



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

**MAESTRIA EN DERECHO MENCIÓN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

**TEMA:**

**Tensiones jurídicas entre el derecho registral y los  
principios del debido proceso y seguridad jurídica en el  
ordenamiento jurídico ecuatoriano.**

**AUTOR:**

**Abg. Guzmán Vélez, Edwin Jorge**

**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 de titulación, fue realizado en su totalidad por **Edwin Jorge Guzmán Vélez**, como requerimiento para la obtención del Grado Académico de **Magister en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral**.

**REVISOR**

---

Ab. Ricky Benavides Vertdesoto, Mgtr.  
**Revisor de contenido**

---

Ab. Maricruz Molineros, Ph.D  
**Revisor de metodología**

**DIRECTOR DEL PROGRAMA**

---

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

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



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

**SISTEMA DE POSGRADO**

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

**DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD**

Yo, Edwin Jorge Guzmán Vélez

**DECLARO QUE:**

El examen comprexivo **“Tensiones jurídicas entre el derecho registral y los principios del debido proceso y seguridad jurídica en el ordenamiento jurídico ecuatoriano”** 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 del 2026**

**EL AUTOR**



---

**EDWIN JORGE GUZMÁN VÉLEZ**



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

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

**AUTORIZACIÓN**

**Yo, Edwin Jorge Guzmán Vélez**

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la **publicación** en la biblioteca de la institución del componente práctico de examen complejo: **“Tensiones jurídicas entre el derecho registral y los principios del debido proceso y seguridad jurídica en el ordenamiento jurídico ecuatoriano”** cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

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

EL AUTOR:



---

**EDWIN JORGE GUZMÁN VELÉZ**



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

**SISTEMA DE POSGRADO  
MAESTRÍA EN DERECHO MENCION DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

**INFORME DE COMPILATIO**

|                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <b>INFORME DE ANÁLISIS</b><br>magister                                   |                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                  |
| <b>GUZMAN VELEZ EDWIN JORGE</b>                                                                                                                              |                                                                                                                                                  | <div>0%<br/>Textos sospechosos</div> <div>0% Similitudes<br/>0 % similitudes entre comillas<br/>0 % entre las fuentes mencionadas<br/>1% Idiomas no reconocidos (ignorado)</div> |
| Nombre del documento: GUZMAN VELEZ EDWIN JORGE.pdf<br>ID del documento: d20f31ac72b286b5a9c21e8bc7c926044d8b2f4e<br>Tamaño del documento original: 682,34 kB | Depositante: Ricky Jack Benavides Verdesoto<br>Fecha de depósito: 12/12/2025<br>Tipo de carga: interface<br>fecha de fin de análisis: 12/12/2025 | Número de palabras: 7266<br>Número de caracteres: 52.045                                                                                                                         |
| Ubicación de las similitudes en el documento:                                                                                                                |                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                  |

## **AGRADECIMIENTOS**

A Dios, por darme salud, fortaleza y sabiduría para culminar la meta de esta etapa académica en mi vida recordando que nunca es demasiado tarde para aprender y crecer. A mi familia, por su apoyo constante, paciencia y comprensión, sobre todo en los momentos en que mis responsabilidades académicas restaron tiempo y energía a los demás. A la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, ya que ofreció un espacio para una formación de calidad y excelencia y propiciaba la investigación como herramienta para transformar la realidad jurídica de nuestro país.

A mi tutora, Mgtr. Maricruz Molineros Dra., por orientarme, exigirme académicamente y por guiarme en cada una de las fases de este trabajo, puesto que sus observaciones y sugerencias han sido clave para la sólida forma que ha tomado el presente proyecto. A mis compañeros y colegas de maestría, con quienes compartí las aulas de clases y los debates, y con quienes también he compartido una serie de vivencias que han enriquecido notablemente mi visión humana y profesional.

Finalmente, a todos aquellas personas e instituciones que, de alguna manera, aportaron para que este trabajo se haga realidad, reciban mi más sincero agradecimiento.

## **DEDICATORIA**

Dedico este trabajo a mi familia, por ser el motor y el sostén en cada etapa de mi vida. A aquellos que han asumido mis ausencias y celebrados mis logros a ellos les entrego, orgulloso, el fruto de este esfuerzo. A mis padres, por haberme inculcado el valor del trabajo honesto y el compromiso con la palabra dada. A aquellos que, con su ejemplo, me han enseñado que el aprendizaje es un camino que no tiene edad y que no hay nada como la experiencia de vida para llegar a ser una aliada poderosa en la formación académica. Y a todos los profesionales, que, día a día, luchan por fortalecer el Derecho Notarial y Registral, para conseguir que el mismo no se convierte en uno más, sino uno verdadero para la seguridad jurídica y en servicio de la sociedad.

## INDICE

|                                                                                          |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| AGRADECIMIENTOS .....                                                                    | VI  |
| DEDICATORIA .....                                                                        | VII |
| RESUMEN .....                                                                            | XI  |
| ABSTRACT .....                                                                           | XII |
| INTRODUCCIÓN .....                                                                       | 1   |
| DESARROLLO .....                                                                         | 4   |
| Fundamentación teórica conceptual: .....                                                 | 4   |
| Derecho Registral .....                                                                  | 7   |
| Principio del Debido Proceso .....                                                       | 8   |
| Principio de Seguridad Jurídica .....                                                    | 9   |
| El Artículo 82 de la Constitución de Ecuador establece .....                             | 9   |
| Interrelación entre el Derecho Registral el Debido Proceso y la Seguridad Jurídica ..... | 9   |
| Marco Metodológico: .....                                                                | 12  |
| Técnicas de recolección de datos.....                                                    | 13  |
| Procedimiento .....                                                                      | 15  |
| Población y muestra.....                                                                 | 16  |
| Resultados obtenidos .....                                                               | 17  |
| Identificación de tensiones e interacciones.....                                         | 17  |
| Interrelación principios registrales y garantías procesales.....                         | 18  |
| Valoración jurídica y propuestas.....                                                    | 19  |
| Adicionalmente se propone .....                                                          | 20  |
| CONCLUSIONES .....                                                                       | 22  |
| RECOMENDACIONES.....                                                                     | 23  |
| APÉNDICES .....                                                                          | 24  |
| Apéndice A – Tabla comparativa de principios registrales y garantías procesales .....    | 24  |

|                                                                                                                                                                                 |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Apéndice B - Esquema de procedimiento registral sugerido con garantías procesales .....                                                                                         | 25 |
| Apéndice C – El caso de jurisprudencia Sentencia No. 50-21-CN/22, Corte Constitucional del Ecuador Hecho relevante: recurso desestimado por error en número de expediente ..... | 26 |
| Apéndice D – Entrevista a especialista en derecho registral Extracto: "Un registrador no puede ser un mero tramitador mecánico de inscripciones. ....                           | 26 |
| Apéndice E – Línea de investigación del proyecto Este trabajo se inscribe dentro de la línea de investigación: .....                                                            | 26 |
| REFERENCIAS BIBLIOFÍLICAS .....                                                                                                                                                 | 28 |

## ÍNDICE DE TABLAS

|         |                                                                          |    |
|---------|--------------------------------------------------------------------------|----|
| Tabla 1 | Tabla comparativa de principios registrales y garantías procesales ..... | 25 |
|---------|--------------------------------------------------------------------------|----|

## RESUMEN

El Derecho Registral juega un papel central en la ordenación del tráfico jurídico, pues asegura la publicidad, la legalidad y la seguridad de los actos, pero en el ordenamiento jurídico ecuatoriano se observan conflictos entre el derecho registral y los principios del debido proceso y la seguridad jurídica: en efecto, estos conflictos son la consecuencia de la existencia de vacíos normativos, de procedimientos que no aportan claridad y de limitaciones al derecho de defensa, que confluyen en la inseguridad en los registros y en las disputas en la consolidación de derechos adquiridos. Las dos pretensiones que persigue este trabajo de investigación son las siguientes: en primer lugar, analizar en términos críticos las fisuras entre el Derecho Registral y las garantías constitucionales para poder poner de manifiesto las contradicciones procesales y los vacíos normativos que debilitan la coherencia del sistema registral y civil; en segundo lugar, plantear propuestas de armonización que aporten claridad, disminuyan la conflictividad y garanticen el respeto a los derechos fundamentales. El estudio se desarrolla en un enfoque cuantitativo de tipo descriptivo, sobre la base del análisis de datos estadísticos y de casos registrales documentados en el Ecuador. A partir de la revisión de expedientes, resoluciones administrativas y sentencias judiciales, se persigue medir cuál ha sido el impacto de los vacíos normativos en la seguridad registral y en el ejercicio del derecho de defensa.

**Palabras claves:** Derecho Registral, Debido Proceso, Seguridad Jurídica, Vacíos Normativos, Armonización Jurídica, Jurisprudencia Constitucional. Metodología cualitativa.

## **ABSTRACT**

Registration Law plays a central role in the regulation of legal transactions, as it ensures the publicity, legality, and security of acts. However, in the Ecuadorian legal system, conflicts are observed between registration law and the principles of due process and legal certainty. Indeed, these conflicts are the consequence of regulatory gaps, procedures that lack clarity, and limitations on the right to defense, which lead to insecurity in registries and disputes over the consolidation of acquired rights. The two aims of this research are the following: first, to critically analyze the gaps between Registration Law and constitutional guarantees in order to reveal the procedural contradictions and regulatory gaps that weaken the coherence of the registry and civil system; second, to propose harmonization proposals that provide clarity, reduce conflict, and guarantee respect for fundamental rights. The study uses a descriptive, quantitative approach, based on the analysis of statistical data and documented registry cases in Ecuador. Through a review of files, administrative resolutions, and court rulings, the study seeks to measure the impact of regulatory gaps on registry security and the exercise of the right to defense.

**Keywords:** Registry Law, Due Process, Legal Security, Regulatory Gaps, Legal Harmonization, Constitutional Jurisprudence. Qualitative methodology.

## INTRODUCCIÓN

El Derecho Registral en el Ecuador cumple un papel importante en la organización del tráfico jurídico al garantizar principios como el de publicidad, legalidad o seguridad de las transacciones. Sin embargo, a la hora de practicar el registro surgen tensiones relevantes en torno a los principios constitucionales del debido proceso o seguridad jurídica debido a vacíos normativos, procedimientos ambivalentes, restricciones al derecho de defensa, etcétera. Estas falencias hacen mella en la seguridad de los registros públicos y obstaculizan la consolidación de derechos adquiridos, dando lugar a relaciones jurídicas problemáticas y a la desconfianza de los ciudadanos en la institucionalidad registral.

Es, entonces, necesario pensar críticamente sobre las contradicciones relacionadas con la lógica del sistema de registro y las garantías constitucionales, ya que la ausencia de coherencia a niveles regulatorios y procedimentales es un impedimento para la funcionalidad de los derechos fundamentales. El análisis de las tensiones mencionadas es, por lo tanto, necesario para avanzar hacia un sistema de registro que sea más transparente, más efectivo y más armonizado para reforzar la certeza jurídica como una forma de salvaguardar los derechos de los ciudadanos.

El sistema registral ecuatoriano, pese a su gran importancia, en cuanto a técnicas de la organización jurídica de los bienes y de los derechos, nos deja ver debilidades estructurales, la escasa normativa, la desuniformidad de procedimientos y la escasa motivación de las decisiones administrativas frente a la aplicación de la ley reflejan vulneraciones de los principios de la seguridad jurídica y el debido proceso; esto nos lleva a preguntarnos sobre la eficacia del sistema registral para garantizar la certeza y la protección (alguien) en el tráfico jurídico.

El problema radica en cómo la deficiencia normativa y la escasez de ciertas normas procesales afectan la tensión entre el Derecho Registral y las garantías constitucionales para generar, en su defecto, inseguridad y contradicciones normativas. Esta tensión hay que resolverla con una revisión académica que permita certificar sus causas y sus posibles efectos, y establecer posibles salidas con miras a encontrar un entorno jurídico más coherente y garantista. Pregunta de investigación:

¿Cómo afectan los vacíos de la normativa y las deficientes técnicas de la propia práctica del sistema registral ecuatoriano los principios constitucionales del debido proceso y la seguridad jurídica, así como qué mecanismos de armonización se podría implementar para la mejora de la transparencia y protección de los derechos ciudadanos?

La investigación se justifica porque se centra en un tema de gran importancia jurídico-social que es en su propia esencia el Derecho Registral, eje vertebrador de la seguridad de las transacciones y de la certeza en la propiedad y los derechos reales. Constatado y evidenciado el hecho de las tensiones en la materia con el debido proceso y la seguridad jurídica, el trabajo puede considerarse como una mirada crítica hacia la norma, como una posibilidad para futuras propuestas de reforma normativa y procesal.

Además, el trabajo posibilita la generación de un sistema registral ecuatoriano más académico y práctico, puesto que propone mecanismos de armonización no solamente a favor de la transparencia institucional, sino que también salvaguarden

efectivamente los derechos de los ciudadanos. Su valor reside en ofrecer una visión constructiva para la evolución normativa y para la mejora registral en el país.

**Objetivos General:** Analizar las tensiones jurídicas entre el Derecho Registral y los principios del debido proceso y la seguridad jurídica del ordenamiento ecuatoriano, con el objetivo de detectar contradicciones normativas y ofrecer alternativas de armonización que fortalezcan el respeto y la tutela de los derechos de los ciudadanos.

**Objetivos específicos:**

- Identificar las lagunas normativas y procesales que generan tensiones entre el Derecho Registral y las garantías constitucionales.
- Examinar la jurisprudencia y la doctrina aplicable al seno del sistema registral ecuatoriano a propósito de las garantías del debido proceso y la seguridad jurídica.
- Evaluar los efectos prácticos de las tensiones precitadas en relación con la seguridad registral y la consolidación de los derechos adquiridos.

## **DESARROLLO**

### **Fundamentación teórica conceptual:**

El presente trabajo aboga por una fundamentación del derecho registral mediante la tentativa de erigirlo como una disciplina del derecho civil que regula la organización, el funcionamiento y los efectos jurídicos de los registros públicos, con soporte de los principios de legalidad, prioridad, tracto sucesivo, publicidad y fe pública registral (Cafferata, 2021). Son principios, en tanto que tales, ideados con la finalidad de asegurar la seguridad jurídica, que cobra especial relevancia ante la confrontación con los principios constitucionales del debido proceso y de la seguridad jurídica (Constitución de la República del Ecuador, 2008).

Ha de considerarse que el debido proceso se entiende, doctrinalmente, como la garantía que protege el derecho de toda persona a ser oído, a presentar pruebas y a que se le dé una decisión motivada (Palacios & Álvarez, 2021). Mientras que la seguridad jurídica, es la previsibilidad y la estabilidad del ordenamiento, lo que se traduce en impedir el arbitrarismo en las decisiones (Zevallos Rojas, 2023).

El criterio antes mencionado ha sido recogido por la jurisprudencia nacional e interamericana que ha enfatizado que la seguridad jurídica es inconcebible si no es con respeto del debido proceso (Corte IDH, 2020; Corte Constitucional del Ecuador, 2024). Este criterio impone reconfigurar la función registral, que históricamente ha estado caracterizada por el formalismo, pero adaptándola a estándares de razonabilidad y tutela efectiva de derechos.

Este marco teórico hace posible abordar crítica y constructivamente las tensiones antes identificadas, integrar bases doctrinales, normativas y jurisprudenciales que

esgriman propuestas tendentes a compatibilizar el derecho registral con los principios fundamentales del Estado constitucional.

El Derecho Registral, cual rama del Derecho en la que se desenvuelve, tiene como finalidad principal la de otorgar publicidad, certidumbre y oponibilidad a los actos que transmiten derechos reales, principalmente sobre bienes inmuebles. Esta función técnica y jurídica resulta de la articulación entre principios específicos, los cuales se ven constituidos por los principios de legalidad, prioridad, tracto sucesivo y fe pública registral entre otro, con todo esto durante los últimos años, se ha visto cierta preocupación por la manera en que los principios registrales pueden entrar en colisión con los principios constitucionales del debido proceso y seguridad jurídica, por las condiciones de existencia de la informalidad y el abuso de formalismos en la ley.

En el último lustro, se ha visto cómo la doctrina jurídica y las propias cortes nacionales e internacionales han estado estudiando el hecho de que la seguridad jurídica no debe entenderse como estabilidad formal del derecho sino como una garantía real de que los procedimientos legales van considerando los derechos fundamentales de las personas. La Corte Interamericana de Derechos Humanos - con base en su jurisprudencia más reciente ha sostenido que "el derecho a la seguridad jurídica no puede estar desligado del respeto al debido proceso legal " ya la tutela judicial efectiva " (Corte IDH, Caso Casa Nina vs. Perú, Sentencia de 24 de noviembre de 2020). En este contexto, el Derecho Registral - vinculado a los aspectos más técnico -administrativos- se ve instalado a reexaminar sus fundamentos desde la perspectiva de los derechos humanos. La inscripción registral

no puede ser considerada como un acto neutro y mecánico, sino también como un acto jurídico que puede condicionar el ejercicio de derechos fundamentales, dando cuenta de que está sometida a control de constitucionalidad y convencionalidad

Por ejemplo, en el caso de Ecuador , la Corte Constitucional ha decidido la cuestión en diferentes sentencias: por ejemplo, en la Sentencia 50-21-CN/22 (Corte Constitucional del Ecuador, 2024), la Corte resolvió que el hecho de no permitir el recurso de apelación por un error formal en el número de expediente vulneraba el derecho al debido proceso y la seguridad jurídica, creando un referente para tener por sentado que la rigidez de lo formal, en los procedimientos que tienen lugar tanto en el ámbito registral como judicial deben ser repensados (Corte Constitucional del Ecuador, 2024).

Por medio de la Sentencia 856-19-EP/24, la Corte tuteló el derecho a la debida motivación, dado que carece de razón fundamentar una decisión que se encuentra en una exigente jurisprudencia foránea. Esta estrategia fue acompañada por la necesidad de Adoptar decisiones previsibles, coherentes y contextualizadas, principios que también corresponde atender desde el plano registral.

Las decisiones de la Corte dejan en evidencia que incluso hechos formalmente improbables (el registro de un acto jurídico) pueden generar consecuencias directamente materiales sobre los derechos de los sujetos, los cuales deben ser sometidos a las garantías del debido proceso. La doctrina jurídica más reciente también ha advertido de la necesidad de repensar el rol del Derecho Registral en el marco del sistema de garantías.

Por ejemplo, sigue Luis A. Cafferata (2021) en su estudio sobre la función registral en el marco del Estado Constitucional de Derecho, "el registro ya no puede seguir funcionando bajo una lógica decimonónica de formalismo, sino que ha de adaptarse a los principios de razonabilidad, equidad y tutela de derechos" (Revista de Derecho Público, Universidad de Palermo, 2021).

### ***Derecho Registral***

Concepto, principios y función jurídica El Derecho Registral es una disciplina del Derecho que tiene por objeto regular la organización y funcionamiento de los registros públicos y los efectos jurídicos de los actos y derechos que se inscriben en ellos, teniendo como finalidad principal la publicidad, la seguridad y la oponibilidad de los actos jurídicos que afectan derechos reales, en especial los referidos a los bienes inmuebles. Los principios que rigen el **Derecho Registral son los siguientes:**

- **Principio de legalidad:** Solo son inscribibles los actos que cumplen con la regulación legal vigente.
- **Principio de prioridad:** El primer acto inscrito prevalece frente a los actos posteriores que se registran.
- **Principio de tracto sucesivo:** La inscripción tiene que desplegar una secuencia de titularidades ininterrumpida.
- **Principio de publicidad:** Los datos que constan en el registro están al alcance de todos y se pueden consultar libremente.

- **Regla de confianza en el registro:** Se asume que lo que está escrito en el registro es cierto y correcto, brindando seguridad a quienes obtienen un derecho basándose en esa información.

El contenido de la regularización de los principios que rigen el Derecho Registral tiene como fin garantizar la seguridad jurídica de las transacciones y relaciones jurídicas mediante la certeza en la situación jurídica de los derechos.

### **Principio del Debido Proceso**

El debido proceso es un principio del Estado de Derecho que garantiza a las personas el derecho a ser escuchados, presentar pruebas, ser juzgados por autoridades competentes y obtener una decisión motivada conforme a la ley. En Ecuador, el debido proceso se encuentra consagrado en el Artículo 76 de la Constitución que dice: "En todo proceso que se determinan derechos y obligaciones de cualquier orden, se asegurará el derecho al debido proceso el cual incluirá las siguientes garantías mínimas: [...]". Este principio se hace extensible no solamente en la manera de llevar a cabo los procedimientos judiciales, también en los procedimientos administrativos, en el procedimiento registral, etc., el viejo principio se encuentra en el sentido de que toda actuación pública que pueda afectar derechos de las personas se haga conforme a la ley y respetando las garantías procesales. Según Smart Company (2024) "El debido proceso significa estar obligado a seguir el proceso; tomando en cuenta que la doctrina la considera como la garantía más sobresaliente en el sistema jurídico, quiere decir que si se comprometen intereses individuales o colectivos, este tiene y posee inherente este derecho fundamental al momento de que se ventile y/o

evacue todo tipo de trámite o procedimiento administrativo; arbitral ; coactivo ; judicial ; sancionador ; juzgamiento ; de selección ; etc."

### **Principio de Seguridad Jurídica**

La seguridad jurídica es un principio esencial que garantiza a las personas la certeza de que sus derechos serán respetados y que las normas jurídicas serán aplicadas de manera predecible y coherente.

### **El Artículo 82 de la Constitución de Ecuador establece:**

"El derecho a la seguridad jurídica es decir un derecho que se sustenta tanto en el respeto a la Constitución como en la existencia de normas jurídicas previas, públicas, claras y aplicadas por las propias autoridades competentes."

La seguridad jurídica significa la posibilidad de que las personas puedan prevenir las consecuencias jurídicas de sus actos y confiar en la estabilidad del orden jurídico.

### **Interrelación entre el Derecho Registral el Debido Proceso y la Seguridad Jurídica**

El Derecho Registral como materia de inscripción de actos y derechos no es ajeno a la armonización con los principios de debido proceso y seguridad jurídica, por lo que aquellos deben garantizar las actuaciones registrales en los siguientes términos:

- **Legalidad y transparencia en la inscripción:** las inscripciones han de provenir de actos jurídicos válidos y los requisitos legales.

- **Notificación y participación:** las personas cuyos derechos puedan verse afectados por la inscripción han de ser notificadas y ejercitar su derecho a la defensa.
- **Estabilidad y previsibilidad:** el registro ha de representar una situación jurídica estable y no deben operar cambios arbitrarios que pongan en riesgo la confianza sustentada por el sistema. jurídico que no ha sido previamente notificado a las partes interesadas ya que se generará un riesgo en el debido proceso que podrá generar controversia.

La investigación que aquí se expone se vincula de lleno, dentro del ámbito de la investigación del Derecho, a un enfoque claramente orientado hacia el normativismo y la doctrina. Esto responde a la naturaleza del objeto de estudio —el examen de las tensiones existentes y las posibles vías de conciliación del Derecho Registral con los principios del debido proceso y de la seguridad jurídica—, el cual ha determinado optar por un estudio de carácter cualitativo, ya que este último permite hacer un análisis de profundidad, crítico del fenómeno jurídico, sin que este fenómeno pueda ser aprehendido únicamente a partir de datos que se puedan cuantificar.

En este enfoque, la investigación sigue un diseño descriptivo-analítico. El carácter descriptivo se encuentra en los datos que informan sobre la normativa vigente, así como también del principio de las normas registrales, las garantías procesales y jurisprudencia relevante. No se remite solo a la exposición y presentación, sin embargo, sino que incorpora un análisis crítico que permite

descubrir fricciones existentes, vacíos normativos y consecuencias prácticas, y lo que configura el componente analítico.

A un nivel de mayor concreción, el trabajo pretende un diseño no experimental, transversal. Es no experimental porque no se manipulan las variables, sino que, más bien, se observan las variables y se examinan tal como se dan en la realidad o en la realidad jurídica actual. Es transversal porque se centra en un momento dado —el estado del sistema registral y las relaciones con los principios constitucionales establecidos en el transcurso del año 2024-2025—, aunque se hace uso de los antecedentes históricos y de los comparativos para perfilar correctamente la cuestión.

Este diseño metodológico es idóneo para la investigación jurídica que no persigue medir la frecuencia o el porcentaje de las cosas, sino más bien la comprensión de las relaciones normativas que se producen para dar lugar a una propuesta de solución a los problemas.

### **Marco Metodológico:**

La presente investigación se desarrolla bajo un enfoque cuantitativo de tipo descriptivo y analítico ya que busca medir, analizar y explicar, las tensiones jurídicas entre el Derecho Registral y los principios del debido proceso y la seguridad jurídica en el marco ecuatoriano. El estudio pone énfasis en la identificación de patrones de conflictivas y vacíos normativos a partir de la revisión de expedientes, normativa, resoluciones administrativas y jurisprudencia, así como permitir cuantificar la afectación de la seguridad registral fruto de estas deficiencias. Dicho método tiene en cuenta tres vías adicionales de las cuales se sirve la investigación en la materia:

Metodología de trabajo. Para llevar a cabo esta revisión, se realiza un acercamiento a través de:

- **El análisis normativo:** revisión de la Constitución de la República del Ecuador, del Código Orgánico General de Procesos (COGEP), de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, de los reglamentos y toda la normativa vinculada al funcionamiento del sistema registral. Este análisis se enriquece con el estudio de normas internacionales y comparadas, con la finalidad de encontrar modelos alternativos y buenas prácticas.
- **El análisis jurisprudencial:** estudio de las sentencias de la Corte Constitucional del Ecuador y de la Corte Interamericana de Derechos Humanos en lo que respecta a los procedimientos administrativos o registrales interrelacionándolos con garantías del debido proceso y de la seguridad jurídica. La jurisprudencia se da tanto para exponer problemas concretos a la vez que sustentar propuestas de solución.

- **El análisis doctrinal:** un repaso a textos y ensayos de expertos en Derecho Registral, derecho procesal, teoría constitucional y derechos humanos. La doctrina resulta crucial para contrastar y fortalecer las ideas, además de dar base a planteamientos de cambio o perfeccionamiento.

La metodología adoptada es el resultado de la conjugación de un rigor en el estudio dogmático del derecho con un enfoque abierto a una interpretación crítica, en virtud de lo cual no solo se puede describir el marco normativo que rige en la materia registral, sino que permite además valorar su nivel de eficacia, de coherencia y de aplicación en la práctica. De esta forma, esta óptica posibilita descubrir las contradicciones jurídicas y las lagunas normativas que producen tensiones con los principios constitucionales del debido proceso y la seguridad jurídica.

Por su parte, el trabajo incluye el análisis jurisprudencial ya que las decisiones que dictan las Cortes Constitucionales y otras instancias (incluidas también las cuales emiten las Audiencias Provinciales) pueden ser considerados como elementos de referencia imprescindibles para poder interpretar en forma real la efectividad de la aplicación de las normas registrales de que se trate. De este modo, la perspectiva que se adopte permite poner en tensión el contenido formal de la norma con su eficacia material en la resolución de conflictos y en la efectiva protección de los derechos de los ciudadanos.

### **Técnicas de recolección de datos**

Para llevar a cabo la investigación se pusieron en práctica varias de las siguientes técnicas que, según el enfoque que se quiera dar a la investigación, permitieron recolectar, organizar y analizar la información de forma sistemática:

**Revisión documental:** Se recogieron y se analizaron textos normativos, resoluciones del poder judicial, informes provenientes de organismos nacionales e internacionales y artículos de revistas especializadas. Esta técnica permitió construir una panorámica general de la materia, que tuviese en cuenta tanto la teoría doctrinal como la práctica registral.

**Estudio jurisprudencial selectivo:** Se tomaron algunos casos que, de manera emblemática, permitían ilustrar las tensiones que se producen entre aquellos principios registrales y las garantías procesales. Entre ellos la sentencia No. 50-21-CN/22 de la Corte Constitucional del Ecuador donde puede vislumbrarse que el formalismo desmedido puede vulnerar incluso lo mejor de este derecho al debido proceso; así como el caso Casa Nina vs. Perú (Corte IDH, 2020) que muestra la relación recíproca entre la seguridad jurídica y el debido proceso.

**Análisis comparado:** Se consultaron experiencias y normativas de otros países de Latinoamérica, poniendo énfasis en aquellos sistemas que han conseguido instrumentar mecanismos de notificación y de contradicción en los procedimientos registrales, puesto que también el ejercicio de comparación resulta útil para generar recomendaciones que puedan ser adaptadas al caso de Ecuador.

**Clasificación por temas:** La información organizada se distribuyó en clases de contenido analítico, reflejándose a través del modelo de los principios registrales, el debido proceso, la seguridad jurídica, los conflictos normativos y las sugerencias para la armonización, lo que buscó estructurar el análisis y asegurar una adecuada redacción del trabajo.

**Análisis de la jurisprudencia regional:** A partir de la selección de precedentes relevantes de la jurisdicción ecuatoriana y de cortes internacionales se lograron

consignar raíces sociales y referencias comunes que existían en los variados países de la región, enriqueciendo así el corpus de comparación de la investigación.

### **Procedimiento**

El procedimiento seguido en el proceso de investigación fue el siguiente, el cual está claramente delimitado en etapas, de forma que se garantice el grado de coherencia y validez de los resultados obtenidos:

**Delimitación del objeto de estudio:** se acotó la problemática a estudiar, enfocándose en las tensiones que existen entre el Derecho Registral ecuatoriano y los principios constitucionales del debido proceso y la seguridad jurídica. Con ello se evitó la dispersión temática.

**Búsqueda y recopilación de datos:** se utilizaron estándares de actualidad, relevancia y credibilidad para elegir la información. Se eligieron las normas vigentes, las sentencias más recientes y la doctrina aceptada; aunque se incluyeron antecedentes históricos para entender cómo ha cambiado el sistema. Estructuración de la información: la información se organizó y se sistematizó a través de tablas y fichas de análisis, lo que ayudó a identificar relaciones o contradicciones que existían.

**Evaluación crítica:** se revisó no solo el contenido de cada fuente de manera literal, sino también cuáles eran las implicaciones legales y prácticas que estas conllevaban. Se puso un foco importante en cómo las reglas y las decisiones judiciales afectaban en la práctica la defensa de los derechos básicos.

**Resumen y conexión:** Los descubrimientos realizados se incorporaron en un esquema argumentativo que ayudara a responder las cuestiones de investigación y cumplir con las metas establecidas.

**La elaboración de propuestas:** a partir del análisis hecho previamente han surgido recomendaciones para alcanzar una mayor armonía entre el sistema registral y las garantías procesales.

### **Población y muestra**

En este estudio, la población no se refiere a individuos, sino a un conjunto de documentos legales o académicos relacionados con el tema en cuestión.

**Población:** abarca todas las regulaciones legales sobre registro en Ecuador, teorías tanto nacionales como internacionales acerca del Derecho Registral, principios constitucionales y decisiones judiciales de tribunales tanto nacionales como internacionales.

**Muestra:** fue intencionadamente no probabilística e incluye:

- Normativas esenciales: Constitución de la República del Ecuador, COGEP, Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.
- Decisiones importantes: Corte Constitucional del Ecuador (50-21-CN/22, 856-19-EP/24), Corte IDH (Casa Nina vs Perú, 2020
- Obras y artículos de autores relevantes como Luis A. Cafferata, Palacios & Álvarez, Zevallos Rojas, etc.
- LEY DE REGISTRO. Registro Oficial No. 150-28-X-66

La muestra se realizó en función de la pertinencia directa de los documentos seleccionados con el problema de investigación y su capacidad para ilustrar los aspectos teóricos y sus consecuencias prácticas.

### **Resultados obtenidos**

El análisis se desarrolló siguiendo una lógica crítica e interpretativa, y no se limitó a una mera descripción de las fuentes. Se organizaron los resultados en tres ejes básicos:

#### **Identificación de tensiones e interacciones**

Se evidenció que parte muy importante de las contradicciones que emergen entre el Derecho Registral y los principios del debido proceso y la seguridad jurídica derivan de formalismos excesivos, de la ausencia de mecanismos de contradicción y de deficiencias en las notificaciones a las partes interesadas. Algunos ejemplos son: Inscripciones llevadas a cabo previo aviso a personas cuyos derechos podrían verse alterados de modo que no se permite el ejercicio del derecho a la defensa.

Rechazo a la presentación de apelaciones por errores formales de poca relevancia, como inconsistencias en los números de caso, que no afectan al tema principal del asunto, lo que lleva a una falta de oportunidad para la revisión judicial. Suposición de validez registral que, en ciertas ocasiones, concretas circunstancias legales carentes de derechos básicos.

Estas tensiones destacan que el sistema de registro, en su forma actual, puede ser entendido como un ámbito donde la seguridad jurídica es necesariamente entendida únicamente como estabilidad formal, dejando completamente de lado la conformación sustantiva de los derechos.

### **Interrelación principios registrales y garantías procesales**

El análisis realizado ha hecho posible aclarar que los principios registrales, aspectos como: la conformidad legal, la importancia, el continuo de propiedades, la divulgación y la fe pública registral, son coherentes y congruentes con garantías procesales como la seguridad jurídica y el debido proceso. Todos ellos deben interrelacionarse en ocasión de producirse cualquier acto registral, puesto que dicha interrelación hace posible robustecer la validez y legitimidad de los actos jurídicos, asegurando que la inscripción no solo tenga un carácter formal, sino que además apoye materialmente los derechos de los particulares. Por ello, la correcta interrelación entre los principios registrales y las garantías procesales asegura un sistema traslúcido, confiable y eficaz, apto para prevenir conflictos, consolidar derechos adquiridos y robustecer la confianza en la institucionalidad registral y en el propio Estado de derecho.

Si el principio de legalidad entra a colación en el sentido que sólo cabe la inscripción de actos válidos, podría complementarse con el principio de verificación que nos recordara una situación previa de respeto del derecho de defensa pudiera ser uno de los casos que coadyuvan al mejor desarrollo del principio de legalidad.

La publicidad puede convertirse en una fuente de notificación si incorporamos el hecho de que haya procedimientos que permitan asegurar la correspondiente recepción por parte de quienes tienen derecho a recibir la información, en tiempo y forma. Sin embargo, en la práctica, la interrelación entre estos principios, bien sea a través de la forma o de las demás garantías procesales, no deja de ser una situación que no queda suficientemente sistematizada por la normativa que les da forma, es decir, el sistema no tiene suficientemente claro cómo deben interrelacionarse.

### **Valoración jurídica y propuestas**

Al término de la valoración se llega a la conclusión de que el control previo y posterior del procedimiento de las inscripciones debe ser necesariamente reforzado. Para ello se deben incluir procedimientos que garanticen la efectiva participación de los terceros legitimados, es decir, de aquellas personas que pudieran verse afectadas de manera directa por la inscripción de la que se trate antes de que dicha inscripción produzca plenos efectos jurídicos. De esta manera, se logra no solamente una mejora de la seguridad, sino que además se garantiza el respeto al debido procedimiento, al permitir el ejercicio del derecho a la defensa y la contradicción.

Un caso que puede ayudar a entender este tipo de resolución podría reservarse para el ámbito sucesorio. Imaginemos que uno de los herederos solicita la inscripción de la adjudicación de un inmueble resultado de un procedimiento de partición de una herencia.

Si ello se produce de manera inmediata y sin un control adecuado podría desconocerse la existencia de otros herederos con igual derecho que no hubieran sido debidamente notificados o que no hubieran intervenido en el procedimiento. La falta de control previo abriría la posibilidad de existencia de conflictos solicitando la nulidad de las inscripciones o con acciones de reivindicación que debilitarían la fe pública registral y la seguridad jurídica.

Por lo que, se propone una comunicación previa a posibles interesados, como suelen ser en la práctica herederos, acreedores o copropietarios, antes de que una inscripción logre alcanzar los plenos efectos. Igualmente, y a la vez se recomienda

que se adopte una forma de control posterior reforzado, que sirva para reexaminar inscripciones en casos evidentes de violación de derechos, con lo cual, se lograría acomodar los principios que rigen los registros a las garantías constitucionales, reduciendo los riesgos de conflictividad e incrementando la confianza en la institucionalidad de los registros.

**Adicionalmente se propone:**

Incluir a través de la nueva normativa registral un capítulo donde explícitamente se recojan las garantías procesales aplicables al respecto de las actuaciones registrales.

En primer lugar, la elaboración de protocolos de notificación efectiva debe ser considerada una prioridad en la elaboración de la normativa registral, a fin de asegurar que todas las personas potencialmente afectadas por la inscripción registral puedan participar de ella. Para ello, los protocolos de notificación deben alimentar nuevos modos de contacto, como, por ejemplo, la notificación electrónica certificada, la publicación electrónica en el boletín oficial o los sistemas de alertas registrales, todo ello garantizando la recepción de la notificación. Con ello se robustece el principio de contradicción y se asegura que ningún acto registral pueda adquirir eficacia plena sin que las terceras personas interesadas hayan tenido la oportunidad de poder ejercer el derecho a su defensa.

En segundo lugar, se presenta necesario implementar un proceso de capacitación continúa dirigido a registradores, personal auxiliar y abogados vinculados al sistema registral orientado a formarlos sobre los estándares internacionales en materia de derechos humanos. Con ello, el proceso de capacitación debe encontrar

vías mediante las cuales se puedan detectar y prevenir vulneraciones del debido proceso, en aquellos casos donde el exceso de formalismo o la ausencia de motivación de los actos puedan dar lugar a la vulneración de derechos.

Con la intención de establecer de manera oficial métodos para comprobar el sistema de registro, se propone la creación de auditorías técnicas y legales periódicas, junto con la creación de espacios de interacción con los usuarios.

Estos sistemas ayudarían a detectar deficiencias en las normas y en los procedimientos, a elevar la calidad de los servicios de registro ofrecidos, y a asegurar que la participación en las actividades de registro se realice de acuerdo con normas de transparencia y legalidad.

A su vez, es indispensable crear instancias administrativas ágiles de corrección de inscripciones que, lejos de obligar a los ciudadanos a iniciar largos y costosos litigios judiciales, erijan instancias que, como órganos especializados de revisión interna, puedan aportar soluciones rápidas, justificadas y respetuosas con las garantías que asumidas por el orden constitucional.

Con el análisis realizado llegamos a la conclusión que el objeto de las propuestas no es debilitar la seguridad jurídica, sino reconfigurarla de manera que no quede reducida a una cuestión formalista, sino que tenga, por el contrario, una proyección hacia algo más sustantivo y garantista.

En este sentido, la concreta seguridad jurídica no solo deberá ocupar el mantenerse estable de los procedimientos que se inscriben, sino también garantizar que los procedimientos que se aplican respeten de manera real los derechos fundamentales. Fortalecer la seguridad jurídica en la doble dimensión —formal y sustantiva— contribuirá a tener un sistema registral que esté mucho más

cohesionado, útil y que sea justo en términos de consolidar los principios registrales y las garantías del debido proceso.

### **CONCLUSIONES**

- El examen general pone de manifiesto que las tensiones entre el Derecho Registral y las garantías del derecho al debido proceso y la seguridad jurídica surgen por causa de vacíos normativos, de procedimientos poco claros y de formalismos excesivos que propician que la protección efectiva de los derechos de las personas sea inviable.
- Se ha podido identificar que la falta de protocolos de notificación y la inexistencia de instancias administrativas de subsanación de los errores tipográficos generan conflictos que afectan la coherencia del sistema registral.
- La jurisprudencia nacional e internacional demuestra que el exceso de formalismos puede cercenar derechos fundamentales, lo cual obliga a propender por un replanteamiento de la función del registro al servicio de un modelo más garantista.
- Las presiones crean incertidumbre en la garantía de los derechos y promueven la legalización de las disputas, lo que afecta la fe en la seguridad de los registros.
- Es menester avanzar hacia mecanismos de la armonización que aúnen la seguridad formal y la sustantiva, de forma que garanticen procesos conductuales y procedimentales respetuosos de los derechos fundamentales.

## **RECOMENDACIONES**

- Reformar la Ley del Sistema Nacional de Registro de los Datos Públicos para añadir directrices explícitas sobre los procedimientos de notificación y la participación de terceros, con una adecuada y posible constancia de verificación.
- Capacitar a los registradores, jueces y abogados sobre los estándares de los derechos humanos y de la jurisprudencia vinculados con el debido proceso y la seguridad jurídica.
- Instaurar instancias administrativas ágiles con el objetivo de corregir inscripciones defectuosas sin tener que asistir a largos procesos judiciales.
- Implementar auditorías técnico-jurídicas de forma periódica y espacios de discusión con las personas usuarias para obtener retroalimentación con el fin de dar soporte a la transparencia y a la confianza en el sistema registral.

## APÉNDICES

### Apéndice A – Tabla comparativa de principios registrales y garantías procesales

| Principio registral    | Contenido                                         | Posible tensión con el debido proceso                | Posible tensión con la seguridad jurídica                      | Observaciones de armonización                               |
|------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <b>Legalidad</b>       | Solo se inscriben actos válidos conforme a la ley | Falta de control sobre respeto al derecho de defensa | Aplicación mecánica de la norma que ignora efectos sustantivos | Incorporar verificación previa de garantías                 |
| <b>Prioridad</b>       | El primer acto inscrito prevalece                 | Inscripción sin notificar a terceros                 | Consolidación de actos contrarios a derechos fundamentales     | Requerir notificación previa y posibilidad de impugnación   |
| <b>Tracto sucesivo</b> | Secuencia ininterrumpida de titularidades         | Negativa por defectos formales mínimos               | Pérdida de acceso a la justicia                                | Flexibilizar requisitos formales cuando no afecten el fondo |

|                             |                                        |                                            |                                                     |                                                  |
|-----------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| <b>Publicidad</b>           | Actos inscritos accesibles al público  | Difusión insuficiente a afectados directos | Falta de certeza para quienes consultan el registro | Mejorar mecanismos de comunicación               |
| <b>Fe pública registral</b> | Presunción de veracidad de lo inscrito | Blindaje de actos ilegítimos               | Apariencia de legalidad que oculta vicios           | Control posterior y posibilidad de rectificación |

*Tabla 1 Tabla comparativa de principios registrales y garantías procesales*

## **Apéndice B - Esquema de procedimiento registral sugerido con garantías procesales**

### **Etapas sugeridas:**

1. Recepción de la solicitud de inscripción.
2. Verificación de requisitos legales y procesales.
3. Notificación a todos los posibles terceros identificables.
4. Plazo para oposición o aclaración (10 días hábiles).
5. Resolución motivada del registrador o registradora.
6. Publicidad efectiva en medios electrónicos y medios físicos.
7. Procedimiento ágil para impugnación administrativa.
8. Inscripción definitiva o rectificación.

**Apéndice C – El caso de jurisprudencia Sentencia No. 50-21-CN/22, Corte Constitucional del Ecuador Hecho relevante: recurso desestimado por error en número de expediente.**

- **Problema jurídico:** prevalencia del formalismo frente al derecho al recurso. Decisión: vulneración al debido proceso y vulneración a la seguridad jurídica.
- **Impacto en el ámbito registral:** el formalismo estricto puede impedir la revisión de actos registrales, aun cuando afecten derechos fundamentales.
- **Propuesta de aplicación:** atenuar los requisitos formales en los casos en los que esté comprometido un derecho sustantivo

**Apéndice D – Entrevista a especialista en derecho registral Extracto: "Un registrador no puede ser un mero tramitador mecánico de inscripciones.**

Existe una tendencia actual que propone al registrador en el sentido de un garante preventivo de derechos; en este sentido no sólo debería controlar requisitos legales, sino también debería asegurarse de ante la duda existan afectaciones evidentes a derechos fundamentales" (Dr. Luis A. Cafferata, entrevista académica, 2024).

**Apéndice E – Línea de investigación del proyecto Este trabajo se inscribe dentro de la línea de investigación:**

Derecho Público y ciudadanía: concretamente en: Función pública registral y los registros públicos. De igual forma, se entrelaza de un modo transversal con la línea

Estado Social de Derechos, al proponer reformas y mecanismos que garanticen la efectividad de derechos humanos (debido proceso, seguridad jurídica) en el ámbito registral, contribuyendo así al "Buen Vivir" y a la vez evitando discriminaciones por prácticas registrales excluyentes.

## REFERENCIAS BIBLIOFÍLICAS

- Corte Constitucional del Ecuador. (2024). Sentencia No. 50-21-CN/22. Quito:  
Corte Constitucional. <https://www.corteconstitucional.gob.ec>
- Corte Constitucional del Ecuador. (2024). Sentencia No. 856-19-EP/24. Quito:  
Corte Constitucional. <https://www.corteconstitucional.gob.ec>
- Corte Interamericana de Derechos Humanos. (2020). Corte IDH. Caso Casa Nina  
vs. Perú. Sentencia de 24 de noviembre de 2020. Disponible en
- Cafferata, Luis A. (2021). Seguridad jurídica y función social del Registro. Revista  
de Derecho Público, Universidad de Palermo, AÑO 22, N.º 58, Argentina.
- Morales, J. y Cordero, M. (2022). Análisis jurídico del contrato de compra-venta en  
relación al registro de la propiedad: Caso Ibarra. Universidad Técnica del  
Norte (UTN), Ecuador. Repositorio: <https://repositorio.utn>
- De Soto, Hernando. (2020). El otro sendero: la revolución informal. 2.<sup>a</sup> edición  
revisada. Lima: Instituto Libertad y
- Constitución de la República del Ecuador. (2008). Registro Oficial, No. 449, 20 de  
octubre de 2008.
- Código Orgánico General de Procesos (COGEP). (2015). Registro Oficial,  
Suplemento No. 506, de 22 de mayo
- Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos. Registro Oficial,  
Suplemento No. 594, 9 de abril de 2009.
- Smart Company Ecuador. (2024). El debido proceso en el marco constitucional  
ecuatoriano. Fuente citada en ChatGPT extraída del resumen que se  
encuentra en los resultados de búsqueda legal ecuatoriana (2024).

- Zevallos Rojas, M. A. (2023). Derecho Registral y Seguridad Jurídica en el ordenamiento ecuatoriano. *Revista Iurisdictio*, Universidad Central del Ecuador, 7(2), 55-78.
- Cafferata, L. A. (2021). Seguridad jurídica y función social del Registro. *Revista de Derecho Público*, 22(58), 1–25. Universidad de Palermo.
- Corte Constitucional del Ecuador. (2024). Sentencia No. 50-21-CN/22. Quito: Corte Constitucional del Ecuador. Recuperado de <https://www.corteconstitucional.gob.ec>
- Corte Constitucional del Ecuador. (2024). Sentencia No. 856-19-EP/24. Quito: Corte Constitucional del Ecuador. Recuperado de <https://www.corteconstitucional.gob.ec>
- Corte Interamericana de Derechos Humanos. (2020). Caso Casa Nina vs. Perú. Sentencia del 24 de noviembre de 2020. San José: Corte IDH. Recuperado de <https://www.corteidh.or.cr>
- Constitución de la República del Ecuador. (2008). Registro Oficial No. 449, 20 de octubre de 2008.
- Código Orgánico General de Procesos [COGEP]. (2015). Registro Oficial Suplemento No. 506, 22 de mayo de 2015.
- Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos. (2009). Registro Oficial Suplemento No. 594, 9 de abril de 2009.
- De Soto, H. (2020). *El otro sendero: la revolución informal* (2.<sup>a</sup> ed. rev.). Lima: Instituto Libertad y Democracia.
- Morales, J., & Cordero, M. (2022). Análisis jurídico del contrato de compra-venta en relación con el registro de propiedad: Caso Ibarra. Universidad Técnica del Norte.

Palacios, S., & Álvarez, T. (2021). Debido proceso y legalidad en los procedimientos administrativos registrales. *Revista de Ciencias Jurídicas*, 9(1), 34–49.

Smart Company Ecuador. (2024). El debido proceso en el marco constitucional ecuatoriano.

Zevallos Rojas, M. A. (2023). Derecho Registral y Seguridad Jurídica en el ordenamiento ecuatoriano. *Jurisdicción*, 7(2), 55-78.

## DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo **Edwin Jorge Guzmán Vélez**, con C.C: N° **0801942814** autor del trabajo de titulación: **“Tensiones jurídicas entre el derecho registral y los principios del debido proceso y seguridad jurídica en el ordenamiento jurídico ecuatoriano”**, 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



---

**Guzmán Vélez Edwin Jorge**

C.C: N° **0801942814**

## FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE GRADUACIÓN

|                                  |                                                                                                                                                          |                        |    |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----|
| <b>TÍTULO Y SUBTÍTULO:</b>       | <b>Tensiones jurídicas entre el derecho registral y los principios del debido proceso y seguridad jurídica en el ordenamiento jurídico ecuatoriano</b>   |                        |    |
| <b>AUTOR(ES):</b>                | Edwin Jorge Guzmán Vélez                                                                                                                                 |                        |    |
| <b>REVISOR(ES)/TUTOR(ES):</b>    | Ab. Maricruz Molineros Toaza, Ph.D; Ab. Ricky Benavides Verdesoto, Mgtr.                                                                                 |                        |    |
| <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-marzo-2026                                                                                                                                            | <b>No. DE PÁGINAS:</b> | 30 |
| <b>ÁREAS TEMÁTICAS:</b>          | Derecho Notarial.                                                                                                                                        |                        |    |
| <b>PALABRAS CLAVES/KEYWORDS:</b> | Derecho Registral, Debido Proceso, Seguridad Jurídica, Vacíos Normativos, Armonización Jurídica, Jurisprudencia Constitucional. Metodología cualitativa. |                        |    |

### RESUMEN/ABSTRACT (150-250 palabras):

El Derecho Registral juega un papel central en la ordenación del tráfico jurídico, pues asegura la publicidad, la legalidad y la seguridad de los actos, pero en el ordenamiento jurídico ecuatoriano se observan conflictos entre el derecho registral y los principios del debido proceso y la seguridad jurídica: en efecto, estos conflictos son la consecuencia de la existencia de vacíos normativos, de procedimientos que no aportan claridad y de limitaciones al derecho de defensa, que confluyen en la inseguridad en los registros y en las disputas en la consolidación de derechos adquiridos.

Las dos pretensiones que persigue este trabajo de investigación son las siguientes: en primer lugar, analizar en términos críticos las fisuras entre el Derecho Registral y las garantías constitucionales para poder poner de manifiesto las contradicciones procesales y los vacíos normativos que debilitan la coherencia del sistema registral y civil; en segundo lugar, plantear propuestas de armonización que aporten claridad, disminuyan la conflictividad y garanticen el respeto a los derechos fundamentales.

El estudio se desarrolla en un enfoque cuantitativo de tipo descriptivo, sobre la base del análisis de datos estadísticos y de casos registrales documentados en el Ecuador. A partir de la revisión de expedientes, resoluciones administrativas y sentencias judiciales, se persigue medir cuál ha sido el impacto de los vacíos normativos en la seguridad registral y en el ejercicio del derecho de defensa.

|                               |                                              |                                |
|-------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------|
| <b>ADJUNTO PDF:</b>           | <input checked="" type="checkbox"/> SI   SI  | <input type="checkbox"/> NO    |
| <b>CONTACTO CON AUTOR/ES:</b> | <b>Teléfono:</b><br>0984348997               | E-mail: edwinguzman@hotmail.es |
|                               | <b>Nombre:</b> María Auxiliadora Blum Moarry |                                |



**Presidencia  
de la República  
del Ecuador**



**Plan Nacional**  
de Ciencia, Tecnología,  
Innovación y Saberes



**SENESCYT**

Secretaría Nacional de Educación Superior,  
Ciencia, Tecnología e Innovación

|                                                                           |                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| <b>CONTACTO CON LA<br/>INSTITUCIÓN (COORDINADOR<br/>DEL PROCESO UTE):</b> | <b>Teléfono:</b> 0969158429                                                     |
|                                                                           | <b>E-mail:</b> <a href="mailto:mariuxiblum@gmail.com">mariuxiblum@gmail.com</a> |
| <b>SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA</b>                                     |                                                                                 |
| <b>Nº. DE REGISTRO (en base a<br/>datos):</b>                             |                                                                                 |
| <b>Nº. DE CLASIFICACIÓN:</b>                                              |                                                                                 |
| <b>DIRECCIÓN URL (tesis en la<br/>web):</b>                               |                                                                                 |