

Instrumentos públicos e inscripción registral: efectos jurídicos en la transmisión del dominio**Public instruments and registration: legal effects on the transfer of ownership***Victoria Katherine Béjar Rojas***CIENCIA, TECNOLOGÍA Y
SOCIEDAD****Julio - diciembre, V°7 - N°2; 2026****Recibido:** 07-09-2026**Aceptado:** 10-09-2026**Publicado:** 15-09-2026**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). Instrumentos públicos e inscripción registral: efectos jurídicos en la transmisión del dominio. *Revista G-ner@ndo*, V°7 (N°2). Pág. 4182 – 4203.

Resumen

La presente investigación tuvo como objetivo analizar sistemáticamente la literatura jurídica existente sobre los efectos de los instrumentos públicos y de la inscripción registral en la transmisión del dominio de bienes inmuebles. Se desarrolló bajo un enfoque cualitativo y documental, mediante una revisión sistemática de literatura siguiendo los lineamientos de PRISMA 2020. La búsqueda se realizó en Scopus, Web of Science, SciELO, Google Scholar y Redalyc, utilizando términos relacionados con instrumentos públicos, escritura pública, inscripción registral, transmisión del dominio y seguridad jurídica. De los 147 registros identificados inicialmente, se eliminaron 28 duplicados y, después del proceso de cribado y evaluación de elegibilidad, se incluyeron 19 estudios en la síntesis cualitativa. El análisis se organizó en cuatro categorías: naturaleza y función de los instrumentos públicos; inscripción registral y transmisión del dominio; efectos jurídicos de la inscripción y oponibilidad frente a terceros; y seguridad jurídica y publicidad registral. Los resultados evidenciaron que el instrumento público y la inscripción registral cumplen funciones diferenciadas pero complementarias. Mientras el instrumento público permite formalizar y documentar el negocio jurídico, la inscripción contribuye a la publicidad, seguridad jurídica y oponibilidad de los derechos frente a terceros. Se concluye que la comprensión de la transmisión inmobiliaria requiere articular título, instrumentación pública, modo e inscripción registral, especialmente dentro del régimen jurídico ecuatoriano.

Palabras clave: instrumentos públicos; inscripción registral; transmisión del dominio; propiedad inmobiliaria; seguridad jurídica.

Abstract

This research aimed to systematically analyze the existing legal literature on the effects of public instruments and land registration on the transfer of ownership of real estate. A qualitative and documentary approach was adopted through a systematic literature review following the PRISMA 2020 guidelines. The search was conducted in Scopus, Web of Science, SciELO, Google Scholar, and Redalyc, using terms related to public instruments, public deeds, land registration, transfer of ownership, and legal certainty. Of the 147 records initially identified, 28 duplicates were removed, and after the screening and eligibility assessment process, 19 studies were included in the qualitative synthesis. The analysis was organized into four categories: nature and function of public instruments; land registration and transfer of ownership; legal effects of registration and enforceability against third parties; and legal certainty and publicity of registered rights. The findings showed that public instruments and land registration perform differentiated but complementary functions. While public instruments provide formalization and documentary support for legal transactions, registration contributes to publicity, legal certainty, and the enforceability of property rights against third parties. It is concluded that understanding the transfer of real estate ownership requires an integrated consideration of title, public formalization, the mode of acquisition, and registration, particularly within the Ecuadorian legal framework.

Keywords: public instruments; land registration; transfer of ownership; real estate property; legal certainty.

Introducción

El derecho de propiedad constituye una de las instituciones centrales del ordenamiento jurídico, en tanto permite estructurar las relaciones jurídicas de carácter patrimonial y proporciona un marco de protección para el ejercicio, disposición y aprovechamiento de los bienes. En el ordenamiento ecuatoriano, la propiedad posee reconocimiento constitucional y se encuentra vinculada con principios de función social, responsabilidad y seguridad jurídica.

La propiedad constituye una institución fundamental dentro del ordenamiento jurídico ecuatoriano y se encuentra expresamente protegida por la Constitución de la República del Ecuador. En este sentido, el artículo 321 establece:

El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental. El Estado garantizará la igualdad de derechos y oportunidades de mujeres y hombres en el acceso a la propiedad y en la toma de decisiones para la administración de la sociedad conyugal. (Constitución de la República del Ecuador, 2008, art. 321)

De igual manera, el artículo 66, numeral 26, reconoce:

El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas. (Constitución de la República del Ecuador, 2008, art. 66, num. 26).

Estas disposiciones sitúan a la propiedad dentro del conjunto de derechos constitucionalmente protegidos y evidencian la necesidad de contar con mecanismos

jurídicos que permitan garantizar tanto su reconocimiento como la certeza respecto de su titularidad, particularmente en aquellos actos jurídicos mediante los cuales se produce la transmisión del dominio sobre bienes inmuebles.

Dentro de este marco, la transmisión del dominio de bienes inmuebles adquiere particular relevancia, debido a que no constituye un fenómeno exclusivamente contractual, sino que involucra una estructura jurídica compuesta por diferentes actos, formalidades y mecanismos de publicidad. La determinación del momento en que se produce la transferencia del dominio, así como de los efectos que generan los actos destinados a materializarla, requiere distinguir entre el negocio jurídico que sirve de fundamento a la transferencia, el instrumento mediante el cual dicho acto se documenta y la inscripción registral que permite exteriorizar y consolidar determinadas situaciones jurídicas frente al ordenamiento y frente a terceros (Benavides, 2025). Esta diferenciación resulta especialmente significativa cuando se analiza la función que cumplen los instrumentos públicos y los registros de la propiedad en la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario.

En este contexto, el instrumento público constituye un elemento de especial importancia, puesto que proporciona una forma documental revestida de determinadas garantías jurídicas para aquellos actos y negocios que, de acuerdo con la legislación aplicable, requieren solemnidad o documentación pública. La escritura pública, particularmente en los negocios relacionados con bienes inmuebles, permite formalizar la voluntad de las partes y dotar al acto jurídico de una estructura documental susceptible de producir los efectos previstos por el ordenamiento. Sin embargo, la existencia de un instrumento público no debe ser analizada de manera aislada respecto de la transmisión del dominio, ya que su función y alcance deben determinarse en relación con las normas que regulan la adquisición y transferencia de los derechos reales (Martinez-Perez et al., 2024).

Esta cuestión adquiere especial importancia en el sistema jurídico ecuatoriano debido a la distinción entre el título y el modo de adquirir el dominio. En materia de bienes inmuebles, la tradición se encuentra vinculada con la inscripción del título en el correspondiente registro de la propiedad, de manera que la inscripción constituye un elemento esencial dentro del sistema jurídico de transmisión inmobiliaria ecuatoriano (Giler-Mendoza, 2020). Por tanto, la relación entre el acto jurídico celebrado por las partes, su instrumentación pública y la posterior inscripción registral plantea una cuestión jurídica relevante: ¿qué efectos produce cada uno de estos elementos en la transmisión del dominio y cuál es el alcance jurídico de la inscripción registral respecto de la adquisición, perfeccionamiento y oponibilidad del derecho de propiedad? La respuesta a esta cuestión resulta determinante para comprender la estructura de la transferencia inmobiliaria y para establecer los alcances de la seguridad jurídica que proporciona el sistema registral.

La problemática no se limita, por tanto, a determinar si la inscripción constituye una formalidad posterior al otorgamiento del instrumento público. Por el contrario, exige analizar la función jurídica que desempeña el registro dentro del proceso de transmisión del dominio y su relación con la eficacia del título que sirve de fundamento a la transferencia. La intervención notarial y registral responde a finalidades distintas pero complementarias: mientras la instrumentación pública permite documentar jurídicamente determinados actos y negocios, la publicidad registral contribuye a exteriorizar la situación jurídica de los bienes y de sus titulares (Cevallos-Calero et al., 2025). De esta manera, la articulación entre ambas instituciones adquiere relevancia para la protección de la confianza legítima, la seguridad del tráfico inmobiliario y la prevención de conflictos derivados de situaciones de titularidad contradictorias o insuficientemente publicitadas.

Desde una perspectiva doctrinal, la cuestión presenta además diversas aproximaciones respecto de la naturaleza y eficacia del título, el alcance de la inscripción,

la función de la publicidad registral y la relación entre las formalidades exigidas para la celebración del negocio jurídico y aquellas necesarias para la producción de efectos reales (Barre, 2022). Estas diferencias interpretativas pueden generar dificultades para establecer una comprensión uniforme sobre el papel que desempeña el instrumento público frente a la inscripción registral, particularmente en aquellos supuestos en los que existe un título formalmente válido, pero no inscrito, una inscripción que deriva de un título cuestionado o una discrepancia entre la realidad jurídica y la información contenida en el registro.

La relevancia de esta problemática se intensifica debido a que la seguridad jurídica constituye un presupuesto indispensable para el adecuado funcionamiento del tráfico inmobiliario. La certeza sobre la titularidad de los bienes permite reducir la incertidumbre en las relaciones patrimoniales, facilita la circulación jurídica de los inmuebles y proporciona mecanismos de publicidad que permiten a los terceros conocer la situación registral de un determinado bien (Giler-Mendoza, 2020). En consecuencia, analizar los efectos jurídicos de los instrumentos públicos y de la inscripción registral no supone únicamente estudiar formalidades jurídicas, sino examinar los mecanismos mediante los cuales el ordenamiento organiza la adquisición, transferencia, publicidad y protección de los derechos reales sobre bienes inmuebles.

A pesar de la importancia de estas instituciones, la literatura jurídica presenta desarrollos que, en determinados casos, abordan de manera separada la función notarial, la naturaleza de los instrumentos públicos, el sistema registral o la transmisión del dominio. Esta fragmentación hace necesario sistematizar los principales aportes existentes y contrastar las distintas posiciones jurídicas relacionadas con la incidencia del instrumento público y de la inscripción registral en la transferencia del dominio. Una revisión sistemática permite, en este sentido, identificar tendencias doctrinales, coincidencias, divergencias y

vacíos de conocimiento, evitando que el análisis se limite a la selección aislada de fuentes y favoreciendo una aproximación metodológicamente estructurada al estado de la cuestión.

En atención a esta necesidad, la presente investigación aborda la relación entre los instrumentos públicos, la inscripción registral y los efectos jurídicos derivados de la transmisión del dominio, con especial atención al régimen jurídico aplicable a los bienes inmuebles. El estudio parte de la necesidad de determinar cómo la doctrina y la producción académica han interpretado la función del instrumento público y de la inscripción registral dentro del proceso de transferencia del dominio, así como las consecuencias jurídicas atribuidas a cada uno de estos elementos. De esta manera, se pretende aportar una visión sistematizada de los principales criterios desarrollados en torno a la eficacia del título, la tradición, la publicidad registral y la seguridad jurídica.

El objetivo de esta revisión es analizar sistemáticamente la literatura jurídica existente sobre los efectos de los instrumentos públicos y de la inscripción registral en la transmisión del dominio, identificando las principales posiciones doctrinales y jurídicas respecto de su función, alcance y eficacia en la transferencia de bienes inmuebles. Para alcanzar este propósito, se adopta un enfoque de revisión sistemática de la literatura y se emplean los lineamientos de PRISMA 2020 (Preferred Reporting Items for Systematic Reviews and Meta-Analyses), metodología orientada a mejorar la transparencia y exhaustividad en la identificación, selección y presentación de la evidencia utilizada en una revisión sistemática (Morales, 2022).

En consecuencia, el estudio busca contribuir al análisis jurídico de la transmisión inmobiliaria mediante una sistematización crítica de la literatura disponible, permitiendo comprender la interacción entre el instrumento público y la inscripción registral y su incidencia en la adquisición y transferencia del dominio. La identificación de los criterios

predominantes y de las divergencias existentes permitirá establecer un panorama actualizado del conocimiento jurídico sobre la materia y, al mismo tiempo, determinar aquellos aspectos que requieren un mayor desarrollo doctrinal o investigativo. Con ello, la investigación pretende aportar elementos que favorezcan una interpretación más coherente de las instituciones involucradas y una mejor comprensión de su función en la garantía de la seguridad jurídica dentro del tráfico inmobiliario.

Métodos y materiales

La presente investigación se desarrolló mediante un enfoque cualitativo de tipo documental, bajo la modalidad de revisión sistemática de literatura, orientada a identificar, seleccionar, analizar y sintetizar la evidencia académica relacionada con los efectos jurídicos de los instrumentos públicos y de la inscripción registral en la transmisión del dominio de bienes inmuebles. Para garantizar la transparencia y reproducibilidad del proceso de revisión se siguieron los lineamientos establecidos por PRISMA 2020 (Preferred Reporting Items for Systematic Reviews and Meta-Analyses), los cuales proporcionan recomendaciones para la identificación de fuentes, formulación de criterios de elegibilidad, presentación de las estrategias de búsqueda, selección de estudios y exposición del proceso de inclusión mediante un diagrama de flujo.

La revisión se estructuró a partir de la pregunta de investigación: ¿Cuáles son los principales efectos jurídicos atribuidos a los instrumentos públicos y a la inscripción registral en la transmisión del dominio de bienes inmuebles, de acuerdo con la literatura jurídica disponible?

El proceso metodológico se organizó en cuatro fases: identificación, cribado, elegibilidad e inclusión, conforme a la estructura de reporte propuesta por PRISMA 2020. En la fase de identificación se localizaron registros mediante búsquedas estructuradas en

bases de datos académicas y repositorios especializados; posteriormente se eliminaron los registros duplicados y aquellos que no correspondían al objeto de estudio. En la fase de cribado se examinó el título y resumen de los registros restantes. Los documentos potencialmente pertinentes fueron sometidos posteriormente a una evaluación de texto completo para determinar su elegibilidad. Finalmente, los estudios que cumplieron todos los criterios establecidos fueron incorporados a la síntesis cualitativa. PRISMA 2020 recomienda presentar este proceso mediante un diagrama de flujo que permita observar la trayectoria de los registros desde su identificación hasta su inclusión final.

La búsqueda bibliográfica se realizó en bases de datos y repositorios académicos que permiten recuperar literatura científica y jurídica en español e inglés. Se consideraron Scopus, Web of Science, SciELO, Google Scholar y Redalyc, además de la consulta complementaria de referencias bibliográficas de los estudios seleccionados. La búsqueda se efectuó durante el período comprendido entre 2020 - 2026, utilizando descriptores relacionados con los instrumentos públicos, la escritura pública, la inscripción registral, la transmisión del dominio, la propiedad inmobiliaria, la tradición y la seguridad jurídica.

Las estrategias de búsqueda fueron adaptadas a las características de cada fuente de información y se emplearon operadores booleanos AND y OR, comillas para expresiones exactas y términos equivalentes en español e inglés. La utilización de términos en ambos idiomas permitió ampliar la recuperación de literatura relevante y disminuir el riesgo de excluir investigaciones pertinentes por diferencias terminológicas.

Tabla 1. Estrategias de búsqueda

Estrategia de búsqueda
"instrumento público" AND "transmisión del dominio"
"escritura pública" AND "transmisión del dominio"
"registro de la propiedad" AND "transmisión del dominio"
"public deed" AND "transfer of ownership"
"land registration" AND "transfer of ownership"

Las estrategias fueron ajustadas según las posibilidades de búsqueda de cada base de datos. Se priorizaron combinaciones conceptuales que relacionaran directamente los dos ejes principales de la investigación: instrumentación pública e inscripción registral, vinculándolos con la transmisión del dominio y la seguridad jurídica.

Tabla 2. Criterios de inclusión y de exclusión

Tipo de criterio	Inclusión	Exclusión
Periodo de publicación	Estudios publicados entre 2020 y 2026.	Estudios anteriores a 2020, salvo fuentes jurídicas indispensables.
Tipo de publicación	Artículos científicos de revistas académicas o jurídicas.	Documentos sin carácter académico o científico
Idioma	Estudios en español o inglés.	Estudios en otros idiomas sin traducción disponible.
Tema de estudio	Instrumentos públicos, actos notariales, inscripción registral y transmisión de bienes inmuebles.	Estudios sin relación con propiedad, transmisión o derechos reales sobre inmuebles.
Contenido jurídico	Estudios sobre efectos jurídicos, tradición, eficacia, oponibilidad, publicidad y seguridad jurídica.	Estudios exclusivamente administrativos sin análisis jurídico.
Accesibilidad	Texto completo disponible.	Texto completo no localizado.
Pertinencia	Estudios que respondan total o parcialmente a la pregunta de investigación.	Estudios sin información pertinente para la investigación.

Proceso de identificación y selección de estudios

La búsqueda inicial permitió identificar 147 registros potencialmente relacionados con los términos de búsqueda utilizados. Estos correspondieron a 23 registros de Scopus, 7 de Web of Science, 11 de SciELO, 102 de Google Académico y 4 de Redalyc. Durante la

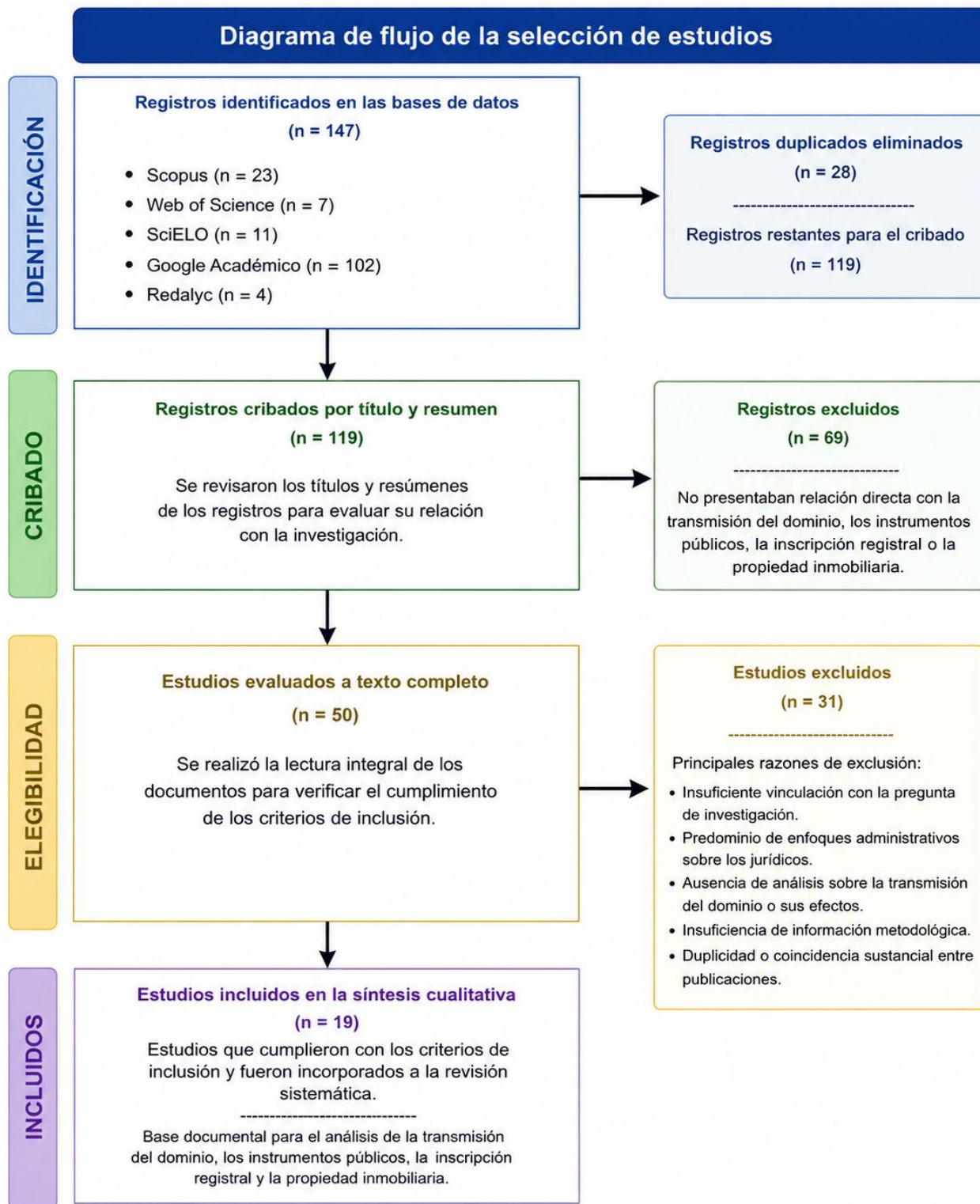
fase de identificación se eliminaron 28 registros duplicados, quedando 119 registros para la fase de cribado.

Durante el cribado se revisaron los títulos y resúmenes de los 119 registros. En esta etapa se excluyeron 69 registros por no presentar una relación directa con la transmisión del dominio, los instrumentos públicos, la inscripción registral o la propiedad inmobiliaria. Como resultado, 50 estudios fueron considerados potencialmente pertinentes y pasaron a la fase de evaluación de texto completo.

En la etapa de elegibilidad se realizó una lectura integral de los 50 documentos. Se excluyeron 31 estudios por no cumplir con los criterios de inclusión establecidos. Las principales razones de exclusión estuvieron relacionadas con la insuficiente vinculación con la pregunta de investigación, el predominio de enfoques administrativos sobre los jurídicos, la ausencia de análisis sobre la transmisión del dominio o sus efectos, la insuficiencia de información metodológica y la duplicidad o coincidencia sustancial entre publicaciones.

Finalmente, 19 estudios cumplieron con los criterios de inclusión y fueron incorporados a la síntesis cualitativa de la revisión sistemática, constituyendo la base documental para el análisis de la transmisión del dominio, los instrumentos públicos, la inscripción registral y la propiedad inmobiliaria.

Figura 1. Diagrama de flujo – PRISMA



Los 19 estudios seleccionados constituyeron el corpus documental definitivo para el análisis cualitativo. La selección final permitió organizar la evidencia en torno a cuatro categorías analíticas: a) naturaleza y función de los instrumentos públicos; b) inscripción registral y transmisión del dominio; c) efectos jurídicos de la inscripción y oponibilidad frente a terceros; y d) seguridad jurídica y publicidad registral. Esta categorización permitió comparar los resultados de los diferentes estudios e identificar coincidencias, divergencias y vacíos en el conocimiento jurídico disponible.

Evaluación y análisis de la información

Los estudios incluidos fueron sometidos a un proceso de lectura analítica y extracción de información. Para cada publicación se registraron los datos relativos al autor, año de publicación, ámbito jurídico de referencia, metodología, principales hallazgos y aportes relacionados con la transmisión del dominio y la inscripción registral.

La información extraída fue organizada mediante una matriz de análisis documental, lo que permitió establecer relaciones entre las categorías jurídicas identificadas y comparar los resultados de los diferentes estudios. Debido a la naturaleza jurídica y cualitativa de la evidencia recuperada, no se realizó un metaanálisis estadístico. En su lugar, se efectuó una síntesis narrativa y comparativa, orientada a identificar patrones comunes, posiciones divergentes y elementos recurrentes respecto de la eficacia del instrumento público, la función de la inscripción registral y sus efectos sobre la transmisión del dominio.

Análisis de resultados

Tabla 3. *Matriz de revisión documental*

N.º	Autor(es)	Ámbito jurídico de referencia	Metodología	Principales hallazgos	Aporte a la pregunta de investigación
1	Linacero & Candelas, (2021)	Derecho civil español; adquisición de propiedad y derechos reales	Análisis doctrinal y jurisprudencial crítico-comparativo.	Existen distintas posiciones sobre el momento traslativo en subastas judiciales.	Aporta al análisis del título y modo y del momento en que se produce la transferencia del dominio.
2	Aguirre, (2025)	Derecho civil y registral peruano; compraventa de inmuebles	Cuantitativa, no experimental, descriptivo-explicativa; 132 sujetos.	La escritura pública facilita el acceso al registro y fortalece la protección del adquirente.	Evidencia la relación entre escritura pública, inscripción registral y seguridad jurídica.
3	Urbano, (2025)	Derecho civil y registral ecuatoriano; compraventa inmobiliaria	Análisis doctrinario, normativo y jurisprudencial.	La falta de inscripción puede limitar la oponibilidad frente a terceros y generar riesgos jurídicos.	Aporta directamente sobre inscripción, oponibilidad y seguridad jurídica en la transmisión del dominio.
4	Santistevan, (2026)	Derecho registral ecuatoriano; inscripción y publicidad inmobiliaria	Análisis doctrinal y normativo.	Destaca la función del Registro de la Propiedad y la publicidad registral.	Sustenta la función de la inscripción, publicidad y oponibilidad de los derechos inmobiliarios.
5	Iglesias, (2022)	Derecho administrativo español; dominio público	Análisis jurídico-doctrinal y jurisprudencial.	Los actos jurídicos y administrativos pueden modificar el régimen jurídico de los bienes.	Aporte complementario sobre la determinación y modificación del dominio.
6	Brito-Villagrán et al. (2025)	Derecho civil ecuatoriano; reserva de dominio	Análisis jurídico-histórico y doctrinal.	La reserva de dominio mantiene la titularidad mientras subsiste la condición.	Permite comprender la tradición, título y condiciones de transmisión del dominio.
7	Mallqui, (2025)	Derecho civil y registral peruano; compraventa y formalización inmobiliaria	Cuantitativa, descriptivo-explicativa; 374 abogados.	La escritura pública favorece la protección de la propiedad y la inscripción.	Evidencia la relación entre formalidad, escritura pública, inscripción y protección del dominio.
8	Fernández, (2023)	Derecho civil español; venta extrajudicial de inmuebles hipotecados	Análisis jurídico crítico, doctrinal y normativo.	Examina el valor de la escritura pública dentro del procedimiento de transmisión.	Aporta al análisis de la relación entre escritura pública y transmisión del dominio.

N.º	Autor(es)	Ámbito jurídico de referencia	Metodología	Principales hallazgos	Aporte a la pregunta de investigación
9	Meza et al. (2025).	Comunicación y lenguaje jurídico	Revisión bibliográfica de 33 artículos.	El lenguaje claro mejora la comprensión de la información jurídica.	Aporte metodológico y complementario sobre la claridad de documentos jurídicos.
10	Torres, (2023).	Derecho sucesorio; transmisión de derechos por causa de muerte	Análisis jurídico-doctrinal.	Examina la transmisión de derechos patrimoniales mediante sucesión.	Aporte complementario sobre transmisión del dominio y título sucesorio.
11	Peñailillo, (2026).	Historia del derecho; formalización de la propiedad en Chile	Análisis histórico-jurídico.	La formalización permitió incorporar progresivamente derechos a títulos inscritos.	Aporta sobre posesión, escritura, titulación e inscripción de derechos inmobiliarios.
12	Calsin, (2025).	Derecho constitucional y civil peruano; propiedad y extinción de dominio	Teoría fundamentada; análisis documental de 10 sentencias.	El derecho de propiedad está sujeto a límites legales.	Aporte complementario sobre los límites y efectos jurídicos del dominio.
13	Duchi-Jimbo et al. (2025).	Derecho notarial y registral ecuatoriano; tráfico inmobiliario	Revisión bibliográfica.	Notariado y Registro contribuyen a la certeza, transparencia y protección de derechos.	Aporta directamente sobre instrumentación notarial, inscripción y seguridad jurídica.
14	Montaño & Johnson, (2026).	Derecho administrativo y registral ecuatoriano; inscripción de compraventas	Revisión de 42 documentos y triangulación de evidencia.	La eficacia registral depende también de capacidades institucionales y confianza.	Aporte complementario sobre la eficacia institucional de la inscripción registral.
15	Almeida, (2021).	Derecho civil español; transmisión de propiedad y derechos reales	Análisis jurisprudencial y doctrinal.	La transmisión requiere la concurrencia de título y modo.	Aporta directamente al eje de transmisión del dominio y permite diferenciar título, escritura e inscripción.
16	Paredes & Salcedo, (2023).	Derecho civil ecuatoriano; posesión, dominio y legalización de tierras	Análisis jurídico de la posesión, dominio y legalización de tierras conforme al Código Civil ecuatoriano.	La falta de asesoramiento jurídico dificulta la legalización de inmuebles y genera conflictos entre posesión y dominio.	Aporta a la comprensión de la relación entre posesión, dominio y formalización de derechos sobre inmuebles, como antecedente para analizar la seguridad jurídica y la inscripción registral.

N.º	Autor(es)	Ámbito jurídico de referencia	Metodología	Principales hallazgos	Aporte a la pregunta de investigación
17	Bautista, (2025)	Derecho registral peruano; Registro de Propiedad Inmueble	Análisis jurídico-doctrinal y jurisprudencial.	Se estudian nulidad, prioridad registral y efectos de actos posteriores.	Aporta sobre efectos jurídicos de la inscripción, publicidad y seguridad del tráfico inmobiliario.
18	Proaño et al. (2025).	Derecho registral ecuatoriano; inscripción de actos y títulos	Enfoque mixto; análisis documental, entrevistas y encuestas.	Se requiere mayor claridad y uniformidad en los requisitos de inscripción.	Aporta directamente sobre requisitos de inscripción, instrumentos públicos y seguridad jurídica.
19	Monroy et al. (2024).	Derecho civil ecuatoriano; posesión, dominio y protección de derechos	Estudio documental y jurídico; métodos exegéticos, analítico-sintético y teórico-jurídico.	Examina la relación entre posesión, dominio y justo título, así como las acciones posesorias.	Aporte complementario sobre posesión, dominio y justo título, útil para diferenciar titularidad dominial y situación posesoria.

El análisis de los 19 estudios seleccionados se realizó mediante un procedimiento cualitativo, documental, narrativo y comparativo, tomando como unidad de análisis los principales hallazgos y aportes jurídicos de cada publicación. La información obtenida de la matriz de análisis documental permitió identificar coincidencias, diferencias y relaciones entre las distintas posiciones doctrinales y jurídicas respecto de los instrumentos públicos, la inscripción registral y la transmisión del dominio. Este procedimiento permitió superar la descripción individual de los estudios y establecer tendencias comunes dentro del corpus documental.

En una primera categoría, relacionada con la naturaleza y función de los instrumentos públicos, los estudios evidencian que la escritura pública constituye un mecanismo relevante para formalizar determinados negocios jurídicos y proporcionar certeza documental sobre la voluntad de las partes. Los trabajos de Aguirre (2025) y Mallqui (2025) destacan que la escritura pública favorece la formalización de las compraventas

inmobiliarias y facilita su posterior acceso al registro. De manera complementaria, Fernández (2023) reconoce la importancia de la escritura pública dentro de procedimientos específicos de transmisión inmobiliaria. En conjunto, estos estudios permiten identificar una tendencia hacia la consideración del instrumento público como un elemento de formalización y seguridad jurídica, aunque su existencia no debe confundirse automáticamente con la producción de todos los efectos reales de la transmisión.

La segunda categoría corresponde a la inscripción registral y transmisión del dominio. Los estudios de Almeida (2021) y Linacero y Candelas (2021) permiten observar que la transmisión del dominio debe analizarse diferenciando el título del modo de adquirir, mientras que Urbano (2025) aborda específicamente las consecuencias jurídicas derivadas de la falta de inscripción de una escritura pública en el contexto ecuatoriano. En este sentido, la evidencia revisada muestra que el análisis de la transferencia inmobiliaria requiere considerar de manera articulada el negocio jurídico, su instrumentación y la inscripción registral, evitando reducir el proceso de transmisión a la sola celebración del contrato o al otorgamiento de la escritura.

La tercera categoría, referida a los efectos jurídicos de la inscripción y la oponibilidad frente a terceros, presenta una de las tendencias más consistentes de la revisión. Urbano (2025), Santistevan (2026) y Bautista (2025) coinciden en atribuir a la inscripción una función relevante respecto de la publicidad y los efectos jurídicos frente a terceros. La inscripción permite exteriorizar la situación jurídica del inmueble y contribuye a determinar qué derechos pueden ser conocidos y considerados dentro del tráfico jurídico. A partir de estos estudios se evidencia que la inscripción no constituye únicamente una actuación administrativa, sino un mecanismo relacionado con la publicidad, la oponibilidad y la protección de quienes participan en relaciones jurídicas sobre bienes inmuebles.

En la cuarta categoría, correspondiente a la seguridad jurídica y publicidad registral, los estudios de Duchi-Jimbo et al. (2025), Montañó y Johnson (2026) y Proaño et al. (2025) destacan diferentes elementos que condicionan la eficacia del sistema registral. La evidencia muestra que la seguridad jurídica no depende exclusivamente de la existencia formal de un registro, sino también de la claridad de los requisitos de inscripción, la uniformidad de los procedimientos, la capacidad institucional y la confianza de los usuarios. Por tanto, la eficacia de la publicidad registral se encuentra vinculada tanto con la estructura normativa como con las condiciones institucionales que permiten su aplicación.

De manera transversal, el análisis permite identificar una coincidencia principal entre los estudios: los instrumentos públicos y la inscripción registral cumplen funciones diferentes, pero complementarias, dentro del tráfico inmobiliario. Mientras el instrumento público contribuye a formalizar y documentar determinados actos jurídicos, la inscripción cumple una función vinculada con la publicidad, la seguridad jurídica y la oponibilidad frente a terceros. Esta diferenciación resulta especialmente relevante para comprender los efectos jurídicos de la transmisión del dominio.

También se identificaron diferencias en el alcance atribuido a cada institución. Algunos estudios concentran su análisis en la formación y formalización del negocio jurídico, mientras que otros priorizan los efectos de la inscripción, la protección frente a terceros o los problemas derivados de la falta de registro. Asimismo, parte de la literatura aborda situaciones específicas, como la reserva de dominio, la sucesión, la posesión, la extinción de dominio o la afectación de bienes públicos que, aunque no se relacionan directamente con la compraventa inmobiliaria, permiten comprender las distintas condiciones bajo las cuales puede producirse, limitarse o formalizarse el dominio.

Finalmente, el análisis evidencia algunos vacíos en la literatura, particularmente en la articulación sistemática entre instrumento público, inscripción registral y efectos de la transmisión del dominio dentro del contexto ecuatoriano. Aunque existen estudios que examinan de manera individual la función notarial, la inscripción, la posesión, la formalización o la seguridad jurídica, son menos frecuentes aquellos que integran estas dimensiones para explicar de manera conjunta la eficacia jurídica de la transmisión inmobiliaria. Este vacío justifica la pertinencia de la presente revisión y permite orientar futuras investigaciones hacia el análisis de la relación entre título, modo, instrumentación pública, inscripción y oponibilidad.

Conclusiones

La revisión sistemática permitió establecer que los instrumentos públicos y la inscripción registral cumplen funciones diferenciadas, pero complementarias, dentro del proceso de transmisión del dominio de bienes inmuebles. La evidencia analizada muestra que la escritura pública constituye un mecanismo de formalización y documentación del negocio jurídico, mientras que la inscripción registral se relaciona principalmente con la publicidad de la situación jurídica del inmueble, la seguridad del tráfico jurídico y la oponibilidad de los derechos frente a terceros.

Los estudios revisados permiten reconocer que la transmisión del dominio no debe comprenderse exclusivamente desde la celebración del negocio jurídico o el otorgamiento del instrumento público, sino mediante la articulación de los elementos que intervienen en la adquisición y transferencia de los derechos reales. En particular, la literatura examinada destaca la necesidad de diferenciar el título, la instrumentación del acto y el modo de adquirir, aspectos que permiten comprender con mayor precisión los efectos jurídicos producidos durante la transferencia inmobiliaria.

Asimismo, la inscripción registral adquiere especial relevancia cuando se analiza la protección de los derechos frente a terceros. Los estudios incluidos evidencian que la publicidad registral contribuye a exteriorizar la titularidad y situación jurídica de los bienes, disminuyendo la incertidumbre en el tráfico inmobiliario y fortaleciendo las condiciones de seguridad jurídica. La falta de inscripción, por el contrario, puede generar limitaciones respecto de la oponibilidad y producir riesgos jurídicos para los titulares y adquirentes.

La revisión también permitió identificar que la seguridad jurídica no depende únicamente de la existencia de normas que regulen la inscripción, sino de la claridad y uniformidad de los procedimientos registrales y de las capacidades institucionales encargadas de su aplicación. En este sentido, los estudios ecuatorianos evidencian la importancia de contar con requisitos claros, procedimientos uniformes y mecanismos institucionales que permitan garantizar una adecuada publicidad de los derechos inmobiliarios.

Finalmente, se identifica como principal aporte de la revisión la necesidad de comprender de manera integrada la relación entre instrumento público, inscripción registral, transmisión del dominio y seguridad jurídica. Aunque la literatura aborda ampliamente estos elementos desde perspectivas particulares, se observa la necesidad de fortalecer estudios que articulen sus efectos dentro del régimen jurídico ecuatoriano. Esta integración permitiría contribuir a una interpretación más coherente de la transferencia inmobiliaria y favorecer la protección de los derechos de propiedad dentro del tráfico jurídico.

Referencias bibliográficas

- Aguirre, M. (2025). La formalidad de la escritura pública y su incidencia en la celebración de contratos de compraventa de bienes inmuebles inscritos, análisis del artículo 1529 del Código Civil -2022. <https://hdl.handle.net/20.500.12920/15335>
- Almeida, M. (2021). Repaso jurisprudencial al sistema transmisivo de la propiedad del título y modo. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, (787), 3134 a 3145.
- Barre, E. (2022). Importancia del principio de publicidad registral en la compraventa con reserva de dominio de vehículos. <https://vlex.ec/vid/importancia-principio-publicidad-registral-1040521725>
- Bautista, J. (2025). Los efectos registrales en el Registro de Propiedad Inmueble de la inscripción de declaración judicial de nulidad, anulabilidad o ineficacia de acto jurídico cuando no hay previamente una anotación de demanda: ¿asientos enervados? <http://hdl.handle.net/20.500.12404/33578>
- Benavides, E. (2025). La legitimidad del acto administrativo de transferencia de dominio para venta masiva en bienes inmuebles de extinción de dominio. <https://hdl.handle.net/1992/77056>
- Brito-Villagrán, S., Chacón-Gómez, N., & Castro-Sánchez, F. (2025). Problemáticas y consecuencias jurídicas en la transferencia de un vehículo con reserva de dominio. *Noesis-Revista Electrónica de Investigación*, 7(1), 1651-1664. <https://doi.org/10.35381/noesisin.v7i1.524>
- Calsin, Y. (2025). La extinción de dominio como forma de limitación al derecho de propiedad en los procesos judiciales del año 2023. Universidad Privada San Carlos. <http://repositorio.upsc.edu.pe/handle/20.500.14891/1415>
- 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>
- Constitución de la República del Ecuador. (2008). Constitución de la República del Ecuador. <http://www.estade.org/legislacion/normativa/leyes/constitucion2008.pdf>
- Duchi-Jimbo, G., Sánchez-Bazantes, L., & Hurtado-Rodríguez. (2025). Derecho notarial y registral: Seguridad jurídica y tráfico inmobiliario. *Revista Lex*, 8(30), 923-936. <https://doi.org/10.33996/revistalex.v9i30.324>
- Fernández, J. (2023). La venta extrajudicial de inmuebles hipotecados: Un estudio crítico / The extrajudicial sale of mortgaged immovable property: A critical review. *Revista de Derecho Civil*, 10(5), 1-42.
- Giler-Mendoza, G. (2020). Reflexiones sobre el registro de propiedad y seguridad jurídica en el Ecuador. *Polo del Conocimiento*, 5(9), 592-604. <https://doi.org/10.23857/pc.v5i9.1714>
- Iglesias, F. (2022). Alcance de la afectación y desafectación del dominio público y sus efectos sobre el derecho de reversión. *Revista de Estudios de la Administración*
-

- Local y Autonómica, 156-172. <https://doi.org/10.24965/reala.11105>
- Linacero, A., & Candelas, J. (2021). La adquisición de la propiedad en subasta judicial: Momento de transmisión y revisión crítica. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, (788), 3443 a 3495.
- Mallqui, K. (2025). Incorporación de escritura pública en los contratos de compraventa de bienes inmuebles Arequipa-2023. Universidad de Huánuco. <https://repositorio.udh.edu.pe/handle/20.500.14257/5786>
- Martinez-Perez, O., Tello-Mora, J., & Esquivel-Semanate, G. (2024). Confusión de la nulidad de escritura pública y de contrato en el ordenamiento jurídico ecuatoriano: A propósito de un comentario de sentencia. | 593 Digital Publisher CEIT. https://www.593dp.com/index.php/593_Digital_Publisher/article/view/2586
- Meza, P., Lillo-Fuentes, F., & Retegui, A. (2025). Beneficios de la escritura clara en la comunicación jurídica: Una revisión teórico-bibliográfica. *Revista de Lengua i Dret*, 179-207. <https://doi.org/10.58992/rld.i84.2025.4499>
- Monroy, K., Ruiz, D., & Ramírez, G. (2024). Protección jurídica al derecho de posesión en el contexto ecuatoriano. *Revista Metropolitana de Ciencias Aplicadas*, 7(1), 123-133. <https://doi.org/10.62452/kvg54x85>
- Montaño, F., & Johnson, G. (2026). Gobernabilidad municipal en procesos registrales e inscripción de compraventa en Ecuador: Revisión teórica del marco conceptual-operacional. *Revista Tribunal*, 6(16), 1-22. <https://doi.org/10.59659/revistatribunal.v6i16.461>
- Morales, W. (2022). Análisis de prisma como metodología para revisión sistemática: Una aproximación general. *Saúde em Redes*, 8, 339-360. <https://doi.org/10.18310/2446-4813.2022v8nsup1p339-360>
- Paredes, K., & Salcedo, E. (2023). Derecho de posesión o derecho de dominio frente a la legalización de tierras en el Código Civil Ecuatoriano. *Universidad y Sociedad*, 15(1), 560-570.
- Peñailillo, V. (2026). Notas de una agenda de investigación. Justicia vecinal y formalización de derechos a la tierra (Chile, siglo XIX). *Revista Chilena de Historia del Derecho*, (28). <https://historiadelderecho.uchile.cl/index.php/RCHD/article/view/83277>
- Proaño, F., Alfonso, I., Castro, F., Proaño, F., Alfonso, I., & Castro, F. (2025). Procedimiento y requisitos mínimos para la inscripción en los registros de la propiedad del Ecuador. *Noesis*, 7, 722-738. <https://doi.org/10.35381/noesisin.v7i2.614>
- Santistevan, S. (2026). La inscripción registral como requisito de oponibilidad frente a terceros en el ordenamiento jurídico ecuatoriano. *Polo del Conocimiento*, 11(5), 368-378. <https://doi.org/10.23857/pc.v11i5.11593>
- Torres, A. (2023). Los fundamentos de la libertad de los derechos de sucesiones testamentarias. *Derecho*, 12(12), 58-87.
-

Urbano, E. (2025). Efectos legales de la no inscripción de la escritura pública de compra venta de bienes inmuebles en el registro de la propiedad. [Universidad Estatal de Bolívar]. <https://dspace.ueb.edu.ec/handle/123456789/8816>