



*Reflexiones sobre el registro de propiedad y seguridad jurídica en el Ecuador*

*Reflections on property registration and legal security in Ecuador*

*Reflexões sobre registro de propriedade e segurança jurídica no Equador*

Gabriel Enrique Giler-Mendoza <sup>1</sup>  
[gabrielchone@hotmail.es](mailto:gabrielchone@hotmail.es)  
<https://orcid.org/0000-0002-1469-5806>

**Correspondencia:** [gabrielchone@hotmail.es](mailto:gabrielchone@hotmail.es)

Ciencias sociales y políticas  
Artículo de investigación

\***Recibido:** 05 de julio de 2020 \***Aceptado:** 20 de agosto 2020 \* **Publicado:** 07 de septiembre de 2020

- I. Abogado de los Juzgados y Tribunales de la Republica, Investigador Independiente, Montecristi, Ecuador.

## Resumen

En el trabajo se hace un recorrido sobre los conceptos más importantes del Registro de Propiedad y Seguridad Jurídica. Se exponen los contenidos de las leyes que rigen el Sistema de Registros y el Derecho Registral para poner en evidencia que el contenido y la intención de las leyes están orientadas al cumplimiento de la seguridad jurídica, que la Constitución del Ecuador de 2008 tiene las herramientas legales para el desarrollo de un sistema legal moderno y eficiencia. Igualmente se realizó un análisis crítico a otros trabajos de investigación sobre el Registro y se realizó un contraste entre lo contenido en las leyes y la realidad diaria, cotidiana dentro del Sistema Registral, para luego generar un criterio propio que permite ofrecer algunas conclusiones y recomendación para modernizar los procesos por medio de la estandarización de los requisitos para registrar propiedades, de la adopción plena de las Tecnologías de Información y Comunicación para preservar los documentos legales registrados y por último de derogación del actual sistema registral el cual está vigente desde 1869.

**Palabras Claves:** registro de propiedad; seguridad jurídica; principios registrales; sistemas de registros

## Abstract

At work, a tour is made of the most important concepts of the Property Registry and Legal Security. The contents of the laws that govern the Registry System and the Registry Law are exposed to show that the content and intention of the laws are aimed at compliance with legal security, that the Constitution of Ecuador of 2008 has the legal tools for the development of a modern and efficient legal system. Likewise, a critical analysis was made of other research works on the Registry and a contrast was made between what is contained in the laws and the daily reality within the Registry System, to then generate its own criteria that allows offering some conclusions and recommendations for modernize the processes through the standardization of the requirements to register properties, the full adoption of Information and Communication Technologies to preserve registered legal documents and finally the repeal of the current registry system which has been in force since 1869.

**Keywords:** property registration; legal security; registry principles; record systems

## Resumo

No trabalho é feito um tour pelos conceitos mais importantes do Registro de Imóveis e Segurança Legal. Os conteúdos das leis que regem o Sistema de Registro e a Lei de Registro

são expostos para mostrar que o conteúdo e a intenção das leis visam o cumprimento da segurança jurídica, que a Constituição do Equador de 2008 tem os instrumentos jurídicos para o desenvolvimento de um sistema jurídico moderno e eficiente. Da mesma forma, foi feita uma análise crítica de outras pesquisas sobre o Registro e feito um contraponto entre o que está contido nas legislações e o cotidiano do Sistema de Registro, para então gerar critérios próprios que permitam oferecer algumas conclusões e recomendações para modernizar os processos por meio da padronização dos requisitos de registro de imóveis, da plena adoção das Tecnologias da Informação e da Comunicação para preservar os documentos legais cadastrados e, finalmente, a revogação do sistema de registro vigente desde 1869.

**Palavras-chave:** registro de propriedade; segurança jurídica; princípios de registro; sistemas de registro

## Introducción

En este trabajo se aborda los procesos de registros en el Ecuador y su incidencia en la seguridad jurídica establecida en la Constitución del Ecuador (2008), la cual se fundamenta en el respeto a la constitución en la prevalencia de normas jurídicas previas, las cuales son aplicadas por los jueces competentes, tal como lo establece en las leyes vigentes en la actualidad.

Esta afirmación lleva a reflexionar sobre si la situación de la actividad de registro en el País se encuentra a la altura de lo planteado en la Constitución. En ese contexto, es importante promover mecanismos urgentes para precipitar los cambios a través de modificaciones en la Ley que regula esta actividad, de ser necesario, pues se presume que es uno de los organismos jurídicos más desasistido por el Derecho ecuatoriano.

Para este trabajo, es necesario conocer y manejar muy bien los conceptos de Derecho Registral y Seguridad Jurídica, además de otros que estén relacionados con el tema de la investigación. Esto permitirá analizar el significado de estos conceptos y contrastarlos con la realidad, es decir con su aplicación en la práctica cotidiana.

Por lo afirmado, es obligatorio recurrir a métodos indagatorios que permitan generar respuestas. Para ello se utilizará como metodología el análisis crítico, tanto de los conceptos como de autores que desarrollaron trabajos de investigación sobre este tema. Esto permitirá generar conclusiones que ayuden a la creación de nuevos puntos de vistas sobre el registro y su relación con la seguridad jurídica, pues son muchos los registros que realizan en el Ecuador y es necesario tener estrategias preestablecidas para afrontar este reto, el cual deber ser unificado.

Esto es porque los requisitos exigidos a los usuarios varían de provincia en provincia, haciendo muy lento y complicado este proceso legal. Por otro lado, es importante también aclarar los términos metodológicos y legales para hacer de esta investigación una consulta accesible y útil más allá del ámbito del profesional del derecho y que todos los ciudadanos comprendan este contenido. El estudio no pretende sentenciar definitivamente la validez del resultado, pero sí apuntar a direcciones que coadyuve a la solución de este problema legislativo.

Por lo planteado, se generan las siguientes preguntas de investigación: ¿Cuáles son los Principios Registrales? ¿Estos principios registrales apuntalan desde lo teórico y práctico la seguridad del ciudadano ecuatoriano? ¿Cuáles son los problemas más recurrentes en el registro de propiedades en el Ecuador? ¿Se evidencia el uso de las TIC para la preservación de los documentos legales? ¿Está actualizado en sistema registral en el Ecuador?

### **Metodología**

Este trabajo es exploratorio, ya que los resultados que se esperan serán aproximados al objetivo de la investigación, o sea, una aproximación al problema, -el estudio permitirá analizar nuevos elementos y resultados que pueden conducir a una formulación más aproximada de las preguntas generadoras. Arias (2006).

El diseño de la investigación es documental, ya que trata del análisis, búsqueda, recuperación, crítica e interpretación de datos secundarios recolectados por otros investigadores y presentados en formatos digitales e impresos, además el propósito del trabajo es aportar nuevos conocimientos. Arias (2006).

Por otro lado, el trabajo es cualitativo, ya que se orienta al estudio del problema relacionado en el contexto humano individual o colectivo, además es un fenómeno poco conocido y se espera lograr una visión al contexto natural. Adicionalmente, el diseño es flexible, pues permite tomar decisiones en el contexto durante el desarrollo del trabajo. Rojas (2010).

Para concluir, el análisis y el enfoque son críticos, ya que la intención de la investigación es generar un cambio en lo que se entiende del problema, así darle a los ciudadanos ecuatorianos y a todos los habitantes del Ecuador no solo lo que dicen las leyes, sino su aplicación y alcance. Rojas (2010).

## Desarrollo

Como se habló anteriormente, este trabajo se trata de una reflexión jurídica de la situación del registro de propiedad y su impacto en la seguridad jurídica en el Ecuador, y para ello se utilizará el análisis crítico para escudriñar dentro de este tema.

El análisis crítico se aplica para evaluar, desde diversos puntos de vistas, un problema determinado, donde se involucra una interpretación de los datos primarios, es decir, de un contexto donde deber estar presente inferencias, argumentos, razonamientos, críticas, explicaciones y otros elementos que conlleven a comprender la realidad de objeto de estudio. Araujo (2006).

Esto significa dejar al desnudo los argumentos, las ideas principales, las contradicciones y los errores. Esto garantiza una correcta interpretación de los datos, tal como lo asegura Sócrates, (citado por Lebrón, 2019), quien desarrolló una técnica propia que denominaron análisis socrático, que consiste en evaluar lo que aparentemente era acertado y correcto mediante preguntas y respuestas que obligaban al autor a demostrar lo consistente de sus definiciones y planteamientos.

La aplicación del análisis crítico desarrolla destrezas tales como la búsqueda de la razón, evaluar la evidencia, cuestionar temas poco conocidos e investigar puntos de vistas diferentes, donde se debe extraer, analizar e interpretar el contenido del documento seleccionado. Lebrón (2019).

Ahora bien, ya en lo que respecta al derecho, es importante conocer algunos términos básicos sobre registro y seguridad jurídica, pues son claves para abarcar y analizar todos los procesos y alcances que involucra el registro de propiedad en el Ecuador. Unos de estos términos son los Principios Registrales que, según el Registro de la propiedad cantón Gualaceo (2020), se clasifican de la siguiente manera:

Principio de Seguridad Jurídica, donde se verifica la legalidad, cumplimiento de los requisitos exigidos, la validez de los documentos legales tanto privados para garantizar la seguridad jurídica; Principio de Publicidad, donde la información guardada en los archivos del Registro de la Propiedad es público, donde tendrá acceso todo ciudadano sin ningún tipo de discriminación, con tan solo las limitantes contenidas en la Constitución; Principio de Prelación, donde se establece claramente la prioridad dependiendo de la hora y fecha de ingreso de los documentos tanto privados como públicos, para evitar controversias de ingreso de folios que traten sobre el mismo inmueble; Principio de tracto sucesivo, donde ninguna inscripción se hará sin previa inscripción del derecho de origen; y el Principio de especialidad, donde cada

inscripción se realizará en partidas separadas, con el objetivo de individualizar los derechos inscritos en relación a las personas y a los bienes, clarificando al registro.

En este mismo orden de ideas, el Derecho registral tiene como función regular la constitución, incidencia y publicidad que se puedan producir en el orden formal del estado registral, garantizando las relaciones jurídicas y los derechos para concretar la seguridad social. Solano (2002).

Por otro lado, existen otros concepto inherentes a esta investigación como los son el principio de publicidad y publicidad registral que Pérez (2018) las conceptualiza de la siguiente manera: “El principio de publicidad, puede ser definida como el conjunto de medios que se utilizan para divulgar noticias, existiendo la publicidad comercial y registral. La publicidad registral tiene como finalidad “hacer posible que cualquier persona interesada pueda corresponder a través de los asientos elaborados al efecto, (asientos registrales, que en sentido lato comprende a las notarías), la situación jurídica de las personas y bienes sujetos a ese régimen de publicidad.” (p. 18)

En lo que concierne a la publicidad registral, afirma lo siguiente:

“Es el medio a través del cual se puede obtener información sobre los bienes muebles o inmuebles o sobre las personas en general, es un sistema de divulgación destinado a hacer cognoscibles por todos, en cualquier momento, determinadas situaciones jurídicas, con el fin de tutelar esos derechos y lograr la seguridad del tráfico jurídico. Es el acceso a la información registral. (p. 18)

Por su parte Guevara (1988) explica que el Derecho Registral es la rama del derecho integrado por un varias principios registrales y normas jurídicas que rigen el ordenamiento y funciones registros públicos, las medidas precautorias y los inscribibles en los diversos registros relacionados a terceros.

Según Torres y Bernal (2013), son el conjunto de reglamentos y principios que rigen los organismos estatales encargados de registrar ciudadanos, actas, hechos, derechos o documentos, así como también la forma cómo se debe aplicar las registraciones, los efectos y consecuencias jurídicas derivadas de estas acciones.

Pérez (2018) concluye que el Derecho Registral son las normas que ordenan la relación entre el fin de la publicidad registral con el usuario, osea, el derecho ciudadano de informarse sobre los actos de la vida pública, donde recibe seguridad jurídica y tiene como característica de ser de orden legítimo, protector y regulador.

Para este autor, el Derecho Registral cuenta con principios, organismos, sistemas y procedimientos registrales. Es una disciplina que tiene como objetivo analizar las organizaciones y mecanismos encargados de la publicidad de actos jurídicos ligados a los bienes y a las personas para brindarles seguridad jurídica.

Mendoza (2016), por su parte asegura que en el Derecho Registral cohabitan los principios de fe pública, de especialidad, de propiedad, de legalidad, de publicidad, de legitimación, de rogación y de trato sucesivo de oponibilidad.

Esto quiere decir que en el Derecho Registral se identifican algunos elementos que componen su contenido, tales como: Principios Registrales, Sistemas Registrales, ordenamientos necesarios para adquirir publicidad, organismos registrales instituidos por la ley y hechos hechos y relaciones tuteladas por el Derecho Registral. Pérez (2018)

El Derecho registral se soporta a través de varias fuentes, donde destaca la propia ley. Igualmente está la jurisprudencia y la doctrina como toda rama del derecho. En consecuencia, es obligatorio asumir la Constitución del Ecuador (2008) como el ente superior rector en lo que se refiere a lo jurídico. Esta superioridad la establece el Art. 424, donde se puede leer que:

"...La Constitución es la norma suprema y predominante sobre todo el ordenamiento jurídico. Las normas y actos del poder público, están obligadas a mantener conformidad con las disposiciones constitucionales, de lo contrario adolecerán de eficacia jurídica..." (2008)

El derecho Registral, tanto en lo inmobiliario como en lo mercantil, también está contenido se consigue en el Código Civil y el Código de Comercio ecuatoriano, los cuales son fundamentales para su legislación. Al mismo tiempo, están las normas tributarias laborales y las de seguridad social que, aunque no se consideran fuentes del derecho Registral, son de uso obligatorio para que el registrador se comporte apegado a las leyes y la oficina de Registro posea un desempeño superior. Pérez (2018).

También la legislación ecuatoriana cuenta con el Sistema de Registro, que nace por medio de la primera disposición transitoria, numeral octava de la Constitución ecuatoriana, donde se da un plazo de cerca de un año para aprobar una Ley que ponga orden a los registros de datos, en especial los registros civiles, de la propiedad y lo mercantil, que en todo caso debe establecer un sistema contralor que se cruce con las bases de datos nacionales. Mendoza (2016).

Por otro lado y para reforzar su importancia, existe una Ley de Registro (2011), del Ecuador que tiene como objetivo:

“Art. 1.- La inscripción de los instrumentos públicos, títulos y demás documentos que la Ley exige o permite que se inscriban en los registros correspondientes, tiene principalmente los

siguientes objetos: Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos; Dar publicidad a los contratos y actos que trasladan el dominio de los mismos bienes raíces o imponen gravámenes o limitaciones a dicho dominio; y, Garantizar la autenticidad y seguridad de los títulos, instrumentos públicos y documentos que deben registrarse. (2011)

Sobre este punto, Pérez (2018) aclara que estos Sistemas Registrales son mecanismos usados para realizar inscripciones de documentos o títulos introductorios en los Registros de Propiedad y van variando dependiendo de cada región que se realicen.

Otro concepto importante es la seguridad jurídica que según Pérez (citado por Estrada, 2016) es un valor muy ligado a los Estados de Derecho concretados en exigencias objetivas de corrección estructural, donde se formula adecuadamente las normas del ordenamiento jurídico; y corrección funcional, donde se cumple el Derecho por sus destinatarios. Según este autor, la seguridad jurídica es necesaria para que la sociedad tenga la certeza de los diversos actos realizados dentro de las normas morales y éticas, constituyéndose como uno de los derechos humanos fundamentales en los estados modernos democráticos, teniendo el derecho Público y el Derecho Privado como garantía de los derechos ciudadanos dentro del ordenamiento jurídico. La Constitución Ecuatoriana del 2008 proclama, en su Artículo 82 el derecho a la seguridad jurídica y afirma que es basa en el respeto a la Constitución de la República del Ecuador y en la existencia normas jurídicas anteriormente aplicadas por jueces competentes, es acertado afirma que es la vigencia verdadera de la ley.

### **Análisis del Registro de la propiedad y la seguridad jurídica**

Es importante resaltar lo que dice Mendoza (2016), cuando afirma que es necesario agilizar los procesos para hacer eficiente el Derecho Registral. Este autor asegura que entre los problemas de la Ley está que los registradores tienen la facultad de negar la inscripción de títulos que no proceden desde el punto de vista legal, sin embargo no rige la presencia de un libro de negativas, donde se anote y explique formalmente el expediente de esa negación.

Esto, sin dudas general muchos inconvenientes y molestias jurídicas, pues no queda antecedentes legales y formales. Los ciudadanos son privados de realizar un proceso legal más rápido y menos traumático y al mismo tiempo se niegan los registradores de obtener un mecanismo de defensa eficiente.

Mendoza (2016), explica que la negativa de registro se da cuando el Registrador rechaza al calificar los títulos que observe con defectos y este rechazo puede ser provisional o definitivo,

de acuerdo al principio registral de legalidad. Por otro lado Torres y Bernal (2013) afirman que el Registrador sólo inscribirá los títulos que él considere perfecto.

Es decir, que esta negativa consiste en el acto de negar la inscripción de cualquier tipo por parte del registrado si este considera, desde su perspectiva personal, pues no existe formatos ni reglamentos establecidos que regulen de forma normada los requisitos legales para el registro, y esta inconsistencia puede referirse a la cualquier imperfección que atente contra la seguridad jurídica.

Esto deja claramente establecido que al momento de rechazar o aceptar un registro priva la subjetividad del Registrador desde una posición de poder frente al usuario desprovisto de mecanismos, que con razón o no son los determinantes al momento de registrar, atentado con la propia Constitución. Ecuatoriana.

Por otro, y al respecto de seguridad jurídica, Sotomayor (2020) asegura que la seguridad jurídica en materia de Notarial y Registral tiene un importante rol al momento de conservar los documentos notariales en físico, también conocidos como protocolos, arrendamientos, certificaciones, libros de diligencias, todos estos son manipulados y afectados diariamente por el transcurso del tiempo el clima, accidentes, insectos, catástrofes naturales. Estos archivos están en verdadero peligro de deteriorarse dentro de las Notarías y perderse parcial o totalmente estos protocolos. Por esta autora considera necesario la digitalización urgente de los archivos protocolarios y de otros documentos registrados con el fin preservarlos en forma virtual en software especial bajo el dominio del estado ecuatoriano u asó conservar dichos archivos requeridos por la ciudadanía de forma segura, fácil y rápida.

Sotomayor (2020), afirma que la digitalización de los documentos notariados es un mecanismo que puede garantizar la conservación de los actos jurídicos y facilita la ubicación de los documentos, permitiendo tener la certeza de la seguridad jurídica al conservar dichos archivos en perfecto estado, mejorado la conservación de loa actos notariados en un archivo digital, siempre disponible al momento que el usuario lo requiera.

De igual forma Sotomayor (2020) recomienda a las notarías digitalizar los diversos documentos notariales que se realizan y mantener un respaldo de esos archivos locales con códigos que puedan facilitar la búsqueda al ciudadano y en caso de ocurrir algún accidente, exista el respaldo en digital de la información correspondiente.

Por otro lado, la misma autora recomienda que al Consejo de la Judicatura establecer un presupuesto para proceder a la digitalización de todos los documentos notariales del libro de

protocolos y almacenar en un sistema digital estos documentos virtuales para garantizar la modernidad de los procesos notariales y de atención al ciudadano.

Por su parte German (2018), expone que la mayoría de los registros en el Ecuador siguen utilizando el mismo sistema del año de 1869, que guarda en los libros en los registros se van presentando de forma cronológica. Afirma que continuar con ese viejo sistema expone al funcionario encargado a equivocarse debido al uso de este sistema registral arcaico. Peor aún, la inseguridad de este sistema le resta fuerza a la razón de ser de la misma existencia de los Registros de la propiedad, que es precisamente brindarle al ciudadano seguridad jurídica a la propiedad inmobiliaria ecuatoriana, pues el registro de la propiedad no es simplemente un archivo o depósito, sino que constituye una institución jurídica al servicio de la publicidad registral constitucional.

El autor recomienda implementar procesos que respondan a las necesidades de la ciudadanía, tal como lo demanda la Ley de Registro de Datos Públicos, para que el sistema de gestión de las inscripciones en el Registro de la Propiedad pueda garantizar la seguridad jurídica inmobiliaria en el País. Para ello, es pertinente desarrollar manuales de gestión para cada una de las principales actividades que se dan en las fases de revisión, inscripción y certificación con el fin de normar la gestión de la inscripción de la transferencia o la limitación al dominio de bienes e inmuebles e inscripciones judiciales.

Como se puede observar, existen varios puntos de vistas con respecto a los registros y la seguridad jurídica, pero sin duda que estos diferentes actores buscan solucionar de forma rápida y eficiente estos problemas que con un poco de voluntad política pueden ser solucionas en beneficio de los usuarios y de los prestadores del servicio. A continuación se expresan algunas conclusiones y recomendaciones.

### **Conclusiones y recomendaciones**

Hay que tener presente que el registro de propiedades es uno de los derechos amparados por el Estado ecuatoriano y reflejado en la Constitución del Ecuador de 2008, así como otras leyes y que el Derecho Registral actúa como un sistema jurídico que trata de garantizar para el bienestar de la población que hacen vida en el territorio nacional.

Por ende es necesario poner más atención en las opiniones y conclusiones de investigadores en el área del derecho y específicamente en el Derecho Registral, donde dan una serie de aportes para solucionar y perfeccionar esta importante herramienta legal, en el cual reposan documentos legales de relevante importancia para la legalidad cotidiana y simplificación de los procesos,

que en ningún modo se refiere a la desmejora en la calidad del servicio, todo lo contrario, es magnificar y aprovechar las nuevas tecnologías y definitivamente normar las reglas del juego al momento del registro de un documento legal y hacerlo lo menos engorroso y burocrático posible en beneficio de los ciudadanos.

Uno de los pasos a seguir es la unificación de criterios para la redacción de un Reglamento de Registro, y para esto se debe tomar en cuenta todos los actores involucrados en el proceso y así eliminar subjetividades al momento de la negativa de registros de propiedades, pues como se puede observar, es uno de los problemas más frecuente en el Servicio Registral y este genera verdaderas molestias por parte de los usuarios.

Otros de los problemas planteados es la fragilidad de los documentos presentados y guardados en los Registros de todo el Ecuador. Como se pudo observar, existen amenazas reales que pueden dañar, corromper e incluso desaparecer definitivamente por causas como incendios, terremotos, accidentes, sabotajes, entre otros.

Por ello, es necesario la adopción de las Tecnologías de Información y Comunicación (TIC), como herramientas de preservación y digitalización de todos los documentos legales y que garantiza la calidad y la legibilidad de cada uno de estas publicaciones y documento, así como también la eliminación o disminución de los espacios físicos de almacenamiento, donde no se garantiza para nada la integridad de estos papeles.

De igual forma, es necesario la adopción de la utilización de las TIC y la tecnologías 4G y 5G, así como MSM de las telefonía celular, las redes sociales y otras tecnologías que permitan la inmediatez de la información y la rápida notificación que el Registrador pueda necesitar para cumplir con la seguridad jurídica que el ciudadano necesita al momento de registrar sus propiedades.

Por otro lado, también es importante derogar el sistema registral vigente desde 1869, que expone a los funcionarios a equivocarse a causa de lo arcaico de los procesos, el cual atenta contra la razón de ser del Registro de la propiedad. Para ellos es menester implementar otros procesos modernos que si responda a las necesidades de los ciudadanos, como lo demanda la Ley de Registro de Datos Públicos y así garantizar la seguridad jurídica inmobiliaria del Ecuador.

A este respecto, y parafraseando a German (2018). Se deben desarrollar manuales de gestión para las actividades desarrolladas en las fases de inscripción, revisión y certificación, con el fin de estandarizar gestiones como la inscripción, transferencia o limitación al dominio de bienes e inmuebles e inscripciones digitales.

Igualmente es de suma importancia que los nuevos abogados asuman estas líneas de investigación para agilizar el Derecho Registral, asumiendo las herramientas tecnológicas ya existentes y la consolidación de manuales de estilo, tanto de forma como de fondo y así dar su aporte profesional hacia la excelencia y eficacia en el Sistema Registral y lograr así una verdadera seguridad jurídica a todos los ciudadanos que hacen vida en el Ecuador.

## Referencias

1. Araujo, M. (2019) Fundamentos del análisis crítico: concepto de validez y condiciones básicas para el análisis. [Página web en línea]. Disponible en: <https://www.medwave.cl/link.cgi/Medwave/Series/MBE03/5293>
2. Arias, F. (2006). *El proyecto de Investigación*. (5ta. ed.). Caracas. Episteme.
3. Constitución de la República del Ecuador (2008). [Página web en línea]. Consultado en 13 de noviembre de 2019. Disponible en: <https://www.cec-epn.edu.ec/wp-content/uploads/2016/03/Constitucion.pdf>
4. Estrada, E. (2016). La seguridad jurídica: Una garantía del derecho y la justicia. Revista Facultad de Derecho.
5. German, A. (2018). Análisis del sistema de archivo de las inscripciones el Registro de la Propiedad y su incidencia en la seguridad jurídica inmobiliaria en Ecuador. Guayaquil. Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.
6. Guevara, R. (1988). *Concepto de Derecho Registral*. Derecho Registral. (3ª ed.). Lima. Editorial Ojeda.
7. Ley de Registro (2011). [Documento en línea]. Disponible en: [http://regpropiedadpvm.gob.ec/web/images/pdf/ley\\_de\\_registro.pdf](http://regpropiedadpvm.gob.ec/web/images/pdf/ley_de_registro.pdf)
8. Lebrón, C. (2019) Análisis Crítico. [Revista en línea]. Consultado en 10 de diciembre de 2019. Disponible en: <https://prezi.com/ppi2jkar6szb/analisis-critico/>
9. Mendoza, M. (2016). *Las negativas en el registro de la propiedad y la seguridad jurídica*. Universidad Regional Autónoma de los Andes. Uniandes - Sto. Domingo. [Revista en línea]. Consultado el 10 de diciembre de 2019. Disponible en: <http://dspace.uniandes.edu.ec/bitstream/123456789/4725/1/PIUAMDN002-2016.pdf>
10. Pérez, R (2018). *La negativa de inscripción de las escrituras públicas en el registro de la propiedad del Cantón Biblián, provincia del Cañar*. Guayaquil. Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.
11. Registro de la propiedad cantón Gualaceo (2020). [Revista en línea]. Consultado en 5 de septiembre de 2020. Disponible en: <http://www.registrogualaceo.gob.ec/>
12. Rojas, B. (2010). *Investigación cualitativa*. (2ª ed.). Caracas. Fedupel.

13. Solano, M. (2002). *Instituciones del Derecho Registral Inmobiliario*. Madrid: Aranzadi.
14. Sotomayor, M. (2020). *Seguridad jurídica y la digitalización de los protocolos*. Universidad Católica de Santiago de Guayaquil. Ecuador.
15. Torres, O. y Bernal, M. (2013) *Evolución y práctica del derecho notarial y registral*. (1<sup>ed</sup>). CARPOL. Ecuador,

©2020 por los autores. Este artículo es de acceso abierto y distribuido según los términos y condiciones de la licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-CompartirIgual 4.0 Internacional (CC BY-NC-SA 4.0) (<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/>).