



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
SISTEMA DE POSGRADO**

**MAESTRÍA EN DERECHO MENCIÓN DERECHO NOTARIAL Y  
REGISTRAL**

**TEMA:**

**“Interconexión de datos como mecanismo preventivo de fiabilidad  
entre el registro de la propiedad y las notarías en Montecristi”**

**AUTORA:**

**Ab. Delgado Rodríguez, María Antonieta**

**COMPONENTE PRÁCTICO DE EXAMEN COMPLEXIVO PREVIO A  
LA OBTENCIÓN DEL GRADO DE MAGISTER EN DERECHO  
MENCIÓN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

**GUAYAQUIL – ECUADOR**

**2026**



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
SISTEMA DE POSGRADO  
MAESTRÍA EN DERECHO MENCIÓN DERECHO  
NOTARIAL Y REGISTRAL**

**CERTIFICACIÓN**

Certificamos que el presente trabajo fue realizado en su totalidad por la **Ab. María Antonieta Delgado Rodríguez**, como requerimiento parcial para la obtención del Grado Académico de **Magister en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral**.

**REVISORES**

---

Dra. Teresa Nuques Martínez, Ph.D

**Revisor de contenido**

---

Dra. Maricruz Molineros Toaza, Ph.D

**Revisor metodológico**

**DIRECTOR DEL PROGRAMA**

---

**Ab. Ricky Benavides Verdesoto, Mgtr.**

**Guayaquil, a los 14 días del mes de marzo de 2026**



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
SISTEMA DE POSGRADO  
MAESTRÍA EN DERECHO MENCIÓN DERECHO  
NOTARIAL Y REGISTRAL**

**DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD**

Yo, María Antonieta Delgado Rodríguez

**DECLARO QUE:**

El examen complejo “**Interconexión de datos como mecanismo preventivo de fiabilidad entre el registro de la propiedad y las notarías en Montecristi**” previo a la obtención del **Grado Académico de Magister en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral**, ha sido desarrollado en base a una investigación exhaustiva, respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan al pie de las páginas correspondientes, cuyas fuentes se incorporan en la bibliografía. Consecuentemente este trabajo es de mi total autoría.

En virtud de esta declaración, me responsabilizo del contenido, veracidad y alcance científico del proyecto de investigación del Grado Académico en mención.

**Guayaquil, a los 14 días del mes de marzo de 2026**

**AUTORA**



Firmado electrónicamente por:  
**MARIA ANTONIETA  
DELGADO RODRIGUEZ**  
Validar únicamente con FirmaEC

---

**Ab. María Antonieta Delgado Rodríguez**



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
SISTEMA DE POSGRADO  
MAESTRIA EN DERECHO MENCION DERECHO NOTARIAL Y  
REGISTRAL**

**AUTORIZACIÓN**

**Yo, María Antonieta Delgado Rodríguez**

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la **publicación** en la biblioteca de la institución del componente práctico de examen complejo: **“Interconexión de datos como mecanismo preventivo de fiabilidad entre el registro de la propiedad y las notarías en Montecristi”**, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

**Guayaquil, a los 14 días del mes de marzo de 2026**

**AUTORA:**



Firmado electrónicamente por:  
**MARIA ANTONIETA  
DELGADO RODRIGUEZ**  
Validar Únicamente con FirmaEC

---

**Ab. María Antonieta Delgado Rodríguez**



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
SISTEMA DE POSGRADO**

**MAESTRIA EN DERECHO MENCION DERECHO NOTARIAL Y  
REGISTRAL**

**INFORME DE COMPILATIO**

**INFORME DE ANÁLISIS**  
*magister*

**DELGADO RODRIGUEZ MARIA  
ANTONIETA**

**0%**  
Textos  
sospechosos

**0%** Similitudes  
0 % similitudes entre  
comillas  
0 % entre las fuentes  
mencionadas  
**3%** Idiomas no reconocidos  
(ignorado)

Nombre del documento: DELGADO RODRIGUEZ MARIA  
ANTONIETA.pdf  
ID del documento: 9563ba7309fd265db0a7e892a7f4e8e62c51fbac  
Tamaño del documento original: 132,12 kB

Depositante: Ricky Jack Benavides Verdesoto  
Fecha de depósito: 12/12/2025  
Tipo de carga: interface  
fecha de fin de análisis: 12/12/2025

Número de palabras: 3284  
Número de caracteres: 22.995

Ubicación de las similitudes en el documento:

## **AGRADECIMIENTO**

Agradezco profundamente a los docentes de la Maestría en Derecho Notarial y Registral de la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, por su guía constante y por fomentar en mí una mirada crítica frente a los desafíos del sistema jurídico ecuatoriano. Extiendo mi gratitud a la notaría del cantón Montecristi por su apertura y disposición para contribuir con esta investigación, brindando insumos valiosos desde la práctica profesional. De igual manera, reconozco el respaldo de mi familia, cuyo acompañamiento y aliento han sido esenciales para culminar este proceso con compromiso y convicción.

## **DEDICATORIA**

Dedico este trabajo a mi familia. A mi esposo, pilar de este logro por su constante apoyo y acompañamiento durante este proceso de estudio; a mis padres, aunque ya fallecidos nunca dejan de estar en mis recuerdos y pensamientos, y a mis hijos, por ser mi mayor inspiración y recordarme cada día la importancia de avanzar con propósito.

Extiendo esta dedicatoria a quienes creen en la justicia y en el fortalecimiento de las instituciones públicas; por ellos vale la pena seguir construyendo un país más transparente y confiable.

## INDICE

|                                                                       |    |
|-----------------------------------------------------------------------|----|
| RESUMEN .....                                                         | IX |
| ABSTRACT .....                                                        | X  |
| INTRODUCCIÓN .....                                                    | 1  |
| DESARROLLO.....                                                       | 4  |
| 1.    Marco Teórico .....                                             | 6  |
| 1.1.    Funciones registrales.....                                    | 6  |
| 1.2.    Funciones notariales.....                                     | 11 |
| 1.3.    Principios del Derecho Notarial.....                          | 13 |
| 1.4.    Sincronización y trazabilidad.....                            | 16 |
| 1.5.    Experiencias internacionales .....                            | 22 |
| 1.6.    Modelos de interoperabilidad utilizados en la gestión pública | 23 |
| 2.    Marco metodológico .....                                        | 27 |
| 2.1.    Tipo y enfoque de investigación .....                         | 27 |
| 2.2.    Corriente De Pensamiento .....                                | 29 |
| 2.3.    Técnicas de recolección de información .....                  | 30 |
| 2.4.    Procedimiento de análisis .....                               | 30 |
| 2.5.    Resultados .....                                              | 32 |
| 3.    Conclusiones y Recomendaciones .....                            | 37 |
| BIBLIOGRAFIA .....                                                    | 40 |
| ANEXOS .....                                                          | 44 |

## ÍNDICE DE TABLAS

|                                                                                           |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tabla 1: Principios que rigen la función registral.....                                   | 10 |
| Tabla 2: Principios Notariales .....                                                      | 13 |
| Tabla 3: Análisis comparativo de modelos de interoperabilidad en la gestión pública ..... | 24 |
| Tabla 4: Entrevista semi estructurada.....                                                | 32 |
| Tabla 5: Vacíos normativos en la interconexión entre notarías y registros .....           | 33 |
| Tabla 6: Resultados comparativos de la Gestión de Interconexión Notarial y Registral..... | 34 |

## RESUMEN

Este estudio examina la interconexión de datos entre el Registro de la Propiedad y las notarías de Montecristi como mecanismo preventivo para dar mayor fiabilidad a las transferencias de dominio. El objetivo general es analizar cómo esa interconexión puede mejorar la seguridad de los actos registrales. El punto de partida es un problema operativo: la débil articulación tecnológica entre ambas instituciones, que hoy produce duplicidades, errores y vacíos procedimentales.

Se trabajó con un enfoque cualitativo hermenéutico, a partir de revisión doctrinal, normativa y comparada, y entrevistas semiestructuradas a funcionarios notariales locales. Los hallazgos muestran una brecha entre la norma y la práctica: aunque existen lineamientos de interoperabilidad y plataformas como el SANYR, no operan con intercambio en tiempo real ni con trazabilidad completa.

La comparación con experiencias de España, Perú, Chile e Indonesia sugiere que la interoperabilidad efectiva acorta tiempos, reduce errores humanos y refuerza la trazabilidad documental. Con base en ello, se proyecta que Ecuador necesita una reforma legal y procedimental, acompañada de políticas públicas estables y inversión tecnológica (infraestructura, estándares, capacitación) para consolidar un sistema de interconexión confiable y seguro que proteja a los usuarios y optimice los procesos registrales.

**Palabras clave:** Interconexión de datos, Registro de la Propiedad, notarías, seguridad jurídica, interoperabilidad, transferencia de dominio.

## **ABSTRACT**

This study examines data interconnection between the Property Registry and notaries in Montecristi as a preventive mechanism to enhance reliability in real estate transfer certifications. The general objective is to analyze how interconnection can improve the safety of registral acts. The starting point is an operational problem: weak technological articulation between both institutions, which produces duplicated procedures, administrative errors, and procedural gaps.

A qualitative, hermeneutic approach was adopted, combining doctrinal, legal, and comparative review with semi-structured interviews of local notarial staff. Findings reveal a gap between standards and practice: although interoperability guidelines exist and platforms such as SANYR are in place, they do not function with real-time exchange or full traceability.

Comparison with experiences in Spain, Peru, Chile, and Indonesia suggests that effective interoperability shortens processing times, reduces human error, and strengthens document traceability. Based on this, it is projected that Ecuador requires legal and procedural reform, sustained public policies, and technological investment (infrastructure, standards, training) to consolidate a reliable, functional, and secure interconnection system that protects users and optimizes registral processes.

**Keywords:** Data interconnection, Property Registry, notaries, legal security, interoperability, property transfer.

## INTRODUCCIÓN

En el contexto jurídico actual, la correcta gestión de los actos notariales y su inscripción en el Registro de la Propiedad representa una pieza clave para garantizar la seguridad jurídica de los ciudadanos; puesto que, durante décadas, este proceso ha estado marcado por la entrega física de documentos, procedimientos manuales y trámites presenciales, lo cual ha dificultado la fluidez y confiabilidad en la transferencia de información entre instituciones. Con la introducción paulatina de herramientas digitales, se ha abierto la posibilidad de mejorar la articulación entre las notarías y los registros, permitiendo una comunicación más ágil, precisa y segura.

Aunque el país ha avanzado en la digitalización, el proceso no ha sido parejo. En varios cantones persisten trabas técnicas, vacíos normativos y rutinas operativas que frenan una interconexión real entre registro y notarías; por ello, las consecuencias se notan en trámites más lentos, tareas duplicadas y riesgos de inscripciones erradas o fuera de tiempo. Estudios como el realizado en el cantón Manta por Mero y García (2021) muestran que, aun cuando existen plataformas disponibles, su funcionamiento efectivo depende de factores muy concretos: personal capacitado, infraestructura suficiente y decisión institucional para aplicar los cambios de forma integral.

La investigación se guía por el siguiente objetivo general:

Analizar la interconexión digital como mecanismo preventivo de fiabilidad entre el Registro de la Propiedad y las notarías en el cantón Montecristi, garantizando los principios de la función registral para la mejora del servicio notarial.

Con la finalidad de cumplir el objetivo propuesto en la investigación se plantean los siguientes objetivos específicos:

- Indagar el marco jurídico vigente que regula la interconexión entre notarías y el Registro de la Propiedad.
- Identificar los principios notariales que deben respetarse en la interconexión para la mejora del servicio a los ciudadanos.
- Analizar las limitaciones técnicas, normativas y operativas que condicionan la articulación digital entre el Registro de la Propiedad y las notarías de Montecristi, y contrastarlas con experiencias nacionales e internacionales de interoperabilidad notarial y registral.

Se parte de la hipótesis de que la falta de un sistema de interconexión en tiempo real entre ambas instituciones afecta la fiabilidad de los actos jurídicos, pues incrementa el riesgo de errores, demoras y discrepancias documentales. Bajo esta premisa, la implementación de un esquema interoperable, respetuoso de los principios propios de la función notarial y de los estándares de protección de datos, se plantea como condición necesaria para mejorar el servicio a los ciudadanos y asegurar decisiones registrales basadas en información vigente y verificable.

Con base en esta premisa, el presente estudio busca generar un aporte que permita sustentar propuestas investigativas orientadas a mejorar el funcionamiento institucional notarial mediante la transformación digital, contribuyendo así al fortalecimiento de un sistema jurídico más confiable, accesible y eficiente.

## **DESARROLLO**

En las últimas décadas, los Estados han intensificado la digitalización de sus servicios como parte de una política de modernización institucional; en este contexto, la administración pública ha orientado sus esfuerzos hacia el desarrollo de sistemas interoperables que permitan el intercambio automático, seguro y eficiente de datos entre entidades, con el fin de optimizar los procesos y garantizar mayor transparencia (Burbano, 2017, p.23). En los sistemas jurídicos, esta transformación ha tenido una repercusión directa en los registros públicos, especialmente en los relacionados con la propiedad y la función notarial, donde la precisión de la información, la agilidad y la trazabilidad de los actos son elementos claves para la confianza ciudadana.

A nivel global, la interconexión de datos entre entidades registrales y notariales ha demostrado ser una herramienta efectiva para prevenir fraudes, reducir errores en la certificación de dominios y agilizar los trámites relacionados con la transferencia de bienes inmuebles. En países donde estos sistemas han sido implementados con éxito, se ha evidenciado una mejora sustancial en la seguridad de las transacciones y en la percepción pública sobre la fiabilidad del sistema registral (Álvarez, 2016, p.14)

En Ecuador, el fortalecimiento del sistema registral ha sido parte de la agenda de transformación digital del Estado; ya que, a través de normativas específicas y de la intervención del Consejo de la Judicatura, se han promovido reformas orientadas a mejorar la eficiencia de los procesos notariales y registrales.

Sin embargo, persisten desafíos estructurales que impiden una interoperabilidad efectiva entre notarías y registros de la propiedad; puesto que, la falta de sincronización en tiempo real, la escasa estandarización de procesos y la limitada capacitación técnica del personal continúan afectando la calidad del servicio registral (Castro, 2019, p.16)

Actualmente, según (Mendoza, 2018, p.17) el país cuenta con 592 notarías y 235 registros de la propiedad y mercantiles, interconectados mediante herramientas tecnológicas como el Sistema de Actos Notariales y Registrales (SANYR) del cual solo existe registro digital hasta el 2022. Este sistema permite la transmisión electrónica de escrituras públicas desde las notarías hacia los registros, y representa un avance significativo hacia la digitalización total de los servicios. No obstante, su aplicación práctica aún enfrenta dificultades técnicas, operativas y normativas que reducen su efectividad.

En Montecristi es necesario revisar con detalle cómo se comunican las notarías y el Registro de la Propiedad para verificar si ese intercambio de información cumple con los principios de eficiencia, trazabilidad y fiabilidad que exige la función registral. A escala nacional existen avances, entre ellos plataformas para el envío electrónico de escrituras, pero en el ámbito local aún no se evidencia con claridad hasta qué punto estos recursos se aplican de manera efectiva, se utilizan de forma constante y permiten sostener decisiones registrales con datos oportunos y verificables.

En ese sentido, esta investigación plantea la necesidad de identificar posibles brechas entre el diseño institucional y su operatividad en Montecristi, tomando como referencia la experiencia de otros cantones del país donde ya se han realizado estudios similares. A través del análisis documental y el levantamiento de información en campo, se busca comprender las dinámicas actuales de comunicación entre las entidades involucradas, así como generar propuestas que fortalezcan el proceso de certificación de dominios, garantizando mayor seguridad jurídica a los ciudadanos.

## **1. Marco Teórico**

### ***1.1. Funciones registrales***

La función registral es uno de los pilares fundamentales del sistema jurídico ecuatoriano, ya que garantiza la seguridad jurídica sobre los bienes inmuebles mediante la publicidad de los actos y contratos que modifican la situación legal de dichos bienes. A través del Registro de la Propiedad, se formalizan derechos, se inscriben limitaciones y se hacen públicos los gravámenes, con lo cual se protege a los titulares y se ofrece transparencia frente a terceros. En otras palabras, esta función asegura que las transacciones relacionadas con bienes raíces no solo sean válidas en el ámbito privado, sino también oponibles frente a la sociedad. Esta visibilidad institucional de los actos jurídicos permite prevenir fraudes, resolver disputas, (Jara, 2024, p. 29).

En Ecuador, el marco normativo que regula esta función está contenido principalmente en la Ley del Registro, la Ley Orgánica de Ordenamiento

Territorial, Uso y Gestión del Suelo, el Código Orgánico de la Función Judicial y en las disposiciones emitidas por el Consejo de la Judicatura. Por ejemplo, el artículo 3 de la Ley del Registro establece que “la inscripción de actos o contratos otorgados por escritura pública será obligatoria en todos los casos que la ley así lo determine”, mientras que el artículo 4 señala que los registradores son responsables de verificar la legalidad de los documentos presentados antes de proceder a su inscripción. Asimismo, el artículo 199 del Código Orgánico de la Función Judicial asigna a los registradores la función de calificar los títulos y determinar si procede o no su inscripción, basándose en los requisitos legales y principios del derecho registral. Esta calificación no es meramente formal; implica una revisión detallada que debe ser ejercida con criterio técnico y responsabilidad institucional, ya que de ella dependen la legalidad y los efectos jurídicos de la inscripción, (Jara, 2024, p. 22).

Además de inscribir actos, la función registral también implica tareas de conservación documental, archivo histórico y gestión de la trazabilidad de los inmuebles. Esto implica no solo almacenar físicamente o en entornos digitales la información, sino garantizar su integridad, disponibilidad y confidencialidad. En los últimos años, se han introducido mecanismos tecnológicos para modernizar esta labor, como sistemas de inscripción digital, plataformas de consulta remota y bases de datos interconectadas, lo que ha permitido mejorar tiempos de respuesta y reducir errores. Sin embargo, estas innovaciones requieren ser acompañadas de protocolos de interoperabilidad con otras entidades, especialmente con las notarías, para lograr un sistema más ágil, seguro y confiable. Desde esta perspectiva, la

función registral no debe ser vista como una actividad aislada, sino como un eslabón interdependiente dentro del ecosistema de seguridad jurídica del país.

### **Fiabilidad registral**

La fiabilidad registral es un eje del sistema jurídico porque permite que los datos de los registros públicos reflejen con exactitud la situación legal de los bienes y derechos inscritos. Según (Condori, 2023, p. 29), se sostiene en tres principios: precisión, coherencia y veracidad de la información. Cuando estos elementos están presentes, las inscripciones sirven como prueba frente a terceros, facilitan la circulación jurídica de los bienes y dan confianza a las operaciones de transferencia de dominio.

En el marco de la digitalización, la calidad del dato cobra aún más peso, (Hernández, 2024, p. 13) subraya que la confianza institucional depende de sistemas actualizados y consistentes, capaces de reflejar de inmediato cualquier cambio jurídico o físico del bien. Si esa actualización falla, aparecen asimetrías de información que afectan tanto a los usuarios como a las propias instituciones involucradas en el proceso registral. De ahí el reto, técnico y también ético, para quienes operan el sistema: asegurar que las herramientas digitales se apliquen en línea con los principios que sostienen la seguridad jurídica.

Gualpa (2018) señala que las deficiencias en la actualización de los registros pueden provocar consecuencias graves, entre ellas la pérdida de derechos adquiridos, litigios innecesarios y una percepción negativa del sistema por parte de la ciudadanía (p. 31). Esta situación se agrava cuando no existe una articulación

efectiva entre las notarías y los registros, ya que la falta de comunicación entre estas entidades puede generar inscripciones contradictorias o duplicadas. En este marco, la fiabilidad no debe entenderse como una cualidad estática, sino como una condición dinámica que debe sostenerse a través de procesos técnicos robustos, personal capacitado y un marco normativo que regule con claridad las responsabilidades en cada etapa del proceso registral.

### **Principios que rigen la función registral**

La función registral es clave para el Estado de derecho porque sostiene la seguridad jurídica al dar soporte a la inscripción y a la publicidad de los actos vinculados con la propiedad inmueble, de modo que terceros puedan conocer con certeza la situación de cada bien y las decisiones se tomen sobre información pública y verificable. Desde esta perspectiva, los principios registrales representan normas técnicas y jurídicas que orientan la actuación del Registro de la Propiedad, dotando de coherencia, transparencia y sistematicidad al proceso registral. Estos principios permiten asegurar que la información contenida en los asientos registrales sea confiable, oportuna y vinculante, lo cual adquiere especial relevancia ante el creciente número de actos de transferencia de dominio gestionados por medios tecnológicos. Como afirma (Rodríguez Velarde, 2018, p. 16), "los principios registrales son reglas fundamentales que rigen el funcionamiento del sistema registral y aseguran que el proceso de inscripción se lleve a cabo de manera adecuada, garantizando la integridad y validez de los actos inscritos".

En Ecuador, estos principios se encuentran recogidos, sobre todo, en el Reglamento de la Función Registral (R.O. No. 72, 24 de agosto de 2017), que fija las bases del sistema de registro inmobiliario y orienta el trabajo cotidiano de los registradores. No solo ordenan la operativa, también delimitan responsabilidades jurídicas y técnicas en el manejo de la información. Como señala la autora, “cada uno de estos principios cumple una función específica en el sistema registral y contribuye a la protección de los derechos de los ciudadanos, así como al mantenimiento de un registro público confiable y seguro” (Rodríguez Velarde, 2018, p. 17). A continuación se presenta una tabla con los principales principios registrales, su sustento normativo y una descripción breve de cada uno, apoyada en doctrina nacional e institucional.

*Tabla 1:*  
*Principios que rigen la función registral*

| <b>Principio</b> | <b>Fundamento normativo</b>                                   | <b>Descripción</b>                                                                                                                                   |
|------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Legalidad        | Art. 2 del Reglamento de la Función Registral (R.O. 72, 2017) | Todo acto registral debe sujetarse estrictamente a la ley y a los procedimientos establecidos por el órgano rector (Rodríguez Velarde, 2018, p. 15). |
| Rogación         | Art. 4 del Reglamento de la Función Registral                 | El registro actúa solo a solicitud del interesado, no de oficio, respetando la voluntad de las partes (Registro de la Propiedad, 2021).              |
| Prioridad        | Art. 5 del Reglamento de la Función Registral                 | Tiene preferencia el primer título ingresado, estableciendo un orden cronológico que protege los derechos inscritos (Gualpa Vásquez, 2018).          |
| Tracto sucesivo  | Art. 6 del Reglamento de la Función Registral                 | Cada inscripción debe estar respaldada por una anterior, lo que asegura continuidad en la titularidad (Jara Rosillo, 2024, p. 19).                   |
| Publicidad       | Art. 7 del Reglamento de la Función Registral                 | Los asientos registrales son públicos y generan efectos frente a terceros (Conceptos Jurídicos, s.f., p. 2).                                         |

**Nota.** La incorporación de estos principios garantiza la seguridad y transparencia en el ejercicio de la función registral.

En este contexto, la interconexión de datos deja de ser un mero soporte técnico para convertirse en una transformación de fondo que redefine la fiabilidad del sistema registral, pues la doctrina comparada muestra que cuando notarías y registros se articulan con tecnología efectiva aumenta la trazabilidad documental, se acortan los tiempos y disminuyen los errores humanos, de modo que la interoperabilidad no debe verse como una simple mejora operativa sino como un principio instrumental que viabiliza los principios registrales tradicionales y los proyecta hacia un modelo más dinámico, transparente y centrado en el usuario.

### ***1.2. Funciones notariales***

La función notarial constituye un pilar esencial en la estructura jurídica del Estado moderno, al otorgar autenticidad, legalidad y garantía de voluntad a los actos y contratos celebrados entre las personas; puesto que, el notario no solo es un testigo calificado que verifica el consentimiento y la capacidad de los comparecientes, sino que también actúa como asesor imparcial, orientando a las partes sobre las implicaciones legales de sus decisiones. En ese sentido, su intervención busca evitar conflictos futuros, errores de forma y vicios de nulidad, al tiempo que protege la fe pública como bien jurídico de relevancia constitucional, (González, 2023, p.22)

En el contexto ecuatoriano, el *Código Orgánico de la Función Judicial*, en su artículo 258, establece que los notarios son responsables de autorizar actos y contratos, conservar documentos y prestar servicios con probidad, eficiencia y sujeción a la ley. La Ley Notarial, en sus artículos 18 a 22, fija las atribuciones

centrales de la función: redacción y autorización de escrituras públicas, legalización de firmas, protocolización de documentos privados y custodia de los archivos notariales, actividades que no operan como simples formalidades sino como controles jurídicos preventivos que reducen el riesgo de fraude, delimitan derechos y sostienen la validez documental de los actos.

En particular, la escritura pública elaborada por el notario constituye el insumo fundamental para la inscripción de actos en el Registro de la Propiedad, lo que evidencia la centralidad de su rol dentro del engranaje legal de transferencia de bienes, (Arellano, 2023, p. 12).

En el entorno contemporáneo, la labor notarial, según (Mendoza, 2018, p. 33) se ha visto desafiada por el avance tecnológico; por ello, la implementación de plataformas electrónicas para la generación, firma y transmisión de documentos ha generado una nueva dimensión dentro de esta función: la administración digital de la fe pública, lo que implica la necesidad de contar con infraestructura segura, conocimientos técnicos, protocolos de validación y una legislación que respalde plenamente la equivalencia jurídica de los actos ejecutados en formato digital. Respecto a esto Jara, 2024, p. 22) menciona que el desafío radica en mantener la autenticidad, inalterabilidad y fuerza probatoria de los documentos notariales tradicionales, pero dentro de entornos digitales interoperables que respondan a las exigencias actuales de agilidad, trazabilidad y transparencia.

En este proceso de adaptación, el notariado ecuatoriano, según FEN (2023) ha incorporado herramientas tecnológicas que facilitan sus funciones y lo conectan

con otras instituciones públicas, de modo que plataformas como el Sistema de Actos Notariales y Registrales (SANYR), Quipux, SINARDAP y la Plataforma de Interoperabilidad del Estado respaldan la ejecución segura de los actos notariales y promueven un flujo documental más ágil entre notarías, registros de la propiedad y demás dependencias estatales.

### ***1.3. Principios del Derecho Notarial***

La función notarial, como expresión concreta de la fe pública delegada por el Estado, se sustenta en un conjunto de principios jurídicos que orientan y delimitan su ejercicio; ya que, estos principios no solo configuran el marco normativo que rige el accionar del notario, sino que también garantizan la transparencia, legalidad y confianza en los actos que este autoriza. Su aplicación asegura que la intervención notarial no se limite a una formalidad documental, sino que represente una verdadera instancia de control preventivo de legalidad, protección de derechos y resolución pacífica de conflictos; puesto que, los principios del Derecho Notarial son esenciales para comprender su papel dentro del sistema de seguridad jurídica, especialmente en lo que respecta a la autenticidad, eficacia y validez de los actos celebrados entre particulares.

*Tabla 2:*  
*Principios Notariales*

| <b>Principio Notarial</b> | <b>Descripción</b>                                                                                                      | <b>Contextualización y Aplicación en Ecuador</b>                                                                                                                                |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Legalidad</b>          | El notario solo puede actuar conforme a lo dispuesto en la ley, verificando que los actos no vulneren normas jurídicas. | Garantiza que las escrituras públicas no encubran actos ilícitos ni simulen relaciones jurídicas. La Ley Notarial y el COFJ son su marco rector (Rodríguez Velarde, 2018, p. 3) |

| Principio Notarial   | Descripción                                                                                                          | Contextualización y Aplicación en Ecuador                                                                                                                                       |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Imparcialidad</b> | El notario debe actuar como asesor neutral entre las partes, sin tomar partido ni representar intereses personales.  | En actos como testamentos o compraventas, esta imparcialidad protege a los comparecientes de conflictos futuros por vicios de voluntad (Suárez et al., 2022, p. 7).             |
| <b>Rogación</b>      | El notario no actúa de oficio; su intervención requiere la voluntad expresa de los interesados.                      | Este principio refuerza la autonomía de las partes. Solo a solicitud se autoriza un acto notarial, por ejemplo, en constitución de hipotecas, (FEN, 2023, p. 23)                |
| <b>Autenticidad</b>  | Otorga a los documentos notariales plena validez probatoria y presunción de veracidad.                               | La escritura pública es considerada prueba plena, salvo impugnación judicial, lo que fortalece la fe pública (González & Lorena, 2023, p. 22).                                  |
| <b>Formalidad</b>    | Determinados actos requieren solemnidades específicas para su validez jurídica.                                      | Ejemplo: en la transferencia de inmuebles, la escritura pública es requisito de forma ad solemnitatem según el Código Civil, (FEN, 2023, p. 23)                                 |
| <b>Fe Pública</b>    | Es la presunción de verdad que se otorga a los actos documentados por el notario, y representa su función principal. | Este principio es transversal. Permite que el contenido de los documentos notariales se presuma cierto ante terceros y ante la administración de justicia (Baque, 2019, p. 14). |

**Nota.** Estos principios integran la base del Derecho Notarial moderno y, al cumplirse con rigor, no solo preservan la legitimidad del acto autorizado, sino que también aseguran su valor probatorio y sostienen la confianza que la ciudadanía deposita en el sistema notarial.

En conclusión, los principios del Derecho Notarial son más que simples guías normativas; constituyen verdaderos pilares que sostienen el ejercicio ético, jurídico y técnico de la función notarial. En un escenario en constante transformación, marcado por la digitalización de los procesos y la necesidad de interoperabilidad institucional, estos principios deben mantenerse como referentes ineludibles.

### Seguridad jurídica y prevención de conflictos

La seguridad jurídica constituye uno de los pilares del Estado de Derecho y, en este contexto, la función notarial desempeña un papel esencial para su

consolidación; puesto que, a través de la intervención del notario, los actos y contratos que celebran las personas se dotan de validez formal y sustancia legal, protege los intereses de las partes y evita futuras controversias. Según (Suárez, 2022, p.19), esta función no se limita a validar documentos, sino que incorpora un análisis de legalidad, competencia y consentimiento, de manera que se garantice que las partes actúan en condiciones jurídicas plenas; ya que, la figura del notario, no actúa como un mero fedatario, sino como un operador jurídico que contribuye activamente al orden y estabilidad del sistema legal.

Esta labor preventiva cobra aún mayor importancia en un entorno donde las relaciones jurídicas se han vuelto más complejas y la demanda de inmediatez en los trámites legales ha crecido. La actuación notarial, al verificar la capacidad legal, el objeto lícito del acto y la libre voluntad de las partes, impide la existencia de errores sustanciales, vicios del consentimiento y simulaciones que podrían devenir en procesos judiciales largos y costosos. Además, al plasmar los acuerdos en una escritura pública, el notario crea un instrumento que goza de presunción de autenticidad, lo que reduce la carga probatoria en sede judicial y brinda seguridad a terceros que confían en la información consignada. Según (Mendoza y Espinoza, 2018, p.34), la intervención notarial fortalece la confianza institucional porque permite que los actos jurídicos se desarrollen en un marco de legalidad y equidad, minimizando el riesgo de conflictos posteriores y asegurando la tutela efectiva de los derechos involucrados.

#### ***1.4. Sincronización y trazabilidad***

La sincronización y trazabilidad de datos representan funciones estratégicas dentro de los procesos notariales y registrales, ya que permiten seguir de forma precisa y cronológica el recorrido de un acto jurídico desde su generación en la notaría hasta su inscripción definitiva en el Registro de la Propiedad. Este encadenamiento digital garantiza que la información contenida en los documentos públicos se mantenga actualizada, sea verificable en tiempo real y esté protegida frente a modificaciones no autorizadas o errores administrativos. Según Armijos, 2017, p.22), en ausencia de esta trazabilidad, los certificados emitidos pueden quedar desactualizados incluso dentro del período de validez legal, exponiendo al usuario a inconsistencias y vulnerabilidades jurídicas.

En el plano internacional, la sincronización de sistemas ha probado su eficacia al disminuir el fraude documental, evitar duplicidades y reducir retrasos en la inscripción, con lo que se refuerza la seguridad jurídica. En España, por ejemplo, plataformas interoperables como el Índice Único Notarial y el Sistema Integrado Registral permiten la validación cruzada de datos para que lo inscrito reproduzca fielmente lo autorizado en la escritura, un esquema apoyado en tecnologías de trazabilidad documental que reduce el margen de error humano y eleva la eficiencia institucional, (Baque, 2019, p.24).

En Ecuador persiste un reto central de que no existe aún un sistema nacional que asegure la sincronización automática entre notarías y registros, de modo que certificaciones, inscripciones y validaciones siguen dependiendo en gran medida

del traslado físico o manual de información, lo que alarga los tiempos de respuesta, introduce incertidumbre y debilita la trazabilidad del acto jurídico, afectando la confianza del usuario y desaprovechando el potencial de las plataformas digitales disponibles; en este escenario, la interconexión de datos no solo optimizaría los flujos, sino que además operaría como un mecanismo de control y respaldo al permitir auditoría en cada etapa del procedimiento y reforzar la responsabilidad institucional.

Es así que sincronizar sistemas y asegurar una trazabilidad efectiva deja de ser una simple mejora tecnológica para convertirse en un requisito de transparencia, agilidad y legitimidad de los actos en la era digital, cuya implementación demanda voluntad política, capacidades técnicas y un ajuste normativo que coloque la interoperabilidad como eje transversal de la función notarial y registral.

### **Legalidad y soporte tecnológico**

El principio de legalidad constituye un eje transversal en la gestión institucional del Estado, especialmente en las funciones notarial y registral. Este principio implica que cada acto debe estar respaldado por la normativa vigente, respetando los procedimientos establecidos y garantizando los derechos de los usuarios; ya que, en el ámbito registral, esta legalidad se manifiesta en la rigurosa calificación de los documentos que llegan al Registro de la Propiedad, donde se verifica su conformidad con la ley antes de proceder a su inscripción. En este sentido, (Baque, 2019, p.18), indica que esta revisión jurídica no solo asegura la

validez de los actos, sino que previene errores que podrían afectar la seguridad jurídica y los derechos patrimoniales de terceros.

En un contexto en el que los trámites migran cada vez más a lo digital, el principio de legalidad requiere un soporte tecnológico capaz de asegurar autenticidad, integridad y trazabilidad de cada actuación, de modo que la firma electrónica, los sistemas de verificación digital y las plataformas de gestión documental se vuelven herramientas indispensables para reforzar la seguridad de los procedimientos notariales y registrales (Baque, 2019, p. 18). Cuando estas soluciones se implementan con rigor, no solo aceleran el trámite, también ofrecen garantías de no repudio y conservación segura de la información, condiciones esenciales para sostener la legalidad en el entorno digital.

En ese sentido, el marco legal ecuatoriano ha incorporado disposiciones que validan el uso de tecnologías en la prestación de servicios notariales y registrales. Normas como el Código Orgánico de la Función Judicial, la Ley Notarial y la Ley de Comercio Electrónico reconocen la validez de los documentos electrónicos y establecen obligaciones específicas para su uso. No obstante, para que estas disposiciones se apliquen con efectividad, es fundamental que las plataformas tecnológicas de las instituciones involucradas puedan conectarse entre sí, permitiendo el intercambio seguro y automático de información. Esta necesidad de conectividad funcional entre notarías y registros marca el camino hacia el siguiente nivel de eficiencia: la interconexión de datos como base operativa para lograr un sistema moderno, confiable y sincronizado.

El principio de legalidad exige que todo acto administrativo, incluidos los que se inscriben en los registros de la propiedad, se sustente en la normativa vigente. Jara (2024, p. 22) advierte que el cumplimiento de este principio también depende del soporte tecnológico que resguarde la integridad del procedimiento. Por ello, la firma electrónica, las plataformas de verificación digital y los sistemas interoperables se convierten en piezas clave para afianzar la seguridad y la validez de los actos notariales y registrales.

En la misma línea, la transformación digital del sector público ecuatoriano se ha fortalecido con normas recientes. La Ley Orgánica de Transformación Digital y Audiovisual, promulgada en febrero de 2023, constituye un hito para ordenar la interoperabilidad entre entidades. Su reglamento, publicado en el Registro Oficial N.º 350 el 11 de julio del mismo año, fija principios para implementar plataformas seguras, integrar sistemas y simplificar trámites por medios electrónicos (Presidencia, 2023).

La Ley Orgánica de Protección de Datos Personales, aprobada recientemente, fija obligaciones precisas para el tratamiento responsable de la información y garantiza los derechos de los titulares, reforzando el principio de confidencialidad en los procesos electrónicos (Presidencia, 2021). Esto resulta especialmente relevante para la gestión documental en notarías y registros, donde se administran datos sensibles de personas naturales y jurídicas y donde cualquier vulneración puede afectar la validez de los actos y la confianza de los usuarios.

Pese a este marco favorable, la adopción tecnológica enfrenta obstáculos. En varios cantones persisten brechas digitales que dificultan la aplicación efectiva de la ley por carencias de infraestructura, conectividad insuficiente o desconocimiento operativo dentro de las instituciones. De allí la necesidad de políticas públicas sostenidas y de programas de capacitación que permitan consolidar un entorno digital coherente con el principio de legalidad y con las garantías que la normativa vigente exige.

Con esta base, la interconexión de datos entre el Registro de la Propiedad y las notarías deja de ser una mejora técnica y se vuelve una exigencia normativa orientada a asegurar sincronización, trazabilidad y validez jurídica de los actos inscritos. En consecuencia, el soporte tecnológico ya no es opcional; se convierte en un componente esencial para que la legalidad de los procedimientos quede protegida tanto en el plano jurídico como en el digital.

### **Interconexión de datos**

La interconexión de datos se entiende como la capacidad que tienen dos o más sistemas de intercambiar información de manera automatizada, constante y segura, bajo un marco normativo común que garantice tanto la confidencialidad como la integridad de los datos. Este principio permite que las entidades accedan a información actualizada en tiempo real, sin necesidad de trámites físicos ni intervención humana, lo que se traduce en una mejora sustancial en la trazabilidad, eficiencia y transparencia de los servicios públicos, (Suárez, 2022, p.21). Más allá de ser un avance tecnológico, la interconexión constituye una condición estructural

del Estado moderno para asegurar una administración articulada y confiable (Arrunátegui, 2024, p.17)

En el ámbito jurídico, esta dinámica cobra especial relevancia en los procesos de certificación documental, principalmente aquellos relacionados con la propiedad de bienes inmuebles; ya que, la capacidad de compartir información entre notarías y registros de la propiedad mediante plataformas digitales ha demostrado reducir los errores humanos, prevenir fraudes y evitar duplicidades, fortaleciendo así la seguridad jurídica. Estas ventajas se han evidenciado en países que han logrado implementar sistemas interoperables con éxito, donde la interconexión no solo mejora los tiempos y resultados administrativos, sino que transforma la relación entre tecnología y derecho, dotándola de una lógica más proactiva y ciudadana, (Arbi, 2020, p.32).

En el caso ecuatoriano, Chumioque (2020, p. 15) señala que el Consejo de la Judicatura ha impulsado plataformas tecnológicas para articular electrónicamente a los despachos notariales con los registros de la propiedad y mercantiles. Estas herramientas permiten el envío directo y seguro de escrituras y otros actos, reducen la dependencia de soportes físicos y mejoran la trazabilidad de los procedimientos. El avance es relevante dentro del proceso de digitalización, aunque todavía se observan dificultades ligadas a la infraestructura disponible, la capacitación del personal y la estandarización de procesos en los distintos territorios.

De ahí que la interconexión efectiva no pueda limitarse a contar con una plataforma. Hace falta voluntad institucional, reglas claras y mecanismos flexibles

que se adapten a las realidades locales, sobre todo en los cantones que aún registran rezagos tecnológicos.

### ***1.5. Experiencias internacionales***

A nivel internacional, (Holl IÁ, 2014, p.22) indica que diversos países han implementado sistemas de interconexión de datos en sus registros de propiedad con resultados exitosos. Estas experiencias pueden servir como referencia para mejorar la interoperabilidad del sistema registral en Ecuador:

- **España:** Ha desarrollado un sistema de digitalización del Registro de la Propiedad en el que las notarías y entidades bancarias pueden acceder a información registral en tiempo real. Esto ha permitido la reducción de tiempos en la inscripción de propiedades y la minimización de fraudes.
- **Chile:** La plataforma Conservador Digital interconecta a los registros de propiedad con otras instituciones del Estado y permite consultar información y emitir certificados en línea, lo que agiliza trámites y mejora el control documental.
- **Colombia:** El Sistema de Información Registral (SIR) enlaza el registro de la propiedad con entidades gubernamentales y automatiza gestiones, eleva estándares de seguridad y aporta mayor certeza a la compraventa de inmuebles.

En Ecuador, la interconexión registral aún enfrenta retos técnicos y administrativos; se requiere fortalecer la infraestructura tecnológica, capacitar al

personal que administra los registros y establecer marcos normativos claros que regulen la interoperabilidad de datos (Panero, 2020, p. 23). La modernización del Registro de la Propiedad y su conexión efectiva con notarías y otras entidades se perfila como un paso decisivo para robustecer la seguridad de las certificaciones de transferencia y la eficiencia del servicio.

### ***1.6. Modelos de interoperabilidad utilizados en la gestión pública***

La interoperabilidad se ha convertido en un componente clave para fortalecer la eficiencia institucional en la gestión pública. Su aplicación permite el intercambio automatizado de información entre diferentes entidades, evitando la duplicidad de trámites y garantizando una atención más ágil y coherente al ciudadano. Este principio ha dado lugar a diversos modelos implementados en contextos regionales y nacionales, cada uno adaptado a las particularidades jurídicas, técnicas y administrativas de sus entornos.

Uno de los referentes más influyentes es el Marco Europeo de Interoperabilidad, que define cuatro capas fundamentales: legal, organizativa, semántica y técnica, con el propósito de construir un ecosistema digital cohesionado entre los Estados miembros. En América Latina, Colombia ha desarrollado el Marco de Referencia de Arquitectura Empresarial, orientado a servicios digitales centrados en la ciudadanía. México implementó la Plataforma Nacional de Transparencia como sistema interoperable para el acceso y la gestión de información pública entre instituciones. En Chile, el Sistema Nacional de Información Municipal y la Ley de Transformación Digital han impulsado la

integración entre registros civiles, notarías y otras dependencias públicas. En Ecuador, la Plataforma de Interoperabilidad del Estado es un primer paso para enlazar sistemas como el SRI, el Registro Civil y el IESS, aunque su extensión plena a notarías y registros de la propiedad sigue pendiente y representa la siguiente etapa necesaria de integración.

Esta diversidad de modelos muestra que no existe una única fórmula, pero sí una convergencia en cuanto a los elementos clave que los componen: normativa clara, estandarización de datos, plataformas seguras y voluntad institucional. A continuación, se sintetizan algunos de estos modelos:

*Tabla 3:  
Análisis comparativo de modelos de interoperabilidad en la gestión pública*

| <b>País</b>          | <b>Modelo / Plataforma</b>                 | <b>Nivel de interoperabilidad</b>        | <b>Características principales</b>                                                        |
|----------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Unión Europea</b> | Marco Europeo de Interoperabilidad (EIF)   | Legal, organizativo, semántico y técnico | Establece principios comunes para el intercambio transfronterizo de datos públicos        |
| <b>Colombia</b>      | MRAE - Gobierno Digital                    | Organizativo y técnico                   | Promueve servicios digitales integrados; alto enfoque ciudadano                           |
| <b>México</b>        | Plataforma Nacional de Transparencia (PNT) | Técnico y semántico                      | Permite acceso a información pública de forma uniforme a través de múltiples entidades    |
| <b>Chile</b>         | SINIM y Ley de Transformación Digital      | Legal y técnico                          | Fomenta interoperabilidad entre registros civiles, notarías y otras instituciones locales |
| <b>Indonesia</b>     | Modelo basado en Blockchain                | Técnico y legal                          | Interoperabilidad con enfoque en trazabilidad y seguridad en procesos notariales          |

|                |                                                  |         |                                                                                           |
|----------------|--------------------------------------------------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ecuador</b> | Plataforma de Interoperabilidad del Estado (PIE) | Técnico | Integra datos entre entidades como SRI, Registro Civil e IESS; sin cobertura notarial aún |
|----------------|--------------------------------------------------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------|

**Nota:** La tabla expone una visión comparativa de distintos modelos de interoperabilidad aplicados en el ámbito público, destacando sus niveles de integración y especificidades técnicas y legales. Esta síntesis permite visualizar cómo otros países han estructurado mecanismos eficaces para el intercambio de información entre instituciones, aportando referentes útiles para el contexto ecuatoriano.

La visión comparativa presentada en la tabla permite observar cómo diversos países han desarrollado marcos de interoperabilidad con niveles técnicos, jurídicos y organizativos que fortalecen la eficiencia de sus sistemas notariales y registrales; estos modelos evidencian que, cuando existe voluntad política, estándares comunes y plataformas robustas, es posible consolidar ecosistemas digitales seguros que garanticen la trazabilidad y la fe pública. En el contexto ecuatoriano, la fragmentación institucional y el uso desigual de tecnologías evidencian la urgencia de adoptar soluciones más integrales; por ello, se hace indispensable analizar las herramientas digitales que ya operan dentro de la función notarial, ya que representan no solo un mecanismo de modernización, sino una oportunidad concreta para cerrar brechas, optimizar procesos y recuperar la confianza ciudadana en la administración de justicia documental.

### **Herramientas digitales en la función notarial**

La función notarial en Ecuador ha evolucionado de manera significativa con la introducción de herramientas digitales diseñadas para modernizar la gestión documental y fortalecer la transparencia institucional. Esta transformación, según (Jaramillo y Jácome, 2024) no solo ha sido impulsada por la necesidad de reducir

los tiempos de tramitación, sino también por la creciente demanda social de procesos más seguros y confiables; en ese sentido, las notarías se han convertido en espacios donde la tecnología cumple un papel fundamental para garantizar la fe pública, ya que permite controlar con mayor precisión los actos jurídicos autorizados, mejorar la trazabilidad y facilitar la comunicación entre instituciones.

Una de las principales plataformas digitales en este contexto según (Jurado, 2022, p.20) es el Sistema de Actos Notariales y Registrales (SANYR), misma que fue concebida para facilitar la transmisión electrónica de escrituras públicas desde las notarías hacia los registros de la propiedad, con el fin de reducir la dependencia del papel y minimizar errores derivados de los procesos manuales. Además de acortar los plazos de inscripción, permite realizar un seguimiento en línea del estado de los documentos enviados, lo que añade un nivel adicional de seguridad al procedimiento.

La Plataforma Gubernamental de Interoperabilidad, por otro lado, permite la conexión entre sistemas estatales que gestionan información relevante para los actos notariales. Gracias a esta herramienta, los notarios tienen la posibilidad de consultar datos en tiempo real relacionados con catastros, registros civiles, datos tributarios o antecedentes judiciales, sin tener que solicitar certificados físicos a cada institución. Esta dinámica contribuye a evitar fraudes, reduce el margen de error y mejora la experiencia del usuario, (Jurado, 2022, p.22)

Asimismo, el Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos (SINARDAP) permite a los notarios validar identidades, verificar estados civiles,

consultar poderes vigentes o antecedentes legales de los comparecientes. Al reunir en una sola interfaz información proveniente de diversas instituciones, el SINARDAP agiliza el proceso de verificación, reduce la exposición a documentos falsificados y fortalece la seguridad jurídica en cada acto autorizado, (Pallasco, 2025, p22)

En conjunto, estas herramientas digitales han reformulado la forma de ejercer la función notarial, elevando los estándares de eficiencia y transparencia. Sin embargo, su efectividad depende en gran medida de la interoperabilidad entre plataformas y del nivel de adopción por parte del personal. Cuando estas condiciones no se cumplen, persisten riesgos como la duplicidad de registros, demoras o pérdida de trazabilidad en los procesos. Por ello, resulta indispensable continuar con la capacitación técnica, el fortalecimiento normativo y la inversión en infraestructura digital que permita garantizar el correcto funcionamiento del sistema notarial en el país, (Jurado, 2022, p.24)

## **2. Marco metodológico**

### ***2.1. Tipo y enfoque de investigación***

La presente investigación se enmarca dentro del enfoque cualitativo, ya que se centra en el análisis de los significados, procesos e interpretaciones que rodean la interconexión de datos entre las notarías y el Registro de la Propiedad, con especial atención a los efectos jurídicos y administrativos derivados de dicha articulación. Este enfoque permite explorar en profundidad las dinámicas institucionales y los factores contextuales que influyen en la fiabilidad de los

certificados registrales, a partir del análisis de normas, entrevistas, observaciones y otros insumos no numéricos. Según (Nizama, 2020, p.24), el enfoque cualitativo es idóneo cuando se busca comprender fenómenos complejos desde una perspectiva integral, valorando las percepciones de los actores y la interacción entre distintos elementos del sistema.

En cuanto a su tipo, el estudio es de carácter descriptivo y exploratorio. Es descriptivo porque busca caracterizar el funcionamiento actual de la interconexión de datos entre las instituciones involucradas, así como identificar los procedimientos, herramientas y barreras que inciden en la eficiencia y confiabilidad del proceso. Y es exploratorio, ya que se trata de un tema poco abordado en el contexto ecuatoriano, especialmente en relación con su impacto en la seguridad jurídica y la calidad de los servicios prestados a los ciudadanos. Según (Nizama, 2020, p.25), los estudios exploratorios son especialmente útiles cuando se pretende abrir nuevas líneas de investigación o comprender fenómenos emergentes con una mirada crítica y contextualizada.

Este enfoque combina la revisión documental con el trabajo empírico y enriquece el análisis al contrastar la normativa vigente con la práctica cotidiana en notarías y registros de la propiedad. Con ello no solo se describe la situación actual, también se incorporan elementos de reflexión que puedan servir de base para proponer mejoras institucionales.

## ***2.2. Corriente De Pensamiento***

La investigación se enmarca en el paradigma hermenéutico, que permite interpretar el fenómeno jurídico más allá del dato normativo y atiende las relaciones entre instituciones, actores y procedimientos, de modo que se comprenda cómo la falta de interconexión entre notarías y registros de la propiedad incide en la fiabilidad del sistema registral y en la experiencia del usuario.

Esta se sostiene en la teoría de la seguridad jurídica como garantía de normas claras, procesos uniformes y respaldo institucional efectivo, y desde ese marco se examina cómo la actualización deficiente de datos y la débil articulación interinstitucional terminan afectando la validez de los actos de transferencia de dominio (Álvarez, 2016, p. 33).

Además, se adopta un enfoque sociotécnico, que considera que la incorporación tecnológica transforma funciones, responsabilidades y dinámicas institucionales. La interoperabilidad, en este contexto, no es solo un avance digital, sino una condición estructural que demanda normativa adecuada, formación del personal y cultura organizacional coherente.

Estas corrientes de pensamiento permiten abordar la interconexión de datos desde una perspectiva integral, que incluye lo jurídico, lo institucional y lo tecnológico, con el fin de identificar mejoras que fortalezcan la seguridad y la confianza en los procesos de certificación patrimonial.

### ***2.3. Técnicas de recolección de información***

Para la obtención de la información se recurrió al análisis documental de fuentes bibliográficas, normativas y doctrinales, incluyendo legislación nacional vigente, doctrina jurídica especializada, jurisprudencia y artículos científicos tanto nacionales como internacionales. Estos documentos fueron seleccionados por su actualidad, relevancia académica y coherencia con los objetivos planteados en el estudio.

Adicionalmente, Se aplicó una entrevista semiestructurada a un funcionario notarial del cantón Montecristi, escogido por su disposición y experiencia en el área. Si bien el cantón cuenta con dos notarías, la información recabada representa una aproximación cualitativa desde la experiencia directa del profesional consultado, lo cual permite identificar percepciones relevantes sobre los desafíos normativos y operativos en la interconexión digital entre notarías y registros de la propiedad.

Este abordaje mixto, entre el análisis teórico-documental y la visión empírica del entorno notarial, permitió construir una comprensión más profunda sobre los factores que inciden en la fiabilidad registral y en la articulación tecnológica entre las instituciones

### ***2.4. Procedimiento de análisis***

El desarrollo metodológico de esta investigación partió de la delimitación del objeto de estudio, centrado en la relación entre las funciones notariales y

registrales, así como en la relevancia de la interoperabilidad tecnológica en los procesos de certificación documental. A partir de estos aspectos, se establecieron los objetivos específicos y se procedió con la construcción del marco teórico, sustentado en fuentes normativas nacionales, doctrina especializada y experiencias internacionales relevantes para el contexto ecuatoriano.

El análisis se estructuró a partir de categorías definidas con antelación, entre ellas seguridad jurídica, coordinación interinstitucional, soporte tecnológico y fiabilidad registral. Con base en estas categorías se procesó la información obtenida en la revisión documental y en la entrevista aplicada mediante un análisis de contenido de enfoque cualitativo. Este procedimiento permitió reconocer patrones recurrentes, ubicar vacíos normativos, advertir tensiones entre lo que disponen las normas y lo que ocurre en la práctica e identificar oportunidades concretas de mejora institucional.

La interpretación de los resultados se efectuó desde un enfoque jurídico-crítico, que no se limita a describir las normas vigentes, sino que busca evidenciar cómo estas interactúan con los procedimientos administrativos, tecnológicos y humanos involucrados en la inscripción de actos. Este enfoque facilitó la elaboración de un análisis integral, orientado a proponer mecanismos de fortalecimiento de la trazabilidad documental, el uso efectivo de herramientas digitales y la mejora de la coordinación entre notarías y registros de la propiedad.

## 2.5. Resultados

Tabla 4:  
Entrevista semi estructurada

| Categoría                                 | Pregunta                                                                              | Respuesta                                                                                               |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Transición Digital</b>                 | ¿Ha existido una transición del papel a lo digital en la notaría?                     | Sí                                                                                                      |
| <b>Comunicación Notaría-Registro</b>      | ¿Se utiliza alguna plataforma tecnológica para enviar documentos al Registro?         | No                                                                                                      |
| <b>Conocimiento del sistema SANYR</b>     | ¿Conoce el sistema SANYR?                                                             | No                                                                                                      |
| <b>Uso del sistema</b>                    | ¿Con qué frecuencia usa el sistema SANYR?                                             | No responde (no aplica por desconocimiento)                                                             |
| <b>Percepción del sistema SANYR</b>       | ¿El uso del SANYR mejora la agilidad y precisión?                                     | No responde                                                                                             |
| <b>Capacitación</b>                       | ¿Ha recibido capacitación sobre esta plataforma?                                      | No ha recibido capacitación                                                                             |
| <b>Limitaciones del sistema</b>           | ¿Qué dificultades han impedido la implementación del SANYR?                           | No responde                                                                                             |
| <b>Percepción sobre la interconexión</b>  | ¿Cree que la falta de interconexión genera demoras o riesgos?                         | No está seguro                                                                                          |
| <b>Valoración de una solución digital</b> | ¿Considera importante implementar un sistema digital de interconexión en tiempo real? | "Sí, pero depende de la capacitación del personal y de los recursos disponibles para su implementación. |

**Nota.** La información presentada corresponde a la entrevista aplicada a un funcionario notarial del cantón Montecristi. Aunque la muestra no es representativa en términos cuantitativos, ofrece insumos cualitativos significativos sobre la problemática abordada, al estar basada en la experiencia directa en la prestación del servicio notarial.

La persona entrevistada señaló que la interconexión digital en tiempo real es clave para mejorar la certificación notarial y registral, porque reduce errores humanos, acorta los trámites y aporta mayor seguridad a los actos de transferencia de dominio. Su respuesta muestra una postura clara a favor de actualizar los sistemas institucionales para elevar la eficiencia del servicio público y subraya el

papel de la tecnología como herramienta de coordinación entre entidades y de fortalecimiento de la confianza ciudadana.

Tabla 5:  
*Vacíos normativos en la interconexión entre notarías y registros*

| Categoría de respuesta              | Idea principal sintetizada                                    | Observación relevante                                                           |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ausencia de regulación clara</b> | No existe un marco normativo específico para la interconexión | La normativa actual es ambigua o insuficiente para garantizar interoperabilidad |
| <b>Falta de estandarización</b>     | Cada institución aplica sus propios protocolos                | No hay uniformidad en los procedimientos ni en los formatos utilizados          |
| <b>Desactualización normativa</b>   | Las leyes no contemplan herramientas digitales actuales       | La normativa vigente responde a un modelo presencial y tradicional              |

**Nota.** La tabla resume los vacíos normativos que hoy dificultan la interconexión digital entre notarías y registros de la propiedad, a partir de la revisión bibliográfica y documental. Los hallazgos se agrupan en tres ejes: ausencia de una regulación específica sobre interoperabilidad entre instituciones, falta de estandarización de procedimientos y un marco legal desactualizado frente a los avances tecnológicos.

La revisión documental permitió identificar que uno de los problemas estructurales más recurrentes es la ausencia de una normativa específica que regule el intercambio electrónico de datos entre instituciones del sistema notarial y registral. A esto se suma la falta de estandarización en los procedimientos y plataformas, lo cual provoca diferencias operativas entre cantones e impide una articulación técnica uniforme. Finalmente, se observó que el marco jurídico actual se encuentra desfasado frente a los avances tecnológicos, pues muchas

*Tabla 6:*  
*Resultados comparativos de la Gestión de Interconexión Notarial y Registral.*

| País           | Plataforma o sistema                          | Grado de interconexión | Marco normativo            | Observaciones clave                                                                 |
|----------------|-----------------------------------------------|------------------------|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>España</b>  | SIGNO (Sistema Integrado de Gestión Notarial) | Alto                   | Ley 24/2001; Ley 6/2023    | Datos compartidos en tiempo real con trazabilidad y firma electrónica reconocida    |
| <b>Chile</b>   | Registro Digital + Civil firma                | Medio–Alto             | Ley N.º 19.799             | Acceso notarial a bases públicas; validación en línea reduce errores y retrasos     |
| <b>Ecuador</b> | Plataformas interinstitucionales              | Bajo–Medio             | Reglamentos y resoluciones | Avances incipientes; uso limitado, falta conectividad plena y marco normativo claro |

El análisis comparado muestra avances dispares. España sobresale por una normativa clara y por herramientas consolidadas como SIGNO, que aportan trazabilidad y agilidad a los trámites. Chile también progresa con el uso de la firma electrónica y con marcos como la Ley N.º 19.799, aunque su cobertura es más

limitada. En Ecuador persisten barreras estructurales: no existe aún una plataforma plenamente operativa ni una regulación específica que garantice la interoperabilidad entre notarías y registros. Este panorama confirma la necesidad de actualizar el marco legal y de fortalecer la infraestructura tecnológica para lograr una gestión documental más eficiente y segura.

Generando un marco de discusión en este apéndice, se precisa indicar que mediante los hallazgos obtenidos en esta investigación se ha podido identificar una clara percepción sobre la necesidad de implementar un sistema digital de interconexión en tiempo real entre notarías y registros de la propiedad. Esta exigencia no se limita a una aspiración técnica, sino que se sustenta en la búsqueda de mayor transparencia, eficiencia y seguridad jurídica; puesto que, la revisión doctrinal, así como la entrevista realizada, permitieron evidenciar que uno de los principales obstáculos en el contexto ecuatoriano es la ausencia de un marco normativo específico que regule de forma clara la interoperabilidad entre estas entidades. Esto genera vacíos que derivan en duplicidad de trámites, demoras en la inscripción y mayor exposición a errores administrativos.

Al comparar estos resultados con el estudio (Hernández, 2024, p.12), desarrollado en Perú, se observa una coincidencia en cuanto a la necesidad de conectar tecnológicamente los sistemas notariales y registrales, ya que se plantea que la falta de interconexión genera un escenario propicio para la inseguridad jurídica, debido a la posibilidad de fraudes, suplantaciones y errores derivados de procesos manuales. Lo interesante es que, en ambos países, pese a contextos

normativos distintos, la problemática gira en torno a la débil articulación entre instituciones, lo que sugiere que el reto no es solamente técnico, sino profundamente institucional.

En el plano internacional, España representa un ejemplo significativo. Allí, la Ley 6/2023 que regula el funcionamiento de la actividad notarial y registral en entorno digital permite la creación de una sede electrónica notarial y una base de datos interconectada trayendo consigo la reducción de tiempos de respuesta en la inscripción de actos, además garantiza la autenticidad documental y fortalece la trazabilidad de los procedimientos. De forma similar, Chile, mediante la Ley N.º 19.799 sobre documentos electrónicos y firmas digitales, ha impulsado el uso de plataformas interoperables en procesos de transferencia de dominio, reforzando el principio de legalidad con herramientas tecnológicas auditables y seguras.

Asimismo, investigaciones recientes como la de (Torres, 2024, p.22), proponen el uso de blockchain para fortalecer la trazabilidad de las escrituras públicas, con el argumento de que la tecnología no solo automatiza, sino que transforma las relaciones de confianza entre ciudadanos y entidades públicas. Esta perspectiva coincide con la teoría sociotécnica abordada en el marco teórico de esta investigación, donde se plantea que toda transformación digital requiere adaptaciones estructurales, jurídicas y humanas para ser verdaderamente efectiva.

En el caso ecuatoriano, aun cuando existen iniciativas como el Sistema de Actos Notariales y Registrales, la información recabada en Montecristi muestra que la herramienta no está activa ni operativa en ese territorio. Se trata de una

plataforma concebida para facilitar el envío electrónico de actos y la coordinación entre notarías y registros; sin embargo, su falta de uso evidencia una brecha entre el diseño normativo y la aplicación cotidiana. Este hallazgo sugiere que no basta con el software. Hace falta una estructura institucional que garantice sostenibilidad, operatividad y adaptación al contexto local. De lo contrario, la interconexión seguirá siendo una promesa y no un recurso efectivo para asegurar eficiencia, trazabilidad y confianza ciudadana.

### **3. Conclusiones y Recomendaciones**

Respecto al objetivo de examinar el marco jurídico vigente que regula la interconexión entre notarías y el Registro de la Propiedad, se determinó que, si bien Ecuador ha avanzado en la implementación de plataformas tecnológicas para la gestión notarial y registral, todavía persisten vacíos normativos significativos. La inexistencia de una legislación específica, clara y actualizada que respalde la interoperabilidad entre ambas instituciones compromete la seguridad jurídica de los actos de transferencia de dominio. Este vacío impide consolidar un sistema de certificación digital que asegure trazabilidad, transparencia y validez plena de los actos registrales.

A partir de este hallazgo, se recomienda promover una reforma legal integral que actualice el marco existente e incorpore principios de interoperabilidad, certificación digital y validación documental en línea. Esta reforma debe ir acompañada de una política pública que reconozca la digitalización notarial y registral como un derecho de los ciudadanos y como un deber de las instituciones,

con reglas claras, plazos de implementación y mecanismos de seguimiento que aseguren su cumplimiento efectivo.

En relación con el objetivo de identificar los principios notariales que deben respetarse en la interconexión para la mejora del servicio a los ciudadanos, se concluyó que la débil articulación entre las instituciones no solo obedece a limitaciones tecnológicas, sino también a una desconexión con los principios rectores de la función notarial, tales como la fe pública, la autenticidad y la legalidad. Esta situación compromete la función preventiva del notario, que debería operar como garante de la seguridad jurídica, al tiempo que revela una fragmentación institucional que afecta la integridad de los servicios notariales.

Se evidenció que la falta de sincronización en tiempo real, la carencia de estándares comunes y la nula interoperabilidad entre las plataformas tecnológicas vulneran el principio de legalidad y el principio de rogación, ya que imposibilitan el acceso inmediato a datos actualizados por parte del notario y los ciudadanos.

También se ve comprometido el principio de prioridad, porque la falta de sistemas interoperables puede dar lugar a inscripciones simultáneas sin validación cruzada, y se resiente el principio de tracto sucesivo cuando no existe una cadena continua y segura de titularidad. En último término resulta afectado el principio de publicidad registral, ya que la información disponible no refleja con precisión la situación jurídica del inmueble y ello termina por lesionar la seguridad del usuario.

A partir de este análisis, toda iniciativa de interconexión entre notariado y registro debe alinearse con los principios esenciales de la función notarial. Para

conseguirlo es indispensable definir protocolos técnicos y jurídicos que aseguren el uso de firma electrónica calificada, la estandarización documental y la validación cruzada entre plataformas institucionales. También deben fijarse responsabilidades compartidas y mecanismos de control sobre la veracidad y la autenticidad de la información que circula.

Respecto al objetivo de analizar las limitaciones técnicas, normativas y operativas que afectan la articulación digital en Montecristi, así como comparar experiencias nacionales e internacionales sobre interoperabilidad notarial y registral, se evidenció que los principales obstáculos locales radican en la fragmentación de sistemas, la resistencia institucional al cambio, la falta de formación técnica del personal y la ausencia de una estrategia digital integral. En contraste, países como España, Chile o Perú han logrado avanzar gracias a marcos normativos más estables, plataformas interoperables y estrategias de capacitación permanente.

Con base en esta evidencia, se recomienda que el Gobierno Autónomo Descentralizado y las entidades del sistema notarial y registral establezcan planes de capacitación continua para el personal operativo y técnico. Resulta igualmente necesario adoptar buenas prácticas internacionales ajustadas al contexto local e impulsar un plan de modernización institucional que contemple inversión en infraestructura digital, mejora de la conectividad y mecanismos de evaluación permanente para monitorear los avances de la interoperabilidad.

## BIBLIOGRAFIA

1. Álvarez Torres, J. E. (2016). La homologación de la información entre el registro municipal del cantón Ambato y las notarías, en la correcta tradición de bienes inmuebles. Edu.ec. <https://dspace.uniandes.edu.ec/handle/123456789/4059>
2. Arbi, F. (2020). CREACIÓN DE UN SISTEMA DE INTERCONEXION ENTRE LAS OFICINAS NOTARIALES PARA UNA MAYOR SEGURIDAD JURIDICA. UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO. <http://repositorio.udh.edu.pe/123456789/1403>
3. Arellano Sarasti, P. (2023). Servicio público notarial y seguridad jurídica en la contratación por medios telemáticos en Ecuador. Unirioja.es. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=9152494>
4. Armijos Orellana, W. E. (2017). El registro de la propiedad y la política catastral. UNIANDES. <https://dspace.uniandes.edu.ec/handle/123456789/4281>
5. Arrunategui, C., & Augusto, H. (2024). La interconexión digital entre RENIEC - notarías para la sucesión intestada a fin de garantizar la inclusión de los herederos. Universidad César Vallejo.
6. Baque, S. J. L. (2019). Los principios notariales como aporte a la justicia preventiva y a la seguridad jurídica. Unirioja.es. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7164381>
7. Baque, S. J. L., & Márquez, J. J. A. (2023). Las jurisdicciones voluntarias en el desarrollo de los sistemas notariales latinos de España, Ecuador y demás países de Iberoamérica. Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay, 109(1–12), 59–75. <https://revista.aeu.org.uy/index.php/raeu/article/view/588>
8. Bibliografía
9. Burbano Gonzáles, C. M. (2017). Modelo de gestión para los procesos de transferencia de dominio del registro de la propiedad del Cantón Pimampiro. UNIANDES. <https://dspace.uniandes.edu.ec/handle/123456789/966>

10. Castro Pizarro, J. M., Masache Romero, C. M., & Durán Ocampo, A. R. (2019). La aplicación del Derecho Público en el Ecuador. *Revista Universidad y Sociedad*, 11(4), 350–360. [http://scielo.sld.cu/scielo.php?pid=S2218-36202019000400350&script=sci\\_arttext](http://scielo.sld.cu/scielo.php?pid=S2218-36202019000400350&script=sci_arttext)
11. Chumioque, R., & Isabel, M. (2020). Sistema de interconexión de escrituras públicas en contratos de compraventa de bienes inmuebles notariales para preservar la seguridad jurídica nacional. Universidad Señor de Sipán.
12. Conceptos Jurídicos. (s.f.). *Principio de publicidad registral*. <https://www.conceptosjuridicos.com/principio-de-publicidad-registral/>
13. Condori, C., & Luis, J. (2023). Análisis de la calidad de servicio del archivo registral sede cercado de Lima del RENIEC - 2018. Universidad Señor de Sipán.
14. FEN. (2023). Sistema Informático, herramienta del Servicio Notarial. Federación Ecuatoriana de Notarios. <https://fen.com.ec/Website1/sistema-informatico/>
15. González, & Lorena, A. (2023). Balance en contexto. Desarrollo científico y la enseñanza académica del Derecho Notarial. Unirioja.es. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=9553198>
16. Gualpa Vásquez, B. E. (2018). El bloqueo de los certificados emitidos por el registrador de la propiedad y los principios de prioridad registral, la seguridad jurídica y la legalidad. Edu.ec. <https://dspace.uniandes.edu.ec/handle/123456789/917>
17. Hernández, N., & Alberto, L. (2024). La ausencia de interconexión notarial y su efecto sobre el índice de ventas simultáneas de una misma propiedad. Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo.
18. Hernández, N., & Alberto, L. (2024). La ausencia de interconexión notarial y su efecto sobre el índice de ventas simultáneas de una misma propiedad. Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo.

19. Jara Rosillo, M. S. (2024). Influencia del conflicto entre la propiedad no inscrita y el embargo inscrito en la seguridad jurídica, en el periodo 2015 al 2023. Edu.pe. <https://repositorio.upn.edu.pe/handle/11537/38586>
20. Jara Rosillo, M. S. (2024). Influencia del conflicto entre la propiedad no inscrita y el embargo inscrito en la seguridad jurídica, en el periodo 2015 al 2023. Edu.pe. <https://repositorio.upn.edu.pe/handle/11537/38586>
21. Jaramillo Coronel, Paola Doménica Jácome Andrade, Diana Rocío. (2024). Las actuaciones notariales mediante medios telemáticos, contemplados en la legislación ecuatoriana, sus ventajas y desventajas a la seguridad jurídica. Universidad Internacional SEK. <https://repositorio.uisek.edu.ec/handle/123456789/5250>
22. Jurado, K. A. C., & Vásquez, G. O. P. (2022). Uso de las TICs en las notarías de la ciudad de Guayaquil ante la pandemia del COVID–19. Ecuadorian Science Journal, 6(2), 1–16. <https://doi.org/10.46480/esj.6.2.128>
23. Mendoza Espinoza, M. K. (2018). Las negativas en el registro de la propiedad y la seguridad jurídica. Edu.ec. <https://dspace.uniandes.edu.ec/handle/123456789/4725>
24. Mendoza Espinoza, M. K. (2018). Las negativas en el registro de la propiedad y la seguridad jurídica. Edu.ec. <https://dspace.uniandes.edu.ec/handle/123456789/4725>
25. Nizama Valladolid, M., & Nizama Chávez, L. M. (2020). El enfoque cualitativo en la investigación jurídica, proyecto de investigación cualitativa y seminario de tesis. Unirioja.es. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7628480>
26. Pallasco, C. A. L. (2025). Registro General De Actos de Última Voluntad en Ecuador 2024: Optimización Del Proceso Sucesorio. Pontificia Universidad Católica Del Ecuador. <https://repositorio.puce.edu.ec/server/api/core/bitstreams/688e889c-0258-4bdd-a995-b5164bca3a1d/content>
27. Presidencia de la República del Ecuador, P. (2021). Ley Orgánica De Protección De Datos Personales. Gob.ec.

[https://www.finanzaspopulares.gob.ec/wp-content/uploads/2021/07/ley\\_organica\\_de\\_proteccion\\_de\\_datos\\_personales.pdf](https://www.finanzaspopulares.gob.ec/wp-content/uploads/2021/07/ley_organica_de_proteccion_de_datos_personales.pdf)

28. Presidencia de la República del Ecuador, P. (2023). Reglamento General A La Ley Orgánica Para La Transformación Digital Y Audiovisual. Registro Oficial. [https://www.telecomunicaciones.gob.ec/wp-content/uploads/2024/06/1182265\\_202406040847048659.pdf](https://www.telecomunicaciones.gob.ec/wp-content/uploads/2024/06/1182265_202406040847048659.pdf)
29. Registro de la Propiedad de Guayaquil. (2021). *Doctrina Jurídica Registral 006-2021: Los principios registrales que sustentan el folio real*. Registro de la Propiedad de Guayaquil. <https://www.rpguayaquil.gob.ec/wp-content/uploads/2021/10/12.-Doctrina-Jur%C3%ADdica-Registral-006-2021-Los-principios-registrales-que-sustenan-el-folio-real.pdf>
30. Rodríguez Velarde, J. (2018, agosto 5). *El principio de legalidad*. Rodríguez Velarde – Derecho Registral Peruano. <https://rodriguezvelarde.com.pe/2018/08/05/el-principio-de-legalidad/>
31. Schuller, R. R. (2023). "Blockchain, principios hipotecarios e interconexión registral. Revista Electrónica de Derecho de la Universidad de La Rioja (REDUR), 21, 111–124. <https://doi.org/10.18172/redur.6050>
32. Suárez, G. K. J., Álvarez, K. B. Z., & Merchán, M. E. R. (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*, 8(3), 1077– 1094. <https://doi.org/10.23857/dc.v8i3.2974>
33. Torres, C., & Elizabeth, C. (2024). La implementación de la blockchain para la seguridad en el ejercicio de la función notarial frente al lavado de activos. Universidad de Lima.

## ANEXOS

### **Anexo 1:** Herramienta de recolección de información

<https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSci2AekhX1ahnhITadBEpBOml3hN40S4Zc4grpybzayWKdREg/viewform?usp=sharing&ouid=106433057278247576272>

## DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo **María Antonieta Delgado Rodríguez**, con C.C: # **1306654680** autor del trabajo de titulación: **“Interconexión de datos como mecanismo preventivo de fiabilidad entre el registro de la propiedad y las notarías en Montecristi”**, Previo a la obtención del grado de **MAGÍSTER EN DERECHO MENCIÓN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL** en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

1.- Declaro tener pleno conocimiento de la obligación que tienen las instituciones de educación superior, de conformidad con el Artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior, de entregar a la SENESCYT en formato digital una copia del referido trabajo de graduación para que sea integrado al Sistema Nacional de Información de la Educación Superior del Ecuador para su difusión pública respetando los derechos de autor.

2.- Autorizo a la SENESCYT a tener una copia del referido trabajo de graduación, con el propósito de generar un repositorio que democratice la información, respetando las políticas de propiedad intelectual vigentes.

Guayaquil, 14 de marzo de 2026



Firmado electrónicamente por:  
**MARIA ANTONIETA  
DELGADO RODRIGUEZ**  
Validar Únicamente con FirmaSC

---

**María Antonieta Delgado Rodríguez**

**C.C: # 1306654680**



## REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA

### FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE GRADUACIÓN

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                |                                                                                                 |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>TÍTULO Y SUBTÍTULO:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Interconexión de datos como mecanismo preventivo de fiabilidad entre el registro de la propiedad y las notarías en Montecristi |                                                                                                 |    |
| <b>AUTOR(ES):</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | María Antonieta Delgado Rodríguez                                                                                              |                                                                                                 |    |
| <b>REVISOR(ES)/TUTOR(ES):</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Dra. Teresa Nuques Martínez; Dra. Maricruz Molineros Toaza                                                                     |                                                                                                 |    |
| <b>INSTITUCIÓN:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Universidad Católica de Santiago de Guayaquil                                                                                  |                                                                                                 |    |
| <b>UNIDAD/FACULTAD:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Sistema de Posgrado                                                                                                            |                                                                                                 |    |
| <b>MAESTRÍA/ESPECIALIDAD:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Maestría en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral                                                                       |                                                                                                 |    |
| <b>GRADO OBTENIDO:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Magíster en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral                                                                       |                                                                                                 |    |
| <b>FECHA DE PUBLICACIÓN:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 14 de marzo 2026                                                                                                               | <b>No. DE PÁGINAS:</b>                                                                          | 45 |
| <b>ÁREAS TEMÁTICAS:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Derecho Registral - Principios Registrales - Seguridad Jurídica                                                                |                                                                                                 |    |
| <b>PALABRAS CLAVES/<br/>KEYWORDS:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Principio de legalidad - Calificación registral - Seguridad jurídica                                                           |                                                                                                 |    |
| <b>RESUMEN/ABSTRACT (150-250 palabras):</b><br><p>La presente investigación analiza la interconexión de datos como mecanismo preventivo de fiabilidad entre el Registro de la Propiedad y las notarías en el cantón Montecristi. Se parte de la premisa de que la falta de articulación tecnológica entre ambas entidades genera vacíos normativos, duplicidades y errores que afectan la seguridad jurídica de los ciudadanos. A través de un enfoque cualitativo de corte hermenéutico, se realizó una revisión doctrinal, normativa y comparada, complementada con una entrevista semiestructurada a funcionarios notariales del cantón, lo que permitió evidenciar la inexistencia de plataformas funcionales activas que garanticen dicha interconexión en tiempo real. Se identificó que, aunque existen esfuerzos institucionales como la implementación del SANYR, estos no han sido implementados de forma efectiva. La discusión comparativa con sistemas internacionales como los de España, Perú, Chile e Indonesia evidenció que la interoperabilidad entre notarías y registros fortalece la trazabilidad, reduce tiempos y minimiza errores. Se concluye que es necesario reformar el marco legal ecuatoriano, impulsar políticas públicas sostenidas y garantizar condiciones tecnológicas e institucionales que permitan consolidar un sistema digital fiable y funcional, que resguarde los derechos ciudadanos y optimice los actos registrales de transferencia de dominio.</p> |                                                                                                                                |                                                                                                 |    |
| <b>ADJUNTO PDF:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <input checked="" type="checkbox"/> SI                                                                                         | <input type="checkbox"/> NO                                                                     |    |
| <b>CONTACTO CON<br/>AUTOR/ES:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Teléfono:</b> 0984282160                                                                                                    | <b>E-mail:</b> <a href="mailto:delgado_antonieta@hotmail.com">delgado_antonieta@hotmail.com</a> |    |
| <b>CONTACTO CON LA<br/>INSTITUCIÓN<br/>(COORDINADOR DEL<br/>PROCESO):</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Nombre:</b> AB.Ricky Benavides Verdesoto, Mgs                                                                               |                                                                                                 |    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Teléfono:</b> 0980354816                                                                                                    |                                                                                                 |    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>E-mail:</b> ricky.benavides@cu.ucsg.edu.ec                                                                                  |                                                                                                 |    |

#### SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA

|                                           |  |
|-------------------------------------------|--|
| <b>Nº. DE REGISTRO (en base a datos):</b> |  |
| <b>N. DE CLASIFICACIÓN:</b>               |  |
| <b>DIRECCIÓN URL (tesis en la web):</b>   |  |