ven reflejados los valores, buena fe y moral de los cuales nos hallamos investidos (Mayobanex, 2012).

Ahora bien, como se dijo anteriormente el Registro de la Propiedad es una institución pública en donde se perfeccionan los diversos actos y contratos que nacen de la voluntad de las partes y se perfeccionan con la inscripción siempre y cuando hayan cumplido con los requisitos pre establecidos y una vez realizada la calificación registral. No todas las inscripciones cumplen con estos requisitos y es por ello que se sienta una negativa en la cual consta la razón fundamentada por la cual no se puede inscribir dicho acto, la ley ha previsto los casos en los cuales se sienta una negativa, los mismos que los podemos encontrar en el artículo 11 de la ley de Registros.

En este contexto compartimos el criterio de que la negativa sentada por el Registro de la Propiedad causa perjuicios económicos además del tiempo invertido para enmendar y dar solución a este tema. Siempre va existir un malestar por parte de los usuarios que se consideran perjudicados, inclusive manifiestan que al ser los Registradores funcionario públicos, la decisión de su negativa debe ser correctamente fundamentada y sustentada, de ser el caso que el juez resuelva ordenar la inscripción del acto significa que no se interpretó correctamente la normativa o que no han existido los elementos necesarios que ratifique la decisión de la negativa, de ahí que se ve como necesario que una revocatoria de negativa lleve consigo una sanción para el Registrador pues se considera que injustificadamente provocó perjuicio a la otra parte (Pérez, 2022).

Martha Lourdes Latacumba-Guevara; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Iruma Alfonso-González

Tanto Jueces como Registradores de la Propiedad para tomar una decisión deben interpretar de manera adecuada la ley, pero como poder hacerlo si cada ser humano es un mundo diferente, cada uno tiene su propia forma de ver e interpretar el derecho, en el Registro de la Propiedad se busca garantizar el derecho a la seguridad jurídica y el derecho de propiedad, la calificación registral debe ser la más adecuada posible pues con ello se garantiza que el acto esté libre de vicios.

No es posible inscribir todo lo que pase por la mente, es importante conocer cuáles actos se pueden inscribir y cuáles no. Toda la documentación se verifica para llevar a cabo una inscripción, en este caso no es susceptible de inscripción todo aquello que contravenga el ordenamiento jurídico vigente, tampoco los actos o contratos en los cuales no existan los pagos tributarios generados por la transferencia, además cuando el inmueble que se pretende inscribir se encuentre localizado en otra jurisdicción cantonal diferente a donde se pretende inscribir, por citar algunos ejemplos.

Es importante también manifestar que el rol que desempeñan tanto registradores como jueces son diferentes pero sin duda son cruciales para resolver un conflicto ante los casos de las negativas sentadas en sede registral, de manera que su actuar no debe ser tomado a la ligera pues consigo llevan una responsabilidad alta, pues con sus actuaciones no debe verse alterado el sistema registral y mucho menos existir una vulneración de derechos, en el caso de los jueces, estos actúan en el ámbito judicial garantizando el derecho a la propiedad y la seguridad jurídica.

## **CONCLUSIONES**

Las negativas de inscripción de un acto o contrato no deben ser consideradas como algo negativo: es un mecanismo de protección para evitar que documentos maliciosos o fraudulentos se inscriban. Por ende, la calificación registral y el registrador juegan un papel preponderante.

Básicamente se pretende proteger los derechos de los propietarios garantizando el principio de seguridad jurídica. Sólo se inscriben los documentos que han cumplido con los requisitos legales y formales, se verifica la certeza y autenticidad del instrumento público a inscribir, y se protege el patrimonio de las partes.

Martha Lourdes Latacumba-Guevara; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Iruma Alfonso-González

Las partes consideradas afectadas por esta decisión de negativa en sede registral no se encuentran indefensas. Tienen a su disposición el aparataje jurídico que analiza y verifica todos los elementos proporcionados por las partes y emite una resolución encaminada y apegada al derecho.

## **FINANCIAMIENTO**

Autofinanciado.

## **AGRADECIMIENTO**

A todos los agentes sociales involucrados en el proceso investigativo.

## **REFERENCIAS CONSULTADAS**

- Arellano, P. (2020). *El notariado en el Ecuador: Deberes y atribuciones*. Quito, Ecuador: Corporación de Estudios y Publicaciones.
- Baquerizo, J. (2024, 1 de junio). *Reseña histórica del Registro de la Propiedad*. <https://acortar.link/B8X4zP>
- Barea, E. (2015). La buena fe como requisito sine qua non en la preferencia registral inmobiliaria. *Ciencia y Cultura*, 9-32. <https://acortar.link/dRUNIq>
- Esparza, S., Crespo, L., Guaño, L., & Lizcano, C. (2023). Negativa de instrumentos públicos y la colaboración universitaria en la promoción de la seguridad jurídica. *Conrado*, 1-20. <https://acortar.link/VmSZ9f>
- Gómez, F. (2024). El Registro de la Propiedad forma parte del núcleo esencial del dominio. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 13-58. <https://acortar.link/Wj7C6V>
- Gordillo, A. (2020). *El Registro de la propiedad: Principios y sistemas*. Editorial Reus.
- Granados, D. (2022). *Notariado, seguridad jurídica y sociedad*. Dykinson.
- Hedemann, J. (2020). *Derechos reales*. Chile: Olejnik.
- Hernández, J. (2020). *El principio de inmediatez en la acción de la tutela contra providencias judiciales*. Ediciones USTA.

Martha Lourdes Latacumba-Guevara; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Iruma Alfonso-González

Hernández, S. (2021). El aseguramiento del derecho de propiedad: Notas para una efectiva protección a los terceros adquirientes de inmuebles. *Revista de Derecho Privado*, 1-38. <https://acortar.link/5vHjFA>

Hernández, S. (2022). El aseguramiento del derecho de propiedad: Notas para una efectiva protección a los terceros adquirientes de inmuebles. *Revista de Derecho Privado*, 147-177. <https://acortar.link/zoAbgu>

Jiménez, M., & López, C. (2021). *Impuestos y Registro de la Propiedad*. Dykinson.

Lacruz, J., Sancho, F., Luna, A., Delgado, J., Rivero, F., & Rams, J. (2003). *Elementos de Derecho Civil. Tomo III bis: Derecho inmobiliario registral*. Dykinson.

Martínez, J. (2017). *El instrumento público notarial*. ElNotariado.com.

Martínez, F. (2020). *Posesión, dominio y Registro*. Dykinson.

Martínez, R. (2021). *La función notarial y registral en el derecho inmobiliario*. Wolters Kluwer España.

Mayobanex, C. (2012). *La publicidad registral y los efectos del principio de fe pública registral*. Red Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo.

Milano, C. (2012). La calificación registral y la figura del Registrador. *Revista de la Facultad de Derecho*, 253-265. <https://acortar.link/QzcWCX>

Murga, J., & Quiñones, D. (2024). *Manual de derecho inmobiliario registral*. La Ley Soluciones Legales.

Otárola, Y. (2022). El valor de la inscripción de inmuebles en el registro chileno: Una visión comparada. *Revista DieritoGV*, 1-40. <https://acortar.link/vJWFhT>

Pérez, R. (2022). *La negativa de inscripción de escrituras públicas en el sistema registral ecuatoriano*. Quito, Ecuador.

Rams, J., Lacruz, J., & Quiñones, V. D. (2022). *Tratado de Derecho Civil. Tomo X: La fe pública registral*. Dykinson.

Rosabal, Y. (2022). *Manual de derecho inmobiliario registral*. Ediciones Olejnik.

Salmerón, E. (2023). *El reflejo de la realidad física y jurídica de las fincas a través de los procedimientos registrales*. Wolters Kluwer España.

Sánchez, J. (2009). Transmisión de bienes y Registro de la Propiedad en España.

Martha Lourdes Latacumba-Guevara; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Iruma Alfonso-González

*Revista de Derecho*, 1-33. <https://acortar.link/qcD4Sv>

Vitali, H. (2020). *Derecho notarial: Una sistematización de sus fuentes teóricas y legales*. Di Lalla Ediciones.

©2025 por los autores. Este artículo es de acceso abierto y distribuido según los términos y condiciones de la licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-CompartirIgual 4.0 Internacional (CC BY-NC-SA 4.0) (<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/>)