

Rocío Verónica Cando-Cepeda; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Fernando de Jesús Castro-Sánchez

[DOI 10.35381/noesisin.v7i1.533](https://doi.org/10.35381/noesisin.v7i1.533)

**Actualización catastral obligatoria: garantía de propiedad frente a desmembraciones sin afectaciones a terceros**

**Mandatory cadastral updating: guarantee of ownership against dismemberment without affecting third parties**

Rocío Verónica Cando-Cepeda

[rociocc01@uniandes.edu.ec](mailto:rociocc01@uniandes.edu.ec)

Universidad Regional Autónoma de los Andes, Ambato, Tungurahua  
Ecuador

<https://orcid.org/0009-0009-1164-3638>

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>

Fernando de Jesús Castro-Sánchez

[fernandodcs.ainv@uniandes.edu.ec](mailto:fernandodcs.ainv@uniandes.edu.ec)

Universidad Regional Autónoma de los Andes, Ambato, Tungurahua  
Ecuador

<https://orcid.org/0000-0003-3937-8142>

Recibido: 15 de abril 2025  
Revisado: 15 de mayo 2025  
Aprobado: 15 de julio 2025  
Publicado: 01 de agosto 2025

Rocío Verónica Cando-Cepeda; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Fernando de Jesús Castro-Sánchez

## RESUMEN

Este artículo analiza la obligatoriedad de actualizar los datos catastrales como los relativos a superficies, linderos y dimensiones, en las transferencias de dominio que involucran desmembraciones, como garantía esencial del derecho de propiedad y para prevenir afectaciones a terceros. Se argumenta que esta medida es fundamental para mantener la integridad y precisión del registro, fortaleciendo la seguridad jurídica y previniendo disputas futuras. El estudio explora los fundamentos legales de la propiedad y examina las facultades, competencias y responsabilidades del Registrador para garantizar la legalidad de las inscripciones. Se concluye que es necesario establecer normativas claras que permitan denegar el registro de documentos que no cumplan con los requisitos legales, preservando así la legalidad y la confiabilidad del sistema registral como pilar del desarrollo económico y social.

**Descriptor:** Seguridad jurídica; división de la propiedad; actualización; exactitud; derechos de terceros. (Tesauro UNESCO).

## ABSTRACT

This article analyzes the obligation to update cadastral data, such as that relating to surface areas, boundaries, and dimensions, in transfers of ownership involving dismemberments, as an essential guarantee of property rights and to prevent harm to third parties. It argues that this measure is fundamental to maintaining the integrity and accuracy of the registry, strengthening legal certainty, and preventing future disputes. The study explores the legal basis of property ownership and examines the powers, competences, and responsibilities of the Registrar to ensure the legality of registrations. It concludes that it is necessary to establish clear regulations that allow for the refusal of registration of documents that do not comply with legal requirements, thus preserving the legality and reliability of the registry system as a pillar of economic and social development.

**Descriptors:** Legal certainty; division of property; updating; accuracy; third-party rights. (UNESCO Thesaurus).

Rocío Verónica Cando-Cepeda; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Fernando de Jesús Castro-Sánchez

## **INTRODUCCIÓN**

Se aborda este tema considerando la situación en el cantón Alausí, provincia de Chimborazo, sitio en el que diariamente se observa que las transferencias de dominio con desmembramientos se realizan utilizando linderos generales desactualizados, sin detallar las dimensiones o superficies. Esta observación surge de la experiencia de la Registradora de la Propiedad local, cargo que desempeña la autora del presente artículo científico, quien nota que estas prácticas vulneran el derecho a la propiedad y la seguridad jurídica debido al alto número de transferencias de dominio.

El derecho a la propiedad está consagrado en la Constitución de la República del Ecuador (Cabanellas, 1979). A partir de esta idea, se propone un proyecto de reforma para incluir en el Título VIII, sobre Forma y Solemnidades de las inscripciones, la obligatoriedad de actualizar las superficies, linderos y dimensiones en las nuevas transferencias de dominio con desmembramientos. Esto busca garantizar el derecho a la propiedad y evitar afectaciones a terceros.

Este artículo surge ante la práctica común de realizar transferencias de dominio vendiendo partes de un lote principal sin actualizar los linderos generales. En este proceso, el comprador posterior vende el lote desmembrado bajo los mismos linderos y dimensiones, lo que atenta contra el uso, goce y disposición adecuada de la propiedad. Es especialmente relevante cumplir con este principio durante las transferencias de dominio, dado que los compradores buscan adquirir propiedades legalmente saneadas. Por ello, se propone realizar la actualización de linderos y superficies antes de realizar las ventas, con el fin de garantizar este derecho fundamental a una propiedad digna.

Si se resulta conforme lo anotado y se reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en el párrafo anterior veríamos para los ciudadanos materializado ese derecho, consagrado en el Art. 66 numeral 26 de la Constitución de la República del Ecuador vigente (Asamblea Nacional, 2011). Como norma superior, este derecho debe ser cumplido en todas sus formas, ya que permite el acceso al bien y su posterior uso, goce y disposición, siempre en conformidad con la ley y respetando los derechos de terceras

Rocío Verónica Cando-Cepeda; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Fernando de Jesús Castro-Sánchez

personas, sean individuales o colectivos.

De acuerdo con Andrade (2014), el Derecho a la Propiedad es un derecho fundamental, inherente al ser humano, que puede ser invocado ante cualquier autoridad por formar parte de los derechos naturales garantizados por la ley. Este derecho debe ser respetado y protegido por todo sistema jurídico, orientándose hacia la dignidad humana. La propiedad implica el dominio sobre un objeto, particularmente bienes susceptibles de apropiación. Carrión (1979) señala que las cosas adyacentes, al ser accesibles, pueden generar conflictos. Por ello, no todas reciben tutela jurídica, sino solo aquellas adecuadas para ser objeto de un derecho subjetivo, como la propiedad, y que cumplen con los requisitos para ser transferidas y registradas.

Los principios registrales, según Marín (1947), son fundamentales para interpretar el derecho registral. Se manifiestan mediante aforismos que actúan como normas doctrinales, constituyendo los pilares que sustentan al Derecho como ciencia. Las inscripciones son actuaciones de los Registradores de Propiedad. Caicedo (2022) indica que son generalmente voluntarias (facultativas), aunque pueden ser obligatorias por mandato judicial bajo sanción.

La Ley de Registro (2014) establece que el Registro de la Propiedad tiene por objeto inscribir actos y contratos sobre dominio y derechos reales de bienes inmuebles. Esta institución, dependiente de los Gobiernos Municipales, debe garantizar servicios de calidad y seguridad jurídica en las inscripciones (Asamblea Nacional, 2014). Asimismo, la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos (2017) regula este registro bajo la Dirección Nacional correspondiente (Asamblea Nacional, 2017). Los registros no son simples bases de datos; los actos inscritos devienen en derechos subjetivos privados con efectos jurídicos, dando lugar al Derecho Registral y Administrativo (Gonzales, 2016).

El proyecto analiza las facultades del Registrador para denegar inscripciones. Esto es crucial para proponer reformas que permitan negarlas cuando se vulnere el derecho a la propiedad por falta de información precisa sobre la superficie y delimitación del

Rocío Verónica Cando-Cepeda; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Fernando de Jesús Castro-Sánchez

inmueble. El objetivo es brindar mayor garantía y seguridad jurídica a los ciudadanos mediante normativas claras.

Para salvaguardar los derechos fundamentales Diez (2014), enfatiza la importancia de seguir los procesos adecuados. Esto garantiza que los derechos fundamentales sean observados y efectivos. Es esencial examinar tanto los fallos judiciales como las leyes para evitar que los ciudadanos tengan que recurrir a los tribunales para hacer valer sus derechos. Las leyes y normativas deben ser claras e indispensables para su correcta aplicación, evitando así la violación de los derechos individuales y reduciendo la necesidad de que las personas gasten tiempo y recursos en procedimientos legales (Figueroa y Pagán, 2025).

De acuerdo con la Ordenanza de Excedentes y Diferencias e Inexistencia de Área del Cantón Alausí, se permite llevar a cabo regularizaciones de predios. Esta disposición debería aplicarse en el proceso de transferencias de dominio para asegurar el respeto al derecho a la propiedad consagrado en nuestra constitución y para garantizar la seguridad jurídica. A lo largo del desarrollo del proyecto, se analizarán las leyes pertinentes que han sido establecidas previamente.

A partir de lo expuesto anteriormente, se evidencia que el problema seleccionado para esta investigación es una vía apropiada para establecer la obligatoriedad de actualizar superficies, linderos y dimensiones en las nuevas transferencias de dominio cuando existan desmembramientos, con el fin de proteger el derecho a la propiedad y evitar perjuicios a terceros.

En consecuencia, el objetivo general es elaborar un proyecto de reforma para incorporar en el Título VIII, referente a la Forma y Solemnidades de las inscripciones, la obligatoriedad de actualizar superficies, linderos y dimensiones en las nuevas transferencias de dominio cuando existan desmembramientos, con el propósito de salvaguardar el derecho a la propiedad y evitar perjuicios a terceros.

Rocío Verónica Cando-Cepeda; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Fernando de Jesús Castro-Sánchez

## MÉTODO

La investigación es de naturaleza cualitativa, dado que su objetivo es describir los objetos que se analizan y aclarar las relaciones de causalidad entre ellos, prescindiendo de intervenciones o mediciones cuantitativas de características del objeto o criterios de especialistas involucrados.

Su diseño es de carácter no experimental, ya que no incluye la manipulación deliberada de variables. Se llevará a cabo a través de la relación de teoría fundamentada y análisis documental, junto con la aplicación de un diagnóstico transversal sobre el análisis cualitativo de resultados de las entrevistas realizadas.

En términos de su tipología, esta investigación combina diversas características:

- Investigación dogmática jurídica: se consideran los vacíos presentes en la normativa relacionada con los procesos de expropiación.
- Investigación histórica jurídica: se aborda la evolución del problema a lo largo del tiempo.
- Investigación sociológica jurídica: se analiza el impacto social del caso en estudio y las implicaciones jurídicas resultantes del mismo.

Por su alcance, esta investigación abarca varios tipos:

- Exploratorio: se manifiesta debido a la falta de constatación de antecedentes de estudios similares en el contexto específico en el que se lleva a cabo la investigación.
- Descriptivo: se centra en la caracterización del problema objeto de estudio.
- Explicativo: se caracteriza por la búsqueda de las causas del problema y el análisis de las proyecciones de criterio sobre el mismo.

Métodos de investigación:

- a) Método analítico - sintético: este método permitirá analizar si la administración pública cumple con lo establecido por la ley dentro del territorio nacional, así como si acata las sentencias emitidas por la Corte.

Rocío Verónica Cando-Cepeda; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Fernando de Jesús Castro-Sánchez

- b) Método inductivo - deductivo: se parte de la naturaleza y alcance del acto administrativo que inicia el proceso de expropiación y se examinará cómo la falta de indemnización oportuna a los administrados resulta en la violación de derechos.
- c) Método de enfoque en sistema: se emplea para la preparación integral del artículo científico como producto de la investigación científica, estructurándolo en sus diferentes secciones.

Asimismo, se emplearán los siguientes métodos del nivel empírico del conocimiento:

- Análisis de documentos: se lleva a cabo el análisis de resoluciones administrativas de excedentes, diferencias e inexistencia emitidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Alausí, en las cuales se ha observado incumplimiento de la normativa legal, constitucional y convencional existente.
- Se empleó la técnica de entrevista, dirigida a implicados especialistas y mediante preguntas abiertas sobre el problema/tema de investigación. Se utilizó en calidad de instrumentos los siguientes, relacionados con el análisis documental: resoluciones administrativas de utilidad pública, suscritas por el por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad del cantón Alausí.

Para la entrevista como técnica, se emplea la guía de entrevista. Con base fundamental en preguntas abiertas, la misma permite la obtención de información valiosa de fuentes especializadas relacionadas con el problema de investigación.

El diagnóstico situacional de la investigación está relacionado con dos aspectos principales. En primer lugar, se focaliza en la población de objetos de estudio, donde se analiza la necesidad de establecer normas claras en la Ley de Registro que permitan a los Registradores de la Propiedad rechazar inscripciones que no cumplan con los requisitos legales exigidos por otras leyes. Para abordar este proyecto, se hará referencia a conceptos doctrinarios sobre la Propiedad, el Registro de la Propiedad, las facultades del Registrador de la Propiedad, el derecho a la Seguridad Jurídica, las

Rocío Verónica Cando-Cepeda; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Fernando de Jesús Castro-Sánchez

causales que permiten al Registrador de la Propiedad rechazar la inscripción, y se realizará un análisis jurídico de las normativas legales, como la Ley Notarial, la Ley de Registro, y las disposiciones contenidas en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

En segundo lugar, se hace referencia a cinco sujetos especialistas involucrados, con los siguientes criterios de inclusión: especialistas en Derecho Civil, Notarial, Registral y Derecho Administrativo.

## **RESULTADOS**

Los antecedentes históricos muestran que durante los reinados de Carlos I y Carlos III, específicamente en los años 1539 y 1769, se promulgaron decretos que establecían la creación de oficinas exclusivas para el Registro de Propiedades. Estas oficinas, a cargo de anotadores especializados, tenían la responsabilidad de registrar las transacciones de tierras y propiedades. Con el tiempo, estas dependencias se formalizaron como Registros de Propiedad propiamente dichos, desempeñando un papel crucial en la administración y garantía de los derechos de propiedad en las colonias americanas. Este desarrollo institucional sentó las bases para los modernos sistemas registrales que conocemos hoy.

El primer Código Civil, aprobado por la Cámara de Representantes el 21 de noviembre de 1857 y vigente desde el 1 de enero de 1861 según Decreto del 4 de diciembre de 1860, estableció la necesidad de inscribir los actos jurídicos en una oficina abierta en la cabecera de cada cantón. Esta disposición reflejaba la importancia de contar con registros civiles accesibles a nivel local para garantizar la adecuada administración de la justicia y el cumplimiento de las leyes en cada jurisdicción, particularmente en los lugares donde se encontraban ubicados los inmuebles. Este principio de territorialidad sigue siendo fundamental en la organización registral contemporánea.

Los títulos traslativos de dominio y de otros derechos reales constituyen documentos legales esenciales para transferir la propiedad o derechos sobre un bien. Estos títulos

Rocío Verónica Cando-Cepeda; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Fernando de Jesús Castro-Sánchez

son necesarios para llevar a cabo la tradición, que es el acto jurídico mediante el cual se transfiere la propiedad de un bien de una persona a otra. Ejemplos de estos títulos incluyen las escrituras de compraventa, donaciones, herencias, entre otros, dependiendo de la naturaleza de la transacción y los derechos involucrados por acto entre vivos, normativa que se mantiene vigente (Caicedo, 2022).

En el Registro de la Propiedad no solamente se registra la tradición, que es la transferencia de dominio de bienes raíces y otros derechos reales mediante títulos traslativos como escrituras públicas y contratos de compraventa. También se registran otros tipos de actos y derechos que afectan la propiedad inmueble, como: a) Hipotecas: donde una propiedad se ofrece como garantía para un préstamo; b) Embargos: como resultado de una orden judicial debida a deudas pendientes; c) Servidumbres: derechos que otorgan a una persona ciertos derechos de paso o uso sobre una propiedad ajena; d) Usufructos: derechos de usar y disfrutar de una propiedad ajena durante un tiempo determinado; e) Limitaciones y restricciones: que pueden afectar el uso de una propiedad.

La inscripción en el registro actúa como un medio de notificación pública sobre los derechos y transacciones que afecten a un bien inmueble, lo que proporciona seguridad jurídica y protección a los interesados y terceros. Desde la primera edición del Código Civil en 1860 hasta la última codificación publicada en el Registro Oficial No. 46 del 24 de junio del 2005, se han establecido disposiciones sobre la tradición, estableciendo mecanismos y procedimientos para la transferencia de propiedad mediante diferentes formas de tradición, como la entrega simbólica, la tradición mediante signos o el *traditio brevi manu* (Caicedo, 2022).

Según lo dispuesto en el artículo 265 de la Constitución de Ecuador, el sistema público de registro de la propiedad será administrado de manera concurrente por las Municipalidades y la función ejecutiva a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos (DINARDAP). Esto implica que tanto las autoridades locales, representadas por las Municipalidades de cada cantón o distrito Metropolitano, como la

Rocío Verónica Cando-Cepeda; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Fernando de Jesús Castro-Sánchez

función ejecutiva, representada por la DINARDAP, tienen responsabilidades compartidas en la administración y gestión del Registro de la Propiedad. El Municipio de cada cantón o distrito Metropolitano se encarga de la estructuración administrativa del Registro de la Propiedad dentro de su jurisdicción (Asamblea Nacional, 2008).

La Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos establece las bases legales y los procedimientos para la creación y regulación del sistema de registro de datos públicos en Ecuador. Según el artículo 13, inciso segundo de esta ley, los Registros de la Propiedad funcionan como entidades públicas desconcentradas de los Municipios, lo que implica que aunque están vinculados a la estructura municipal, gozan de autonomía registral y administrativa. Esta autonomía permite a los Registros de la Propiedad desempeñar sus funciones de manera eficiente y asegurar la integridad y precisión de la información registrada (Asamblea Nacional, 2011).

El derecho a la propiedad está reconocido como un derecho fundamental en numerosas constituciones alrededor del mundo. En el caso ecuatoriano, los artículos 321 y 324 de la Constitución establecen importantes principios relacionados con este derecho. El artículo 321 reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en diversas formas, incluyendo la pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa y mixta, estableciendo que su ejercicio debe cumplir con una función social y ambiental. El artículo 324 garantiza la igualdad de derechos y oportunidades entre mujeres y hombres en el acceso a la propiedad y en la toma de decisiones para la administración de la sociedad conyugal (Asamblea Nacional, 2008).

El artículo 17 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos establece que toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente, y que nadie será privado arbitrariamente de su propiedad. Este principio es fundamental para entender la importancia de mantener registros actualizados que protejan este derecho frente a posibles afectaciones. En el contexto de las compraventas que se realizan sobre propiedades que han sido desmembradas, la falta de actualización de superficies y linderos en cada transferencia genera una incongruencia entre la realidad física y la

Rocío Verónica Cando-Cepeda; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Fernando de Jesús Castro-Sánchez

situación jurídica registrada.

La Ley de Registro, creada en 1966 y declarada vigente en 1980, es el cuerpo legal que norma y regula las actuaciones dentro del registro de la propiedad. El artículo 1 de esta ley establece como objetivos principales: servir de medio de tradición del dominio de bienes raíces y de otros derechos reales; dar publicidad a los contratos y actos que trasladan el dominio o imponen gravámenes; y garantizar la autenticidad y seguridad de los títulos e instrumentos públicos. Estos objetivos son fundamentales para proporcionar seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias (Asamblea Nacional, 2018).

El artículo 2 de la Ley Registral establece que en la cabecera de cada cantón debe existir una oficina encabezada por un Registrador, responsable de llevar a cabo los registros de inscripciones. La función del Registrador es crucial para garantizar la seguridad jurídica, ya que implica la validación y registro de los documentos que afectan los derechos de propiedad. La Disposición Transitoria primera, numeral octavo, de la Constitución de 2008 sentó las bases para la creación del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, cuyo objetivo principal es garantizar la seguridad jurídica, la eficiencia y la transparencia en la gestión de los datos públicos (Asamblea Nacional, 2008).

La seguridad jurídica, definida por la Real Academia Española como la certeza del derecho que tiene el ciudadano de que su persona, familia, bienes, derechos y actividades no serán objeto de agresiones violentas o fraudulentas, y de que si éstas se producen, la sociedad les prestará protección y reparación, es un principio fundamental en el estado de derecho. El artículo 82 de la Constitución reconoce explícitamente el derecho a la seguridad jurídica, fundamentándolo en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras y públicas, aplicadas por autoridades competentes.

### **Análisis de resultados de las entrevistas realizadas**

El análisis de las entrevistas realizadas a notarios y abogados permitió identificar

Rocío Verónica Cando-Cepeda; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Fernando de Jesús Castro-Sánchez

percepciones y prácticas relevantes sobre la obligatoriedad de actualizar superficies, linderos y dimensiones en las transferencias de dominio. Respecto a la interpretación del término "desmembrar una propiedad" (P1), los entrevistados coincidieron en definirlo como la división de una propiedad en partes más pequeñas o componentes separados, con la consiguiente creación de nuevas unidades de propiedad independientes. Destacaron las implicaciones legales de este proceso, incluyendo cambios en los derechos de propiedad, responsabilidades legales y obligaciones fiscales.

Sobre el proceso de registro de propiedades después de una compra (P2), los entrevistados describieron los pasos necesarios para completar la inscripción correctamente, haciendo especial hincapié en la verificación de la autenticidad y legalidad de los documentos por parte del Registrador. En relación con la formalización de la adquisición de cinco hectáreas de una propiedad de quince (P3 y P4), se identificó la necesidad de contar con documentación clara y precisa que individualice la parcela desmembrada, seguida del pago de impuestos correspondientes y la verificación registral.

Los entrevistados describieron los pasos necesarios para completar la transferencia de propiedad (P5), destacando la importancia del levantamiento planimétrico aprobado, la protocolización notarial y la inscripción registral. Sobre las circunstancias que requieren actualización de la información de una propiedad (P6), identificaron tres principales escenarios con sus respectivas frecuencias: fraccionamiento agrícola o división (25% de los casos), demarcación de linderos (15%) y existencia de perjuicio al colindante (5%).

La mayoría de los entrevistados (P7) consideró necesaria la actualización de superficie, linderos y dimensiones después de una desmembración, argumentando que es fundamental para mantener la precisión de los registros, evitar conflictos con colindantes y garantizar la seguridad jurídica. El análisis cualitativo de las respuestas permitió identificar que los profesionales del derecho reconocen la importancia teórica

Rocío Verónica Cando-Cepeda; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Fernando de Jesús Castro-Sánchez

de esta actualización, pero señalan dificultades prácticas en su implementación, incluyendo la complejidad de los trámites y la falta de uniformidad en los criterios aplicados por diferentes registros.

El estudio reveló que la falta de actualización sistemática de la información catastral en cada transferencia que involucra desmembraciones genera importantes problemas jurídicos. Entre estos problemas se incluyen: incongruencias entre la realidad física y la situación jurídica registrada, dificultades para determinar los límites exactos de las propiedades, conflictos entre colindantes, y obstáculos para el ejercicio pleno del derecho de propiedad. Estos hallazgos refuerzan la necesidad de establecer normativas claras que obliguen a la actualización de los datos catastrales en cada transferencia de dominio que involucre desmembraciones.

Las entrevistas también permitieron identificar que los notarios y abogados tienen un alto nivel de conciencia sobre el derecho a la propiedad y cómo la actualización de la información contribuye a salvaguardar este derecho. Sin embargo, se observaron diferencias significativas en la aplicación práctica de este conocimiento, influenciadas por factores como la experiencia profesional, la especialización en derecho inmobiliario y la jurisdicción específica donde se realizan los trámites.

## **DISCUSIÓN**

La constitución de la mayoría de los países no suele abordar directamente cuestiones tan específicas como la obligatoriedad de actualizar superficies, linderos y dimensiones en las nuevas transferencias de dominio. Por lo general, este tipo de regulaciones se encuentran en leyes y códigos civiles o de propiedad que se derivan de la constitución y se establecen a nivel legislativo. Sin embargo, en muchos países, los principios constitucionales relacionados con el derecho a la propiedad y la protección de los derechos de los individuos pueden influir en la legislación y las regulaciones que rigen las transacciones inmobiliarias. Por ejemplo, los principios de seguridad jurídica, igualdad ante la ley y protección de la propiedad privada pueden fundamentar la

Rocío Verónica Cando-Cepeda; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Fernando de Jesús Castro-Sánchez

necesidad de garantizar la precisión y la transparencia en las transacciones de bienes raíces para proteger los derechos de los propietarios y prevenir perjuicios a terceros.

Por lo tanto, aunque la constitución puede no abordar directamente la obligatoriedad de actualizar superficies, linderos y dimensiones en las transferencias de dominio, los principios constitucionales subyacentes pueden respaldar la adopción de regulaciones que busquen alcanzar esos objetivos en el ámbito de la propiedad inmobiliaria. La discusión sobre la obligatoriedad de actualizar superficies, linderos y dimensiones en las nuevas transferencias de dominio cuando existan desmembramientos es un tema que se encuentra dentro del ámbito del derecho de propiedad y de las transacciones inmobiliarias.

Esta discusión suele girar en torno a varios aspectos clave: Salvaguardar el derecho a la propiedad muchos argumentan que es fundamental que las transacciones inmobiliarias reflejen con precisión los detalles de la propiedad, como las superficies, linderos y dimensiones, para proteger el derecho legítimo de los propietarios. La falta de precisión en estos aspectos puede llevar a disputas y litigios entre partes, lo que puede amenazar el derecho a la propiedad. Evitar perjuicios a terceros a falta de actualización de los detalles de una propiedad puede afectar a terceros, como potenciales compradores, vecinos u otras partes interesadas en la propiedad. Por ejemplo, si una propiedad se vende con dimensiones incorrectas o linderos mal definidos, podría generar conflictos con los vecinos o con futuros compradores que confíen en la información proporcionada.

El Estado, en colaboración con las autoridades competentes a nivel local, establecerá en un plazo máximo de dos años a partir de la promulgación de esta disposición, un marco normativo que garantice la obligatoriedad de actualizar superficies, linderos y dimensiones en todas las transferencias de dominio que involucren desmembramientos de propiedad. Esta medida tiene como objetivo salvaguardar el derecho a la propiedad y prevenir perjuicios a terceros. Asimismo, se establecerán los mecanismos para la implementación y cumplimiento de esta disposición, asegurando la transparencia y

Rocío Verónica Cando-Cepeda; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Fernando de Jesús Castro-Sánchez

precisión en las transacciones inmobiliarias (Ruiz, 2021; Parvina, 2023).

Si bien es cierto que el ordenamiento territorial no es competencia directa de los Registradores de la Propiedad, es crucial tener en cuenta que para que estos puedan desempeñar su labor con la debida seguridad jurídica, resulta imperativo que el territorio bajo su jurisdicción esté adecuadamente ordenado o planificado por entidades de autoridad superior. Además, una parte fundamental de un buen plan de ordenamiento territorial debería incluir la selección y designación de Registradores que posean el perfil idóneo para ejercer sus funciones de manera efectiva. Esto garantizará una gestión más eficiente y coherente en el ámbito registral, contribuyendo así a la protección de los derechos de propiedad y a la prevención de conflictos legales.

La seguridad jurídica, como derecho fundamental, está consagrada en el artículo 82 de nuestra Constitución, el cual establece lo siguiente: Artículo 82.- El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes. En el ámbito de la propiedad, la seguridad se refiere a la garantía otorgada al individuo de que su persona, sus bienes y sus derechos no serán objeto de ataques violentos. En caso de que estos ataques ocurran, la sociedad está obligada a proporcionar protección y reparación adecuada.

## **CONCLUSIONES**

El derecho registral es un sistema dinámico y complejo que va más allá de la mera codificación legal, ya que debe adaptarse y evolucionar constantemente para satisfacer las cambiantes necesidades de los ciudadanos.

La legislación de registro actual no se ajusta a las demandas y requisitos de la sociedad contemporánea para asegurar la protección efectiva de los derechos establecidos en la Constitución del 2008.

La falta de actualización de superficies, linderos y dimensiones puede generar ambigüedad y conflicto entre las partes involucradas en la transacción de la propiedad,

Rocío Verónica Cando-Cepeda; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Fernando de Jesús Castro-Sánchez

así como perjuicios a terceros que puedan estar afectados por esta falta de claridad. Además, esta situación puede afectar la seguridad jurídica del sistema de registro de la propiedad, lo que a su vez puede tener repercusiones en la estabilidad y el desarrollo económico del país.

Por lo tanto, es imperativo que se establezca una normativa clara y precisa que obligue a la actualización de superficies, linderos y dimensiones en el momento de la desmembración de una propiedad. Esta medida no solo garantizaría el pleno ejercicio del derecho a la propiedad, sino que también contribuiría a fortalecer la seguridad jurídica y promover un ambiente propicio para las transacciones inmobiliarias y el desarrollo económico.

La obligatoriedad de la actualización continua de superficie, linderos y dimensiones en los inmuebles que se desmiembran no solo fortalece la seguridad jurídica y protege los derechos de los propietarios, sino que también contribuye a la estabilidad y el desarrollo socioeconómico al crear un entorno propicio para las transacciones inmobiliarias y la inversión.

El Artículo 17 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos resalta la importancia de que el Estado cumpla con su responsabilidad de garantizar el pleno ejercicio de los derechos de propiedad, asegurando el uso, goce y disposición de la propiedad sin afectar los derechos de terceros. Esto contribuye a promover la seguridad jurídica y el respeto de los derechos humanos en la sociedad.

## **FINANCIAMIENTO**

No monetario.

## **AGRADECIMIENTO**

A todos los actores sociales involucrados en el desarrollo de la investigación.

Rocío Verónica Cando-Cepeda; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Fernando de Jesús Castro-Sánchez

## REFERENCIAS CONSULTADAS

- Andrade, D. G. (2014). Derechos Fundamentales. En D. G. Andrade, *Derechos Fundamentales*. Cuenca. <https://acortar.link/5TrrGu>
- Asamblea Nacional. (2011). *Constitución de la República del Ecuador*. <https://acortar.link/UX58of>
- Asamblea Nacional. (2014). *Ley del Registro*. <https://acortar.link/87Fmyn>
- Asamblea Nacional. (2017). *Código Civil*. <https://acortar.link/ETNF2A>
- Asamblea Nacional. (29 de diciembre de 2017). *Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos*. <https://acortar.link/FuZByK>
- Asamblea Nacional. (2018). *Constitución de la República*. <https://acortar.link/U7CLyq>
- Cabanellas, G. (1979). *Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual*. Buenos Aires, Argentina. <https://acortar.link/JpiuLQ>
- Caicedo, E. (2022). *Derecho inmobiliario registral*. Registro de la Propiedad y Seguridad Jurídica. <https://acortar.link/cAMAPU>
- Carrión, E. (1979). *Curso de derecho civil. De los bienes*. Editora de la Universidad Católica. <https://acortar.link/VJMnv7>
- Diez, L. M. (junio de 2014). *Sistema de Derechos Fundamentales*. Civitas. <https://acortar.link/j2BgCR>
- Figueroa, F. R., y Pagan, J. B. (2025). Derecho Registral Inmobiliario. *Revista Jurídica UPR*, 94(1), 195-205. <https://acortar.link/BvOO3c>
- Gonzales, G. (2016). *Tratado de derecho registral inmobiliario*. Legales. <https://acortar.link/koiceN>
- Marín, P. (1947). *Introducción al Derecho Registral*. Derecho de Revista privado. <https://acortar.link/J27emw>
- Parvina, J. E. (2023). *Duplicidad de partidas registrales y el tráfico inmobiliario en el estudio de la jurisprudencia del Perú*. [Tesis de Maestría, Universidad Privada del Norte de Perú]. <https://acortar.link/mjPvOS>

Rocío Verónica Cando-Cepeda; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Fernando de Jesús Castro-Sánchez

Ruiz, M. E. (2021). *Inmatriculación de predios de propiedad de particulares y la actualización de la información catastral en la zona registral N° IX-Sede Huacho*. [Tesis de Maestría, Universidad IGV]. <https://acortar.link/rEZd2B>

©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/>)