

La seguridad jurídica en el Registro de la Propiedad: desafíos y perspectivas en el ámbito cantonal ecuatoriano**Legal security in the Property Registry: challenges and perspectives in the Ecuadorian cantonal sphere***Victoria Katherine Béjar Rojas***CIENCIA, TECNOLOGÍA Y
SOCIEDAD****Julio - diciembre, V°7 - N°2; 2026****Recibido:** 02-09-2026**Aceptado:** 04-09-2026**Publicado:** 07-09-2026**PAIS**

- Ecuador, Quedo

INSTITUCION

- Universidad Tecnológica Empresarial de Guayaquil

CORREO:✉ katherine.bejar@hotmail.com**ORCID:** <https://orcid.org/0009-0004-9467-9794>**FORMATO DE CITA APA.**

Béjar, V. (2026). La seguridad jurídica en el Registro de la Propiedad: desafíos y perspectivas en el ámbito cantonal ecuatoriano. *Revista G-ner@ndo*, V°7 (N°2). Pág. 3822 – 3854.

Resumen

La presente investigación tuvo como objetivo analizar la seguridad jurídica en el Registro de la Propiedad, identificando los principales desafíos y perspectivas de fortalecimiento en el ámbito cantonal ecuatoriano. Se desarrolló mediante un enfoque cualitativo, con diseño documental y alcance descriptivo-analítico, a través de una revisión sistemática de literatura bajo los lineamientos PRISMA 2020. La búsqueda se efectuó en Google Académico, Web of Science, Scopus, SciELO y Redalyc, identificándose inicialmente 340 registros. Después de las etapas de depuración, cribado y evaluación de elegibilidad, se seleccionaron 19 artículos científicos para el análisis. Los resultados evidenciaron que la seguridad jurídica constituye un elemento fundamental de la función registral, debido a que permite generar certeza sobre la titularidad y situación jurídica de los bienes, prevenir conflictos y fortalecer la confianza en las transacciones inmobiliarias. Entre los principales desafíos se identificaron la falta de estandarización de requisitos y procedimientos, disparidad de criterios, deficiencias normativas, dificultades en la resolución de negativas registrales, información desactualizada y limitaciones para la coordinación institucional. Asimismo, la digitalización fue identificada como una oportunidad para reducir tiempos, costos y mejorar la gestión de la información; sin embargo, persisten obstáculos relacionados con presupuesto, infraestructura tecnológica, capacitación, ciberseguridad y brecha digital. Se concluye que el fortalecimiento de la seguridad jurídica registral requiere una modernización integral que articule actualización normativa, procedimientos uniformes, transformación digital, capacitación del personal e interoperabilidad entre Registros de la Propiedad, notarías y demás instituciones vinculadas con la gestión inmobiliaria.

Palabras clave: seguridad jurídica; Registro de la Propiedad; derecho registral; bienes inmuebles; digitalización registral; Ecuador.

Abstract

This research aimed to analyze legal certainty in the Property Registry, identifying the main challenges and opportunities for strengthening it at the cantonal level in Ecuador. It was developed using a qualitative approach, with a documentary design and a descriptive-analytical scope, through a systematic literature review following the PRISMA 2020 guidelines. The search was conducted in Google Scholar, Web of Science, Scopus, SciELO, and Redalyc, initially identifying 340 records. After the stages of data cleaning, screening, and eligibility assessment, 19 scientific articles were selected for analysis. The results showed that legal certainty is a fundamental element of the registry function, as it allows for certainty regarding the ownership and legal status of properties, prevents conflicts, and strengthens trust in real estate transactions. Among the main challenges identified were a lack of standardization of requirements and procedures, disparity in criteria, regulatory deficiencies, difficulties in resolving registration refusals, outdated information, and limitations in institutional coordination. Likewise, digitization was identified as an opportunity to reduce time and costs and improve information management; however, obstacles related to budget, technological infrastructure, training, cybersecurity, and the digital divide persist. It is concluded that strengthening legal certainty in the land registry requires a comprehensive modernization that integrates regulatory updates, uniform procedures, digital transformation, staff training, and interoperability among Property Registries, notaries, and other institutions involved in real estate management.

Keywords: legal certainty; Property Registry; registry law; real estate; registry digitization; Ecuador.

Introducción

La seguridad jurídica representa uno de los principios esenciales sobre los cuales se estructura el ordenamiento jurídico contemporáneo, al constituir la garantía de que los derechos, obligaciones y relaciones jurídicas de las personas serán reconocidos, protegidos y aplicados conforme a normas claras, estables y predecibles. En materia de derechos reales, este principio adquiere una importancia trascendental, pues la propiedad constituye un derecho constitucional que requiere mecanismos institucionales capaces de brindar certeza respecto de su titularidad, transmisión y protección frente a terceros. En este contexto, el Registro de la Propiedad se consolida como una institución de carácter público destinada a otorgar publicidad y eficacia jurídica a los actos y contratos que recaen sobre bienes inmuebles, contribuyendo a la estabilidad del tráfico inmobiliario y al fortalecimiento de la confianza ciudadana en las instituciones del Estado (Asamblea Nacional del Ecuador, 2008).

Históricamente, los sistemas registrales surgieron como respuesta a la necesidad de dotar de seguridad y transparencia a las transacciones sobre bienes inmuebles. Desde las primeras experiencias europeas del siglo XIX, particularmente con el desarrollo del sistema hipotecario español, el registro evolucionó de un mecanismo meramente documental hacia un instrumento jurídico de protección de los derechos patrimoniales, basado en principios como la publicidad, la prioridad, la legitimación y el tracto sucesivo (Novoa & Escobar, 2020). Estos principios fueron posteriormente incorporados en diversos ordenamientos jurídicos latinoamericanos, convirtiéndose en la base del derecho registral moderno y en un elemento indispensable para garantizar la seguridad del comercio jurídico inmobiliario.

En América Latina, las reformas administrativas y la modernización de los registros públicos durante las últimas décadas han buscado mejorar la eficiencia institucional mediante la digitalización de los servicios, la interoperabilidad entre entidades públicas y la implementación de sistemas electrónicos de inscripción. Organismos internacionales como el Banco Mundial (2020) han señalado que la existencia de registros de propiedad eficientes favorece la inversión, reduce los conflictos sobre la tenencia de la tierra y promueve el desarrollo económico al ofrecer mayor certidumbre sobre los derechos de propiedad. No obstante, también se reconoce que muchos países aún enfrentan dificultades relacionadas con la dispersión normativa, la desigualdad tecnológica entre administraciones locales y la limitada articulación entre catastros, notarías y registros públicos.

En el caso ecuatoriano, la Constitución de la República reconoce el derecho a la propiedad en sus diversas formas y establece la obligación estatal de garantizar la seguridad jurídica mediante instituciones que aseguren el acceso efectivo a la justicia y la protección de los derechos adquiridos (Asamblea Nacional del Ecuador, 2008). En concordancia con este mandato constitucional, la promulgación de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos en 2010 constituyó un hito en la reorganización del sistema registral ecuatoriano, al integrar los distintos registros públicos bajo un modelo nacional orientado a la transparencia, la coordinación institucional y la protección de la información registral (Asamblea Nacional del Ecuador, 2010).

A partir de esta normativa, los Registros de la Propiedad pasaron a ser administrados por los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, otorgando a cada cantón la responsabilidad de gestionar los servicios registrales de conformidad con los principios establecidos por la legislación nacional. Si bien este modelo fortaleció la autonomía administrativa y acercó los servicios a la ciudadanía, también generó importantes diferencias entre cantones en aspectos como infraestructura tecnológica,

recursos humanos, tiempos de respuesta, digitalización documental y calidad de los procedimientos registrales. En consecuencia, la garantía de la seguridad jurídica puede variar dependiendo de la capacidad institucional de cada administración registral, lo que plantea nuevos retos para la uniformidad y eficiencia del sistema.

Diversos estudios doctrinales coinciden en que la función del Registro de la Propiedad trasciende la simple inscripción de documentos. Paños (2019) sostiene que el registro constituye un mecanismo de seguridad preventiva cuya finalidad principal es proteger la confianza legítima de quienes participan en el tráfico jurídico inmobiliario, evitando conflictos derivados de dobles ventas, falsificación documental o incertidumbre sobre la titularidad de los bienes. De igual manera, Cabello (2025) afirma que la publicidad registral permite que los actos inscritos produzcan efectos frente a terceros, consolidando la estabilidad de las relaciones patrimoniales y fortaleciendo la tutela del derecho de propiedad.

Sin embargo, el contexto actual presenta desafíos que obligan a replantear el funcionamiento de los registros cantonales. El crecimiento urbano acelerado, la expansión de los mercados inmobiliarios, la incorporación de plataformas digitales y la creciente demanda ciudadana de servicios ágiles y transparentes exigen una modernización permanente de la gestión registral. Problemas como la falta de interoperabilidad entre catastros y registros, inconsistencias en la información territorial, retrasos en los procesos de inscripción y diferencias en los criterios de calificación registral pueden afectar la certeza jurídica de los usuarios y generar litigios relacionados con la propiedad inmobiliaria (Huamani, 2025).

Además, la transformación digital representa simultáneamente una oportunidad y un desafío para los Registros de la Propiedad. La implementación de firmas electrónicas,

protocolos digitales, archivos electrónicos e intercambio automatizado de información puede incrementar la eficiencia administrativa y reducir riesgos de fraude documental; sin embargo, estas innovaciones requieren marcos normativos sólidos, inversión tecnológica y capacitación continua del personal registral para garantizar que la digitalización no comprometa los principios de legalidad, autenticidad y seguridad de la información pública.

Desde la perspectiva del derecho notarial y registral, la coordinación entre notarios y registradores resulta igualmente determinante para preservar la seguridad jurídica. Mientras el notario dota de autenticidad a los actos jurídicos mediante la fe pública, el registrador verifica su legalidad e incorpora dichos actos al sistema registral, otorgándoles publicidad y oponibilidad frente a terceros. La adecuada articulación de ambas funciones fortalece la prevención de conflictos y garantiza que los negocios jurídicos produzcan plenamente sus efectos legales dentro del ordenamiento ecuatoriano.

En virtud de estos antecedentes, resulta pertinente analizar la realidad de los Registros de la Propiedad en el ámbito cantonal ecuatoriano, identificando las principales dificultades que limitan la efectividad de la seguridad jurídica y las perspectivas de fortalecimiento institucional orientadas hacia una gestión registral moderna, transparente y eficiente. Por ello, el presente artículo tiene como objetivo analizar la seguridad jurídica en el Registro de la Propiedad, examinando los desafíos administrativos, tecnológicos y jurídicos que enfrentan los registros cantonales del Ecuador, así como las oportunidades de mejora para consolidar un sistema registral que garantice plenamente la protección del derecho de propiedad y la confianza en el tráfico jurídico inmobiliario.

Métodos y materiales

La presente investigación se desarrolló mediante un enfoque cualitativo, con diseño documental y alcance descriptivo-analítico, utilizando como método la revisión sistemática de literatura. Este tipo de investigación permitió recopilar, evaluar y sintetizar de manera rigurosa la evidencia científica disponible sobre la seguridad jurídica en el Registro de la Propiedad, con énfasis en los desafíos y perspectivas que caracterizan la gestión registral en el ámbito cantonal ecuatoriano. La revisión se fundamentó en los lineamientos establecidos por la declaración PRISMA 2020 (Preferred Reporting Items for Systematic Reviews and Meta-Analyses), debido a que constituye el estándar internacional para garantizar la transparencia, reproducibilidad y trazabilidad en los procesos de identificación, selección e inclusión de estudios científicos (Fuentes-Canosa, 2022).

La búsqueda bibliográfica se efectuó entre enero y julio de 2026 en cinco bases de datos académicas de amplia cobertura en ciencias jurídicas y sociales: Google Académico, Web of Science, Scopus, SciELO y Redalyc. Estas fuentes fueron seleccionadas por su reconocimiento internacional y por concentrar investigaciones relacionadas con derecho registral, derecho inmobiliario, administración pública y seguridad jurídica. Para la localización de los documentos se emplearon combinaciones de descriptores en español e inglés, entre ellos: seguridad jurídica, Registro de la Propiedad, derecho registral, registro inmobiliario, publicidad registral, propiedad inmueble, land registry y legal certainty, articulados mediante los operadores booleanos AND y OR con el propósito de ampliar y refinar los resultados obtenidos.

Como resultado de la estrategia de búsqueda se identificaron 340 registros distribuidos entre las cinco bases de datos consultadas. Posteriormente, se realizó un proceso de depuración inicial en el que fueron eliminados 202 registros por encontrarse

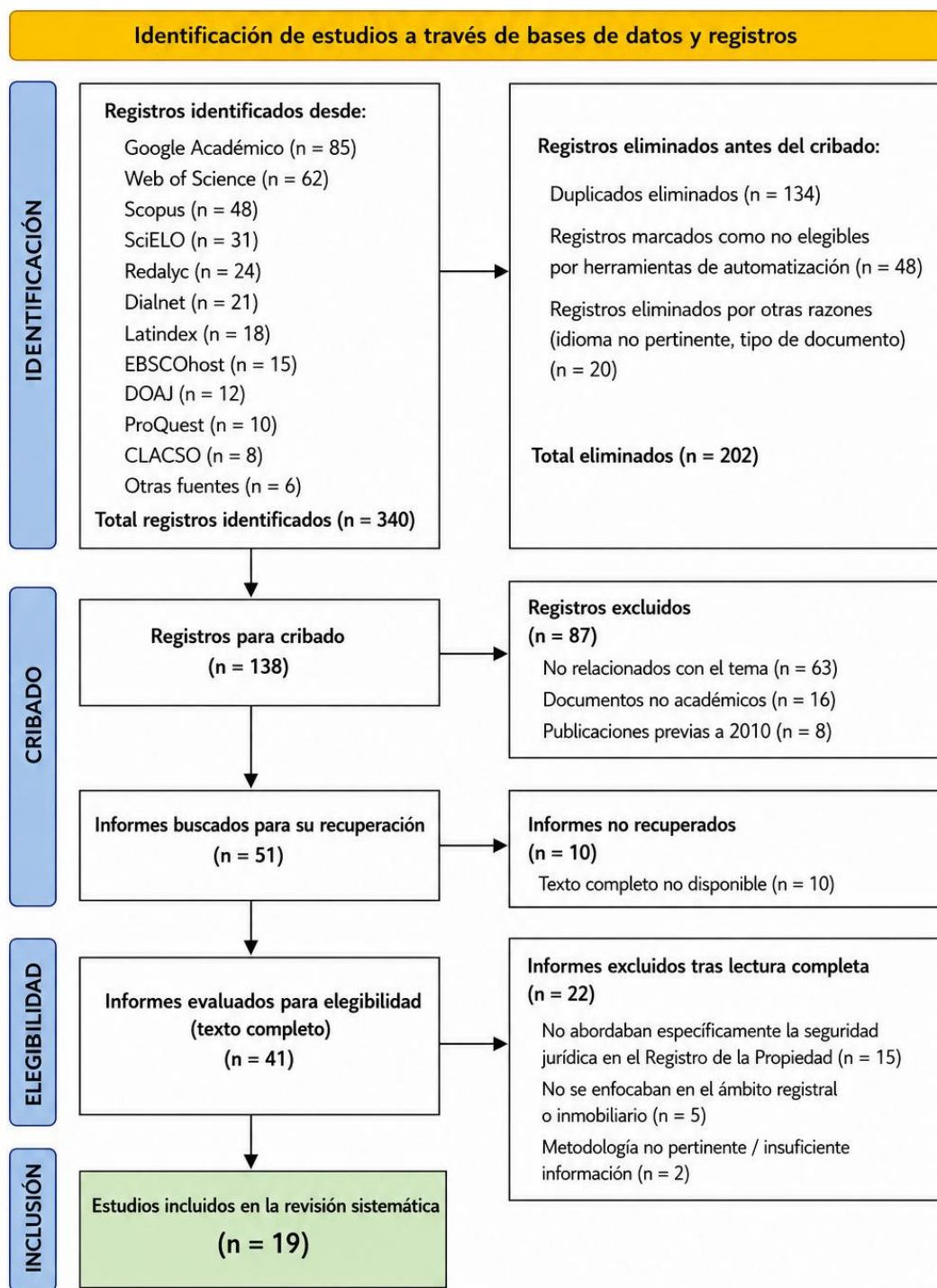
duplicados, corresponder a documentos no elegibles mediante herramientas de automatización o presentar características documentales incompatibles con el objeto de estudio. Luego de esta fase permanecieron 138 registros, los cuales fueron sometidos al proceso de cribado mediante la revisión de títulos, resúmenes y palabras clave. En esta etapa se excluyeron 87 publicaciones por no mantener relación directa con la seguridad jurídica registral, corresponder a documentos no académicos o haber sido publicadas fuera del período de interés de la investigación.

Los 51 documentos restantes fueron recuperados para la revisión del texto completo; sin embargo, 10 investigaciones no pudieron obtenerse debido a la indisponibilidad del documento íntegro, por lo que 41 estudios fueron evaluados para determinar su elegibilidad. Durante la lectura crítica se aplicaron criterios metodológicos y temáticos previamente establecidos, excluyéndose 22 investigaciones que no abordaban específicamente la seguridad jurídica en el Registro de la Propiedad, no se enfocaban en el ámbito registral e inmobiliario o presentaban información metodológica insuficiente. Como resultado del proceso de selección, la revisión sistemática quedó conformada por 19 artículos científicos, los cuales constituyeron la muestra documental definitiva del estudio.

Los criterios de inclusión contemplaron artículos científicos publicados en revistas indexadas, investigaciones desarrolladas en español o inglés, estudios relacionados con seguridad jurídica, derecho registral, registros de la propiedad, publicidad registral, protección del derecho de propiedad y modernización de los sistemas registrales, además de documentos con acceso al texto completo y suficiente calidad metodológica para su análisis. En contraste, se excluyeron tesis, libros, ponencias, documentos normativos sin análisis científico, publicaciones duplicadas y estudios cuya temática principal no guardaba relación con la gestión registral o la seguridad jurídica inmobiliaria.

La información de los 19 estudios seleccionados fue organizada mediante una matriz de extracción de datos elaborada por la autora, en la cual se registraron las variables: autor, año de publicación, país, objetivo, metodología, principales hallazgos, desafíos identificados y aportes relacionados con la seguridad jurídica en los registros de la propiedad. Posteriormente, la evidencia fue sometida a un análisis temático y comparativo, permitiendo identificar patrones comunes, diferencias conceptuales y tendencias investigativas sobre la protección del derecho de propiedad, la publicidad registral, la digitalización de los servicios, la interoperabilidad institucional y el fortalecimiento de los registros cantonales ecuatorianos. Finalmente, los resultados fueron sintetizados mediante un enfoque narrativo, priorizando la interpretación crítica de la literatura y su aplicación al contexto jurídico y administrativo del sistema registral del Ecuador, garantizando la coherencia metodológica y el cumplimiento de los principios de transparencia establecidos por PRISMA 2020 (Ciapponi, 2021).

Figura 1. Diagrama de flujo PRISMA para la identificación, selección e inclusión de estudios.



Nota. Elaboración propia

Análisis de resultados

Los resultados de la revisión sistemática se obtuvieron a partir del análisis de los 19 artículos seleccionados mediante el proceso de identificación, cribado y evaluación de elegibilidad establecido en el diagrama PRISMA 2020. Los estudios fueron examinados considerando sus características bibliográficas, procedencia, objetivos, enfoques metodológicos y principales hallazgos, con el propósito de identificar las tendencias y problemáticas relacionadas con la seguridad jurídica en el Registro de la Propiedad. La información recopilada se organizó de manera sistemática para facilitar la comparación entre las investigaciones y reconocer los principales desafíos asociados con la gestión registral, la aplicación de los principios jurídicos, la digitalización, la estandarización de procedimientos y la coordinación institucional. La Tabla 1 presenta las características generales y los principales resultados de los estudios incluidos en la revisión.

Tabla 1. Estudios relacionados con la seguridad jurídica, el Registro de la Propiedad, el derecho registral y los mecanismos de protección de los derechos sobre bienes inmuebles.

Autor y año	País	Objetivo	Metodología	Hallazgo principal
Rojas (2023)	República Dominicana	Analizar la importancia de la seguridad jurídica como fundamento del Registro de la Propiedad, destacando el papel de las instituciones registrales y notariales en la prevención de conflictos y en la protección de los derechos sobre los bienes.	Investigación de carácter jurídico-doctrinal, basada en el análisis de normas, principios registrales y fundamentos relacionados con la seguridad jurídica preventiva.	La seguridad jurídica constituye un valor fundamental del Derecho, pues permite prever las consecuencias de los actos y genera confianza en las relaciones jurídicas. El Registro de la Propiedad y el notariado actúan como mecanismos de seguridad jurídica preventiva, mientras

Autor y año	País	Objetivo	Metodología	Hallazgo principal
Giler-Mendoza (2020)	Ecuador	Analizar la relación entre el Registro de Propiedad y la seguridad jurídica en Ecuador, considerando el marco legal vigente y la realidad de los procesos registrales, con el propósito de identificar aspectos susceptibles de modernización.	Análisis jurídico y crítico de las normas que regulan el Sistema de Registros y el Derecho Registral en Ecuador, complementado con la revisión de investigaciones previas y el contraste entre el contenido legal y la práctica cotidiana del sistema registral.	que los principios registrales contribuyen a reducir la incertidumbre y la litigiosidad. El marco jurídico ecuatoriano está orientado a garantizar la seguridad jurídica; sin embargo, persisten limitaciones en la práctica registral. Se plantea modernizar el sistema mediante la estandarización de requisitos, la incorporación integral de las TIC para la conservación de documentos legales y la actualización del sistema registral vigente.
Naula-Suquisupa (2025)	Ecuador	Analizar integralmente los desafíos actuales de los registros de la propiedad en Ecuador y proponer soluciones orientadas a fortalecer la seguridad jurídica y patrimonial mediante la incorporación de nuevas tecnologías y un marco legal sólido.	Revisión bibliográfica sistemática de bases de datos académicas y publicaciones oficiales, considerando la evolución histórica, funciones, desafíos y perspectivas futuras de los registros de la propiedad.	Los registros de la propiedad eficientes fortalecen la seguridad jurídica y patrimonial, favorecen la inversión, facilitan el acceso al crédito, promueven la formalización de la propiedad y contribuyen a reducir conflictos e impulsar la inclusión social. La modernización y digitalización, articuladas con aspectos legales y de gestión, son fundamentales para mejorar su eficiencia y sostenibilidad.

Autor y año	País	Objetivo	Metodología	Hallazgo principal
Gavilanes-Pucha et al. (2023)	Ecuador	Analizar jurídicamente la incidencia de los repertorios caducados del Registro de la Propiedad en la seguridad jurídica.	Investigación bajo un paradigma cuantitativo, mediante análisis documental de la Constitución de la República del Ecuador, la Ley de Registro, la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos y artículos científicos. Se aplicó la técnica de análisis de contenido para identificar y examinar las ideas centrales de los documentos revisados.	Los repertorios caducados del Registro de la Propiedad pueden perjudicar los derechos de terceros interesados de buena fe y afectar negativamente la seguridad jurídica. Esta situación genera incertidumbre normativa y evidencia contradicciones constantes dentro del sistema registral ecuatoriano.
Real-Freire et al. (2025)	Ecuador	Analizar comparativamente la seguridad jurídica derivada de la fe pública en los actos notariales y registrales, identificando las fortalezas, limitaciones y desafíos de ambos sistemas en Ecuador.	Enfoque cualitativo y descriptivo, mediante una revisión documental de 25 fuentes académicas recientes, entre artículos científicos indexados y tesis de posgrado.	Los actos notariales garantizan la legalidad y veracidad de los actos jurídicos al momento de su celebración, mientras que los actos registrales fortalecen la publicidad y oponibilidad de los derechos. Persisten problemas relacionados con la falta de estandarización, la disparidad de criterios y la necesidad de consolidar procesos digitales.
Duchi-Jimbo et al. (2025)	Ecuador	Analizar el alcance de la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario,	Revisión bibliográfica exhaustiva de fuentes	La seguridad jurídica constituye un elemento esencial para garantizar la

Autor y año	País	Objetivo	Metodología	Hallazgo principal
		considerando el rol y la contribución del Notariado y del Registro de la Propiedad en la protección de los derechos y la transparencia de las transacciones.	especializadas, incluyendo revistas indexadas y publicaciones localizadas mediante Google Académico.	certeza y transparencia de los trámites inmobiliarios. El Notariado y el Registro de la Propiedad cumplen funciones fundamentales para proteger los derechos, fortalecer la confianza en las transacciones y favorecer la eficiencia del mercado inmobiliario. La función notarial es fundamental para garantizar la autenticidad y legalidad de las transmisiones inmobiliarias y fortalecer la seguridad jurídica. La modernización y digitalización del sistema notarial han contribuido a mejorar la eficiencia y transparencia; sin embargo, es necesario fortalecer y clarificar las funciones notariales para consolidar la confianza pública y garantizar una adecuada inscripción registral.
Cevallos-Calero et al. (2025)	Ecuador	Analizar la relación entre la claridad de las funciones notariales y la correcta inscripción de los bienes en el Registro de la Propiedad, considerando su importancia para el perfeccionamiento de las tradiciones inmobiliarias y la seguridad jurídica.	Enfoque cualitativo, basado en el análisis de la función notarial, el marco normativo y los procesos relacionados con la transmisión e inscripción de bienes inmuebles.	La digitalización permite reducir tiempos y costos, automatizar procesos y mejorar la gestión de la información registral, además de favorecer el acceso al crédito, la inversión y la planificación
Espinoza-Guamán (2026)	Ecuador	Analizar las implicaciones, oportunidades y desafíos derivados de la digitalización y modernización de los Registros de la Propiedad, considerando sus efectos	Revisión bibliográfica sistemática de literatura académica, informes técnicos y normativa sectorial reciente, priorizando documentos publicados desde	

Autor y año	País	Objetivo	Metodología	Hallazgo principal
Cordero-Loyola et al. (2025)	Ecuador	jurídicos, operativos y socioeconómicos.	2010. La información fue recopilada de bases de datos indexadas y repositorios institucionales mediante criterios de pertinencia, actualidad y calidad científica.	urbana y fiscal. Sin embargo, persisten desafíos relacionados con la actualización normativa, ciberseguridad, brecha digital, resistencia al cambio y costos de implementación. Se requiere una transformación integral que articule tecnología, legislación, gestión institucional e inclusión social.
		Analizar las barreras que afectan la digitalización de la información en los Registros de la Propiedad de Zaruma, Marcabellí, Piñas y Huaquillas, en el marco de la Resolución 008-NG-DINARP-2023.	Enfoque cualitativo, descriptivo, dogmático y exploratorio, mediante métodos analítico, deductivo y documental. Se realizaron entrevistas con cuestionarios de diez preguntas abiertas dirigidos a los registradores de los cuatro cantones estudiados.	La falta de presupuesto, recursos tecnológicos y capacitación especializada constituye una limitación para cumplir los plazos establecidos por la normativa y avanzar en la transformación digital de los registros. Se requiere fortalecer la inversión tecnológica y la capacitación del personal para garantizar una gestión registral eficiente, segura y acorde con las exigencias de la digitalización.
Izquierdo & Guerra (2026)	Ecuador	Analizar la prioridad registral y su incidencia en la resolución de conflictos entre derechos reales dentro del ordenamiento jurídico ecuatoriano.	Enfoque cualitativo, jurídico-dogmático, descriptivo y documental, mediante el análisis de la Constitución de	La prioridad registral es fundamental para establecer el orden de preferencia entre derechos incompatibles sobre un mismo inmueble y garantizar la seguridad

Autor y año	País	Objetivo	Metodología	Hallazgo principal
			la República del Ecuador, Código Civil, Ley de Registro, Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, doctrina jurídica y fuentes jurisprudenciales.	jurídica. Su aplicación debe vincularse con los principios de legalidad, publicidad, tracto sucesivo y buena fe, además de fortalecerse mediante una adecuada calificación registral, interoperabilidad institucional y digitalización de los registros para prevenir conflictos entre derechos reales.
Gálvez (2021)	Perú	Analizar la seguridad jurídica del sistema de transferencia de propiedad inmueble y su incidencia en el tráfico inmobiliario.	Análisis jurídico-doctrinal del sistema de transferencia de propiedad peruano.	El sistema de transferencia presenta limitaciones para garantizar certeza jurídica, evidenciando la necesidad de fortalecer los mecanismos registrales para proteger los derechos de propiedad y generar confianza en el tráfico inmobiliario.
Salazar (2024)	Ecuador	Analizar las deficiencias jurídicas en la resolución de negativas registrales y su incidencia en la seguridad jurídica.	Enfoque cualitativo mediante análisis documental de la Ley de Registro, COGEP, jurisprudencia y normativa comparada.	La falta de un procedimiento claro y de una autoridad judicial competente para resolver las negativas registrales afecta la seguridad jurídica. Se propone reformar la Ley de Registro y establecer al Juez de lo Civil como competente para resolver estas controversias.
Lucas-Baque & Albert-	Ecuador	Analizar la aplicación de los principios notariales y su aporte a la justicia	Métodos jurídico-exegético, comparativo y	La aplicación adecuada de los principios notariales contribuye a prevenir

Autor y año	País	Objetivo	Metodología	Hallazgo principal
Márquez (2019)		preventiva y la seguridad jurídica.	hermenéutico jurídico.	conflictos y fortalecer la seguridad jurídica, especialmente en el ámbito inmobiliario.
Jaramillo et al. (2022)	Ecuador	Analizar la importancia de la eficiencia y eficacia del servicio notarial como garantía de la seguridad jurídica y contractual.	Investigación documental-cualitativa, con métodos histórico, analítico, exegético y comparativo.	La correcta aplicación de los principios del derecho notarial es fundamental para garantizar la seguridad jurídica y asegurar que las relaciones contractuales produzcan efectos conforme a la ley.
Granados & Pozo (2021)	Ecuador	Analizar la vulneración del derecho a la propiedad privada y la seguridad jurídica en los procesos de expropiación de bienes inmuebles.	Enfoque cualitativo, mediante métodos analítico-sintético, histórico-comparativo e inductivo-deductivo.	La expropiación puede afectar la seguridad jurídica y el derecho de propiedad cuando la valoración y el pago del inmueble no garantizan una compensación justa, generando afectaciones para los propietarios.
Villacres-López & Pazmay-Pazmay (2021)	Ecuador	Analizar el derecho constitucional a la seguridad jurídica de los ciudadanos ecuatorianos y su aplicación dentro del ordenamiento jurídico.	Enfoque jurídico-doctrinal mediante el método deductivo.	La seguridad jurídica requiere normas previas y una adecuada aplicación por las autoridades competentes. El ordenamiento ecuatoriano presenta vacíos procesales que pueden afectar las garantías constitucionales, evidenciando la necesidad de fortalecer el marco jurídico.
Proaño-Astudillo	Ecuador	Proponer requisitos mínimos para la inscripción de actos en los Registros	Enfoque mixto, con predominio cualitativo, mediante	La falta de procedimientos claros y criterios uniformes afecta la eficiencia registral.

Autor y año	País	Objetivo	Metodología	Hallazgo principal
et al. (2025)		de la Propiedad del Ecuador.	análisis documental, entrevistas y encuestas a abogados y usuarios del sistema registral.	La estandarización de requisitos permitiría agilizar la inscripción, mejorar la transparencia y fortalecer la seguridad jurídica y la confianza ciudadana.
Mendoza-Mendieta et al. (2025)	Ecuador	Analizar la fe pública notarial como garantía de seguridad jurídica en los actos y contratos vinculados con el Registro de la Propiedad.	Enfoque cualitativo mediante revisión de doctrina, jurisprudencia y normativa vigente.	La fe pública notarial aporta autenticidad y certeza a los actos relacionados con bienes inmuebles, fortaleciendo la seguridad jurídica, previniendo conflictos y generando confianza en el sistema notarial y registral.
Villavicencio & Roldán (2024)	Ecuador	Analizar el concepto de seguridad jurídica y su desarrollo en la jurisprudencia de la Corte Constitucional del Ecuador.	Análisis jurídico y jurisprudencial, considerando doctrina, derecho comparado y decisiones de la Corte Constitucional desde 2008 hasta 2024.	La seguridad jurídica se consolida en Ecuador como derecho, principio y garantía del Estado de derecho, constituyendo un fundamento para la protección de los derechos y la certeza en la aplicación de las normas.

La revisión sistemática permitió analizar 19 estudios relacionados con la seguridad jurídica, el Registro de la Propiedad, el derecho registral y los mecanismos de protección de los derechos sobre bienes inmuebles. Del total de investigaciones seleccionadas, 17 fueron desarrolladas en Ecuador, mientras que una correspondió a República Dominicana y otra a Perú, lo que evidencia una marcada concentración de la producción analizada en el contexto ecuatoriano. Esta distribución resulta pertinente para el objetivo de la investigación, debido a que permite examinar de manera directa las características,

dificultades y posibilidades de fortalecimiento del sistema registral ecuatoriano. El estudio desarrollado en República Dominicana plantea que el Registro de la Propiedad y el notariado constituyen mecanismos de seguridad jurídica preventiva y que los principios registrales contribuyen a reducir la incertidumbre y la litigiosidad en las relaciones patrimoniales (Rojas, 2023).

En cuanto a los enfoques metodológicos, se observa un predominio de investigaciones cualitativas, jurídico-doctrinales y documentales. Los estudios revisados recurren principalmente al análisis de normas, doctrina, jurisprudencia, legislación registral y literatura científica para interpretar el funcionamiento de la seguridad jurídica en el ámbito inmobiliario. También se identificaron revisiones bibliográficas y sistemáticas, mientras que un grupo reducido incorporó técnicas empíricas como entrevistas y encuestas. Por ejemplo, Cordero-Loyola et al. (2025) desarrollaron una investigación cualitativa, descriptiva, dogmática y exploratoria, complementada con entrevistas a los registradores de cuatro cantones; mientras que Proaño-Astudillo et al. (2025) emplearon un enfoque mixto mediante análisis documental, entrevistas y encuestas a abogados y usuarios del sistema registral.

Uno de los principales resultados identificados es la consideración de la seguridad jurídica como fundamento esencial de la función registral. Los estudios coinciden en que el Registro de la Propiedad no cumple únicamente una función administrativa de recepción e inscripción de documentos, sino que constituye un mecanismo de protección de los derechos patrimoniales y de prevención de conflictos. Giler-Mendoza (2020) señala que el marco jurídico ecuatoriano está orientado a garantizar la seguridad jurídica, aunque persisten limitaciones en la práctica registral; mientras que Naula-Suquisupa (2025) destaca que la eficiencia de los registros favorece la protección patrimonial, la inversión, el acceso al crédito, la formalización de la propiedad y la reducción de conflictos.

Esta relación entre registro y seguridad jurídica también se encuentra respaldada por Rojas (2023), quien identifica al Registro de la Propiedad y al notariado como mecanismos de seguridad preventiva, y por Duchi-Jimbo et al. (2025), quienes sostienen que la seguridad jurídica resulta indispensable para garantizar certeza y transparencia en las operaciones inmobiliarias. En este último caso, se destaca que el Notariado y el Registro de la Propiedad cumplen funciones complementarias: mientras el primero interviene en la legalidad y formalización del acto, el segundo fortalece la publicidad y oponibilidad de los derechos.

Otro resultado recurrente corresponde a la necesidad de modernizar y digitalizar los sistemas registrales. Los estudios revisados identifican la transformación tecnológica como una de las principales perspectivas para fortalecer la seguridad jurídica en los registros de la propiedad. Espinoza-Guamán (2026) señala que la digitalización permite reducir tiempos y costos, automatizar procesos y mejorar la gestión de la información registral, además de generar efectos favorables sobre el acceso al crédito, la inversión y la planificación urbana y fiscal. Sin embargo, el mismo estudio advierte que la transformación digital enfrenta obstáculos relacionados con la actualización normativa, la ciberseguridad, la brecha digital, la resistencia al cambio y los costos de implementación.

Los resultados de Cordero-Loyola et al. (2025) permiten trasladar esta problemática directamente al ámbito cantonal. El estudio realizado en los Registros de la Propiedad de Zaruma, Marcabelí, Piñas y Huaquillas encontró que la falta de presupuesto, recursos tecnológicos y capacitación especializada limita el cumplimiento de los plazos establecidos por la normativa y dificulta el avance de la transformación digital. Por tanto, la modernización registral no depende únicamente de incorporar plataformas tecnológicas, sino también de disponer de recursos económicos, infraestructura adecuada y personal capacitado para utilizar y administrar dichos sistemas.

De manera complementaria, varios estudios identificaron la falta de estandarización de procedimientos y requisitos como una de las principales dificultades para garantizar una adecuada seguridad jurídica. Giler-Mendoza (2020) plantea la necesidad de estandarizar requisitos e incorporar integralmente las tecnologías de información y comunicación para mejorar la conservación y gestión de los documentos legales. Real-Freire et al. (2025), por su parte, evidencian problemas derivados de la falta de estandarización y de la disparidad de criterios en los sistemas notarial y registral. Esta problemática adquiere especial importancia en el modelo ecuatoriano, donde la gestión registral se desarrolla en diferentes cantones y puede generar diferencias en los procedimientos y criterios aplicados.

En esta misma línea, Proaño-Astudillo et al. (2025) identificaron que la ausencia de procedimientos claros y criterios uniformes afecta la eficiencia de los procesos de inscripción. Los autores proponen establecer requisitos mínimos para la inscripción de actos en los Registros de la Propiedad del Ecuador, considerando que la estandarización permitiría agilizar los procedimientos, mejorar la transparencia y fortalecer tanto la seguridad jurídica como la confianza de los ciudadanos. Este resultado permite identificar que uno de los desafíos centrales del sistema registral no se encuentra únicamente en la disponibilidad tecnológica, sino también en la uniformidad de los procedimientos que deben aplicar las instituciones registrales.

Otro hallazgo relevante se relaciona con la interoperabilidad institucional y la coordinación entre las diferentes entidades que intervienen en los actos inmobiliarios. Izquierdo y Guerra (2026) determinaron que la prioridad registral constituye un elemento fundamental para establecer el orden de preferencia entre derechos incompatibles sobre un mismo inmueble. Su adecuada aplicación debe articularse con los principios de legalidad, publicidad, tracto sucesivo y buena fe, además de fortalecerse mediante la interoperabilidad institucional y la digitalización. Esto demuestra que la seguridad jurídica

requiere que la información y los procedimientos registrales funcionen de manera coordinada y permitan reducir posibles contradicciones entre derechos inscritos.

La revisión también permitió identificar problemas vinculados con deficiencias normativas y procedimentales. Gavilanes-Pucha et al. (2023) encontraron que los repertorios caducados del Registro de la Propiedad pueden perjudicar los derechos de terceros de buena fe y generar incertidumbre dentro del sistema registral ecuatoriano. De forma similar, Salazar (2024) identificó deficiencias jurídicas en la resolución de negativas registrales, señalando que la falta de un procedimiento claro y de una autoridad judicial competente puede afectar la seguridad jurídica. Estos resultados muestran que la existencia de normas no garantiza por sí sola la seguridad jurídica, pues también resulta necesario contar con procedimientos claros, coherentes y aplicables ante las diferentes situaciones que pueden presentarse en la actividad registral.

Asimismo, los estudios evidencian una relación estrecha entre la función notarial y la función registral como mecanismos complementarios de seguridad jurídica preventiva. Cevallos-Calero et al. (2025) señalan que la función notarial es fundamental para garantizar la autenticidad y legalidad de las transmisiones inmobiliarias, mientras que Mendoza-Mendieta et al. (2025) destacan que la fe pública notarial aporta autenticidad y certeza a los actos y contratos vinculados con bienes inmuebles. Por tanto, los resultados permiten sostener que la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario depende de una adecuada articulación entre la formalización notarial del acto y su posterior inscripción registral.

En relación con los principios jurídicos que sustentan la actividad registral, la literatura analizada destaca especialmente la publicidad, legalidad, prioridad, tracto sucesivo y buena fe. Izquierdo y Guerra (2026) resaltan que estos principios permiten ordenar los derechos sobre los inmuebles y prevenir conflictos; mientras que Rojas (2023)

considera que los principios registrales constituyen mecanismos para reducir la incertidumbre y la litigiosidad. En consecuencia, los resultados muestran que la seguridad jurídica no depende exclusivamente de la existencia física o digital de un registro, sino de la correcta aplicación de los principios que regulan la calificación e inscripción de los actos jurídicos.

Finalmente, los estudios revisados permiten identificar que los principales desafíos del Registro de la Propiedad ecuatoriano pueden agruparse en cuatro grandes dimensiones: jurídica, administrativa, tecnológica e institucional. En la dimensión jurídica destacan los vacíos normativos, las dificultades para resolver negativas registrales, las contradicciones y la necesidad de uniformar criterios; en la dimensión administrativa sobresalen la falta de procedimientos estandarizados y las diferencias en la gestión; en la dimensión tecnológica se identifican limitaciones presupuestarias, brecha digital, falta de infraestructura, capacitación y riesgos de ciberseguridad; mientras que en la dimensión institucional se evidencia la necesidad de fortalecer la coordinación entre notarías, registros y otras entidades vinculadas con la información inmobiliaria.

En términos generales, los 19 estudios analizados convergen en que el fortalecimiento de la seguridad jurídica registral requiere superar una visión limitada del Registro de la Propiedad como una institución exclusivamente encargada de inscribir documentos. La evidencia muestra que su eficacia depende de la articulación entre un marco jurídico claro, procedimientos uniformes, personal capacitado, infraestructura tecnológica, interoperabilidad institucional y adecuada coordinación con la función notarial. Esta tendencia resulta particularmente significativa para el ámbito cantonal ecuatoriano, donde las investigaciones identifican que las diferencias en recursos, capacidades institucionales y niveles de digitalización pueden incidir en la calidad y oportunidad del servicio registral. Por ello, la modernización integral del sistema, acompañada de

mecanismos de estandarización y fortalecimiento institucional, aparece como la principal perspectiva para consolidar registros capaces de garantizar mayor certeza, transparencia y protección de los derechos de propiedad.

Discusión

Los resultados de la presente revisión sistemática evidencian que la seguridad jurídica constituye un elemento central para el adecuado funcionamiento del Registro de la Propiedad y para la protección de los derechos relacionados con los bienes inmuebles. Esta tendencia coincide con Rojas (2023), quien sostiene que la seguridad jurídica permite generar confianza y previsibilidad en las relaciones jurídicas, mientras que el Registro de la Propiedad y el notariado actúan como mecanismos de seguridad preventiva destinados a disminuir la incertidumbre y prevenir conflictos. En este sentido, los hallazgos obtenidos permiten interpretar que la función registral no debe entenderse únicamente como un procedimiento administrativo de inscripción, sino como un mecanismo institucional orientado a otorgar certeza sobre la situación jurídica de los bienes y sus titulares.

Esta perspectiva también coincide con Giler-Mendoza (2020), cuyos resultados muestran que, aunque el ordenamiento jurídico ecuatoriano está diseñado para garantizar la seguridad jurídica, persisten limitaciones en la práctica registral. La coincidencia entre ambos estudios resulta relevante porque demuestra que la existencia de un marco normativo orientado a la protección jurídica no necesariamente garantiza su aplicación uniforme y eficiente. En consecuencia, la seguridad jurídica debe analizarse no solo desde la existencia de normas, sino también desde la capacidad institucional para aplicarlas de manera coherente, oportuna y transparente.

Los resultados obtenidos también guardan relación con Naula-Suquisupa (2025), quien identifica que unos registros de la propiedad eficientes contribuyen a fortalecer la

seguridad jurídica y patrimonial, favorecer la inversión, facilitar el acceso al crédito, promover la formalización de la propiedad y reducir conflictos. La coincidencia permite sostener que la eficiencia registral posee efectos que trascienden el ámbito estrictamente jurídico, debido a que la certeza sobre la propiedad puede generar condiciones favorables para las actividades económicas y patrimoniales. Por ello, las deficiencias registrales no representan únicamente dificultades administrativas para los usuarios, sino que pueden repercutir en la confianza y en la dinámica del mercado inmobiliario.

En relación con la modernización tecnológica, los hallazgos coinciden ampliamente con Espinoza-Guamán (2026), quien señala que la digitalización puede reducir tiempos y costos, automatizar procesos y mejorar la gestión de la información registral. Sin embargo, este autor también identifica obstáculos relacionados con la actualización normativa, la ciberseguridad, la brecha digital, la resistencia al cambio y los costos de implementación. Los resultados de la presente revisión confirman esta doble dimensión de la transformación digital: por una parte, representa una oportunidad para mejorar la eficiencia y accesibilidad de los servicios; por otra, introduce nuevos requerimientos institucionales y jurídicos que deben ser atendidos para que la tecnología realmente contribuya a la seguridad jurídica.

Esta situación adquiere una dimensión particularmente importante en el ámbito cantonal. Cordero-Loyola et al. (2025), al analizar los Registros de la Propiedad de Zaruma, Marcabelí, Piñas y Huaquillas, encontraron que la falta de presupuesto, recursos tecnológicos y capacitación especializada constituye una limitación para cumplir con los plazos normativos y avanzar en la transformación digital. Este resultado coincide con la tendencia identificada en la presente revisión y permite advertir que la modernización registral no depende exclusivamente de adquirir sistemas informáticos. Se requiere también fortalecer las capacidades del personal, garantizar recursos económicos y establecer

condiciones institucionales que permitan incorporar las nuevas tecnologías de manera sostenible.

Otro aspecto relevante corresponde a la estandarización de los procedimientos registrales. Los resultados coinciden con Giler-Mendoza (2020), quien plantea la necesidad de estandarizar requisitos e incorporar integralmente las tecnologías de información y comunicación para modernizar el sistema registral. Asimismo, Real-Freire et al. (2025) identifican problemas relacionados con la falta de estandarización y la disparidad de criterios entre los sistemas notarial y registral. Estas coincidencias permiten considerar que la seguridad jurídica requiere criterios suficientemente uniformes para evitar que situaciones jurídicas similares reciban tratamientos diferentes dependiendo del procedimiento o de la institución que intervenga.

En este mismo sentido, los resultados se relacionan directamente con Proaño-Astudillo et al. (2025), quienes identificaron que la ausencia de procedimientos claros y criterios uniformes afecta la eficiencia registral y propusieron requisitos mínimos para la inscripción de actos en los Registros de la Propiedad del Ecuador. Esta coincidencia fortalece la interpretación de que la estandarización constituye una de las principales alternativas para mejorar la transparencia, agilizar los procesos y reducir la incertidumbre de los usuarios. Desde esta perspectiva, establecer parámetros comunes no significa eliminar las particularidades administrativas de cada cantón, sino garantizar que los requisitos y criterios esenciales de calificación respondan a reglas claras y previsibles.

La importancia de la coordinación institucional identificada en los resultados coincide con Izquierdo y Guerra (2026), quienes destacan el papel de la prioridad registral en la resolución de conflictos entre derechos reales y señalan la necesidad de fortalecer la interoperabilidad institucional y la digitalización. Este planteamiento resulta particularmente

significativo para el sistema registral ecuatoriano, puesto que la seguridad jurídica depende de que la información relacionada con los bienes pueda ser gestionada de manera coherente y coordinada. Así, la interoperabilidad no debe considerarse únicamente como una herramienta tecnológica, sino como un mecanismo que puede contribuir a prevenir contradicciones y facilitar una gestión más eficiente de los derechos inscritos.

Por otra parte, los hallazgos relacionados con los repertorios caducados coinciden con Gavilanes-Pucha et al. (2023), quienes advierten que esta situación puede perjudicar los derechos de terceros de buena fe y generar incertidumbre normativa. La coincidencia permite señalar que la seguridad jurídica registral también depende de la calidad, actualización y coherencia de la información contenida en los registros. Un sistema registral que conserve información desactualizada o que presente contradicciones puede disminuir la confianza de quienes recurren al registro para conocer la situación jurídica de un inmueble.

De manera similar, los resultados relacionados con las negativas registrales encuentran respaldo en Salazar (2024), quien identificó deficiencias jurídicas en los procedimientos para resolver este tipo de controversias. Según el estudio, la falta de claridad respecto del procedimiento y de la autoridad competente puede afectar la seguridad jurídica. Esta coincidencia evidencia que la protección de los derechos no termina con la presentación de un título ante el Registro de la Propiedad, sino que también requiere mecanismos claros para resolver las controversias que surjan durante el proceso de calificación o inscripción.

La relación entre el Registro de la Propiedad y el Notariado constituye otro elemento coincidente en la literatura revisada. Duchi-Jimbo et al. (2025) sostienen que ambas instituciones cumplen funciones esenciales para garantizar la certeza y transparencia del

tráfico inmobiliario, mientras que Cevallos-Calero et al. (2025) destacan la importancia de la función notarial para garantizar la autenticidad y legalidad de las transmisiones inmobiliarias. Mendoza-Mendieta et al. (2025), de manera complementaria, señalan que la fe pública notarial aporta autenticidad y certeza a los actos y contratos vinculados con bienes inmuebles. En conjunto, estos resultados respaldan la necesidad de fortalecer la articulación entre la actividad notarial y registral, debido a que ambas intervenciones forman parte de una cadena de seguridad jurídica preventiva.

Los resultados también coinciden con Lucas-Baque y Albert-Márquez (2019) y Jaramillo et al. (2022), quienes destacan la importancia de los principios notariales para la prevención de conflictos y la garantía de la seguridad jurídica. Esta coincidencia permite ampliar la discusión hacia la necesidad de comprender la seguridad registral como parte de un sistema preventivo más amplio, en el que intervienen diferentes operadores jurídicos. La adecuada aplicación de los principios notariales y registrales contribuye a que los actos jurídicos inmobiliarios se formalicen correctamente y produzcan los efectos previstos por la legislación.

Finalmente, los resultados relacionados con la protección del derecho de propiedad coinciden con Granados y Pozo (2021), quienes advierten que determinados procedimientos, como la expropiación, pueden generar afectaciones a la seguridad jurídica cuando no se garantiza una compensación justa. Asimismo, Villacres-López y Pazmay-Pazmay (2021) sostienen que la seguridad jurídica exige la existencia de normas previas y una adecuada aplicación por parte de las autoridades competentes. Estos planteamientos complementan los hallazgos de la presente revisión al demostrar que la seguridad jurídica constituye un principio transversal que no se limita al funcionamiento del Registro de la Propiedad, sino que se relaciona con la protección integral del derecho de propiedad y con la actuación previsible de las instituciones públicas.

En síntesis, existe una marcada convergencia entre los 19 estudios analizados respecto de la necesidad de fortalecer el sistema registral ecuatoriano mediante la combinación de seguridad normativa, procedimientos estandarizados, modernización tecnológica, capacitación del personal, interoperabilidad institucional y coordinación entre Notariado y Registro de la Propiedad. Los estudios de Giler-Mendoza (2020), Naula-Suquisupa (2025), Espinoza-Guamán (2026), Cordero-Loyola et al. (2025) y Proaño-Astudillo et al. (2025) coinciden especialmente en señalar que las principales dificultades no derivan exclusivamente de la ausencia de regulación, sino de las limitaciones existentes en la aplicación práctica, los recursos disponibles y la modernización de los procesos.

En consecuencia, la evidencia revisada permite sostener que las perspectivas de fortalecimiento de la seguridad jurídica en los Registros de la Propiedad del ámbito cantonal ecuatoriano deben orientarse hacia una modernización integral. Esta debe incorporar tecnología, pero acompañada de reformas y precisiones normativas, criterios uniformes, actualización permanente de la información, capacitación especializada y mecanismos efectivos de coordinación institucional. De esta manera, el Registro de la Propiedad puede consolidarse no solo como una entidad encargada de publicitar actos jurídicos, sino como una institución fundamental para la prevención de conflictos, la protección del derecho de propiedad y la generación de confianza en el tráfico inmobiliario.

Conclusiones

La revisión sistemática realizada permitió concluir que la seguridad jurídica constituye un elemento esencial de la función del Registro de la Propiedad, debido a que permite generar certeza sobre la titularidad, situación jurídica y transferencia de los bienes inmuebles. Los 19 estudios analizados coinciden en que la función registral trasciende la simple inscripción de documentos, al constituirse en un mecanismo de protección de los

derechos patrimoniales, prevención de conflictos y fortalecimiento de la confianza de los ciudadanos en las instituciones encargadas de garantizar el derecho de propiedad.

Se determinó que, aunque el Ecuador dispone de un marco jurídico orientado a garantizar la seguridad jurídica registral, persisten dificultades relacionadas con su aplicación práctica. Entre los principales problemas identificados se encuentran la falta de uniformidad en determinados procedimientos, diferencias en los criterios de actuación, deficiencias normativas, dificultades en la resolución de negativas registrales y problemas relacionados con información registral desactualizada. Estas situaciones pueden generar incertidumbre para los usuarios y afectar la eficacia de la protección jurídica de los derechos inscritos.

Asimismo, se concluye que uno de los principales desafíos de los Registros de la Propiedad en el ámbito cantonal ecuatoriano corresponde a la modernización de sus procesos. Los estudios evidencian que la digitalización puede contribuir a reducir tiempos, mejorar la gestión documental, facilitar el acceso a la información y disminuir determinados riesgos asociados con los procedimientos tradicionales. Sin embargo, su implementación requiere recursos económicos, infraestructura tecnológica, capacitación especializada, actualización normativa y mecanismos adecuados de protección de la información frente a riesgos de seguridad digital.

Otro aspecto relevante identificado es la necesidad de estandarizar los procedimientos y requisitos registrales. Las diferencias en los criterios y procesos aplicados entre instituciones pueden afectar la previsibilidad de las actuaciones administrativas y generar dificultades para los ciudadanos. Por ello, el fortalecimiento de criterios comunes y requisitos claros constituye una alternativa para mejorar la eficiencia, transparencia y

seguridad jurídica de los servicios registrales, sin desconocer las particularidades administrativas propias de cada cantón.

La investigación también permitió establecer que la interoperabilidad y coordinación institucional constituyen elementos fundamentales para fortalecer el sistema registral. La articulación entre Registros de la Propiedad, notarías y otras instituciones relacionadas con la información inmobiliaria puede contribuir a reducir inconsistencias, facilitar el intercambio de información y mejorar la trazabilidad de los actos jurídicos. En este sentido, la seguridad jurídica registral debe comprenderse como resultado de la actuación coordinada de diferentes instituciones y operadores jurídicos.

Finalmente, se concluye que las perspectivas de fortalecimiento de la seguridad jurídica en los Registros de la Propiedad ecuatorianos requieren una modernización integral del sistema registral, que combine actualización normativa, estandarización de procedimientos, transformación digital, capacitación permanente del talento humano, interoperabilidad institucional y mecanismos eficaces de protección de los derechos de propiedad. De acuerdo con la evidencia analizada, estas acciones permitirían avanzar hacia registros cantonales más eficientes, transparentes y accesibles, capaces de responder a las nuevas necesidades del tráfico inmobiliario y de garantizar una mayor certeza jurídica a los ciudadanos.

Referencias bibliográficas

- Asamblea Nacional del Ecuador. (2008). Constitución de la República del Ecuador. Registro Oficial No. 449, 20 de octubre de 2008.
- Asamblea Nacional del Ecuador. (2010). Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos. Registro Oficial Suplemento No. 162, 31 de marzo de 2010.
- Banco Mundial. (2020). Public-private partnerships in land administration: Analytical and operational frameworks. World Bank.
- Cabello, F. (2025). Los Bienes Familiares: Entre La Protección De La Familia Y La Incerteza Para Los Terceros. *Revista de ciencias sociales (Valparaíso)*, (86). https://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0719-84422025000100143&script=sci_arttext&lng=en
- Cevallos-Calero, E., Chacón-Gómez, N., & Alfonso-González, I. (2025). La función del notario en el perfeccionamiento de tradiciones inmobiliarias. *Noesis. Revista Electrónica de Investigación*, 7(1), 1226-1244. <https://doi.org/10.35381/noesisin.v7i1.486>
- Ciapponi, A. (2021). La declaración PRISMA 2020: Una guía actualizada para reportar revisiones sistemáticas. *Evidencia, actualización en la práctica ambulatoria*, 24(3), e002139-e002139. <https://www.evidencia.org.ar/index.php/Evidencia/article/download/6960/4585>
- Cordero-Loyola, V., Chacón-Gómez, N., & Castro-Sánchez, F. de J. (2025). Limitaciones de la digitalización de los registros de la propiedad con funciones y facultades mercantiles con autonomía registral en Ecuador. *Noesis. Revista Electrónica de Investigación*, 7(1), 1283-1303. <https://doi.org/10.35381/noesisin.v7i1.489>
- Duchi-Jimbo, G., Sánchez-Bazantes, L., & Hurtado-Rodríguez, J. (2025). Derecho notarial y registral: Seguridad jurídica y tráfico inmobiliario. *Revista Lex*, 8(30), 923-936. <https://doi.org/10.33996/revistalex.v9i30.324>
- Espinoza-Guamán, E. (2026). Digitalización y modernización de los Registros de la Propiedad: Implicaciones y oportunidades. *Revista Ciencia & Sociedad*, 6(1), 119-142. <https://www.cienciaysociedaduatf.com/index.php/ciesocieuatf/article/view/103>
- Fuentes-Canosa, A. (2022). Reseña de sitio web: Preferred Reporting Items for Systematic Reviews and Meta-Analyses (PRISMA). *Declaración PRISMA 2020. Revista de estudios e investigación en psicología y educación*, 9(2), 323-327. <https://www.redalyc.org/journal/6952/695273466009/html/>
- Gálvez, G. (2021). Nuevos perfiles de la transferencia de la propiedad y la seguridad jurídica. *Lumen*, 17(1), 113-125. <https://doi.org/10.33539/lumen.2021.v17n1.2392>
- Gavilanes-Pucha, V., Suárez-Merino, E., Cornejo-Aguilar, J., & Machuca-Lozano, S. (2023). Los repertorios caducados del registro de la propiedad y su incidencia en la seguridad jurídica. *IUSTITIA SOCIALIS*, 8(1), 366-376. <https://doi.org/10.35381/racji.v8i1.2741>
-

- Giler-Mendoza, G. (2020). Reflexiones sobre el registro de propiedad y seguridad jurídica en el Ecuador. *Polo del conocimiento*, 5(9), 592-604. <https://polodelconocimiento.com/ojs/index.php/es/article/view/1714>
- Granados, J., & Pozo, E. (2021). La vulneración del derecho a la propiedad privada y seguridad jurídica con la declaratoria de utilidad pública o interés social con fines de expropiación. *Polo del Conocimiento*, 6(11), 1040-1071. <https://doi.org/https://doi.org/10.23857/pc.v6i11.3314>
- Huamani, S. (2025). El catastro de predios urbanos en registros públicos y su impacto en la seguridad jurídica de las propiedades inmuebles. <https://repositorio.usil.edu.pe/entities/publication/12d7edc6-851e-4362-8fd5-1f532c2bf127>
- Izquierdo, A., & Guerra, G. (2026). Prioridad registral y conflicto entre derechos reales. *Polo del Conocimiento*, 11(8), 727-738. <https://doi.org/https://doi.org/10.23857/pc.v11i8.12262>
- Jaramillo, G., Zambrano, K., & Ramón, M. (2022). Eficiencia y eficacia del servicio notarial en el ecuador como garantía a la seguridad jurídica y contractual de los usuarios. *Dominio de las Ciencias*, (Extra 3), 1077-1094. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8637926>
- Lucas-Baque, S. J., & Albert-Márquez, J. J. (2019). Los principios notariales como aporte a la justicia preventiva y a la seguridad jurídica | Lucas- Baque | *Polo del Conocimiento*. *Polo del conocimiento*, 4(11), 41-66. <https://doi.org/https://doi.org/10.23857/pc.v4i11.117>
- Mendoza-Mendieta, M., Alfonso-González, I., & Castro-Sánchez, F. de J. (2025). Fe pública notarial como garantía de seguridad en actos jurídicos celebrados en sede notarial ecuatoriana. *Noesis. Revista Electrónica de Investigación*, 7(2), 316-333. <https://doi.org/10.35381/noesisin.v7i2.584>
- Naula-Suquisupa, L. (2025). Registro de la Propiedad: La columna vertebral de la seguridad jurídica y patrimonial. *Sociedad & Tecnología*, 8, 479-492. <https://doi.org/10.51247/st.v8iS2.249>
- Novoa, E., & Escobar, C. (2020). Modernización del sistema registral ecuatoriano: Las oportunidades que trae la tecnología blockchain. *Revista Cálamo*, (13), 67-85. <https://doi.org/10.61243/calamo.13.160>
- Paños, A. (2019). El Registro de la Propiedad como sistema de garantía en la era de la Blockchain. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, (776), 2905 a 2941. <https://www.revistacritica.es/index.php/rcdi/article/view/937>
- Proaño-Astudillo, F., Alfonso-González, I., & Castro-Sánchez, F. de J. (2025). Procedimiento y requisitos mínimos para la inscripción en los registros de la propiedad del Ecuador. *Noesis. Revista Electrónica de Investigación*, 7(2), 722-738. <https://doi.org/10.35381/noesisin.v7i2.614>
- Real-Freire, J., Freire-Ojeda, B., López-Castro, N. del C., Salazar-Rivadeneira, E., & Campo-Saransig, D. (2025). Seguridad jurídica en la fe pública: Análisis comparativo entre actos notariales y registrales. *Space Scientific Journal of*
-

Multidisciplinary, 3(4), 74-97. <https://doi.org/10.63618/omd/ssjm/v3/n4/58>

Rojas, A. (2023). La seguridad jurídica: Presupuesto del registro de la propiedad. *Saber y Justicia*, 1(23). <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=9101298>

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

Villacres-López, J., & Pazmay-Pazmay, S. (2021). Derecho constitucional a la seguridad jurídica de los ciudadanos en el Ecuador. *Polo del conocimiento*, 6(5), 1222-1233. <https://doi.org/https://doi.org/10.23857/pc.v6i5.2751>

Villavicencio, J., & Roldán, A. (2024). La seguridad jurídica y la jurisprudencia de la Corte Constitucional del Ecuador. *Revista Cálamo*, (21), 56-72. <https://doi.org/10.61243/calamo.21.402>
