



REPÚBLICA DEL ECUADOR

INSTITUTO DE ALTOS ESTUDIOS NACIONALES

LA UNIVERSIDAD DE POSGRADO DEL ESTADO

MAESTRÍA EN DERECHO MENCIÓN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL—

Cohorte 2024

ESCUELA DE DERECHOS Y JUSTICIA

ARTÍCULO CIENTÍFICO:

**INTERVENCIÓN JUDICIAL EN LAS INSCRIPCIONES DE ACTOS Y
CONTRATOS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN IBARRA:
ANÁLISIS DEL PRINCIPIO DE SEGURIDAD JURÍDICA (2021-2024)**

Autor: Dominique Sofía Silva Jaramillo

Tutor: Milton Enrique Rocha Pullopaxi

Quito D.M., junio de 2025

ACTA DE GRADO


En el Distrito Metropolitano de Quito, hoy 13 de junio de 2025, DOMINIQUE SOFIA SILVA JARAMILLO, portadora del número de cédula: 1002934147, EGRESADA DE LA MAESTRÍA EN DERECHO CON MENCIÓN EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL 2024 - 2025 junio-julio, se presentó a la exposición y defensa oral de su ARTÍCULO CIENTÍFICO DE ALTO NIVEL, con el tema: "INTERVENCIÓN JUDICIAL EN LAS INSCRIPCIONES DE ACTOS Y CONTRATOS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN IBARRA: ANÁLISIS DEL PRINCIPIO DE SEGURIDAD JURÍDICA (2021-2024)", dando así cumplimiento al requisito, previo a la obtención del título de MAGÍSTER EN DERECHO CON MENCIÓN EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL.

Habiendo obtenido las siguientes notas:

Promedio Académico:	9.62
Trabajo Escrito:	9.50
Defensa Oral:	10.00
Nota Final Promedio:	9.66

En consecuencia, DOMINIQUE SOFIA SILVA JARAMILLO, se ha hecho acreedora al título mencionado.

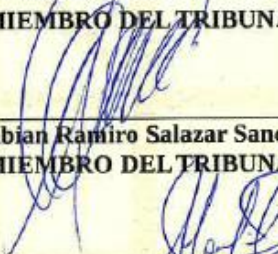
Para constancia firman:




Freddy Geovanny Lopez Lopez
PRESIDENTE DEL TRIBUNAL



Zaira Carminha Carolina Novoa Rodriguez
MIEMBRO DEL TRIBUNAL



Fabian Ramiro Salazar Sanchez
MIEMBRO DEL TRIBUNAL



Mgs. Estefanía Yadira Morillo Erazo
DIRECTORA DE SECRETARÍA GENERAL

AUTORÍA

Yo, Dominique Sofía Silva Jaramillo, con C.C 100293414-7, declaro que las ideas, juicios, valoraciones, interpretaciones, consultas bibliográficas, definiciones y conceptualizaciones expuestas en el presente trabajo; así cómo, los procedimientos y herramientas utilizadas en la investigación, son de absoluta responsabilidad de la autora del trabajo de titulación. Así mismo, me acojo a los reglamentos internos de la universidad correspondientes a los temas de honestidad académica.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Domí Silve', is written over a horizontal line. The signature is stylized and somewhat illegible due to the cursive nature of the handwriting.

C.C. 100293414-7

AUTORIZACIÓN DE PUBLICACIÓN

Yo, Dominique Sofia Silva Jaramillo, cedo al IAEN, los derechos de publicación de la presente obra por un plazo máximo de cinco años, sin que deba haber un reconocimiento económico por este concepto. Declaro además que el texto del presente trabajo de titulación no podrá ser cedido a ninguna empresa editorial para su publicación u otros fines, sin contar previamente con la autorización escrita de la universidad.

Quito, a 27 días del mes de junio del 2025.



DOMINIQUE SOFÍA SILVA JARAMILLO

100293414-7

AGRADECIMIENTOS

A lo largo de este camino, he sido bendecida con el apoyo de personas maravillosas que han dejado una huella imborrable en mi vida y en este trabajo. En primer lugar, agradezco profundamente a mis padres, Nori y Patricio, quienes me han enseñado a enfrentar la vida con valentía, esfuerzo y amor incondicional. Su ejemplo y dedicación me han inspirado a superar cada desafío con determinación.

A mi hermana Wendy y a mi cuñado Emilio, por ser mis aliados en esta travesía, por su apoyo constante y por recordarme siempre que el trabajo duro tiene su recompensa. A mi novio Galo, por estar a mi lado en cada paso, brindándome su paciencia, comprensión y motivación cuando más lo he necesitado.

Extiendo mi gratitud también a mis compañeros más fieles y peludos: Peluchín, Frida, Justin y Daysi, quienes con su amor incondicional y alegría me han acompañado en las jornadas más arduas, llenando de ternura y felicidad mis días. A mi mascotita Bombón, que ahora descansa en el cielo, y a mis abuelitos Mery y Carlos, cuya guía y amor eterno me han dado la fortaleza para continuar, incluso desde la distancia celestial.

De igual manera, quiero expresar mi reconocimiento y aprecio a mis maestros, quienes con su dedicación, sabiduría y compromiso han sido faros de luz en mi proceso de aprendizaje. Gracias por su paciencia y por compartir su conocimiento, motivándome a seguir creciendo personal y profesionalmente. Este logro no habría sido posible sin sus valiosas enseñanzas.

A todos ustedes, mi familia, mis maestros y mis compañeros de vida, este trabajo es un homenaje a su amor, guía y apoyo incondicional.

DEDICATORIA

Este trabajo está dedicado con todo mi amor y gratitud a quienes han sido pilares fundamentales en mi vida. A mis padres, Nori y Patricio, por darme las herramientas para enfrentar cada desafío y por ser mi mayor ejemplo de amor y perseverancia. Gracias por ser mi fuerza en los momentos difíciles y mi alegría en las victorias.

A mi hermana Wendy y a Emilio, por su constante apoyo, por creer en mí y por ser mi refugio en los momentos de incertidumbre. A mi novio Galo, quien con su amor, paciencia y confianza me ha impulsado a superar mis límites y a luchar por mis sueños.

A mis fieles compañeros peludos, Peluchín, Frida, Justin y Daysi, cuyo cariño ha sido un consuelo en los días más complicados. A mi querida mascotita Bombón, que ahora corre libre en el cielo, pero cuya memoria vive en mi corazón. Y a mis abuelitos Mery y Carlos, que desde el cielo me han guiado y protegido con su amor eterno.

Dedico también este trabajo a mis maestros, quienes han compartido conmigo su experiencia y sabiduría, despertando en mí el deseo de aprender y crecer cada día. Sus palabras de aliento y enseñanzas han sido una fuente de inspiración que me ha llevado a alcanzar este objetivo.

A todos ustedes, les dedico este logro con profundo cariño y gratitud. Cada página de este trabajo refleja no solo mi esfuerzo, sino también el amor, la guía y el apoyo que he recibido de todos ustedes. Este es el fruto de un sueño construido juntos.

RESUMEN

El presente trabajo de investigación analiza la intervención judicial en las inscripciones de actos y contratos en el Registro de la Propiedad del Cantón Ibarra durante el periodo 2021-2024, con el propósito de determinar su impacto en el principio de seguridad jurídica. La falta de uniformidad en los criterios aplicados por los registradores de la propiedad ha generado negativas de inscripción que afectan la eficiencia del sistema registral y generan incertidumbre jurídica para los ciudadanos. Esta problemática llevó a cuestionar de qué manera la intervención judicial en las inscripciones registrales incide en la seguridad jurídica, planteando como objetivo general analizar dicha intervención y su relación con este principio fundamental.

Para alcanzar este propósito, se recurrió a un enfoque cualitativo con un diseño no experimental, descriptivo y exploratorio. La investigación se basó en la revisión documental y en entrevistas semiestructuradas dirigidas a jueces, notarios y registradores de la propiedad, seleccionados de manera intencional por su nivel de intervención en el sistema registral. Los resultados evidenciaron que la calificación registral presenta criterios dispares que derivan en negativas de inscripción arbitrarias o basadas en interpretaciones excesivamente restrictivas de la normativa. La investigación también identificó que los costos y tiempos asociados a la intervención judicial representan una carga adicional para los usuarios, lo que limita su acceso a mecanismos efectivos de protección de sus derechos. Como consecuencia, se advierte la necesidad de reformas estructurales que permitan fortalecer la calificación registral, unificar los criterios de inscripción y mejorar la capacitación de jueces en temas relacionados con el derecho registral.

En conclusión, la intervención judicial en el sistema registral, lejos de garantizar plenamente la seguridad jurídica, ha generado incertidumbre debido a la falta de procedimientos uniformes y criterios claros. La investigación resalta la importancia de consolidar un sistema registral que no solo cumpla con los estándares legales, sino que también garantice accesibilidad, transparencia y confianza para los ciudadanos.

Palabras claves: seguridad jurídica; negativa; inscripción; registro de la propiedad; intervención judicial.

ÍNDICE

DESARROLLO.....	10
PRIMER APARTADO: METODOLOGÍA.....	10
SEGUNDO APARTADO: REVISIÓN TEÓRICA.....	13
1. Antecedentes de investigación	13
2. Derecho Registral	14
2.1. Concepto, definición, elementos y principios.....	14
2.2. Regulación general en Ecuador	14
3. Actos y Contratos	15
3.1. Concepto, definición de actos y contratos	15
3.1.1 Características	16
3.1.2 Marco de regulación normativa en Ecuador.....	17
4. Inscripción de los actos y contratos en el sistema registral ecuatoriano	17
5. Sobre la inscripción por intervención judicial en el caso de negativas de inscripción sentadas por el Registrador de la Propiedad.....	20
5.1 Intervención judicial.....	20
6. Seguridad Jurídica	24
6.1. Concepto, Definición y Elementos	25
6.2. Normativa de la seguridad jurídica en Ecuador.....	26
7. Seguridad jurídica y las inscripciones por intervención judicial en el caso de negativas de inscripción sentadas por el registrador de la propiedad	27
7.1 ¿La norma está clara?.....	28
7.2 ¿Existe imparcialidad en la toma de decisiones?	29

TERCER APARTADO: ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS	30
Análisis de Resultados.....	30
Discusión de Resultados.....	38
Introducción a los Resultados.....	38
Implicaciones Prácticas	41
Limitaciones del Estudio	42
CONCLUSIONES.....	43
RECOMENDACIONES	44
Recomendaciones para Futuras Investigaciones	44
REFERENCIAS	46

DESARROLLO

PRIMER APARTADO: METODOLOGÍA

En la presente investigación se planteó como problema ¿De qué manera la intervención judicial en las inscripciones de actos y contratos en el Registro de la Propiedad del Cantón Ibarra afecta al principio de seguridad jurídica durante, en el periodo 2021-2024? La investigación tuvo un nivel descriptivo y exploratorio, permitiendo analizar el fenómeno en profundidad desde diversas perspectivas. Se emplearon métodos cualitativos con técnicas como entrevistas semiestructuradas, complementadas con revisión documental. Los instrumentos incluyeron fichas de resumen y guías de entrevista, los cuales permiten capturar información relevante y estructurada.

Para llevar a cabo el desarrollo del tema planteado se formuló como objetivo general: Analizar la intervención judicial en las inscripciones de actos y contratos en el Registro de la Propiedad del Cantón Ibarra y su relación en el principio de seguridad jurídica durante el periodo 2021-2024. Con el fin de dar cumplimiento al mismo y dar respuesta al problema de investigación planteado, se formularon tres objetivos específicos de la investigación los mismos que se presentan a continuación: 1. Determinar la naturaleza teórica y jurídica de los actos y contratos que pueden y deben ser registrados (en los Registros de la Propiedad) y su procedimiento en el Ecuador. 2. Identificar los mecanismos de intervención judicial frente a la inscripción ante una negativa de los actos y contratos en el Registro de la Propiedad del Cantón Ibarra. 3. Verificar el cumplimiento del principio de Seguridad Jurídica, en la intervención judicial en las inscripciones de actos y contratos en el Registro de la Propiedad del Cantón Ibarra.

Para el desarrollo de esta investigación se planteó un enfoque cualitativo, ya que el mismo permitió obtener una comprensión rica y matizada del tema, considerando las diversas perspectivas y experiencias de los actores involucrados en la intervención judicial en el registro de la propiedad en Ecuador. La misma se centra en comprender las experiencias, percepciones y significados que los diferentes actores atribuyen a este fenómeno.

Evidentemente se trata de una investigación no experimental, en ese mismo sentido, se realizó una amplia revisión documental, con el fin de analizar estudios previos, teorías y marcos legales relacionados con la intervención judicial y la seguridad jurídica. Se diseñaron fichas de

resumen a fin de establecer y resumir el contenido más importante de todos los estudios que se centren en el tema o variables del mismo.

El enfoque cualitativo empleó una muestra no probabilística, seleccionando a los participantes de manera intencional para asegurar una diversidad de perspectivas relevantes. Los participantes clave seleccionados para este estudio fueron, jueces, notarios y registradores de la propiedad, por su nivel de intervención a través de competencias relacionadas con las variables de esta investigación, es decir, en el caso de los jueces en razón de que intervienen en las inscripciones de actos y contratos; los Registradores de la Propiedad que procesan y registran las inscripciones; y finalmente los Notarios ya que son quienes elaboran las escrituras públicas que se presentan para su inscripción en el Registro de la Propiedad. Así queda la muestra intencional estratificada de carácter cualitativo:

Tabla No. 1

Muestra de participantes de entrevistas

JUECES	NOTARIOS	REGISTRADORES
3	6	3
Unidad Judicial Civil del Cantón Ibarra.	Totalidad de Notarías del Cantón Ibarra.	Cantón Ibarra, Cantón Otavalo y Cantón Cayambe.
OBSERVACIÓN: Jueces que hayan tenido experiencia directa en casos relacionados con la intervención judicial en el registro de la propiedad.	OBSERVACIÓN: 2 Notarías del Cantón no cuentan con un notario titular. (Notaría 1ra y 5ta)	OBSERVACIÓN: Registradores con experiencia en el manejo de inscripciones de actos y contratos.

Fuente: Plan de Titulación.

Elaborado por: autora (2025).

Como técnica en esta investigación se realizó entrevistas a los actores clave ya mencionados. Para llevar a cabo esta técnica, el instrumento que se empleó son las Entrevistas Semiestructuradas con preguntas abiertas que permitieron a los participantes compartir sus experiencias y opiniones detalladamente. La estructura y el análisis cuidadoso de estas entrevistas

proporcionaron una base sólida para comprender los desafíos y proponer mejoras en el sistema registral de Ecuador.

El enfoque cualitativo es especialmente útil para explorar fenómenos complejos y multifacéticos como la intervención judicial en las inscripciones de actos y contratos en el registro de la propiedad y su impacto en la seguridad jurídica en Ecuador.

SEGUNDO APARTADO: REVISIÓN TEÓRICA

1. Antecedentes de investigación

Es importante señalar que del tema planteado existen pocos, casi nulos, estudios o documentos que aborden la problemática propuesta; así pues, después de realizar una búsqueda exhaustiva se ha encontrado un solo estudio (Chacón, 2017), mismo en el que se aborda el conflicto que surge entre la negativa de los Registradores de la Propiedad de inscribir ciertos actos o contratos y la obligación de hacerlo en cumplimiento de las sentencias emitidas por las autoridades competentes, bajo la amenaza de sanciones penales establecidas en el art. 282 del Código Orgánico Integral Penal por incumplimiento de orden de autoridad competente.

En ese sentido, resulta relevante mencionar las principales conclusiones a las cuales se ha llegado en el mismo. En un primer momento se evidencia que efectivamente, es una atribución de los Registradores de la Propiedad, según el Artículo 11 de la Ley de Registro, el negarse motivadamente a inscribir ciertos actos o contratos. Así pues, el conflicto tiene su origen cuando un juez ordena la inscripción sin valorar adecuadamente la motivación de la negativa de inscripción del Registrador de la Propiedad. Ahora bien, en este punto se concluye que actualmente, de conformidad a las leyes que rigen nuestro país, en estos casos en concreto, los Registradores se ven obligados a inscribir las sentencias emitidas ya que de no hacerlo se enfrenta a la posibilidad de sanciones penales, entre estas la pena privativa de libertad, lo que podría conllevar a una vulneración al principio de seguridad jurídica.

Ahora bien, sobre las variables que abarca este tema se pueden destacar algunos trabajos que serán de utilidad para esta investigación. Así pues, (Ávila, 2017), aborda el tema de la impugnación de las negativas de inscripción sentadas por los Registradores de la Propiedad, en la que se establece que ante la negativa de inscripción se puede recurrir ante los jueces competentes quienes confirmarán o revocarán la misma, decisión judicial que es definitiva. En esa misma línea (Delgado, 2016), aborda el tema de las razones de negativa en relación con el principio de seguridad jurídica y propone una la creación de una ley reformativa a la ley de registro.

Un estudio que también se relaciona en gran medida con el tema principal es el planteado por (Benalcázar, 2022), mismo que centra su trabajo de estudio en la competencia en los casos de negativa de inscripción, mismo que se delimita dentro de tiempo y espacio en la Unidad Judicial Civil del Cantón Ibarra en el periodo 2017 – 2021.

Es evidente pues, la necesidad de estudiar el tema propuesto con el fin de establecer un criterio que permita determinar si con la intervención judicial y las sentencias que ordenan la inscripción de escrituras públicas que ya cuentan con una razón de negativa por parte de la autoridad competente (Registro de la Propiedad), estarían acorde o no con el principio de seguridad jurídica.

2. Derecho Registral

2.1. Concepto, definición, elementos y principios

De acuerdo al Código Civil Ecuatoriano (Libro IV, Título I, arts. 2649-2725) y la Ley de Registro (arts. 1, 2, 3, 11, 12, entre otros), el Derecho Registral regula los mecanismos de inscripción de actos jurídicos que afectan el estado civil de las personas o la propiedad de los bienes. Su finalidad es garantizar la seguridad jurídica, protegiendo los derechos de los titulares frente a terceros. El Código Civil Ecuatoriano y la Ley de Registro establecen que los actos jurídicos relacionados con la propiedad, como la compraventa de bienes inmuebles, deben ser inscritos para que tengan efectos frente a terceros.

El principio de publicidad (Art. 1 literal b) de la Ley de Registro) es uno de los ejes centrales del Derecho Registral. Al inscribir los actos, estos se hacen públicos y cualquier persona interesada puede acceder a ellos. Este principio protege a los terceros que confían en la información proporcionada por los registros.

El principio de legalidad (Art. 11 de la Ley de Registro) asegura que los registradores solo inscriban aquellos actos que cumplan con los requisitos legales establecidos. Esto significa que los registradores deben actuar con imparcialidad y verificar que los documentos presentados no contengan defectos que los hagan.

El principio de rogación (Art. 1, 11 y 25 de la Ley de Registro), por otro lado, implica que el registrador solo puede actuar a solicitud de las partes interesadas, lo que garantiza que los actos voluntarios sean los únicos que ingresen al registro. Estos principios hacen que el sistema registral ecuatoriano sea uno de los más sólidos en cuanto a la seguridad jurídica.

“El principio de rogación limita la actuación del registrador a los actos solicitados por las partes interesadas. Este principio es esencial para preservar la seguridad jurídica y evitar la inscripción de actos no deseados o que no cumplen con los requisitos legales” (López, 2018, p. 45).

2.2. Regulación general en Ecuador

El sistema registral ecuatoriano está regulado por la Ley de Registro en sus artículos 1, 2, 3, 4, 5, 25, entre otros, y el Código Civil Ecuatoriano (Libro IV, Título I, arts. 2649-2725, entre

otros). En particular, el artículo 25 de la Ley de Registro indica que todos los actos que impliquen la transmisión de la propiedad o la imposición de gravámenes sobre bienes inmuebles deben ser inscritos.

El Registro de la Propiedad, es una entidad pública, creado al amparo del artículo 265 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con el artículo 142 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD); y, artículo 19 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, hoy Sistema Nacional de Registros Públicos (SINARP); marco jurídico que establece que los Registros de la Propiedad son administrados por los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, y sujetos al control, auditoría y vigilancia de la Dirección Nacional de Registros Públicos en lo relativo al cumplimiento de políticas, resoluciones y disposiciones que regulen el funcionamiento.

El proceso de inscripción sigue un procedimiento específico, que incluye la presentación de los documentos en la oficina del registrador, el pago de los impuestos correspondientes, y la verificación de los requisitos legales. Si el registrador considera que el acto no cumple con los requisitos establecidos, tiene la facultad de rechazar la inscripción (Art. 11 y 12 de la Ley de Registro).

“En el Derecho Ecuatoriano, el sistema de inscripción de actos y contratos inmobiliarios tiene un carácter constitutivo, lo que significa que los actos relacionados con la propiedad de bienes inmuebles no surtirán efecto frente a terceros hasta que hayan sido debidamente registrados” (García, 2019, p. 73).

3. Actos y Contratos

3.1. Concepto, definición de actos y contratos

Un acto jurídico es cualquier manifestación de voluntad que tiene como propósito crear, modificar o extinguir derechos. Según el artículo 1455 del Código Civil Ecuatoriano, los actos jurídicos pueden ser unilaterales o bilaterales, dependiendo de si requieren una o varias voluntades para su formación. Dentro de los actos jurídicos, los contratos ocupan un lugar preponderante.

El contrato es un acto jurídico bilateral o multilateral mediante el cual las partes se obligan recíprocamente a cumplir determinadas prestaciones. El artículo 1454 del Código Civil define el contrato como "un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa". Los contratos son la base de las relaciones jurídicas patrimoniales, y su validez depende del cumplimiento de los requisitos establecidos en la ley.

Los contratos pueden ser clasificados en varias categorías según el objeto o el tipo de obligaciones que generan, como contratos bilaterales, unilaterales, gratuitos, onerosos, entre otros (Arts. 1454 y siguientes del Código Civil). Además, los contratos pueden ser consensuales o solemnes dependiendo de las formalidades que exige la ley (Art. 1459 del Código Civil).

“El contrato, en el derecho ecuatoriano, es un acuerdo de voluntades que genera obligaciones. La ley establece que para que un contrato sea válido, debe cumplir con ciertos requisitos esenciales, como el consentimiento, el objeto, la causa y la forma” (Martínez, 2020, p. 101).

3.1.1 Características

Los contratos en el derecho ecuatoriano deben cumplir con una serie de características para ser válidos y exigibles (Arts. 1455 y siguientes). En primer lugar, las partes deben tener la capacidad jurídica para contratar (Art. 1461 del Código Civil), lo que significa que no pueden estar bajo ninguna prohibición legal, como la minoría de edad o la interdicción por incapacidad. En segundo lugar, debe haber un consentimiento libre de vicios como el error, la fuerza o el dolo (Art. 1467 del Código Civil).

El objeto del contrato debe ser lícito, posible y determinado o determinable (Art. 1477 del Código Civil), lo que implica que el contrato no puede tener por objeto algo prohibido por la ley o imposible de realizar. Además, el contrato debe cumplir con las formalidades establecidas por la ley, especialmente en el caso de contratos solemnes como la compraventa de bienes inmuebles o las hipotecas (Art. 1740 del Código Civil).

“Los contratos en el Derecho Civil Ecuatoriano deben cumplir con cuatro elementos esenciales: capacidad de las partes, consentimiento, objeto lícito y causa. La ausencia de cualquiera de estos elementos puede llevar a la nulidad del contrato, afectando su validez y eficacia” (Ramírez, 2019, p. 88).

3.1.2 Marco de regulación normativa en Ecuador

En Ecuador, el marco normativo que regula los actos y contratos está contenido principalmente en el Código Civil (Libro IV) y en la Ley de Registro. Estos cuerpos legales establecen los requisitos que deben cumplir los actos y contratos para que sean válidos y exigibles. El Código Civil establece los principios generales aplicables a todos los actos jurídicos, como el consentimiento, el objeto y la causa (Arts. 1453 y siguientes del Código Civil).

Por su parte, la Ley de Registro establece que ciertos actos, como la compraventa de bienes inmuebles, la constitución de hipotecas y la partición de bienes, deben inscribirse en el registro para que sean oponibles a terceros (Art. 25 de la Ley de Registro). Esta normativa asegura que los actos jurídicos relacionados con bienes inmuebles estén protegidos por el sistema registral, garantizando la seguridad jurídica.

“En Ecuador, la regulación de los actos y contratos está contenida en el Código Civil y la Ley de Registro. Estas normativas establecen los principios fundamentales que deben regir las relaciones contractuales, así como los requisitos formales que aseguran la validez y eficacia de los contratos” (López, 2018, p. 109).

4. Inscripción de los actos y contratos en el sistema registral ecuatoriano

La inscripción de los actos y contratos en el sistema registral ecuatoriano es fundamental para garantizar la seguridad jurídica y la transparencia en las transacciones que afectan bienes inmuebles. Este proceso permite que los actos jurídicos, como la compraventa o la constitución de hipotecas, sean conocidos públicamente y tengan efectos frente a terceros. Según el artículo 25 de la Ley de Registro, cualquier acto que afecte la propiedad o los derechos reales sobre bienes inmuebles debe ser inscrito en el Registro de la Propiedad para que tenga validez jurídica. Esto significa que la inscripción es obligatoria para que el acto surta efectos, no solo entre las partes, sino también frente a terceros.

El Código Civil Ecuatoriano establece que los actos jurídicos que afectan derechos sobre inmuebles, como la constitución de derechos reales o la imposición de gravámenes, deben ser inscritos para producir efectos frente a terceros (Artículo 781 y 2311 del Código Civil). En caso de no realizarse la inscripción, el acto sigue siendo válido entre las partes, pero no puede afectar a terceros que puedan tener interés en el mismo bien.

La Ley de Registro (artículo 25 y siguientes) también regula las formalidades que deben cumplirse para que la inscripción sea válida. Estas incluyen la presentación de los documentos en las oficinas de registro correspondientes, el pago de las tasas e impuestos, y la verificación de que los actos cumplan con todos los requisitos legales establecidos. Los registradores tienen la obligación de revisar que los actos que se presenten para inscripción no contengan errores formales o sustanciales, y pueden rechazar la inscripción si el acto no cumple con las normativas vigentes.

El sistema registral ecuatoriano también está diseñado para garantizar la publicidad de los actos inscritos. Cualquier persona interesada puede acceder a la información contenida en los registros para conocer el estado jurídico de un bien inmueble (artículo 1 literal b) de la Ley de Registro). Esto es particularmente importante en el caso de transacciones comerciales, ya que los compradores de bienes inmuebles pueden verificar que el bien que están adquiriendo esté libre de gravámenes o cargas ocultas. La publicidad registral proporciona transparencia en las transacciones y refuerza la confianza en el sistema jurídico.

La inscripción también cumple una función de seguridad preventiva, ya que permite evitar futuros litigios sobre la propiedad de los bienes inmuebles o sobre los derechos reales constituidos sobre ellos. Al inscribir los actos jurídicos, las partes pueden protegerse contra reclamaciones de terceros que podrían intentar hacer valer derechos sobre el mismo bien. Esto convierte al sistema registral en un mecanismo esencial para la prevención de conflictos y para la protección de los derechos de propiedad.

La negativa del registrador a inscribir un acto también está regulada en la Ley de Registro (artículo 11 literal a). Si el registrador considera que el acto es ilegal, o que los documentos presentados no cumplen con los requisitos legales, puede rechazar la inscripción. En estos casos, las partes interesadas pueden recurrir a los tribunales para solicitar una revisión de la decisión. El juez, después de examinar la solicitud, puede ordenar la inscripción si considera que el registrador se equivocó en su negativa. Este sistema proporciona una vía de protección para las partes que deseen inscribir sus actos y garantiza que el proceso sea supervisado por el poder judicial.

El Artículo 11 literal a) numerales 1 al 6, y, Art. 12 de la Ley de Registro concede la facultad o competencia al Registrador de la Propiedad para inscribir los documentos que dispone o

exige la ley, así como también, impone la obligación de negarse a hacerlo, en los casos de que el pedido esté incurso en las causales de negativa establecidas en los artículos antes mencionados, para lo cual, dentro del proceso registral se debe proceder con el análisis jurídico del contenido del documento a inscribirse, aplicando de esta manera el principio de legalidad contemplado en la Constitución de la República del Ecuador que, según indica la doctrina, es el nexo causal entre la norma y los hechos, principio de seguridad jurídica que va de la mano con la debida motivación de los actos administrativos.

El procedimiento de inscripción de los actos y contratos en el sistema registral ecuatoriano está detallado en la Ley de Registro y debe seguir un conjunto de pasos específicos (artículo 25 y siguientes). El procedimiento comienza con la presentación del título o documento que se desea inscribir. Este documento debe cumplir con los requisitos formales exigidos por la ley, tales como estar otorgado en escritura pública, cuando así lo requiera, y haber pagado los impuestos correspondientes. Si el título no cumple con los requisitos establecidos, el registrador tiene la facultad de rechazar su inscripción, tal como se establece en el artículo 11 de la misma ley.

Una vez que el documento ha sido aceptado, el registrador procede a anotar el título en el Libro Repertorio, en el cual se registra el orden en el que los títulos son presentados para su inscripción. Esta anotación en el repertorio es crucial, ya que establece el principio de prioridad, por el cual el primer acto inscrito tiene preferencia frente a otros actos posteriores sobre el mismo bien. La prioridad protege a los adquirentes y garantiza que no existan dobles ventas u otras afectaciones que puedan perjudicar a los titulares de derechos reales.

El siguiente paso en el procedimiento es la verificación de los documentos. El registrador revisa que el título no contenga defectos que lo hagan nulo, como errores en la descripción del inmueble o en las partes contratantes. Si todo está en orden, el registrador procede a inscribir el acto en el Libro de Registro de la Propiedad. Esta inscripción incluye una descripción detallada del inmueble, el nombre de las partes, los derechos que se transfieren o constituyen, y las cargas que pueden afectarlo. Una vez realizada la inscripción, se emite una razón de inscripción, la cual es entregada a las partes interesadas. Esta razón es un documento probatorio que otorga seguridad jurídica a las partes al acreditar que el acto ha sido inscrito y es oponible a terceros.

Un aspecto importante del procedimiento es que, en caso de negativa del registrador para inscribir un acto, las partes pueden recurrir a la vía judicial (Ley de Registro artículo 11 inciso tercero). Si el registrador considera que el título es defectuoso o ilegal, las partes afectadas pueden presentar una demanda ante el juez competente, quien revisará la legalidad del acto y podrá ordenar su inscripción si considera que es procedente. El registrador está obligado a cumplir con la resolución judicial si esta ordena la inscripción.

5. Sobre la inscripción por intervención judicial en el caso de negativas de inscripción sentadas por el Registrador de la Propiedad

La intervención judicial en el sistema registral ecuatoriano se da cuando el Registrador de la Propiedad rechaza la inscripción de un acto jurídico que, de acuerdo con la normativa, debería ser registrado. Este rechazo puede basarse en la percepción de que el acto es inválido o que no cumple con los requisitos formales establecidos por la ley. En estos casos, los interesados pueden acudir a la vía judicial para que un juez determine si la negativa fue justificada o si, por el contrario, se debe ordenar la inscripción del acto. Este proceso está regulado tanto en la Ley de Registro como en el Código Orgánico General de Procesos (en adelante, COGEP), los cuales establecen los mecanismos procesales que permiten a las partes impugnar las decisiones del registrador.

La negativa del registrador puede generar consecuencias graves para los derechos de las partes, especialmente en contratos que involucran bienes inmuebles. Al no ser inscrito el acto, este carece de efectos frente a terceros, lo que puede comprometer la seguridad jurídica de las transacciones. Por esta razón, la intervención judicial en estos casos tiene un rol crucial para restablecer los derechos de las partes afectadas y garantizar la transparencia en el registro de la propiedad.

5.1 Intervención judicial

La intervención judicial en los casos de negativas de inscripción por parte del Registrador de la Propiedad es un mecanismo fundamental para proteger los derechos de las personas que buscan formalizar actos jurídicos relacionados con bienes inmuebles. Este proceso judicial se activa cuando el registrador rechaza la inscripción de un título o contrato que, según el solicitante, cumple con todos los requisitos legales y debe ser registrado para producir efectos frente a

terceros. La intervención del juez en estos casos asegura que la negativa del registrador no sea arbitraria o infundada y que los derechos de las partes sean respetados en todo momento.

Al amparo de lo que establece el Art. 76 de la Constitución de la República del Ecuador, en el numeral 7, literal L, todo acto de poder público debe ser motivado so pena de ser declarado nulo, entendiéndose por motivación la enunciación de los fundamentos de derecho y de los principios en que funda su pronunciamiento, al igual que la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho; es decir toda vez que, al ser el Registro de la Propiedad una institución pública y el Registrador un funcionario de igual naturaleza, todo acto que de él emane debe ser debidamente motivado.

El rol del juez en este contexto es crucial, ya que actúa como un árbitro imparcial que evalúa la legalidad del acto rechazado. La Ley de Registro y el COGEP establecen que el juez debe examinar tanto los documentos presentados como las razones dadas por el registrador para rechazar la inscripción. El objetivo del juez es verificar si se ha cometido un error en la interpretación de la normativa o si existen defectos formales o sustanciales en el título que justifiquen la negativa. En caso de que el juez determine que la inscripción fue negada injustamente, puede ordenar al registrador que proceda con la inscripción del acto.

De conformidad a lo dictado por la Corte Constitucional del Ecuador, en la Sentencia No. 1009-15-EP/20 de 16 de septiembre de 2020, la vía idónea para recurrir una negativa de inscripción es a través del procedimiento voluntario, así se señala:

“37. Por lo tanto, la jurisdicción voluntaria no está llamada a examinar ni a decidir sobre asuntos litigiosos, por el contrario, únicamente está llamada a confirmar o autorizar legalmente un acto por medio de su intervención. En este contexto, la ex Corte Suprema de Justicia ha indicado el alcance del proceso voluntario ante la negativa de inscripción, del siguiente modo 1o. El interesado en obtener la inscripción de un título, no tiene que acudir a un Juez para que la ordene; pues lo que la Ley dispone al respecto, es que se presente personalmente o por medio de procurador, ante el respectivo Registrador de la Propiedad solicitando la inscripción del título; 2o. El expresado funcionario puede negarse a inscribirlo ... Cuando se produce esta negativa, ... (se) faculta a la parte perjudicada para que ocurra al juez competente, a fin de que, estudiando la petición del interesado y los motivos expresados por el Registrador, resuelva lo que estime de justicia... La jurisdicción voluntaria sólo se ejerce en los únicos casos que las leyes determinan, entre los cuales no consta el de acudir al juez para que ordene la inscripción de un título, que no contiene la negativa del Registrador de la Propiedad.³⁸ En este contexto, el juez está llamado a realizar un control de legalidad sobre la correcta aplicación del literal a) de artículo 11 de la Ley de Registro, ante la decisión de negativa de inscripción de escritura pública por parte del Registrador de la Propiedad”. (Corte Constitucional del Ecuador, 2020, p. 7)

La jurisdicción voluntaria en Ecuador constituye una vía procesal prevista para atender solicitudes que no necesariamente implican controversia entre las partes. Este mecanismo adquiere relevancia particular en el contexto del registro de actos y contratos, específicamente cuando el Registrador de la Propiedad niega la inscripción de un título. Según lo establecido en el Código Orgánico General de Procesos (COGEP), la jurisdicción voluntaria busca proporcionar un control judicial sobre actos que requieren supervisión para garantizar el cumplimiento de requisitos legales, sin vulnerar derechos ajenos.

La Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional (LOGJCC) y el Código Orgánico General de Procesos (COGEP) son las normativas que regulan estos procedimientos. El COGEP, en particular, establece que la función del juez en los procesos voluntarios es garantizar que los actos que se inscriben cumplan con los requisitos legales, sin entrar en la evaluación del fondo de los mismos. En el contexto de la negativa de inscripción de un título, este proceso no se configura como un juicio contradictorio, sino como una instancia para determinar la legalidad de la decisión adoptada por el Registrador de la Propiedad. Tal como lo plantea Velasco Céleri (1992), “el juez actúa únicamente en los casos en que la ley lo faculta, llenando requisitos formales sin lesionar derechos ajenos” (p. 136).

5.1.1 Procedimiento

El procedimiento judicial para impugnar una negativa de inscripción de actos o contratos por parte del Registrador de la Propiedad se activa cuando las partes afectadas consideran que el rechazo del registrador es injustificado o contrario a la ley. Es importante señalar en este punto, que la Ley de Registro no determina en sí que procedimiento se debe seguir en la vía judicial para la impugnación de la negativa de inscripción. Así pues a lo largo de los años este tipo de causas se han venido sustanciando en la vía ordinaria al no tener un procedimiento específico definido.

En ese sentido, la Corte Constitucional en la Sentencia No. 1009-15-EP/20, ha señalado que la vía idónea para estos casos es el procedimiento voluntario. A pesar de la existencia de esta resolución, existen varios jueces que consideran que la vía idónea es el procedimiento ordinario y aún solicitan a los usuarios que se tramite estas causas por esta vía.

Ahora bien, en base a la resolución de la Corte Constitucional, el procedimiento voluntario, si bien proporciona un recurso ante la negativa del registrador, también establece límites claros

sobre el papel del juez, asegurando que la función judicial no suplante el deber de las partes de presentar la documentación adecuada desde el inicio. Esto subraya la importancia de la diligencia en la preparación de documentos legales y la necesidad de un conocimiento profundo de la normativa aplicable para evitar contratiempos en el proceso de inscripción.

El artículo 334 del COGEP define el procedimiento voluntario como aquel que "se aplica en casos en los cuales no existe controversia entre las partes, pero que requieren autorización judicial o verificación del cumplimiento de requisitos legales". Esta definición subraya que no se trata de un procedimiento para resolver disputas, sino de una herramienta para validar o formalizar actos jurídicos de conformidad con la normativa vigente.

De acuerdo con los artículos 334 y siguientes del COGEP, el procedimiento voluntario se inicia con la presentación de una solicitud ante el juez competente. Esta solicitud debe cumplir con los requisitos generales de una demanda establecidos en el artículo 142 del mismo código, tales como la identificación de las partes, los fundamentos de hecho y de derecho, y la descripción clara del acto o contrato a validar. Además, el solicitante debe adjuntar la documentación pertinente que respalde su petición.

Una vez presentada la solicitud, el juez verifica si esta cumple con los requisitos legales y, de ser el caso, puede requerir información adicional o la comparecencia de las partes interesadas. Finalmente, emite una resolución que autoriza o niega el acto solicitado, dependiendo de si cumple o no con las disposiciones legales aplicables.

Durante la audiencia, el registrador debe justificar su decisión basándose en los fundamentos que determinó en la negativa de inscripción. Estos pueden incluir el incumplimiento de los requisitos formales, la existencia de vicios en los documentos presentados o la falta de pago de impuestos que correspondan a la inscripción del acto, tal como lo establece el artículo 25 de la Ley de Registro. Sin embargo, si el juez considera que la negativa fue arbitraria o carece de fundamento legal, puede ordenar la inscripción del acto. En este caso, el registrador está obligado a cumplir la decisión judicial.

El juez puede optar por dos resoluciones: la primera, en la que se confirma la negativa del registrador, lo que implica que el acto no será inscrito y que la decisión queda firme, y la segunda, en la que se revoca la negativa y se ordena la inscripción del acto en el registro correspondiente.

En los casos donde la inscripción es ordenada por el juez, el registrador tiene la obligación de inscribir el acto sin mayor demora. El incumplimiento de esta orden judicial puede llevar a sanciones disciplinarias contra el registrador, ya que se considera una violación del deber de cumplimiento de las decisiones judiciales.

Asimismo, el COGEP permite que las partes presenten recursos en caso de estar en desacuerdo con la resolución del juez. Si el juez confirma la negativa del registrador, la parte afectada puede interponer un recurso de apelación ante la Corte Provincial. Este recurso permite una nueva revisión del caso por una instancia superior, que puede confirmar o revocar la decisión del juez de primera instancia. El recurso debe ser interpuesto dentro de los plazos establecidos por el COGEP, que son generalmente de 10 días hábiles desde la notificación de la resolución. Por otro lado, si la decisión del juez es a favor del solicitante de la inscripción, el registrador no puede apelar dicha resolución (Ley de Registro, artículo 11 inciso 4to).

6. Seguridad Jurídica

La seguridad jurídica es un concepto multifacético que abarca varios elementos esenciales para el funcionamiento del ordenamiento jurídico. Es un principio que no solo está consagrado en las normas jurídicas, sino que también se refleja en la práctica cotidiana de las instituciones y autoridades que aplican la ley.

La seguridad jurídica se puede entender como la certeza y previsibilidad del ordenamiento jurídico, donde los ciudadanos conocen las reglas que rigen sus derechos y obligaciones. Sus elementos clave incluyen la estabilidad normativa, la previsibilidad de las decisiones judiciales y la imparcialidad en la aplicación de las leyes. La doctrina define este concepto como un principio fundamental que orienta tanto a los órganos del Estado como a los individuos en sus relaciones jurídicas. En palabras de García (2020), “la seguridad jurídica no solo se refiere a la existencia de leyes claras y estables, sino también a la correcta aplicación y cumplimiento de estas por parte de las autoridades”. Esta definición nos lleva a considerar la seguridad jurídica como el pilar sobre el cual se estructura la confianza en el sistema legal.

En el contexto de la normativa ecuatoriana, la seguridad jurídica también abarca la posibilidad de que los individuos recurran a la revisión judicial cuando consideren que sus

derechos han sido vulnerados por una aplicación incorrecta o arbitraria de la ley. Este aspecto destaca la importancia de la tutela judicial efectiva como parte integral de la seguridad jurídica.

6.1. Concepto, Definición y Elementos

La seguridad jurídica se define comúnmente como la certeza que tienen los individuos respecto al ordenamiento jurídico y la confianza en que las normas serán aplicadas de manera justa y predecible. Este principio es fundamental para garantizar que las personas puedan planificar sus acciones y relaciones jurídicas sin temor a cambios arbitrarios o inesperados en la ley o en su aplicación.

Entre los elementos clave de la seguridad jurídica se encuentran:

1. Claridad Normativa: Las leyes y regulaciones deben ser claras y comprensibles para los ciudadanos. La ambigüedad normativa puede llevar a interpretaciones contradictorias y a la aplicación inconsistente de la ley.

2. Estabilidad Normativa: Las normas jurídicas deben ser estables en el tiempo, evitando cambios frecuentes que puedan generar incertidumbre. Esto no implica que las leyes no puedan evolucionar, pero los cambios deben ser previsibles y responder a necesidades sociales claras.

3. Legalidad: Las acciones de las autoridades y particulares deben estar fundamentadas en la ley. Esto implica que no puede haber acciones arbitrarias o basadas en normas no escritas o desconocidas para los ciudadanos.

Como afirma Kelsen (2009):

"La seguridad jurídica es un valor fundamental del Estado de derecho, ya que garantiza que las normas jurídicas sean estables, claras y predecibles, permitiendo a los individuos planificar sus acciones y confiar en que sus derechos serán protegidos" (p. 112).

Este concepto enfatiza que la seguridad jurídica no solo se refiere a la existencia de normas, sino también a su calidad y a la forma en que son aplicadas por las autoridades. La ausencia de seguridad jurídica puede generar desconfianza en el sistema legal, afectar las inversiones y perjudicar el desarrollo económico y social de un país.

Además, la seguridad jurídica tiene una dimensión subjetiva y objetiva. La dimensión subjetiva se refiere a la percepción que tienen los individuos sobre la certeza y previsibilidad del

derecho. La dimensión objetiva se relaciona con las características intrínsecas del ordenamiento jurídico que proporcionan esa seguridad.

6.2. Normativa de la seguridad jurídica en Ecuador

En Ecuador, la seguridad jurídica está consagrada en varios instrumentos legales, siendo el más importante la Constitución de la República. El artículo 82 establece:

"El Estado garantizará el derecho a la seguridad jurídica, que se fundamenta en el respeto a la Constitución y a la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes" (Constitución de la República del Ecuador, 2008, art. 82).

Este precepto constitucional establece una serie de requisitos para que exista seguridad jurídica:

- **Respeto a la Constitución:** Las autoridades deben actuar conforme a los principios y normas constitucionales, evitando acciones que las contradigan.
- **Normas Previas y Claras:** Las leyes deben existir antes de que se realicen las acciones que regulan y deben ser redactadas de manera que su significado sea claro y preciso.
- **Publicidad de las Normas:** Las leyes y regulaciones deben ser accesibles a todos los ciudadanos, garantizando su conocimiento y comprensión.
- **Autoridades Competentes:** Solo las autoridades legalmente facultadas pueden aplicar y hacer cumplir las normas jurídicas.

Además de la Constitución, existen otras normas que refuerzan el principio de seguridad jurídica en Ecuador. El Código Orgánico Administrativo (COA) establece principios generales para la actuación de las autoridades administrativas, incluyendo la legalidad, la seguridad jurídica y el debido proceso.

El artículo 22 del COA señala:

"Principios de seguridad jurídica y confianza legítima. Las administraciones públicas actuarán bajo los criterios de certeza y previsibilidad. La actuación administrativa será respetuosa con las expectativas que razonablemente haya generado la propia administración pública en el pasado. La aplicación del principio de confianza legítima no impide que las administraciones puedan cambiar, de forma motivada, la política o el criterio que emplearán en el futuro. Los derechos de las personas

no se afectarán por errores u omisiones de los servidores públicos en los procedimientos administrativos, salvo que el error u omisión haya sido inducido por culpa grave o dolo de la persona interesada." (Código Orgánico Administrativo, 2017, art. 22).

Asimismo, la Ley de Registro propicia procedimientos destinados a garantizar la legalidad y la transparencia en las inscripciones registrales. Esta ley regula las funciones y competencias de los Registradores de la Propiedad y establece los derechos y obligaciones de los usuarios del sistema registral.

En conjunto, este marco normativo busca garantizar que las autoridades actúen conforme a la ley y que los ciudadanos tengan la posibilidad de defender sus derechos a través de procedimientos claros y accesibles.

7. Seguridad jurídica y las inscripciones por intervención judicial en el caso de negativas de inscripción sentadas por el registrador de la propiedad

La inscripción en el Registro de la Propiedad es un acto fundamental para la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario. Garantiza la publicidad y oponibilidad de los derechos reales sobre inmuebles, proporcionando certeza y protección a los titulares y a terceros.

Cuando el Registrador de la Propiedad se niega a inscribir un acto o contrato, se produce una situación que puede afectar la seguridad jurídica de los interesados. La intervención judicial surge como un mecanismo para resolver estas negativas y ordenar la inscripción, pero su eficacia y adecuación al principio de seguridad jurídica son objeto de debate.

Las negativas de inscripción pueden deberse a diversos motivos, como la falta de cumplimiento de requisitos formales, la existencia de defectos en los documentos presentados o discrepancias en la interpretación de las normas aplicables. Cuando el registrador emite una calificación negativa, el interesado puede recurrir a la vía judicial para impugnar dicha decisión.

El problema radica en que no existe un procedimiento uniforme y claro para tramitar estos recursos. Los plazos, requisitos y criterios de decisión pueden variar según el juez o jurisdicción, lo que añade imprevisibilidad al proceso. Además, la falta de especialización en materia registral por parte de algunos jueces puede conducir a decisiones inconsistentes o erróneas.

La situación se agrava cuando consideramos que la calificación registral es un acto administrativo, pero su impugnación se realiza ante la jurisdicción judicial, no administrativa. Esto rompe con el principio de separación de funciones y puede generar conflictos de competencia y problemas procedimentales.

7.1 ¿La norma está clara?

La claridad normativa es un requisito esencial para la seguridad jurídica. En el caso de las inscripciones por intervención judicial, se evidencia que la normativa es insuficiente y carece de precisión en varios aspectos.

La Ley de Registro no establece un procedimiento detallado para la impugnación de las negativas de inscripción. Tampoco define claramente los plazos, recursos y autoridades competentes para resolver estas controversias. Esto obliga a los interesados a navegar en un entramado legal confuso, donde es difícil determinar cuál es el camino adecuado para defender sus derechos.

La falta de claridad normativa también afecta a los Registradores de la Propiedad, quienes pueden enfrentar dificultades para fundamentar sus calificaciones negativas y para conocer el alcance de sus facultades y responsabilidades.

Esta situación provoca que las decisiones se basen en interpretaciones extensivas o analógicas de otras normas, lo cual puede ser cuestionable desde el punto de vista del principio de legalidad. Los jueces pueden aplicar criterios dispares, lo que conduce a decisiones contradictorias y afecta la previsibilidad del sistema.

La Corte Constitucional ha indicado que:

"La aplicación de normas de manera analógica o extensiva en ausencia de una regulación específica puede ser aceptable en ciertos casos, pero no cuando se trata de limitar derechos fundamentales o de establecer obligaciones para los ciudadanos sin una base legal clara. Esto vulnera el principio de legalidad y la seguridad jurídica" (Sentencia No. 005-17-SCN-CC, Corte Constitucional del Ecuador, 2017, p. 20).

Por lo tanto, es necesario que exista una norma específica que establezca el procedimiento para la intervención judicial en casos de negativas de inscripción, definiendo claramente los derechos y obligaciones de las partes involucradas.

7.2 ¿Existe imparcialidad en la toma de decisiones?

La imparcialidad es un principio fundamental en la administración de justicia y en el ejercicio de la función pública. En el contexto de las inscripciones por intervención judicial, es crucial que tanto los registradores como los jueces actúen con objetividad y sin sesgos.

Sin embargo, la falta de normas claras y de procedimientos estandarizados puede abrir espacio para decisiones arbitrarias o influenciadas por factores externos. Los registradores pueden mantener negativas de inscripción basadas en criterios personales o interpretaciones restrictivas de la ley. Los jueces, por su parte, pueden emitir decisiones contradictorias o fundamentadas en apreciaciones subjetivas.

Esto afecta la confianza de los ciudadanos en el sistema legal y puede conducir a percepciones de injusticia o parcialidad. La imparcialidad en la toma de decisiones es esencial para garantizar la seguridad jurídica y el respeto a los derechos fundamentales.

TERCER APARTADO: ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS

Análisis de Resultados

Tabla No. 2

Cuadro Resumen de Entrevistas a Notarios del Cantón Ibarra

Categoría	Notario 2 (N1)	Notario 3 (N2)	Notario 4 (N3)	Notario 6 (N4)	Notario 7 (N5)	Notario 8 (N6)
Experiencia profesional	10 años en Ibarra	7 años en Ibarra	9 años en Ibarra	8 años en Ibarra	8 años en Ibarra	8 años en Ibarra
Principales desafíos (D)	"El principal desafío es la variabilidad en los criterios aplicados por los diferentes Registradores"	"Las razones más comunes suelen ser cuestiones técnicas o formales que, en muchos casos, podrían resolverse de manera simple"	"El desafío más grande es la falta de uniformidad en los criterios de calificación del Registrador"	"El desafío más grande es la falta de consistencia en los criterios de los Registradores"	"La falta de uniformidad en los criterios de los Registradores"	"Las negativas pueden surgir por cuestiones técnicas menores"
Contradicciones identificadas (C)	"Las decisiones judiciales contradicen los principios de seguridad jurídica y certeza"	No especificado en el texto	"Hay decisiones judiciales que ordenan la inscripción de actos que fueron previamente rechazados"	"Las autoridades judiciales han ordenado la inscripción de actos que el Registrador había rechazado"	No especificado en el texto	"Las negativas no están bien fundamentadas"
Propuestas de mejora (P)	"Mayor coordinación entre notarios y Registradores, implementación de normas más claras"	"Mayor estandarización en los criterios aplicados por los Registradores"	"Estandarizar los criterios utilizados por los Registradores"	"Unificar los criterios de inscripción a nivel nacional"	"Implementar un proceso previo de conciliación o revisión técnica"	"Mayor transparencia en las observaciones"
Seguridad jurídica (S)	"Se fortalecería mediante una mayor coordinación y normas más claras"	"Mayor coordinación y capacitación continua"	"La interpretación de las normas varía de un Registrador a otro"	"Mayor coordinación y capacitación constante"	"Unificación de criterios a nivel nacional"	"Mayor transparencia en la calificación"

Fuente: Entrevistas realizadas a Notarios del Cantón Ibarra, 2024.

Elaborado por: autora (2025).

Codificación utilizada:

D: Desafíos identificados

C: Contradicciones sistema registral-judicial

P: Propuestas de mejora

S: Aspectos de seguridad jurídica

Este análisis muestra patrones consistentes en las preocupaciones y sugerencias de los notarios, principalmente centrados en la falta de uniformidad de criterios y la necesidad de mayor coordinación interinstitucional.

Tabla No.3

Cuadro Resumen de Entrevistas a Jueces de la Unidad Judicial Multicompetente Civil del Cantón Ibarra

Categoría	Juez 1 (J1)	Juez 2 (J2)	Juez 3 (J3)
Experiencia profesional	Experiencia en revisión de actos y contratos rechazados por el Registro	Experiencia en casos de negativa del Registrador	Experiencia en casos de negativa del Registrador
Principales desafíos (D)	"La falta de claridad en algunos aspectos de la normativa, especialmente en lo que respecta a la interpretación de los límites de la función calificadora del Registrador"	"Las dificultades surgen por la interpretación limitada de los Registradores, quienes aplican la normativa de manera estrictamente literal"	"Interpretación limitada y excesivamente formalista del Registrador"
Criterios de evaluación (C)	"Mi enfoque como juez es garantizar que el sistema funcione de manera predecible y confiable"	"Como juez, tengo la capacidad de aplicar un criterio más amplio y basado en la jurisprudencia"	"Considero tanto aspectos formales como principios jurídicos subyacentes"
Propuestas de mejora (P)	"La especialización de los jueces en esta área permitiría una mayor eficiencia y precisión en la resolución de estos casos"	"Propongo que los jueces reciban capacitación continua en temas registrales y que se fortalezcan los criterios jurisprudenciales"	"Capacitación y fortalecimiento de criterios jurisprudenciales"
Seguridad jurídica (S)	"Las intervenciones judiciales, lejos de afectar	"La seguridad jurídica se ve fortalecida con la	"La intervención judicial es esencial cuando las decisiones del Registrador generan

Categoría	Juez 1 (J1)	Juez 2 (J2)	Juez 3 (J3)
	negativamente la confianza en el sistema registral, la fortalecen"	intervención judicial, ya que garantizo que los actos que cumplen con los requisitos sustanciales no queden sin inscribir"	inseguridad al no inscribir actos y contratos que cumplen con todos los requisitos legales. Mi enfoque como juez es garantizar que el sistema funcione de manera predecible y confiable, y que los ciudadanos puedan confiar en que sus derechos serán protegidos, especialmente cuando se trata de inscribir actos que afectan su patrimonio.

Fuente: Entrevistas realizadas a Jueces de la Unidad Judicial Multicompetente Civil del Cantón Ibarra.

Elaborado por: autora (2025).

Codificación utilizada:

D: Desafíos identificados

C: Criterios de evaluación

P: Propuestas de mejora

S: Aspectos de seguridad jurídica

Los jueces coinciden en que su rol es fundamental para garantizar la seguridad jurídica y que su capacidad de interpretación más amplia permite corregir las limitaciones en la aplicación de la normativa por parte de los Registradores.

Tabla No.4

Cuadro Resumen de Entrevistas a Registradores de la Propiedad

Categoría	Registrador 1	Registrador 2	Registrador 3
Experiencia	"Tengo 2 años de experiencia como Registrador de la Propiedad en el Cantón Cayambe."	"Tengo más de 8 años de experiencia."	"Tengo 1 año de experiencia en este cargo."
Proceso de Inscripción	"El proceso de inscripción inicia con la solicitud del usuario, a partir de la cual se asigna un número de repertorio."	"Considero que el procedimiento es funcional, aunque existen áreas donde la ambigüedad normativa complica el papel del Registrador."	"El desafío principal es la falta de claridad en algunas órdenes judiciales, las cuales pueden carecer de los requisitos legales para ser inscritas."
Motivos de Negativa	"Las negativas más comunes ocurren por falta de cumplimiento de normativas, como cuando el bien no coincide con la información registral."	"Las normas actuales presentan algunas áreas de ambigüedad, especialmente en cuanto al rol del Registrador en estos casos."	"Las razones más comunes suelen estar relacionadas con aspectos técnicos menores que no deberían impedir la inscripción."

Categoría	Registrador 1	Registrador 2	Registrador 3
Frecuencia de Intervención Judicial	"No tengo datos exactos, pero la intervención judicial se da cuando hay negativas que no se justifican adecuadamente."	"En mi experiencia, algunas decisiones judiciales pueden contradecir el principio de prioridad registral."	"Cumplir con una orden judicial representa un desafío cuando dicha orden no cumple con los requisitos legales para la inscripción."
Desafíos en Cumplimiento Judicial	"Como Registrador, debo evaluar desde un enfoque normativo, lo cual puede llevar a la devolución o a la negativa de inscripción."	"El desafío principal es la falta de claridad en algunas órdenes judiciales, lo que puede generar inseguridad jurídica."	"Sería beneficioso contar con reformas legales que permitan al Registrador actuar con mayor independencia."
Propuestas de Mejora	"Propongo una reforma legal que permita una mayor autonomía al Registrador en la calificación de documentos."	"Una reforma que otorgue más atribuciones legales y claras a los registradores fortalecería la seguridad jurídica."	"Me gustaría agregar que sería útil establecer un protocolo único de calificación que permita a todos los registradores del país actuar bajo los mismos criterios."
Seguridad Jurídica	"La claridad en este aspecto mejoraría la eficiencia y evitaría interpretaciones dispares en el sistema."	"Las normas actuales tienen áreas de mejora, ya que en ocasiones la ambigüedad en la normativa dificulta la aplicación de los principios registrales."	"Con reformas que otorguen atribuciones claras y específicas a los registradores, además de un protocolo uniforme para el proceso de calificación."

Fuente: Entrevistas realizadas a Registradores de la Propiedad.

Elaborado por: autora (2025).

Tabla No. 5

Cuadro de Doble Entrada: Análisis Comparativo de Entrevistas

Categoría	Notarios	Jueces	Registradores	Coincidencias / Desacuerdos
Experiencia	"Tengo más de 10 años de experiencia como notario."	"Mi experiencia incluye la revisión de actos y contratos rechazados."	"Tengo más de 8 años de experiencia como Registrador."	Coinciden en la importancia de la experiencia, aunque cada grupo tiene un enfoque diferente.
Proceso Notarial y Registral	"El proceso inicia con la recopilación de documentos y culmina en la inscripción."	"El juez debe examinar los documentos y las razones del registrador."	"El proceso de calificación e inscripción es funcional, pero con ambigüedades."	Coinciden en la importancia del proceso, pero notan problemas en la claridad y consistencia.
Desafíos en la Inscripción	"La variabilidad en los criterios de los Registradores es un gran reto."	"Las negativas suelen ser por interpretaciones erróneas del Registrador."	"Las negativas se basan en aspectos formales o detalles técnicos."	Coinciden en que la inconsistencia en los criterios es un desafío, aunque cada uno lo percibe de manera diferente.
Negativas de Inscripción	"Las negativas son frecuentes y a menudo"	"Las negativas pueden ser por errores"	"Las negativas son comunes y a menudo"	Coinciden en que las negativas son un

Categoría	Notarios	Jueces	Registradores	Coincidencias / Desacuerdos
	injustificadas."	formales o interpretaciones excesivas."	se basan en detalles técnicos menores."	problema recurrente y que a menudo no están bien fundamentadas.
Impacto en los Clientes	"Las negativas generan frustración y costos adicionales para los clientes."	"Los largos procesos judiciales desincentivan a los ciudadanos a buscar justicia."	"Las negativas retrasan los trámites y generan frustración en los usuarios."	Coinciden en que el impacto en los clientes es negativo y genera desconfianza en el sistema.
Intervención Judicial	"La intervención judicial debería proteger la seguridad jurídica, pero en la práctica afecta la confianza."	"La intervención judicial fortalece la confianza al corregir decisiones arbitrarias."	"La intervención judicial puede afectar la seguridad jurídica si no se respeta la autonomía del Registrador."	Coinciden en que la intervención judicial tiene efectos contradictorios en la seguridad jurídica.
Seguridad Jurídica	"La falta de coherencia en la aplicación de normas genera inseguridad."	"La seguridad jurídica se fortalece con la intervención judicial, pero hay que evitar errores."	"La intervención judicial puede minar la confianza en la estabilidad de los registros."	Coinciden en que la seguridad jurídica es un principio fundamental, pero difieren en cómo se ve afectada.
Claridad Normativa	"Las normas son claras en teoría, pero la aplicación es inconsistente."	"La normativa es adecuada, pero hay vacíos que generan confusión."	"Las normas presentan ambigüedades que dificultan la aplicación."	Coinciden en que la claridad normativa es un problema, aunque cada grupo lo percibe de manera diferente.
Propuestas de Mejora	"Sugeriría unificación de criterios y mediación previa antes de la judicialización."	"Propongo capacitación continua para jueces y registradores."	"Propondría reformas que otorguen más autonomía a los registradores."	Coinciden en la necesidad de reformas y mejoras en el proceso, aunque cada grupo tiene enfoques distintos.
Comunicación entre Actores	"Es importante mejorar la comunicación entre notarios y registradores."	"La coordinación entre el poder judicial y los registros debe ser fluida."	"La comunicación entre el poder judicial y el registro es fundamental."	Coinciden en que la comunicación es clave para mejorar el sistema, aunque cada grupo tiene diferentes perspectivas.

Fuente: Entrevistas realizadas a Notarios del Cantón Ibarra, Jueces de la Unidad Multicompetente Civil del Cantón Ibarra y Registradores de la Propiedad.

Elaborado por: autora (2025).

A continuación, se realiza una interpretación de los resultados a la luz de las categorías trabajadas en la investigación que permitirán llegar a conclusiones adecuadas sobre los objetivos planteados. Los puntos que se describen son el resultado del contraste de información de los entrevistados.

Inconsistencia en los criterios de inscripción: Tanto los notarios como los registradores y jueces coinciden en que existe una falta de uniformidad en los criterios aplicados por los Registradores de la Propiedad. Esta variabilidad en la interpretación de las normas genera incertidumbre y puede llevar a negativas de inscripción que no están justificadas. Los notarios expresan que, a pesar de cumplir con todos los requisitos legales, a menudo se enfrentan a exigencias adicionales o interpretaciones restrictivas que complican el proceso de inscripción.

Frecuencia de negativas de inscripción: Todos los grupos coinciden en que las negativas de inscripción son un fenómeno común y problemático. Los notarios reportan que reciben negativas con más frecuencia de lo deseado, lo que afecta tanto a sus clientes como al flujo normal de trabajo en la notaría. Los jueces, al intervenir en estos casos, también observan que muchas de las negativas no están bien fundamentadas y que a menudo se basan en aspectos técnicos menores.

Impacto negativo en los clientes: Hay un consenso general sobre el impacto negativo que las negativas de inscripción tienen en los clientes. Los notarios destacan que estas negativas generan frustración y costos adicionales para los usuarios, quienes se ven obligados a esperar más tiempo del necesario para que sus derechos sean reconocidos formalmente. Esta situación también afecta la confianza de los ciudadanos en el sistema registral y notarial.

Necesidad de reformas y mejora de procesos: Todos los actores involucrados coinciden en que es necesario implementar reformas para mejorar el proceso de inscripción y la intervención judicial. Se sugiere la unificación de criterios entre los Registradores, la creación de un proceso de mediación previa a la judicialización y una mayor capacitación para los registradores sobre los principios del derecho notarial. Estas reformas buscan reducir las negativas arbitrarias y mejorar la eficiencia del sistema.

Importancia de la seguridad jurídica: La seguridad jurídica es un principio fundamental que todos los grupos consideran esencial. Coinciden en que la intervención judicial debería, en teoría, fortalecer la seguridad jurídica, pero en la práctica, la lentitud y la ineficiencia del proceso judicial pueden socavar la confianza de los ciudadanos en el sistema. La falta de claridad en las normas y la inconsistencia en su aplicación generan inseguridad jurídica, lo que afecta la percepción pública sobre la garantía de sus derechos.

Interpretación de la normativa: Aunque todos los grupos reconocen la falta de claridad en la normativa, hay desacuerdos sobre la interpretación de las mismas. Los notarios tienden a ver las negativas como resultado de interpretaciones excesivamente estrictas por parte de los Registradores, mientras que algunos jueces consideran que las decisiones de los Registradores están fundamentadas en la legalidad y que su función es proteger la legalidad de los actos que se inscriben. Esto puede llevar a tensiones entre la necesidad de cumplir con los requisitos formales y la flexibilidad necesaria para garantizar la justicia.

Eficiencia del procedimiento judicial: Los notarios y algunos registradores critican la eficiencia del procedimiento judicial, describiéndolo como lento y costoso, lo que desanima a los ciudadanos a buscar justicia. Sin embargo, algunos jueces argumentan que la intervención judicial es necesaria para corregir decisiones arbitrarias y que, aunque el proceso puede ser largo, es fundamental para garantizar que se respeten los derechos de los ciudadanos. Esta diferencia de perspectiva puede generar tensiones sobre cómo se debe abordar la intervención judicial.

Autonomía del registrador: Existe un desacuerdo sobre el grado de autonomía que deben tener los Registradores en su función calificadora. Algunos notarios y jueces abogan por una mayor autonomía para los Registradores, argumentando que esto podría mejorar la eficiencia y la seguridad jurídica. Por otro lado, algunos registradores sienten que su función debe ser estrictamente técnica y que deben actuar con base en la normativa sin dejarse influir por consideraciones externas. Esta diferencia de opinión puede complicar la relación entre los diferentes actores del sistema.

Percepción de la intervención judicial: Mientras que los notarios y registradores tienden a ver la intervención judicial como un mecanismo que, en muchos casos, socava la seguridad jurídica, los jueces pueden considerar que su intervención es necesaria para corregir errores y garantizar que se respeten los derechos de los ciudadanos. Esta discrepancia en la percepción de la intervención judicial puede llevar a diferentes enfoques sobre cómo abordar las negativas de inscripción y la relación entre los distintos actores.

Motivación de las decisiones judiciales: Hay desacuerdos sobre la importancia de la motivación de las decisiones judiciales. Algunos jueces enfatizan que una buena motivación es crucial para la seguridad jurídica y la confianza en el sistema, mientras que algunos notarios y

registradores pueden ver la motivación como un aspecto secundario, centrándose más en la eficiencia del proceso. Esta diferencia de enfoque puede influir en cómo se perciben y se implementan las decisiones judiciales en el ámbito registral.

Finalmente, la interpretación de los resultados revela que la falta de uniformidad en los criterios de inscripción es un desafío central para el sistema registral en Ibarra. Notarios y registradores coinciden en que esta variabilidad no solo afecta la eficiencia del proceso, sino que también genera una sensación de inseguridad jurídica entre los actores involucrados. Las negativas de inscripción, que muchas veces son injustificadas o se basan en interpretaciones excesivamente técnicas, impactan negativamente en la confianza de los ciudadanos en el sistema. Esto sugiere que es fundamental abordar la formación y capacitación de los registradores para garantizar una aplicación más consistente de la normativa.

Además, los resultados indican que la intervención judicial, aunque pensada como un mecanismo de corrección, a menudo se convierte en una fuente de conflictos. Los jueces, en su rol de supervisores del registro, deben equilibrar la legalidad de las decisiones de los registradores con la necesidad de proteger los derechos de los ciudadanos. Este equilibrio es crítico, ya que decisiones contradictorias entre los registradores y los jueces pueden llevar a una percepción de ineficiencia y falta de coherencia en el sistema. Por lo tanto, es vital fomentar un diálogo más abierto entre estos actores para mejorar la resolución de conflictos y la coherencia en la toma de decisiones.

Otro aspecto relevante es la percepción de la seguridad jurídica. Si bien todos los grupos reconocen la importancia de este principio, existe una notable discrepancia en cómo se entiende su aplicación en la práctica. Los notarios tienden a ver el sistema registral como un obstáculo, mientras que algunos jueces defienden la intervención judicial como necesaria para garantizar que se cumplan los estándares legales. Esta diferencia de perspectivas subraya la complejidad del sistema y la necesidad de una revisión crítica de las normas y procedimientos actuales para alinearlos con los principios de justicia y equidad.

La relación entre la intervención judicial y la seguridad jurídica es compleja. Aunque se espera que la intervención judicial garantice el respeto a la ley, en la práctica puede conducir a resultados contradictorios. Por ejemplo, en Brasil, se ha observado que la intervención judicial, en

lugar de proteger los derechos de los ciudadanos, puede generar confusión y desconfianza en el sistema (Pérez, 2018). Esto sugiere que es crucial establecer mecanismos claros y efectivos que regulen la intervención judicial, asegurando que no se convierta en un obstáculo para el registro de actos.

Discusión de Resultados

Introducción a los Resultados

La investigación realizada se centra en la intervención judicial en las inscripciones de actos y contratos en el Registro de la Propiedad del Cantón Ibarra, abordando su efecto sobre el principio de seguridad jurídica durante el periodo 2021-2024. A través de entrevistas con notarios, jueces y registradores, se logró identificar patrones comunes en las percepciones de estos actores sobre el funcionamiento del sistema registral y los desafíos asociados a la intervención judicial. Los resultados revelan una preocupación generalizada por la falta de uniformidad en los criterios aplicados por los registradores, lo cual puede derivar en negativas de inscripción que afectan a los ciudadanos y a la confianza en el sistema.

Se muestra que la variabilidad en los criterios de interpretación y aplicación de la normativa por parte de los registradores genera incertidumbre y confusión entre los notarios y los ciudadanos. Esta situación se traduce en un aumento de las negativas de inscripción, que a menudo no están bien fundamentadas y pueden estar basadas en aspectos técnicos menores. La frustración de los notarios y de los clientes se convierte en un elemento recurrente en las interacciones con el sistema registral, lo que contribuye a una percepción negativa del mismo. Por lo tanto, es imperativo entender la naturaleza de estos desafíos para abordar de manera efectiva las deficiencias del sistema.

Los resultados también sugieren que, aunque la intervención judicial tiene la intención de salvaguardar la seguridad jurídica, en la práctica puede complicar la situación. La intervención a menudo se percibe como un mecanismo que exacerba la inseguridad, en lugar de corregirla, lo que pone de manifiesto la necesidad de un análisis más profundo sobre cómo se implementan estas decisiones en la práctica. La coexistencia de diferentes interpretaciones y enfoques entre notarios,

jueces y registradores resalta la complejidad del sistema y la urgencia de establecer un marco normativo más claro y cohesivo.

Los resultados de esta investigación han puesto de manifiesto la complejidad de la intervención judicial en el sistema registral del Cantón Ibarra, revelando patrones preocupantes en la aplicación de criterios por parte de registradores y la percepción de seguridad jurídica entre notarios, jueces y ciudadanos. A través de entrevistas, se identificó que la falta de uniformidad en los criterios de inscripción es un desafío significativo, que se traduce en negativas de inscripción que a menudo carecen de justificación adecuada. Estos hallazgos reflejan una situación similar a la observada en otros contextos, como en estudios realizados en Colombia y México, donde la variabilidad en la interpretación de las normas también genera inseguridad jurídica (Ávila, 2017; González & Ruiz, 2019).

Finalmente, la discusión de los resultados se organiza en torno a los objetivos planteados en la investigación, permitiendo una visión integral y crítica de cómo la intervención judicial interactúa con el sistema registral. Esta estructura no solo facilita la comprensión de los hallazgos, sino que también proporciona un contexto para la comparación con la literatura existente, lo que permite identificar vacíos y oportunidades para futuras investigaciones. A medida que se avanza en la discusión, se resaltarán las implicaciones prácticas de los resultados, así como las limitaciones del estudio y las recomendaciones para futuras investigaciones en el campo.

Al comparar los hallazgos de esta investigación con la literatura existente, se observa una clara alineación con las preocupaciones planteadas por otros autores sobre la necesidad de claridad y uniformidad en el derecho registral. Estudios previos, como los de Ávila (2017) y Delgado (2016), han enfatizado que la falta de estándares claros en la normativa registral puede conducir a inseguridades jurídicas y a decisiones arbitrarias. Esta investigación confirma que la variabilidad en la interpretación de las normas por parte de los registradores sigue siendo un problema persistente, lo que refuerza la relevancia de las recomendaciones dadas en la literatura.

Asimismo, la literatura sugiere que una formación continua y estandarizada para los registradores puede mejorar significativamente la calidad de las decisiones registrales. Los resultados de esta investigación coinciden con este enfoque, ya que muchos notarios y registradores mencionan la necesidad de capacitación para asegurar que todos los actores

comprendan y apliquen las normas de manera coherente. Esta coincidencia subraya la importancia de implementar programas de capacitación y desarrollo profesional que aborden las áreas de ambigüedad y variabilidad que actualmente afectan el sistema.

Además, los hallazgos sobre la intervención judicial y su impacto en la seguridad jurídica son consistentes con estudios que argumentan que, aunque la intervención puede ser necesaria, su implementación debe ser cuidadosa para no comprometer la confianza en el sistema. La literatura indica que un enfoque proactivo y colaborativo entre los diferentes actores puede mitigar los efectos negativos de la intervención judicial, un punto que esta investigación también resalta. Esto sugiere que los sistemas registrales pueden beneficiarse de una revisión crítica de sus procedimientos y de una mayor colaboración interinstitucional.

Al comparar estos resultados con investigaciones previas, se evidencia que el fenómeno de la inconsistencia en la aplicación de criterios es un problema común en varios países. En Asia, por ejemplo, se ha documentado cómo la intervención judicial en sistemas de registro de propiedades en países como India puede llevar a ineficiencias similares, afectando la confianza pública (Khan, 2020). Estos estudios resaltan la necesidad de un enfoque más sistemático y estandarizado en la práctica registral, que incluya una capacitación sólida para registradores y un marco normativo claro que guíe las decisiones judiciales.

La literatura también sugiere que el establecimiento de protocolos de colaboración entre notarios, jueces y registradores puede ayudar a minimizar los conflictos y mejorar la eficiencia del sistema. En este sentido, la experiencia de países como España, donde se ha promovido una mayor comunicación entre los actores del sistema registral, puede servir como modelo para Ecuador (Delgado, 2016). La implementación de espacios de diálogo interinstitucional podría facilitar la resolución de conflictos y contribuir a una interpretación más homogénea de la normativa

La discrepancia en las interpretaciones y enfoques, como se ha evidenciado en esta investigación, destaca la urgencia de establecer un marco normativo más claro y unificado que guíe las prácticas registrales y judiciales. Esto no solo mejoraría la seguridad jurídica, sino que también fortalecería la confianza de los ciudadanos en el sistema, un objetivo que debe guiar futuras reformas en el ámbito registral y judicial.

Implicaciones Prácticas

Los hallazgos de esta investigación tienen múltiples implicaciones prácticas que pueden contribuir a mejorar el sistema registral y judicial en Ecuador. En primer lugar, la identificación de la falta de uniformidad en los criterios de inscripción sugiere que se deben desarrollar directrices claras y estandarizadas que guíen a los registradores en su labor. Esto no solo ayudaría a reducir las negativas de inscripción que no están justificadas, sino que también facilitaría un proceso más transparente y predecible para los notarios y los ciudadanos. La implementación de un protocolo uniforme podría ser un paso crucial para mejorar la confianza en el sistema.

Además, la necesidad de capacitación continua y específica para los registradores y notarios es una recomendación clave que se deriva de los resultados. Programas de formación que aborden tanto los aspectos técnicos como los principios de seguridad jurídica pueden empoderar a los registradores para que tomen decisiones más informadas y consistentes. Esta capacitación no solo beneficiaría a los registradores, sino que también podría mejorar la experiencia general de los usuarios del sistema, quienes a menudo se sienten frustrados por las negativas de inscripción.

Otro aspecto práctico importante es la promoción de un diálogo más fluido entre notarios, jueces y registradores. Establecer espacios de colaboración y discusión entre estos actores podría facilitar la resolución de conflictos y la alineación de criterios. La creación de mesas de trabajo interinstitucionales puede ser una estrategia efectiva para abordar las diferencias de opinión y construir un enfoque más cohesivo hacia la intervención judicial en el registro. Esto no solo mejoraría la eficiencia del sistema, sino que también podría contribuir a una mayor satisfacción de los ciudadanos con los procesos registrales.

Por último, los resultados de esta investigación sugieren que la seguridad jurídica debe ser un principio central en cualquier reforma del sistema registral. Las reformas deben enfocarse en garantizar que los derechos de los ciudadanos sean protegidos y que la intervención judicial no comprometa la confianza pública en el sistema. La implementación de mecanismos de revisión y apelación claros y accesibles podría ser una forma de fortalecer la seguridad jurídica y asegurar que los ciudadanos tengan confianza en que sus derechos serán respetados. Estas implicaciones prácticas son esenciales para construir un sistema registral más robusto y confiable que sirva verdaderamente a la sociedad.

Limitaciones del Estudio

Este estudio presenta varias limitaciones que deben ser tenidas en cuenta al interpretar sus resultados. En primer lugar, la muestra de participantes fue relativamente pequeña y se centró en una región específica, lo que podría limitar la generalización de los hallazgos a otras áreas del país. Aunque se entrevistaron a notarios, jueces y registradores, la diversidad de experiencias y contextos no fue completamente representada, lo que sugiere que futuros estudios deberían ampliar el alcance geográfico y la cantidad de participantes para obtener una visión más completa del problema.

Además, la información recolectada de algunos jueces fue incompleta, lo que impidió una evaluación más exhaustiva de sus perspectivas sobre el proceso registral y la intervención judicial. Esta falta de datos podría influir en la comprensión de cómo las decisiones judiciales afectan la seguridad jurídica y el funcionamiento del sistema registral. Es fundamental que futuras investigaciones busquen obtener un conjunto de datos más robusto y completo que permita una comparación más precisa entre las diferentes perspectivas.

CONCLUSIONES

La variabilidad en los criterios utilizados por los Registradores de la Propiedad representa uno de los principales desafíos del sistema registral. Este problema evidencia inseguridad jurídica para los usuarios y demás actores, quienes a menudo enfrentan negativas de inscripción por razones que no siempre están debidamente fundamentadas. Estas discrepancias se traducen en costos adicionales, retrasos innecesarios y desconfianza hacia el sistema. La falta de uniformidad también afecta la percepción de transparencia y profesionalismo del registro.

Aunque la intervención judicial se plantea como un mecanismo para garantizar derechos, se demuestra que, en la práctica, frecuentemente, se exagera la seguridad jurídica. Los procedimientos judiciales pueden ser largos y costosos, lo que afecta la eficiencia del sistema. Además, las decisiones contradictorias entre jueces y registradores generan confusión y dificultan la previsibilidad de las resoluciones.

La investigación revela que el marco normativo actual carece de claridad y especificidad, especialmente en lo que respecta a las negativas de inscripción y su impugnación. Esta ambigüedad dificulta tanto la labor de los Registradores de la Propiedad como la de los jueces que intervienen en estos casos. La falta de procedimientos claros y definidos afecta la confianza de los ciudadanos en el sistema registral y genera interpretaciones desiguales que minan la seguridad jurídica.

Las negativas de inscripción y los conflictos derivados de la falta de uniformidad en los criterios registrales tienen un impacto directo en los usuarios. Los ciudadanos, al no encontrar respuestas rápidas y eficientes, enfrentan costos adicionales y frustración. Esta situación también afecta la credibilidad del sistema registral, que debería actuar como garante de los derechos patrimoniales y ofrecer un servicio transparente y confiable.

RECOMENDACIONES

Diseñar e implementar un protocolo nacional unificado que regule los criterios de calificación para la inscripción de actos y contratos. Este protocolo debe ser complementado con capacitaciones constantes para los Registradores de la Propiedad, asegurando la aplicación uniforme de las normativas. Una guía clara reducirá las negativas injustificadas y fortalecerá la confianza de los ciudadanos en el sistema registral.

Establecer procedimientos judiciales específicos y ágiles para la impugnación de negativas de inscripción. Estos procedimientos deben garantizar que las decisiones sean fundamentadas en criterios jurídicos claros y que se resuelvan en plazos razonables. Además, se propone especializar a los jueces en temas registrales para evitar decisiones arbitrarias o inconsistentes que puedan comprometer la seguridad jurídica.

Urge una reforma legislativa que precise las competencias y responsabilidades de los Registradores de la Propiedad y los jueces en el contexto de la intervención judicial. Esto incluye definir plazos, recursos y requisitos específicos para la impugnación de negativas. Una legislación clara no solo facilitará el trabajo de los actores del sistema, sino que también garantizará una mayor protección de los derechos de los usuarios.

Fomentar una comunicación fluida y efectiva entre notarios, registradores y jueces para garantizar que los procesos de inscripción sean eficientes y transparentes. Esto podría incluir la implementación de plataformas tecnológicas que permitan la interacción directa y la resolución de dudas en tiempo real. Una mejor coordinación reducirá conflictos innecesarios y fortalecerá la seguridad jurídica en el sistema registral ecuatoriano.

Recomendaciones para Futuras Investigaciones

Con base en los hallazgos y limitaciones de este estudio, se presentan varias recomendaciones para futuras investigaciones. En primer lugar, es crucial ampliar la muestra de participantes para incluir una mayor diversidad de registradores, jueces y notarios de diferentes regiones del país. Esto permitirá obtener una visión más completa y representativa del sistema

registral y sus desafíos, así como garantizar que los hallazgos sean aplicables a un contexto más amplio.

También se recomienda realizar estudios longitudinales que sigan la evolución de las prácticas registrales y judiciales a lo largo del tiempo. Este tipo de investigación puede proporcionar información sobre cómo las reformas implementadas impactan la seguridad jurídica y la eficiencia del sistema registral en la práctica. Además, un enfoque longitudinal podría revelar tendencias emergentes y ayudar a anticipar futuros desafíos en el ámbito registral.

REFERENCIAS

García, P. (2019). *El Derecho Registral en Ecuador: Principios y Aplicación*. Editorial Jurídica Andina.

López, C. (2018). *La Ley de Registro y su Aplicación Práctica en el Derecho Ecuatoriano*. Quito: Editorial Jurídica Nacional.

Martínez, J. (2020). *Contratos y Obligaciones en el Código Civil Ecuatoriano*. Quito: Universidad de las Américas.

Ramírez, F. (2019). *Principios de Derecho Civil en el Ecuador*. Guayaquil: Editorial LexJuris.

López, A. (2021). *La intervención judicial en el sistema registral ecuatoriano*. Quito: Editorial Jurídica Nacional.

Ramírez, J. (2020). *Procedimientos registrales y derechos de propiedad en Ecuador*. Quito: Universidad de las Américas.

Martínez, C. (2019). *Los principios registrales en el derecho ecuatoriano*. Guayaquil: Editorial LexJuris.

Castillo, F. (2020). *El registro de la propiedad y la seguridad jurídica en Ecuador*. Quito: Editorial Jurídica Nacional.

Gómez, L. (2018). "Procedimientos registrales y seguridad jurídica". *Revista Ecuatoriana de Derecho*, 22(1), 80-95.

Kelsen, H. (2009). *Teoría pura del derecho*. México: Editorial Porrúa.

Morales, S. (2021). "La importancia de la seguridad jurídica en el desarrollo económico". *Análisis Económico y Social*, 10(2), 190-210.

Torres, M. (2019). "Obligaciones de los registradores y jueces en el sistema registral ecuatoriano". *Derecho y Sociedad*, 15(3), 60-75.

Velasco Célleri, M. (1992). *Teoría y Práctica de la Jurisdicción Voluntaria*. Editorial PUDELECO. Ecuador.

Normativa.

Ecuador. Constitución de la República del Ecuador (2008). Quito. Registro Oficial No. 449, de 20 de octubre de 2008.

Código Orgánico Administrativo. (2017). Quito. Registro Oficial Suplemento No. 31, 7 de julio de 2017.

Código Orgánico de la Función Judicial. (2009). Quito. Registro Oficial, Suplemento No. 544, de 9 de marzo 2009.

Código Orgánico General de Procesos (COGEP). (2015). Quito. Registro Oficial Suplemento No. 506, 22 de mayo de 2015.

Resoluciones judiciales.

Corte Constitucional del Ecuador. (2017). *Sentencia No. 005-17-SCN-CC*. Gaceta Constitucional No. 24. Recuperado de

https://bivicce.corteconstitucional.gob.ec/local/File/Gaceta_Constitucional/024_Gaceta_Constitucional_no_024_04-07-2017.pdf;:contentReference[oaicite:1]{index=1}

Corte Constitucional del Ecuador. (2018). *Sentencia No. 001-18-SCN-CC*. Registro Oficial Edición Constitucional No. 36, Tomo III. Recuperado de

<https://www.registroficial.gob.ec/edicion-constitucional-no-36-tomo-iii-3/>;:contentReference[oaicite:2]{index=2}

Corte Constitucional del Ecuador. (2020). *Sentencia No. 3-19-CN/20*. Recuperado de

<https://www.corteconstitucional.gob.ec/sentencia-3-19-cn-20/>;:contentReference[oaicite:3]{index=3}

Corte Constitucional del Ecuador. (2020). *Sentencia No. 1009-15-EP/20*. Recuperado de

https://esacc.corteconstitucional.gob.ec/storage/api/v1/10_DWL_FL/e2NhcNBldGE6J3RyYW1pd

GUnLCB1dWlkOicxMzQ4NjVIMy05YmEzLTQwYjltYmE0Zi01YjZhNGRkZmJjMWEucGRmJ
30%3D