

Francisco Esteban Proaño-Astudillo; Iruma Alfonso-González; Fernando de Jesús Castro-Sánchez

[DOI 10.35381/noesisin.v7i2.614](https://doi.org/10.35381/noesisin.v7i2.614)

Procedimiento y requisitos mínimos para la inscripción en los registros de la propiedad del Ecuador

Procedure and minimum requirements for registration in Ecuador's property registries

Francisco Esteban Proaño-Astudillo
franciscopa83@uniandes.edu.ec

Universidad Regional Autónoma de los Andes, Ambato, Tungurahua
Ecuador

<https://orcid.org/0009-0008-0697-8532>

Iruma Alfonso-González
ua.irumaalfonso@uniandes.edu.ec

Universidad Regional Autónoma de los Andes, Ambato, Tungurahua
Ecuador

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

Fernando de Jesús Castro-Sánchez
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

Francisco Esteban Proaño-Astudillo; Iruma Alfonso-González; Fernando de Jesús Castro-Sánchez

RESUMEN

La presente investigación tuvo como objetivo desarrollar una propuesta de requisitos mínimos para la inscripción de actos en los Registros de la Propiedad en Ecuador, en respuesta a los desafíos que enfrentan los registradores para cumplir con su función legal. Se adoptó una metodología de enfoque mixto, con predominancia cualitativa, que incluyó análisis documental, entrevistas y encuestas a abogados y usuarios del sistema registral. Los resultados evidenciaron que los usuarios demandan un servicio eficiente, transparente y de alta calidad, sustentado en procedimientos claros y criterios uniformes. La propuesta busca estandarizar los requisitos para la inscripción de instrumentos públicos, títulos y documentos exigidos por ley, fortaleciendo así la seguridad jurídica y la confianza en el sistema registral ecuatoriano. Esta iniciativa responde a la necesidad de mejorar la funcionalidad del Registro de la Propiedad, garantizando una gestión más ágil y coherente en beneficio de los operadores jurídicos y la ciudadanía.

Descriptores: Registro de la Propiedad; requisitos mínimos; inscripción de actos; seguridad jurídica; procedimiento unificado. (Tesauro UNESCO).

ABSTRACT

The objective of this research was to develop a proposal for minimum requirements for the registration of acts in the Property Registries in Ecuador, in response to the challenges faced by registrars in fulfilling their legal function. A mixed methodology was adopted, with a predominance of qualitative analysis, which included document analysis, interviews, and surveys of lawyers and users of the registry system. The results showed that users demand an efficient, transparent, and high-quality service, based on clear procedures and uniform criteria. The proposal seeks to standardize the requirements for the registration of public instruments, titles, and documents required by law, thereby strengthening legal certainty and confidence in the Ecuadorian registry system. This initiative responds to the need to improve the functionality of the Property Registry, ensuring more agile and consistent management for the benefit of legal operators and citizens.

Descriptors: Land Registry; minimum requirements; registration of deeds; legal certainty; unified procedure. (UNESCO Thesaurus).

Francisco Esteban Proaño-Astudillo; Iruma Alfonso-González; Fernando de Jesús Castro-Sánchez

INTRODUCCIÓN

Se puede definir al Registro de la Propiedad como la institución que tiene como esencia principal conformar la publicidad oficial de las condiciones jurídicas que recaen sobre los bienes inmuebles. Conforman como objeto todos los actos y contratos relativos a los bienes inmuebles, así como gravámenes que recaen sobre ellos (Giler-Mendoza, 2020). En el Ecuador los Registros de la Propiedad de cada cantón son administrados por los gobiernos autónomos descentralizados municipales, es decir por cada municipio.

El Registro de la Propiedad nace para solucionar los problemas de inseguridad jurídica referentes a las transferencias de dominio de bienes inmuebles. En el siglo XIX los modos habituales quedaron antiguos por la ineeficacia en la que por cada transferencia de dominio se debía iniciar un proceso judicial o esperar un tiempo para solicitar la prescripción. Los Registros de la Propiedad nacieron bajo el modelo Germán, que poco a poco se esparció por el mundo (Horvath, 2021).

Los registros fueron creados bajo el modelo jurídico germano, que hasta la presente fecha son utilizados en gran parte de los países del mundo, pues el modelo utilizado no pretende archivar documentación, lo primordial es inscribir los derechos que se deducen de los actos o contratos presentados. (Escobar Fornos, 1979). Por ejemplo, en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, la atención a los usuarios es cien por ciento virtual tanto para inscribir escrituras públicas, así como para obtener los diferentes certificados que emite dicha institución.

En caso de que el Registrador hallare algún error en el acto o contrato que se pretende inscribir, notificará al usuario con dicha observación a fin de que sea subsanado y se vuelva a presentar para obtener la respectiva inscripción. Cuando existe una diferencia en la verdadera situación jurídica de un bien inmueble y esta diferencia no se encuentra en litigio, corresponde a los propietarios acudir al Notario a fin de aclarar dicha situación del bien inmueble para que posteriormente dicha corrección se inscriba en el correspondiente Registro de la Propiedad (Salmerón, 2023). Los errores son comunes

Francisco Esteban Proaño-Astudillo; Iruma Alfonso-González; Fernando de Jesús Castro-Sánchez

en las escrituras que por su naturaleza requieren ser inscritas en el Registro de la Propiedad, errores que deben ser subsanados mediante aclaratorias, modificatorias o rectificadorias según el caso.

La protección del patrimonio de los bienes inmuebles corresponde a los Registradores de la Propiedad, pues al tener un registro de los actos o contratos inscritos bajo su cargo da la seguridad jurídica sobre la propiedad de dichos bienes, así como también los gravámenes o prohibiciones que recaen sobre dichos bienes (Giler-Mendoza, 2002), pues es importante que los Registros de la Propiedad mantengan en su custodia y bajo su cuidado toda la información actualizada sobre la situación legal de cada bien inmueble pues un error en su marginación puede ocasionar que se vulneren principios constitucionales (Maza, 2013). La información obtenida del Registro de la Propiedad debe impartir la debida confianza a sus usuarios, pues esta información debe ser verás y exacta. La fe pública con la que actúa el Registrador de la Propiedad debe ser íntegra, no solo de la última inscripción sino de todos los antecedentes de dominio y gravámenes u observaciones que recaen sobre dichos bienes inmuebles inscritos (Gordillo, 2020).

Al Registro de la Propiedad se ingresan los instrumentos públicos que se pretenden inscribir, sean estas compraventas, hipotecas, donaciones, etc., pues en el Registro de la Propiedad se tramitan las debidas inscripciones, así como se solicitan certificaciones sobre las condiciones reales y actuales de bienes inmuebles, el registro de la propiedad no es una institución de consulta, pues para ello existen los profesionales del derecho, quienes si pueden absolver las debidas consultas, es decir el Registro de la Propiedad es la institución que al inscribir los contratos públicos (escrituras) perfecciona el acto que las partes mediante su voluntad han suscrito ante autoridad competente (notario público) (Guamán, 2018).

Cabe la inscripción de la prohibición voluntaria de enajenar de bienes inmuebles, pues generalmente este gravamen se constituye para garantizar una obligación que tiene el propietario de un bien inmueble con una tercera persona y para garantizar el

Francisco Esteban Proaño-Astudillo; Iruma Alfonso-González; Fernando de Jesús Castro-Sánchez

cumplimiento de dicha obligación queda en garantía el inmueble a favor del acreedor (Verdugo, 2017), como es el caso de la inscripción de hipotecas con prohibición de enajenar o de donaciones con cláusula especial o condición de que se prohíba la enajenación del inmueble por un lapso de tiempo o hasta que se cumpla cierta condición. Los principios registrales son aquellas normas jurídicas que regulan las bases y el ejercicio de un determinado sistema registral, entre los principios tenemos a los siguientes: principio de publicidad, principio de legalidad, principio de rogación; principio de prioridad; principio de especialidad; principio de trato sucesivo; principio de fe pública (Muñoz, 2003). Los Registradores deben entregar a los peticionarios las debidas certificaciones de los actos o contratos inscritos en los registros a su cargo que hayan sido solicitados, así como inscribirá los instrumentos públicos que por ley deban inscribirse en el Registro de la Propiedad. El Registrador de la propiedad no puede de oficio inscribir ningún acto o contrato siempre debe realizarse a petición de parte, respetando el principio de rogación (Latacumba, 2025).

Según Proaño (2024), el objeto registral es la inscripción de títulos, actos o contratos y demás documentos determinados en la ley, entre ellos se encuentran las escrituras públicas de transmisión de dominio de bienes inmuebles, así como los gravámenes que recaen sobre dichos bienes. En el Ecuador la ley establece que en cada cantón existirá un Registrador que debe llevar un registro de las inscripciones de los actos o contratos inscritos de los bienes inmuebles pertenecientes a su jurisdicción. La competencia que tiene cada Registro de la Propiedad es para el territorio para el cual pertenece y no podrá inscribir ningún instrumento público de bienes inmuebles que no pertenezca a su territorio (Ley de Registro Ecuador, 2023).

De acuerdo con la normativa ecuatoriana, la transferencia de dominio de bienes inmuebles debe inscribirse obligatoriamente en el respectivo Registro de la Propiedad para que surta efectos jurídicos frente a terceros. Esta exigencia también se extiende a las capitulaciones matrimoniales que celebren los esposos sobre bienes inmuebles,

Francisco Esteban Proaño-Astudillo; Iruma Alfonso-González; Fernando de Jesús Castro-Sánchez

siempre que se otorguen mediante escritura pública. Tal como lo señala Smart Company (2025), “las capitulaciones matrimoniales deben inscribirse en el Registro de la Propiedad si versan sobre bienes inmuebles, para que tengan efectos frente a terceros”. Esta inscripción constituye el acto que perfecciona la tradición y otorga seguridad jurídica al derecho transmitido.

La inscripción registral no es un mero trámite administrativo, sino una garantía legal que protege la autenticidad, publicidad y oponibilidad de los actos jurídicos relacionados con el patrimonio inmobiliario. Por ello, tanto las transmisiones de dominio como los pactos patrimoniales entre cónyuges deben constar en el registro correspondiente, conforme lo exige el Código Civil ecuatoriano y la Ley de Registro. Esta práctica asegura que los derechos inscritos sean reconocidos por el sistema jurídico y respetados por terceros, consolidando así la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario. En cuanto al objetivo general de esta investigación se define como: Elaborar el procedimiento y los requisitos mínimos para la inscripción de los diferentes actos y contratos en los Registros de la Propiedad del Ecuador.

MÉTODO

La presente investigación adopta un enfoque mixto, combinando métodos cualitativos y cuantitativos para la recolección y análisis de datos. Esta integración metodológica permite abordar el objeto de estudio desde una perspectiva amplia, incorporando herramientas como entrevistas semiestructuradas y encuestas estructuradas que facilitan la comprensión tanto de las normativas jurídicas como de las percepciones ciudadanas sobre el funcionamiento de los Registros de la Propiedad en Ecuador.

Desde el punto de vista jurídico, la investigación se enmarca en el enfoque dogmático-jurídico, ya que se realiza una revisión sistemática de leyes, normas y principios aplicables al proceso de inscripción de actos y contratos en los registros públicos. Esta revisión permite identificar los requisitos exigidos por la normativa vigente y proponer

Francisco Esteban Proaño-Astudillo; Iruma Alfonso-González; Fernando de Jesús Castro-Sánchez

lineamientos que contribuyan a la estandarización de procedimientos registrales. Paralelamente, se adopta un enfoque sociológico-jurídico, al considerar el impacto que tiene el servicio registral en la protección del patrimonio de los ciudadanos, entendiendo al Registro de la Propiedad como una institución que presta un servicio público esencial para la seguridad jurídica.

En cuanto al alcance, la investigación es de tipo descriptiva, ya que busca caracterizar el rol institucional de los Registros de la Propiedad en la garantía de derechos patrimoniales. Por su propósito, se clasifica como aplicada, dado que sus resultados están orientados a mejorar la prestación del servicio registral y fortalecer la seguridad jurídica en el país. A nivel teórico, se emplearon métodos como el análisis-síntesis, la inducción-deducción y el enfoque sistémico, los cuales permitieron estructurar el marco conceptual y argumentativo del estudio. Estos métodos facilitaron la interpretación de la normativa y la articulación de propuestas jurídicas coherentes.

En el nivel empírico, se aplicaron técnicas como el análisis documental, entrevistas y encuestas. El análisis documental se centró en la revisión de doctrina jurídica, legislación nacional y estudios previos sobre el sistema registral. Las entrevistas fueron dirigidas a cinco abogados en libre ejercicio, seleccionados por su experiencia en derecho notarial y registral. A través de preguntas abiertas, se recogieron sus opiniones sobre la necesidad de establecer requisitos mínimos y procedimientos unificados en todos los registros del país.

Las encuestas se aplicaron a diez usuarios que acudieron a la Notaría Décimo Octava del cantón Quito el día seis de marzo de 2024. Esta muestra corresponde a la totalidad de usuarios presentes ese día, incluyendo abogados y ciudadanos que utilizan tanto servicios notariales como registrales. Las preguntas estuvieron orientadas a evaluar la calidad del servicio, la claridad de los requisitos exigidos y la percepción sobre la seguridad jurídica ofrecida por el Registro de la Propiedad.

Como instrumentos de investigación se utilizaron fichas de análisis documental,

Francisco Esteban Proaño-Astudillo; Iruma Alfonso-González; Fernando de Jesús Castro-Sánchez

cuestionarios estructurados para las encuestas y guías de entrevista para los abogados. Estos instrumentos permitieron recopilar información relevante desde distintas perspectivas, contribuyendo a una visión integral del problema investigado.

RESULTADOS

Importancia de que exista una unificación de requisitos para inscripción de actos y contratos en los registros de la propiedad del Ecuador

El análisis de los resultados obtenidos en esta investigación permite evidenciar una serie de problemáticas estructurales en el funcionamiento de los Registros de la Propiedad del Ecuador, especialmente en lo que respecta a la falta de uniformidad en los requisitos exigidos para la inscripción de actos y contratos. Esta situación genera confusión, retrasos y afectaciones tanto a los usuarios como a los profesionales del derecho que interactúan con estas instituciones.

De acuerdo con la Ley de Registro publicada en el Registro Oficial el 21 de noviembre de 2023, el Registrador de la Propiedad tiene como función principal inscribir en el Registro los documentos que la ley permite o exige. No obstante, también posee la facultad de negar la inscripción cuando el acto o contrato no cumple con los requisitos legales, debiendo dejar constancia clara y precisa de dicha negativa en el título correspondiente. Esta atribución, aunque necesaria para garantizar la legalidad de los actos inscritos, se convierte en un punto crítico cuando los criterios aplicados por los registradores varían significativamente entre cantones, generando inseguridad jurídica y afectando la eficiencia del servicio.

Uno de los hallazgos más relevantes de esta investigación es la disparidad en los procedimientos para inscribir una posesión efectiva. Por ejemplo, en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, el trámite se realiza de manera virtual y los requisitos incluyen el acta notarial acompañada de copias de cédulas de los peticionarios, certificados de nacimiento, defunción y matrimonio (en caso de cónyuge sobreviviente).

Francisco Esteban Proaño-Astudillo; Iruma Alfonso-González; Fernando de Jesús Castro-Sánchez

En contraste, en el Registro de la Propiedad del cantón El Carmen, el trámite es presencial y se exige que cada heredero realice individualmente su posesión efectiva, incluyendo además un detalle completo de los bienes dejados por el causante. Esta diferencia de criterios, incluso dentro de una misma provincia, evidencia la ausencia de una guía nacional que unifique los procedimientos registrales.

Para profundizar en esta problemática, se aplicaron encuestas a diez usuarios que acudieron a la Notaría Décimo Octava del cantón Quito el 6 de marzo de 2024. Los resultados fueron contundentes: el 100% de los encuestados coincidió en que es urgente establecer una unificación de requisitos mínimos entre todos los Registros de la Propiedad del país. Esta unanimidad refleja una necesidad ciudadana clara de contar con procesos estandarizados que faciliten el acceso a los servicios registrales sin importar el cantón de residencia.

En cuanto al uso de los servicios registrales, los encuestados señalaron que el trámite más frecuente es la inscripción de actos y contratos, seguido por la obtención de certificados de bienes, certificados de gravámenes, inscripción de demandas y, en menor medida, las razones de inscripción. Este orden de prioridad demuestra que la inscripción de actos y contratos constituye el núcleo operativo de los registros, por lo que cualquier inconsistencia en sus procedimientos tiene un impacto directo en la seguridad jurídica de los ciudadanos.

Además, se evidenció una alta frecuencia en el uso de los servicios registrales, alcanzando un 90% de usuarios que los utilizan de forma recurrente. Sin embargo, este uso frecuente no se traduce en satisfacción, ya que la mayoría de los encuestados manifestó inconformidad con la calidad del servicio prestado. Las principales quejas se relacionan con la falta de información clara, la lentitud en los trámites y la variabilidad de requisitos entre registros. Estos resultados orientan la necesidad de implementar mejoras sustanciales, entre ellas la creación de una guía nacional de procedimientos y requisitos mínimos que permita estandarizar el servicio en todo el territorio ecuatoriano.

Francisco Esteban Proaño-Astudillo; Iruma Alfonso-González; Fernando de Jesús Castro-Sánchez

En el ámbito profesional, los abogados entrevistados expresaron que la falta de uniformidad en los criterios de los registradores afecta directamente su ejercicio profesional. La necesidad de adaptar cada trámite a los requisitos específicos de cada cantón genera pérdida de tiempo, duplicación de esfuerzos y, en algunos casos, rechazo de documentos por diferencias interpretativas. Esta situación no solo perjudica a los profesionales del derecho, sino que también impacta negativamente en los usuarios finales, quienes dependen de estos servicios para garantizar la legalidad de sus actos patrimoniales.

Las entrevistas realizadas a cinco abogados en libre ejercicio permitieron obtener información cualitativa valiosa sobre la percepción del servicio registral. Ante la pregunta sobre la calidad del servicio de inscripción, todos coincidieron en que los Registros de la Propiedad deben mejorar en eficiencia, agilidad y atención al usuario. Señalaron que muchos trámites se retrasan innecesariamente por falta de procesos claros y por la escasa capacitación del personal encargado de orientar a los usuarios.

Respecto a los cambios necesarios, los entrevistados fueron enfáticos en señalar que el principal problema radica en la inexistencia de una lista unificada de requisitos para los trámites de inscripción. Indicaron que cada registro aplica sus propios criterios, lo que genera confusión y dificulta la planificación jurídica. Como ejemplo, mencionaron que el Registro de la Propiedad de Rumiñahui difiere significativamente en sus procedimientos respecto al de Quito, a pesar de que ambos pertenecen a la misma provincia y comparten una cercanía geográfica.

En cuanto al conocimiento de los usuarios sobre los requisitos de inscripción, los abogados entrevistados destacaron que los ciudadanos suelen conocer bien los procedimientos del registro de su cantón, pero enfrentan dificultades cuando deben realizar trámites en registros de otros cantones. Esta situación revela una fragmentación del sistema registral que limita la movilidad jurídica y la eficiencia del servicio.

Finalmente, ante la pregunta sobre qué implementarían para mejorar el servicio, todos

Francisco Esteban Proaño-Astudillo; Iruma Alfonso-González; Fernando de Jesús Castro-Sánchez

los entrevistados coincidieron en la necesidad de una capacitación conjunta para los registradores del país. Propusieron la creación de una guía práctica nacional que establezca procedimientos y requisitos unificados, de modo que los trámites se realicen de forma homogénea en cualquier cantón del Ecuador. Esta propuesta apunta a fortalecer la seguridad jurídica, mejorar la atención al usuario y optimizar el funcionamiento del sistema registral.

En conclusión, los resultados de esta investigación evidencian una problemática estructural en el sistema de registros de la propiedad del Ecuador, caracterizada por la falta de uniformidad en los procedimientos y requisitos exigidos. Esta situación afecta tanto a los usuarios como a los profesionales del derecho, generando inseguridad jurídica y limitando el acceso eficiente a los servicios registrales. La implementación de una guía nacional de requisitos mínimos, acompañada de procesos de capacitación y estandarización, se presenta como una solución viable y necesaria para garantizar la protección del patrimonio de los ciudadanos y fortalecer el rol institucional de los Registros de la Propiedad en el país.

DISCUSIÓN

El Registro de la Propiedad cumple una función esencial en el sistema jurídico ecuatoriano, al ser la institución encargada de otorgar publicidad, autenticidad y seguridad jurídica a los actos que afectan el dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles. Como señalan Jiménez y López (2021), su origen responde a la necesidad de solucionar los problemas de inseguridad jurídica derivados de la falta de control sobre las transferencias de dominio, gravámenes, limitaciones y prohibiciones que recaen sobre los inmuebles. Por ello, los registros deben mantener actualizados y organizados todos los antecedentes jurídicos de cada bien, garantizando que cualquier tercero pueda conocer su situación legal con certeza.

La Ley de Registro (2023), en su artículo 1 literal c), refuerza esta visión al establecer que

Francisco Esteban Proaño-Astudillo; Iruma Alfonso-González; Fernando de Jesús Castro-Sánchez

el Registro de la Propiedad garantiza la autenticidad y seguridad de los títulos, instrumentos públicos y documentos que deben ser inscritos. Esta disposición legal no solo legitima la función registral, sino que también impone una responsabilidad directa al Registrador en cuanto a la custodia y veracidad de la información contenida en los asientos registrales.

En este contexto, resulta fundamental que los errores tipográficos o diferencias no litigiosas que afecten la situación jurídica de un bien inmueble sean corregidos oportunamente. Tal como lo indica Salmerón (2023), el procedimiento adecuado para subsanar estas falencias es acudir al notario competente, quien mediante una escritura aclaratoria permite que el Registro de la Propiedad inscriba la corrección correspondiente, preservando así la seguridad jurídica del patrimonio. Esta práctica, aunque aparentemente menor, tiene implicaciones profundas en la protección de derechos, especialmente cuando se trata de actos de disposición o constitución de garantías.

La atribución del Registrador de la Propiedad para inscribir documentos, actos o contratos está claramente delimitada por la ley. Según la Ley de Registro (2023), el registrador debe actuar conforme a lo que la normativa exige, sin exceder sus competencias ni omitir requisitos esenciales. Esta obligación legal se alinea con lo expuesto por Gordillo (2020), quien sostiene que la fe pública registral debe ser íntegra, abarcando no solo la última inscripción sino también todos los antecedentes de dominio, gravámenes y observaciones que recaen sobre el inmueble. En otras palabras, el registrador no solo certifica el estado actual del bien, sino que también responde por la coherencia y continuidad de su historial jurídico.

La doctrina registral ha insistido en que la fe pública no puede ser fragmentaria ni limitada a un acto aislado. Como lo plantea González (2021), la seguridad jurídica que otorga el registro depende de la confiabilidad del sistema en su conjunto, lo que implica que cada inscripción debe estar respaldada por un análisis riguroso de los antecedentes y por la

Francisco Esteban Proaño-Astudillo; Iruma Alfonso-González; Fernando de Jesús Castro-Sánchez

aplicación uniforme de los principios registrales, entre ellos el de legalidad, trámite sucesivo y especialidad.

En este sentido, la falta de uniformidad en los criterios aplicados por los distintos registros del país representa una amenaza directa a la seguridad jurídica. Hernández (2018) advierte que un error en la marginación o en la interpretación de los requisitos puede vulnerar derechos fundamentales, generando conflictos patrimoniales y afectando la confianza de los usuarios en el sistema registral. Esta situación se agrava cuando los registros operan con procedimientos disímiles, sin una guía nacional que estandarice los requisitos mínimos para la inscripción de actos y contratos.

La investigación realizada confirma esta problemática, evidenciando que los usuarios y profesionales del derecho enfrentan dificultades al interactuar con registros que aplican criterios distintos para trámites similares. Esta fragmentación no solo genera retrasos y costos adicionales, sino que también pone en riesgo la validez de los actos inscritos, especialmente cuando se trata de transferencias de dominio, constitución de hipotecas o posesiones efectivas.

Por ello, resulta urgente implementar una política de estandarización que permita unificar los procedimientos registrales en todo el país. Esta medida no solo facilitaría el acceso a los servicios registrales, sino que también fortalecería la seguridad jurídica y la eficiencia institucional. Como lo sugieren los entrevistados en esta investigación, una capacitación conjunta entre registradores, acompañada de la elaboración de una guía práctica nacional, podría ser el primer paso hacia la consolidación de un sistema registral coherente, transparente y confiable.

En conclusión, el Registro de la Propiedad no puede limitarse a ser un archivo de documentos inscritos; debe constituirse en un verdadero garante de la legalidad y autenticidad de los actos patrimoniales. Para ello, es indispensable que sus funcionarios actúen con responsabilidad, que se respeten los principios registrales y que se promueva una reforma estructural que permita la unificación de criterios en todo el territorio

Francisco Esteban Proaño-Astudillo; Iruma Alfonso-González; Fernando de Jesús Castro-Sánchez

ecuatoriano. Solo así se podrá cumplir con el mandato constitucional de proteger el derecho de propiedad y garantizar la seguridad jurídica de los ciudadanos.

CONCLUSIONES

Los resultados de esta investigación permiten concluir que la inscripción registral no solo constituye un requisito formal, sino que es el acto que otorga eficacia jurídica plena a los actos, contratos, títulos e instrumentos públicos que afectan el dominio y otros derechos reales sobre bienes inmuebles. Desde el momento de su inscripción en el Registro de la Propiedad, el derecho inscrito adquiere firmeza, oponibilidad frente a terceros y protección jurídica, conforme lo establece la doctrina y la legislación ecuatoriana vigente. En este contexto, se evidencia la necesidad urgente de consolidar y unificar los procedimientos y requisitos exigidos por los distintos Registros de la Propiedad del Ecuador. La existencia de criterios dispares entre registradores, incluso dentro de una misma provincia, genera inseguridad jurídica, retrasa los trámites y afecta negativamente tanto a los usuarios como a los profesionales del derecho. Esta fragmentación institucional contradice el principio de legalidad y debilita la función registral como garante de la seguridad patrimonial.

La información recabada mediante encuestas y entrevistas confirma que tanto los usuarios como los abogados consideran indispensable la creación de una guía nacional que establezca requisitos mínimos y procedimientos estandarizados para la inscripción de actos y contratos. El 100% de los encuestados manifestó su acuerdo con esta propuesta, lo que refleja una demanda ciudadana clara por un servicio registral más eficiente, transparente y predecible.

Asimismo, los entrevistados coincidieron en que la calidad del servicio registral se ve comprometida por la falta de uniformidad y por la ausencia de procesos claros. Esta situación convierte trámites que deberían ser ágiles y accesibles en procedimientos engorrosos, especialmente cuando se requiere realizar inscripciones en registros de

Francisco Esteban Proaño-Astudillo; Iruma Alfonso-González; Fernando de Jesús Castro-Sánchez

distintos cantones. La falta de un esquema común no solo incrementa los costos y tiempos de gestión, sino que también puede dar lugar a errores, rechazos injustificados o incluso a la vulneración de derechos adquiridos.

En consecuencia, se concluye que la implementación de una política pública orientada a la estandarización de los servicios registrales es una medida necesaria y urgente. Esta política debería contemplar la capacitación conjunta de los registradores, la elaboración de una guía práctica nacional y la incorporación de herramientas tecnológicas que faciliten la interoperabilidad entre registros. Solo así se podrá garantizar que el servicio registral cumpla con su finalidad esencial: proteger la seguridad jurídica del patrimonio de los ciudadanos.

FINANCIAMIENTO

No monetario.

AGRADECIMIENTO

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

REFERENCIAS CONSULTADAS

Escobar Fornos, I. (1979). *Introducción al derecho inmobiliario registral nicaragüense*. Imprenta Centro de Reproducción. <https://n9.cl/qh5pl>

Giler-Mendoza, G. E. (2020). Reflexiones sobre el registro de propiedad y seguridad jurídica en el Ecuador. *Revista Polo del Conocimiento*, 5(9), 592-604. <https://n9.cl/zq2v2>

Gordillo, A. (2020). *El registro de la propiedad: principios y sistema*. Editorial Reus. <https://n9.cl/yq0k9>

Guamán Vicuña, J. L. (2018). *Los efectos jurídicos de la escritura pública y su posterior inscripción en el registro de la propiedad, con especial atención al cantón Biblián*. [Tesis de maestría, Universidad Católica de Santiago de Guayaquil]. Repositorio UCSG. <https://n9.cl/hx7hj>

Francisco Esteban Proaño-Astudillo; Iruma Alfonso-González; Fernando de Jesús Castro-Sánchez

Hernández Ciriaco, G. M. (2018). *Factores determinantes para la vulneración de la seguridad jurídica de bienes inmuebles no inscritos en la zona registral de Zarate*. [Tesis de pregrado. Universidad César Vallejo]. Renati. Registro nacional de trabajo de investigación. <https://n9.cl/l6cqo>

Horvath, A. (2021). Análisis comparado de los registros de la propiedad alemán y español: ¿Sería posible un registro de la propiedad común europeo? *Cuadernos de Derecho Transnacional*, 13(2), 626-658. <https://doi.org/10.20318/CDT.2021.6267>

Jiménez, J. L. (2021). Estado de alarma. Efectos y consecuencias en el registro de la propiedad. *Anuario de la Facultad de Derecho de la Universidad Autónoma de Madrid, Extra 2*, 239-252. <https://n9.cl/4qqoyq>

Latacumba Guevara, M. L. (2025). *El principio de rogación como garantía de voluntariedad en la inscripción registral*. [Tesis de maestría, Universidad Regional Autónoma de Los Andes]. Repositorio Institucional UNIANDES. <https://n9.cl/ya2qi>

Maza Riofrío, B. E. (2013). *Reformas a la Ley de Registro incorporando potestades al Registrador de la Propiedad para negar inscripciones*. [Tesis de grado, Universidad Nacional de Loja]. Repositorio Institucional UNL. <https://n9.cl/f66wj>

Muñoz Méndez, N. (2003). *Aplicación de los principios registrales en el sistema registral chileno* [Tesis de pregrado, Universidad de Talca]. Repositorio Institucional UTalca. <https://n9.cl/16gmu8>

Presidencia de la República del Ecuador. (2023). *Código Civil Ecuatoriano*. Registro Oficial. <https://n9.cl/ude41>

Presidencia de la República del Ecuador. (2023). *Ley de Registro*. Registro Oficial. <https://n9.cl/c78r>

Proaño Astudillo, F. E. (2024). *Procedimiento y requisitos mínimos para la inscripción en los registros de la propiedad del Ecuador*. [Tesis de maestría, Universidad Regional Autónoma de Los Andes]. Repositorio Digital UNIANDES. <https://n9.cl/06zjk>

Salmerón Manzano, E. M. (2023). *El reflejo de la realidad física y jurídica de las fincas a través de los procedimientos registrales*. Wolters Kluwer España. <https://n9.cl/ry8ly>

Smart Company. (2025). *Capitulaciones matrimoniales en Ecuador*. <https://n9.cl/l4tb6>

Francisco Esteban Proaño-Astudillo; Iruma Alfonso-González; Fernando de Jesús Castro-Sánchez

Verdugo González, D. E. (2017). *Prohibición voluntaria de enajenar bienes inmuebles en sede notarial*. [Tesis de maestría, Universidad Regional Autónoma de los Andes]. Repositorio Digital Uniandes. <https://n9.cl/vzugo>

©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/>)