



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

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

TEMA:

Los principios tributarios constitucionales en la fijación de las tasas de los Registros de la
Propiedad de Daule, Samborondón y Durán.

AUTOR:

Romo-Leroux Caamaño Jimmy Japhet

**Componente práctico de examen complejo 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, Jimmy Japhet Romo-Leroux Caamaño como requerimiento parcial para la obtención del Grado Académico de **Magister en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral.**

REVISOR

Ab. Ricky Benavides Verdesoto, Mgtr.
Revisor de contenido

Ab. Maricruz Molineros Toaza, Ph.D
Revisora metodológica

DIRECTOR DEL PROGRAMA

Ab. Ricky Benavides Verdesoto, Mgtr

Guayaquil, a los 14 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, Jimmy Japhet Romo-Leroux Caamaño

DECLARO QUE:

El examen complejo “Los principios tributarios constitucionales en la fijación de las tasas de los Registros de la Propiedad de Daule, Samborondón y Durán” 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 del mes de marzo de 2026

EL AUTOR

Jimmy Japhet Romo-Leroux Caamaño



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

Yo, Jimmy Japhet Romo-Leroux Caamaño

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la **publicación** en la biblioteca de la institución del componente práctico de examen complejo: “Los principios tributarios constitucionales en la fijación de las tasas de los Registros de la Propiedad de Daule, Samborondón y Durán.” cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, a los 14 del mes de marzo de 2026

EL AUTOR:

Jimmy Japhet Romo-Leroux Caamaño



UNIVERSIDAD CATÓLICA

DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

SISTEMA DE POSGRADO

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

INFORME DE COMPILATIO

**INFORME DE ANÁLISIS**
magister

ROMOLEORUX CAAMAÑ_O JIMMY JAPHET

0%
Textos
sospechosos

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

Nombre del documento: ROMOLEORUX CAAMAÑ_O JIMMY JAPHET.pdf
ID del documento: 68783875d63f3ffc21e0b1eec7260225a74c24b4
Tamaño del documento original: 1,19 MB

Depositante: Ricky Jack Benavides Verdesoto
Fecha de depósito: 16/10/2025
Tipo de carga: interface
fecha de fin de análisis: 16/10/2025

Número de palabras: 13.762
Número de caracteres: 100.064

Ubicación de las similitudes en el documento:

Agradecimiento

Agradezco en primer lugar a Dios, que sin el nada es posible, así como a mi familia que siempre está apoyando en todo lo que decida hacer, en cualquier ámbito de mi vida, así mismo agradezco a las instituciones educativas donde me he venido formando profesionalmente hasta llegar al día de hoy donde me encuentro culminando la presente maestría, así mismo a las instituciones públicas donde he venido desempeñando diversos roles en el que hacer del ámbito registral, de las cuales he sacado las bases para realizar la presente maestría ya que es a lo que he venido dedicando desde hace casi veinte años.

Dedicatoria

El presente trabajo va dedicado a mi esposa que es la que siempre me impulsa a seguir adelante, a seguir estudiando y seguir preparándome para ser cada día un excelente profesional.

Índice

Índice	VIII
Resumen	X
Abstract.....	XI
2. Desarrollo	4
2.1. Registro de la Propiedad como servicio público	4
2.2. Clasificación de los Registros según su función jurídica	6
2.3. Los registros de la propiedad en el Ecuador.....	8
2.4. La competencia municipal de los registros de la propiedad.....	10
2.5. La regulación mediante ordenanzas	11
2.6. Principios tributarios del Art. 300 de la Constitución del Ecuador.	12
2.7. Relación entre los principios tributarios y los usuarios.	14
2.8. Análisis del Art. 264 numeral 5 de la Constitución.....	14
2.9. Tasas como tributo.....	15
2.10. Revisión de jurisprudencia de la Corte Constitucional del Ecuador referente a las tasas. 16	
2.11. Comparación de la fijación de tasas en los Registros Mercantiles	18
3. Metodología.....	19
3.1 Enfoque de Investigación	19
3.2 Alcance de la Investigación	19
3.3 Categorías, Dimensiones, Instrumentos y Unidades de Análisis	20
3.4 Criterios Éticos de la Investigación	21
4.Resultados	21
4.1. Comparación de ordenanzas municipales sobre tasas registrales.....	22
4.2. Tecnología como herramienta de equidad y eficiencia	24
4.3. Análisis financiero del cobro de tasas	26

4.4. Discusión	27
5. Propuestas de armonización normativa.....	29
4. Conclusión	32
4.1. Recomendaciones	33
5. Bibliografía	34

Resumen

La fijación de tasas registrales por parte de los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD) en Ecuador se ha convertido en un tema de creciente relevancia jurídica y administrativa, debido a la notoria disparidad normativa entre municipios y al impacto que esto tiene en los derechos de los ciudadanos. Aunque la Constitución reconoce la autonomía normativa de los gobiernos locales, esta debe ejercerse conforme a los principios del sistema tributario consagrados en el artículo 300, tales como la equidad, proporcionalidad, legalidad, capacidad contributiva y no confiscatoriedad. Sin embargo, muchas ordenanzas municipales no cumplen con estos principios, al carecer de estudios técnicos, establecer tarifas desproporcionadas o aplicar criterios arbitrarios. Esta situación ha sido advertida por la Corte Constitucional, que ha declarado la inconstitucionalidad de ciertas tasas por vulnerar derechos fundamentales y generar inseguridad jurídica. Esta investigación se desarrolló bajo un enfoque cualitativo, con un diseño jurídico-documental, basado en el análisis de ordenanzas municipales, jurisprudencia, normativa vigente y literatura doctrinaria. El estudio permitirá examinar el marco normativo, evaluar el cumplimiento de los principios constitucionales y los mecanismos a lograr. Como resultado, se propone un marco técnico-normativo nacional mínimo que armonice la autonomía municipal con los principios constitucionales, promueva la estandarización en la fijación de tasas, modernice la gestión tecnológica y fortalezca la transparencia y eficiencia del sistema registral. Esta propuesta busca contribuir a un modelo de gobernanza tributaria local más justo, equitativo y eficiente, con base en buenas prácticas y respeto a los derechos de los usuarios.

Palabras clave: tasas registrales, principios constitucionales, autonomía municipal, seguridad jurídica, modernización tecnológica.

Abstract

The setting of registry fees by Decentralized Autonomous Governments (GADs) in Ecuador has become an issue of growing legal and social relevance due to the regulatory disparity between municipalities and the impact this has on citizens' rights. Although the Constitution recognizes the regulatory autonomy of local governments, this must be exercised within the framework of the constitutional principles set forth in Article 300, such as equity, proportionality, tax capacity, legality, and non-confiscation. However, numerous municipal ordinances fail to comply with these principles, lacking technical studies, establishing disproportionate rates, or applying arbitrary criteria for calculating fees. This situation has been the subject of rulings by the Constitutional Court, which has declared various fees unconstitutional for violating fundamental rights and creating legal uncertainty. Furthermore, there is a lack of uniformity in the structure and justification of fees, which affects the transparency, efficiency, and predictability of the registry system. The situation is exacerbated in rural cantons or those with less institutional development, where the lack of technology and trained personnel limits the quality of service. Therefore, it is essential to propose mechanisms that harmonize municipal autonomy with the principles of the tax system and user rights. This implies moving toward a public policy that promotes technical standardization, technological modernization, and institutional strengthening of the registry system throughout the country.

Keywords: registry fees, constitutional principles, municipal autonomy, legal security, technological modernization.

1. Introducción

La fijación de las tasas en los Registros de la Propiedad en el Ecuador constituye un tema de alta relevancia jurídica y administrativa, debido a que estas tasas representan una fuente significativa de financiamiento para los servicios públicos municipales. La autonomía otorgada a los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD) para establecer dichas tasas mediante ordenanzas fortalece el principio de descentralización consagrado en la Constitución; sin embargo, también ha generado una notable diversidad en los criterios, metodologías y montos aplicados a nivel territorial.

A partir de esta problemática, se evidencia un conflicto estructural entre la autonomía normativa municipal y los principios constitucionales que deben regir la gestión financiera y tributaria del Estado. Por ello, resulta necesario reflexionar sobre cómo equilibrar ambos elementos sin menoscabar los derechos de los ciudadanos ni la sostenibilidad de los gobiernos locales. En este contexto, surge la pregunta de investigación que orienta este trabajo.

¿Cómo puede armonizarse la autonomía de los gobiernos autónomos descentralizados en la fijación de tasas registrales con los principios constitucionales de generalidad, equidad, y eficiencia recaudatoria en el Ecuador?

Con base en esta interrogante, se plantea como objetivo general analizar el marco normativo vigente en Ecuador relativo a las tasas registrales, evaluar el cumplimiento de los principios constitucionales y los mecanismos a lograr a fin de armonizar la autonomía municipal con los principios constitucionales del sistema tributario, garantizando una correcta administración del sistema público registral.

Para alcanzar este propósito, la investigación se propuso como primer objetivo evaluar el grado de cumplimiento de los principios constitucionales previstos en el artículo 300 de la Constitución de la República del Ecuador dentro de las ordenanzas municipales que regulan las tasas del Registro de la Propiedad, prestando especial atención a los principios de equidad, generalidad y suficiencia recaudatoria.

En segundo lugar, se buscó evaluar el cumplimiento de los tres principios antes citados utilizados por distintos gobiernos autónomos descentralizados al momento de fijar las tasas

registrales, con el fin de identificar tanto buenas prácticas como vacíos jurídicos que dificultan la construcción de un sistema equitativo y eficiente.

Finalmente, como resultado de este proceso analítico, se propuso diseñar mecanismos jurídicos y técnicos que sirvan como guía para armonizar la autonomía normativa municipal con los principios constitucionales, ofreciendo una propuesta viable y replicable que permita mejorar la estructura y funcionamiento del sistema de tasas registrales a nivel nacional.

Desde el punto de vista normativo, es importante destacar que el artículo 264, numeral 5, de la Constitución reconoce la competencia exclusiva de los gobiernos municipales para crear, modificar o suprimir tasas mediante ordenanzas, bajo el principio de legalidad tributaria. De igual manera, el artículo 55 de la Ley del Registro de la Propiedad establece como requisito obligatorio el pago de la tasa correspondiente previo a cualquier inscripción registral, reforzando así el control institucional sobre el servicio y el uso de los recursos obtenidos.

No obstante, esta competencia normativa no siempre ha sido ejercida de manera uniforme ni técnica. El financiamiento de los servicios públicos locales, como el Registro de la Propiedad, continúa siendo un reto para muchos municipios, en especial para aquellos con menor capacidad institucional.

Frente a este panorama, la presente investigación se desarrolló bajo un enfoque cualitativo. Se aplicó una metodología basada en el análisis comparativo de ordenanzas municipales, la revisión de jurisprudencia constitucional, el estudio de la legislación vigente y el examen de literatura doctrinaria especializada. Esta estrategia metodológica permitió abordar el problema jurídico desde una perspectiva crítica, normativa y propositiva. En atención al problema jurídico se plantea la siguiente pregunta de investigación: ¿La autonomía municipal en la fijación de las tasas que cobra los Gad's por el servicio registral genera vulneración a los principios constitucionales tributarios de generalidad, equidad y suficiencia recaudatoria, ocasionando inseguridad jurídica para el usuario?

Ante esta interrogante se propone la siguiente hipótesis: La ausencia de criterios técnicos y normativos en la fijación de las tasas vulnera los principios constitucionales de equidad, generalidad y suficiencia recaudatoria, generando inseguridad jurídica y trato desigual en los usuarios.

La novedad científica de esta investigación radica en el desarrollo de una propuesta técnica y jurídica que permite armonizar la autonomía normativa de los gobiernos autónomos descentralizados con los principios constitucionales del sistema tributario, a través del análisis comparativo de ordenanzas, jurisprudencia y estándares técnicos. Este enfoque integral permite identificar una brecha normativa poco explorada en la literatura jurídica ecuatoriana y plantea mecanismos viables de unificación técnica sin comprometer la autonomía local.

En este sentido, el resultado generalizable de la investigación consiste en un marco propositivo que puede ser replicado por otros municipios del país como base para actualizar y mejorar su régimen de tasas registrales, garantizando justicia tributaria, seguridad jurídica y eficiencia administrativa.

Metodológicamente, esta investigación se desarrolló bajo un enfoque cualitativo, utilizando el análisis documental de legislación vigente, ordenanzas municipales, jurisprudencia constitucional y doctrina relevante. Se utilizaron los métodos como el deductivo, analítico, sistemático y hermenéutico de la información que fue recolectada y clasificada en el presente trabajo de investigación. Esta metodología permitió abordar el problema desde una perspectiva integral, incluye el análisis normativo y doctrinal, identificando los vacíos existentes y proponiendo soluciones ajustadas al contexto ecuatoriano.

El presente trabajo se centra en el análisis de la regulación de las tasas del Registro de la Propiedad de los cantones de Daule, Samborondón y Durán en el marco jurídico ecuatoriano. Esta temática es particularmente relevante por su vinculación directa con el ejercicio de competencias municipales, el financiamiento del servicio público registral y la garantía de legalidad en los actos inscribibles.

La razón principal para desarrollar este estudio radica en atender la necesidad de comprender la base legal que justifica el cobro de tasas por el servicio del Registro de la Propiedad de los cantones de Daule, Samborondón y Durán, este fin se proponen mecanismo direccionados al cumplimiento de los principios tributarios constitucionales de generalidad, equidad y suficiencia recaudatoria. Por ello, se hace imprescindible armonizar los principios tributarios constitucionales que facultan a los gobiernos autónomos descentralizados para fijar estos valores, y los mecanismos que garantizan su correcta aplicación.

2. Desarrollo

2.1. Registro de la Propiedad como servicio público

El Registro de la Propiedad en el Ecuador constituye una institución de carácter público, con funciones técnicas y jurídicas claramente definidas, que cumple un rol esencial en la administración de justicia y en la garantía de los derechos patrimoniales. Esta naturaleza jurídica se encuentra respaldada en diversos cuerpos normativos.

La Constitución de la República del Ecuador¹, en su artículo 226, establece que las instituciones del Estado, sus dependencias y servidores públicos solo pueden ejercer las competencias que les asigna la Constitución y la ley. A su vez, el artículo 227² señala que la administración pública constituye un servicio a la colectividad, guiado por los principios de eficiencia, calidad, responsabilidad, transparencia y participación.

Estos fundamentos son clave para entender al Registro de la Propiedad como un servicio público. Por su parte, la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, en su artículo 13, determina expresamente que el Registro de la Propiedad es parte del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos y que presta un servicio público. El artículo 24 refuerza esta idea al caracterizar a los registros como administrativos, públicos y técnicos, bajo supervisión estatal. Además, el artículo 19 dispone que el Registro será administrado por los municipios, con participación de la Función Ejecutiva, lo que confirma su carácter descentralizado, pero dentro del marco de una política nacional.

En cuanto a su función principal, el Registro está vinculado con la garantía de la seguridad jurídica. Su objetivo es asegurar que los derechos sobre bienes inmuebles sean claros, públicos y oponibles a terceros. En este sentido, el artículo 82 de la Constitución reconoce el derecho a la seguridad jurídica, basada en la aplicación de normas claras, públicas y estables. Complementariamente, la Ley de Registro, en su artículo 4, establece que el Registrador tiene

¹ Art. 226.- Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras y los servidores públicos, ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley.

² Art. 227.- Actuar con calidad y transparencia, asegurando la confiabilidad de los datos registrales.

³ Art. 1.- La presente Ley tiene por objeto organizar y regular el Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, que estará integrado por los registros que contienen información pública, entre ellos, el Registro de la Propiedad.

⁴ Art.2.- Estos registros estarán bajo la supervisión de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos y se vinculan al sistema mediante plataformas tecnológicas, garantizando el acceso y la calidad de los datos.

el deber de verificar la legalidad y la capacidad de las partes, protegiendo la validez de los actos inscritos. A esto se suma el artículo 6 de la misma ley, que otorga fuerza legal a las inscripciones y presume que su contenido es cierto y válido, consolidando la función jurídica del registro como generador de confianza pública.

Asimismo, el servicio registral presenta características esenciales que garantizan su eficacia y legitimidad. Como la obligatoriedad, reflejada en el artículo 3 de la Ley de Registro, indica que los actos que afecten a inmuebles deben ser inscritos para producir efectos legales. Asimismo, el formalismo es una característica estructural del sistema registral, ya que el registrador debe observar estrictamente los requisitos legales y documentales de los actos, conforme a lo dispuesto en los artículos 4 y 5 de dicha ley.

La publicidad es otro pilar del sistema, en la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, indica que garantiza el acceso público a la información contenida en los registros, salvo excepciones previstas en la ley⁵. Esta garantía también se encuentra reconocida en la Constitución, que otorga a toda persona el derecho a acceder libremente a la información generada en entidades públicas, incluyendo aquellas que manejan fondos públicos o que cumplen funciones públicas⁶.

Lo cual el sistema registral ecuatoriano ha experimentado una evolución histórica relevante. Tradicionalmente, se basaba en registros físicos organizados por folios y libros con numeración cronológica. Sin embargo, con la entrada en vigencia de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, se inició una transformación hacia un modelo más moderno y eficiente.

La Disposición Transitoria Novena de esta ley ordena la implementación de una tabla de aranceles y de mecanismos tecnológicos para la gestión del registro, lo cual evidencia un cambio institucional profundo. Este proceso de modernización busca garantizar mayor transparencia, agilidad y accesibilidad en la prestación del servicio registral, fortaleciendo así su papel dentro del sistema de seguridad jurídica nacional.

⁵ Art. 3 de la Ley del sistema Nacional de Registro de Datos Públicos
Ar. 27 de la Ley del sistema Nacional de Registro de Datos Públicos

⁶ Art.18 numeral 2 de la Constitución de la República del Ecuador, Registro Oficial 449

2.2. Clasificación de los Registros según su función jurídica

Desde una perspectiva jurídica, se clasifica según su naturaleza como una entidad pública, encargada de prestar un servicio esencial al interés general. Su carácter público significa que no pertenece a particulares ni opera con fines de lucro, sino que forma parte de la administración estatal, específicamente bajo la dirección de los municipios en el Ecuador.

Esta administración descentralizada obedece a un modelo de gestión local, en el cual los gobiernos autónomos son responsables de garantizar el acceso, calidad y transparencia del servicio registral. La función pública del registro impone obligaciones claras de legalidad, eficiencia y control, pues su actividad tiene efectos jurídicos directos sobre los derechos de propiedad.

Al mismo tiempo, el Registro de la Propiedad como indican Fernández y Llumiquinga⁷, cumple una función administrativo-jurídica, al articular procedimientos técnicos con efectos legales. Desde el punto de vista técnico, se encarga de recibir, clasificar, anotar, archivar y conservar los documentos relacionados con bienes inmuebles. Estas tareas se realizan de manera ordenada y bajo principios formales, asegurando la integridad documental.

Pero más allá de ese plano administrativo, el Registro también tiene una función jurídica fundamental: validar los documentos conforme a la ley, verificar si reúnen los requisitos legales y, al ser inscritos, conferirles efectos jurídicos o reforzar su eficacia frente a terceros. Así, el registro opera como un filtro legal que garantiza la seguridad jurídica de las transacciones inmobiliarias.

La clasificación del Registro según su función jurídica permite distinguir entre sistemas declarativos, constitutivos y probatorios. En el caso ecuatoriano, predomina la función declarativa, lo cual significa que la inscripción no crea el derecho, sino que lo publicita.

Por ejemplo, cuando se inscribe una escritura de compraventa, el derecho de propiedad ya existe desde que las partes firmaron el contrato ante notario; lo que hace el Registro es dar publicidad de ese acto para que terceros lo conozcan y lo respeten. Sin embargo, en algunos casos específicos, la inscripción tiene una función constitutiva, es decir, es necesaria para que

⁷ Fernández, Juan, Llumiquinga, Miryan, “Apoyo a la innovación y obstáculos al registro de propiedad intelectual: el caso del Ecuador”, en Revista Scielo, 2022, consultado el 15/08/2025

el derecho exista legalmente. Esto ocurre en ciertas hipotecas u otros derechos reales, que no surten efectos si no están inscritos. Esta presunción, reconocida en el artículo 6 de la Ley de Registro, fortalece el valor legal de los asientos registrales.

Otro aspecto esencial es la clasificación según el sistema registral adoptado. Existen distintos modelos: el sistema personal, el sistema real o por folio real y el sistema mixto. El Ecuador utiliza el sistema real o por folio real, lo que significa que cada bien inmueble tiene un folio propio donde se asientan todos los actos que le afectan.

Esta organización facilita el seguimiento jurídico del inmueble a lo largo del tiempo y ofrece mayor claridad sobre su situación legal. A diferencia del sistema personal, donde los registros se organizan por nombres de personas, el folio real permite identificar con precisión todos los movimientos legales sobre una propiedad específica. Algunos países aplican un sistema mixto, pero este no es el caso del Ecuador, donde el modelo real está plenamente consolidado en la práctica registral.

Desde el punto de vista del contenido, el Registro de la Propiedad en Ecuador se centra principalmente en los actos y contratos sobre bienes inmuebles. Estos incluyen compraventas, donaciones, hipotecas, adjudicaciones, particiones, entre otros. Además, también se inscriben gravámenes y limitaciones al dominio, como embargos judiciales, servidumbres, afectaciones de patrimonio familiar o prohibiciones de enajenar, todos los cuales condicionan el uso o disposición de los bienes.

En cuanto al acceso a la información registral, el modelo ecuatoriano se basa en el principio de publicidad con acceso restringido. Esto implica que cualquier persona puede solicitar información del Registro de la Propiedad, pero existen regulaciones que limitan el acceso a ciertos datos personales o sensibles, en cumplimiento de normas de protección de datos. Este enfoque busca equilibrar el derecho de los ciudadanos a acceder a la información pública con la necesidad de proteger la privacidad de las personas. No se trata, por tanto, de un registro reservado o confidencial, sino de un sistema que garantiza el acceso bajo reglas claras. Este principio de publicidad está consagrado en el artículo 18.2 de la Constitución del Ecuador⁸,

⁸ Art.18.- Todas las personas, en forma individual o colectiva, tienen derecho a: (...)
Acceder libremente a la información generada en entidades públicas, o en las privadas que manejen fondos del Estado o realicen funciones públicas.

y también en los artículos 39 y 2710 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

Este conjunto de clasificaciones doctrinarias ayuda a comprender mejor la complejidad del Registro de la Propiedad como institución jurídica. Lejos de ser solo una oficina administrativa, el Registro integra dimensiones públicas, jurídicas, técnicas, económicas y sociales que se articulan para ofrecer un servicio que es esencial para la seguridad jurídica del país. Su carácter público, su función declarativa y probatoria, su organización por folio real, su contenido patrimonial y su acceso regulado son elementos que estructuran su identidad y justifican su regulación rigurosa en la ley.

2.3. Los registros de la propiedad en el Ecuador

La historia del Registro de la Propiedad en el Ecuador refleja un proceso de evolución jurídica e institucional que ha transitado desde estructuras rudimentarias hasta modelos influenciados por las exigencias tecnológicas contemporáneas. Desde el año 1826 ya se advertía la llevanza de un libro de instrumentos públicos, en el que se archivaban en orden cronológico las inscripciones de documentos cuya registración era posible conforme a las normas vigentes en esa época. Este antecedente representa uno de los primeros intentos por organizar la información sobre la propiedad y otros derechos reales.

Con la promulgación del Código Civil en 1861, el país adoptó formalmente la teoría del título y el modo para dotar de validez a los actos jurídicos, estableciendo que para los inmuebles la tradición del dominio y demás derechos reales requería de la inscripción en la oficina de registro del cantón donde estuviera ubicado el bien. En este sentido, la inscripción registral tenía un efecto traditivo, es decir, constitutivo de derecho, mientras que en otros actos donde el modo operaba fuera del Registro, la inscripción cumplía únicamente un rol declarativo. Esta diferenciación jurídica fue determinante en la consolidación del sistema registral ecuatoriano.

Como técnica de registración se adoptó la inscripción cronológica tanto para los títulos traslativos como no traslativos de dominio, incluyendo actos como particiones, testamentos, sentencias ejecutoriadas y la constitución de hipotecas. De forma excepcional se aplicaba la

⁹ Art. 3.- Los datos contenidos en los registros que integran el Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos son públicos, salvo las excepciones determinadas por la Constitución y la ley.

¹⁰ Art.27.- El acceso a la información registral será libre, directo, gratuito y no requerirá de autorización previa, salvo en los casos previstos en la ley

transcripción o incorporación, dependiendo del tipo documental. En 1869, el reglamento de registro e inscripciones estableció la apertura de oficinas en las cabeceras cantonales, a cargo de los denominados “anotadores de hipotecas”, funcionarios de administración privada designados por los concejos municipales. Esta estructura administrativa fue modificada en 1928 mediante la reforma a la Ley del Poder Judicial, que introdujo el cargo de Registrador de la Propiedad.

Asimismo, durante este periodo se mejoró la organización documental mediante la creación de libros específicos como el registro de propiedades, el de hipotecas y gravámenes, y el de interdicciones y prohibiciones de enajenar. Estos sustituyeron al antiguo libro de instrumentos públicos, conforme a lo establecido en la codificación de la Ley de Registro e Inscripciones de 1960 y en la Ley de Registro de 1966. Este cuerpo normativo consolidó la técnica registral utilizada hasta finales del siglo XX, marcada por una administración local con limitada integración tecnológica.

Con la Constitución de la República del Ecuador de 2008 se inició una nueva etapa normativa que transformó profundamente la concepción del sistema registral. En virtud de los principios constitucionales, se promulgó la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, que estableció un modelo de articulación institucional para garantizar la interoperabilidad, transparencia y eficiencia en la gestión de los datos públicos. Paralelamente, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) reafirmó la competencia de los gobiernos autónomos descentralizados para administrar el Registro de la Propiedad y fijar las tasas mediante ordenanzas municipales.

Este nuevo marco jurídico fortaleció la autonomía local, pero también generó desafíos vinculados a la falta de uniformidad en la fijación de tasas registrales, lo que ha dado lugar a afectaciones en los principios de equidad tributaria. En este contexto, el sistema registral ecuatoriano ingresó en una etapa marcada por tensiones entre la descentralización administrativa y la necesidad de armonización normativa a nivel nacional.

Finalmente, a partir del año 2020, la coyuntura sanitaria provocada por la pandemia de COVID-19 obligó a acelerar la implementación de prácticas registrales digitales. La necesidad de mantener la continuidad de los servicios públicos impulsó la adopción de plataformas electrónicas, el uso de firmas digitales, sistemas de pagos en línea y procedimientos automatizados. Esta transformación digital permitió mejorar la eficiencia del servicio en varios

municipios, aunque evidenció también una brecha tecnológica entre distintas jurisdicciones, lo que sigue afectando el acceso equitativo al servicio registral.

2.4. La competencia municipal de los registros de la propiedad

La competencia que ejercen los municipios ecuatorianos sobre los Registros de la Propiedad se enmarca en el proceso de descentralización del Estado, que reconoce a los gobiernos autónomos descentralizados la facultad de administrar ciertos servicios públicos dentro de su jurisdicción. Esta atribución ha sido constitucionalizada, y se desarrolla principalmente a través del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), donde se establece con claridad que corresponde a los gobiernos municipales la gestión administrativa de los registros de la propiedad y de la propiedad mercantil¹¹. Este encargo les otorga la facultad de nombrar al registrador a través de concurso público de méritos y oposición, así como de supervisar el funcionamiento del servicio, sin que ello implique control jurisdiccional o legalidad, el cual sigue siendo competencia del Consejo de la Judicatura.

Dentro de este esquema, los municipios no solo ejercen una función de administración, sino también una potestad normativa. Esto significa que pueden expedir ordenanzas para regular el funcionamiento de los registros en su territorio, incluyendo la estructuración de tasas por los servicios prestados. Esta potestad se fundamenta tanto en la autonomía que les reconoce la Constitución, como en el principio de autogestión financiera, permitiéndoles establecer ingresos propios en forma de tasas, que deben responder a los costos reales de prestación del servicio. No obstante, esta capacidad normativa ha generado un escenario de disparidad entre municipios, debido a la falta de criterios técnicos y legales uniformes que orienten la fijación de dichas tasas, lo que ha suscitado debates sobre su razonabilidad y compatibilidad con principios constitucionales como la equidad tributaria.

La competencia municipal sobre los registros implica también la obligación de garantizar que el servicio se preste con eficiencia, continuidad y acceso universal. Aunque cada municipio tiene autonomía para organizar su registro conforme a sus necesidades y recursos, dicha autonomía debe ejercerse dentro del marco del ordenamiento jurídico nacional y en coherencia con los derechos de los usuarios. En ese sentido, el ejercicio de la competencia no

¹¹ Baquerizo, L. Propuesta de implementación del Registro de Propiedad Municipal, Universidad Estatal Península de Santa Elena, 2021. Consultado el 9 de agosto de 2025

puede ser absoluto ni desvinculado de parámetros comunes que aseguren condiciones mínimas de calidad y legalidad en la prestación del servicio registral en todo el territorio nacional.

Una de las principales dificultades identificadas en el ejercicio de esta competencia es la ausencia de un mecanismo de coordinación entre los niveles de gobierno para armonizar criterios técnicos y administrativos. Esto ha derivado en una fragmentación del sistema registral, donde cada municipio opera bajo sus propias reglas, tarifas y procesos, generando inseguridad jurídica para ciudadanos y operadores del sistema. Si bien la descentralización busca fortalecer la gestión local, su efectividad está condicionada a la existencia de estándares comunes y a la articulación institucional entre el gobierno central, los municipios y los órganos de control.

2.5. La regulación mediante ordenanzas

La regulación mediante ordenanzas constituye uno de los instrumentos jurídicos fundamentales mediante los cuales los gobiernos autónomos descentralizados municipales ejercen su potestad normativa. En el ámbito del Registro de la Propiedad, estas ordenanzas permiten a los municipios establecer el marco operativo para la prestación del servicio registral, incluyendo la determinación de las tasas que deben pagar los usuarios por los actos y certificaciones que se inscriben o solicitan.

Este tipo de regulación encuentra su base constitucional en el principio de autonomía consagrado en el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, que reconoce a los gobiernos autónomos descentralizados la facultad de dictar normas para la gestión de sus competencias. Asimismo, el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) establece que los concejos municipales tienen la potestad de dictar ordenanzas, acuerdos y resoluciones de carácter general u obligatorio dentro de su jurisdicción.

Las ordenanzas municipales, en este contexto, son el instrumento a través del cual se fijan las tasas por los servicios prestados por los Registros de la Propiedad. Estas tasas deben cumplir con los principios establecidos en el artículo 300 de la Constitución, entre ellos: la equidad, la generalidad, la transparencia, la suficiencia recaudatoria y la eficiencia. No obstante, en la práctica, muchas de estas ordenanzas presentan deficiencias tanto en su fundamentación

técnica como en la aplicación de estos principios, dando lugar a una disparidad de criterios entre distintos municipios.

El proceso de elaboración de las ordenanzas debe observar un procedimiento normativo local que incluye la iniciativa, el debate en el concejo, la aprobación y la publicación. Pese a ello, se han identificado problemas como la ausencia de estudios técnicos que sustenten el costo real del servicio registral, la fijación de tasas excesivas o desproporcionadas, y la falta de actualización de las normas, lo que puede derivar en vulneraciones a los derechos de los ciudadanos y a los principios de equidad, generalidad y suficiencia recaudatoria.

Otro aspecto importante es que, al tratarse de normas locales, estas ordenanzas no siempre guardan armonía con el marco legal nacional ni con criterios unificados. Esta falta de coordinación ha derivado en una diversidad normativa que afecta la seguridad jurídica, especialmente para personas y empresas que realizan actos registrales en distintas jurisdicciones. Además, la ausencia de un órgano técnico nacional que supervise la calidad y coherencia de estas ordenanzas contribuye a la fragmentación del sistema registral.

En consecuencia, si bien la regulación mediante ordenanzas es una expresión legítima de la autonomía local y una herramienta necesaria para adaptar la gestión pública a las particularidades de cada territorio, su uso en el ámbito registral requiere de mayor rigurosidad técnica, control institucional y coordinación intergubernamental. Solo así se podrá garantizar que las tasas fijadas respondan efectivamente al costo del servicio, sin vulnerar derechos y respetando los principios constitucionales que rigen la administración tributaria y la prestación de servicios públicos.

2.6. Principios tributarios del Art. 300 de la Constitución del Ecuador.

El artículo 300 de la Constitución del Ecuador establece los principios fundamentales que deben regir el régimen tributario del país, aplicables también a las tasas como forma de tributo. Estos principios son: generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria. Su finalidad es garantizar que la actividad tributaria del Estado, incluyendo la ejercida por los gobiernos autónomos descentralizados, se desarrolle dentro de un marco de justicia, racionalidad y respeto a los derechos de los ciudadanos.

En este sentido, respecto a los tres principios a analizar esto son Generalidad, Equidad y suficiencia recaudatoria, tenemos que la generalidad hace mención a que la ley es para todos y debe aplicarse sin distinción de edad, género, raza, etc ya que su objetivo es la igualdad ante la Ley tributaria.

En cuanto a la equidad, este principio exige que las cargas tributarias se distribuyan de manera justa, considerando las circunstancias particulares de cada contribuyente. Esto resulta especialmente relevante en el contexto de las ordenanzas municipales que fijan tasas para los Registros de la Propiedad, ya que su diseño debe evitar disparidades injustificadas entre territorios o entre ciudadanos en situaciones similares.

El principio de equidad tributaria, que implica que los tributos deben ser justos y razonables en relación con el servicio prestado. En el ámbito de los Registros de la Propiedad, esto significa que las tasas deben guardar correspondencia con el costo real del servicio, evitando cobros excesivos o desproporcionados. La equidad también exige que los ciudadanos en condiciones similares paguen montos similares por los mismos servicios, lo que se ve comprometido cuando los municipios aplican criterios distintos para la fijación de tasas, generando desigualdades territoriales y discriminación indirecta.

El principio de suficiencia recaudatoria establece que los ingresos generados por las tasas deben ser adecuados para cubrir el costo del servicio público que financian, sin convertirse en una fuente de enriquecimiento para el ente recaudador. En consecuencia, la aplicación de estos principios constituye un límite constitucional a la autonomía normativa de los municipios, obligando a que cualquier ordenanza que regule tasas registrales se ajuste al marco jurídico superior, en armonía con los derechos y garantías de los contribuyentes.

En suma, los principios constitucionales que rigen la tributación no pueden ser ignorados por los municipios al regular los Registros de la Propiedad mediante ordenanzas. La fijación de tasas debe guiarse por criterios técnicos, jurídicos y éticos que aseguren su equidad, legalidad, proporcionalidad y eficiencia. Solo así se podrá garantizar que el ejercicio de la autonomía local sea compatible con los derechos fundamentales de los ciudadanos y con el modelo de Estado constitucional de derechos y justicia.

2.7. Relación entre los principios tributarios y los usuarios.

Los principios que orientan la potestad tributaria del Estado, establecidos en el artículo 300 de la Constitución del Ecuador, no deben entenderse únicamente como directrices técnicas para la administración pública, sino también como verdaderas garantías jurídicas que resguardan los intereses y derechos de los ciudadanos frente a la imposición de cargas económicas. En este contexto, el cumplimiento de dichos principios es esencial para evitar abusos por parte de los entes que ejercen competencias normativas, como los gobiernos autónomos descentralizados.

Uno de los elementos más relevantes en esta relación es la equidad, la cual exige que las contribuciones guarden una proporción razonable con la capacidad económica de quienes las asumen. Esta exigencia busca impedir que se impongan tasas excesivas o desiguales que afecten injustificadamente a determinados sectores de la población. En consecuencia, cuando las ordenanzas municipales que fijan tasas registrales no responden a criterios técnicos ni toman en cuenta el contexto socioeconómico, se corre el riesgo de afectar el derecho de los usuarios a ser tratados con justicia y en condiciones de igualdad.

En definitiva, los principios tributarios no solo orientan la política fiscal, sino que también se proyectan como herramientas de protección para los ciudadanos frente a decisiones arbitrarias o desproporcionadas. Por ello, su cumplimiento no puede verse como una opción discrecional, sino como una exigencia constitucional que garantiza que el ejercicio de la autonomía municipal en materia tributaria no contravenga los derechos fundamentales de los usuarios del servicio registral. Esta interrelación refuerza la necesidad de establecer mecanismos de control y armonización normativa que aseguren la coherencia entre la potestad tributaria local y el respeto al orden constitucional.

2.8. Análisis del Art. 264 numeral 5 de la Constitución

Establece las competencias exclusivas de los gobiernos municipales, entre las cuales el numeral 5 otorga la facultad de “crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras”¹². Esta disposición constitucional confiere a los

¹² Art. 264 de la Constitución del Ecuador, Registro Oficial 449

municipios una potestad normativa autónoma en materia tributaria, limitada al ámbito territorial de cada cantón.

Este numeral refleja uno de los pilares del modelo de descentralización vigente en el país, el cual reconoce a los gobiernos autónomos descentralizados (GAD) como entidades con autonomía política, administrativa y financiera. En ese sentido, la facultad de establecer tasas responde a la necesidad de que los municipios cuenten con recursos propios para financiar la prestación de servicios públicos locales, como lo es el servicio que brindan los Registros de la Propiedad.

Sin embargo, el ejercicio de esta competencia no es absoluto. Aunque los GAD pueden emitir ordenanzas que creen tasas, su actuación está condicionada por la supremacía constitucional y por los principios tributarios establecidos en los artículos 300 y 323 de la Constitución, tales como generalidad, equidad, y suficiencia recaudatoria. En consecuencia, cualquier tasa que se establezca debe tener fundamento legal, estar debidamente motivada, responder a un servicio efectivo y evitar cargas arbitrarias o desproporcionadas al ciudadano.

Cabe destacar que, a diferencia de los impuestos, las tasas deben estar vinculadas directamente a la prestación de un servicio público determinado, del cual el contribuyente es usuario o beneficiario. Esto implica que su cuantía debe guardar relación con el costo real del servicio prestado, sin convertirse en una fuente de lucro o recaudación excesiva por parte del municipio.

En el caso específico de los Registros de la Propiedad, esta competencia ha sido ejercida mediante la expedición de ordenanzas que regulan el cobro de tasas registrales. No obstante, la falta de uniformidad en los criterios técnicos y jurídicos utilizados por los distintos municipios ha generado conflictos con principios constitucionales como la equidad tributaria, generalidad y suficiencia recaudatoria. Por ello, la Corte Constitucional ha conocido diversas acciones de inconstitucionalidad respecto a ordenanzas municipales que exceden los límites permitidos en la fijación de tasas.

2.9. Tasas como tributo

Las tasas son una categoría específica dentro de los ingresos tributarios del Estado y, en particular, de los gobiernos autónomos descentralizados. Se definen como tributos que se pagan a cambio de la prestación efectiva de un servicio público individualizado, que beneficia

directamente al contribuyente. A diferencia de los impuestos, cuya obligación de pago no depende de una contraprestación concreta, las tasas se generan cuando el Estado o un gobierno local ofrece un servicio específico que puede ser utilizado o solicitado por una persona o entidad.

En el ordenamiento jurídico ecuatoriano, el concepto de tasas se encuentra respaldado en el artículo 300 de la Constitución de la República, que establece que el sistema tributario se regirá por los principios de generalidad, equidad, suficiencia recaudatoria entre otros. Además, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) faculta a los municipios a crear tasas por los servicios que prestan en ejercicio de sus competencias.

Las tasas registrales, en particular, son aquellas que se pagan por los servicios que brindan los Registros de la Propiedad, como la inscripción de escrituras públicas, la emisión de certificados, la cancelación de hipotecas, entre otros trámites relacionados con los derechos reales. La característica principal de estas tasas es que su exigibilidad está condicionada a que el usuario solicite el servicio, siendo este un elemento diferenciador respecto de otras figuras tributarias o tarifarias.

Es importante señalar que, aunque las tasas deben reflejar el costo real del servicio prestado, en la práctica muchas veces se fijan sin estudios técnicos adecuados, lo que puede dar lugar a cobros desproporcionados. Esto genera tensiones con principios constitucionales como la equidad tributaria, generalidad y suficiencia recaudatoria, especialmente cuando no existe uniformidad en los criterios usados por distintos municipios para establecer sus valores.

En síntesis, las tasas son instrumentos tributarios legítimos, pero su uso debe estar estrictamente vinculado a un servicio público efectivo y directo, bajo parámetros técnicos y legales que garanticen su razonabilidad. En el caso de los Registros de la Propiedad, esto implica que su fijación debe responder tanto a la naturaleza jurídica de la tasa como a los principios constitucionales que rigen el sistema tributario ecuatoriano.

2.10. Revisión de jurisprudencia de la Corte Constitucional del Ecuador referente a las tasas.

El tratamiento jurídico de las tasas ha sido objeto de análisis por parte de la Corte Constitucional del Ecuador, especialmente en aquellos casos en los que se discute su legalidad,

su naturaleza tributaria y su correcta aplicación por parte de las entidades públicas. Estas decisiones jurisprudenciales han sido fundamentales para delimitar el alcance de las tasas y evitar que se distorsione su finalidad como tributo vinculado directamente a la prestación de un servicio público.

Una de las decisiones más relevantes en este ámbito es la Sentencia No. 35-12-IN/20¹³, en la que la Corte Constitucional analizó el régimen de cobros efectuados por los notarios en el país. En este fallo, la Corte determinó que no todos los valores cobrados por los notarios pueden considerarse tasas, ya que solo pueden recibir esta denominación aquellos montos que ingresan al Presupuesto General del Estado. El resto, es decir, los valores que se destinan directamente a la retribución del notario o de su personal, deben entenderse como ingresos por servicios profesionales y no como tributos. Esta sentencia marcó un precedente importante al establecer una clara distinción entre la tasa como tributo público y los cobros derivados de una actividad delegada o no estatal.

Otro fallo trascendental es la Sentencia No. 70-11-IN/21¹⁴, relacionada con una tasa de seguridad ciudadana creada por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. En este caso, la Corte declaró la inconstitucionalidad de varios artículos del Código Municipal que regulaban dicha tasa, al considerar que vulneraban el principio de legalidad tributaria y el derecho a la seguridad jurídica.

Según la Corte, los elementos esenciales del tributo, como la base imponible, el hecho generador y la cuantificación del servicio, no estaban debidamente definidos en la ordenanza, y tampoco se justificaba adecuadamente la relación entre el monto cobrado y el costo del servicio prestado. Esta decisión reafirma que la creación de tasas debe ser técnica y jurídicamente rigurosa, y que no basta con una simple declaración de finalidad pública para su validez.

Ambas sentencias evidencian una preocupación constante del máximo órgano de control constitucional por garantizar que las tasas, como figuras tributarias, se ajusten a los principios establecidos en el artículo 300 de la Constitución. La equidad, la transparencia, la eficiencia y la suficiencia recaudatoria no son meras declaraciones formales, sino parámetros vinculantes que deben guiar tanto la formulación de las ordenanzas como la aplicación de las

¹³ Sentencia No. 35-12-IN/20, de la Corte Constitucional del Ecuador

¹⁴ Sentencia No. 35-12-IN/21, de la Corte Constitucional del Ecuador

tasas en el contexto local. En el caso de los Registros de la Propiedad, estos criterios cobran especial importancia, dado que la disparidad entre municipios en la fijación de tasas ha generado reclamos ciudadanos e incertidumbre jurídica.

La jurisprudencia constitucional también sirve como guía para que los gobiernos autónomos descentralizados eviten incurrir en arbitrariedades o errores de interpretación que puedan derivar en cobros inconstitucionales. Al mismo tiempo, refuerza la necesidad de contar con estudios técnicos previos que sustenten la estructura de costos del servicio y que permitan definir las tasas conforme a criterios de razonabilidad y proporcionalidad. El incumplimiento de estas exigencias no solo debilita la legalidad del tributo, sino que puede dar lugar a acciones de inconstitucionalidad o a reclamos administrativos por parte de los contribuyentes afectados.

2.11. Comparación de la fijación de tasas en los Registros Mercantiles

El Registro Mercantil tiene por objeto la inscripción de actos, contratos y documentos vinculados a las actividades comerciales y empresariales, tales como la constitución de compañías, reformas estatutarias, nombramientos, aumentos de capital, entre otros¹⁵. Estos actos tienen relevancia a nivel nacional, dado que muchas de las compañías inscritas operan en más de un cantón, y su información debe ser fácilmente accesible para diversas instituciones públicas, empresas privadas y ciudadanos en todo el país.

Debido a esta naturaleza y al interés nacional que reviste su funcionamiento, el Registro Mercantil fue incorporado dentro del Sistema Nacional de Registros Públicos (SINARDAP), bajo la rectoría técnica y administrativa de la Dirección Nacional de Registros Públicos (DINARP), conforme lo dispone la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos. Esta entidad tiene la competencia de establecer políticas, estándares, protocolos y sistemas tecnológicos comunes para asegurar la interoperabilidad, eficiencia y calidad en la prestación del servicio registral mercantil en todo el país.

Por el contrario, el Registro de la Propiedad está orientado a la inscripción de actos y contratos relacionados con derechos reales sobre bienes inmuebles, cuya ubicación está determinada dentro de un territorio cantonal específico. En este sentido, su naturaleza es eminentemente territorial, y se inscribe dentro de las competencias exclusivas de los gobiernos

¹⁵ Aguas, M., Pabón, A., García, H. El proceso de inscripción del acta de mediación y el principio de legalidad en Ecuador, en Lex, Revista de Investigación en Ciencias Jurídicas, 2024. Consultado el 9 de agosto de 2025

autónomos descentralizados municipales, como lo establece el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador y el COOTAD. En consecuencia, su administración depende directamente de los municipios, quienes designan al registrador mediante concurso de méritos y oposición, y tienen la potestad de regular el servicio mediante ordenanzas.

Esta diferenciación institucional ha generado modelos distintos de gestión: el Registro Mercantil, con un enfoque centralizado y estandarizado bajo supervisión nacional; y el Registro de la Propiedad, con un enfoque descentralizado y regulado localmente, lo que ha provocado, en muchos casos, disparidades en criterios, tarifas, infraestructura tecnológica y calidad del servicio.

3. Metodología

3.1 Enfoque de Investigación

La presente investigación adopta un enfoque cualitativo, dado que se orienta al análisis jurídico-interpretativo de normas constitucionales, ordenanzas municipales y sentencias de la Corte Constitucional del Ecuador. A través del enfoque cualitativo se busca comprender y explicar cómo la autonomía municipal en la fijación de tasas registrales puede entrar en tensión con principios constitucionales como la equidad tributaria, la generalidad y la suficiencia recaudatoria del servicio público.

Se utilizará el método dogmático-jurídico para el estudio del marco normativo y jurisprudencial vigente, y el método analítico para descomponer y examinar los elementos de las tasas y su relación con los principios constitucionales. Asimismo, se empleará el método comparativo, al contrastar diferentes ordenanzas municipales y experiencias de otros cantones de la región.

3.2 Alcance de la Investigación

El alcance de esta investigación es descriptivo y propositivo, dado que no solo busca explicar una realidad jurídica determinada, sino también plantear alternativas que contribuyan a su mejora.

En la fase descriptiva, se realiza una caracterización del marco legal, doctrinario y jurisprudencial que regula las tasas registrales municipales en el Ecuador. Este análisis incluye

la base constitucional que sustenta dichas tasas, así como las ordenanzas municipales mediante las cuales se establecen y aplican en distintos cantones del país.

Por otro lado, en la fase propositiva, se plantean mecanismos orientados a armonizar la autonomía normativa de los gobiernos autónomos descentralizados con el respeto a los principios constitucionales que rigen la tributación, como la equidad, la legalidad y la proporcionalidad, así como los principios que garantizan una adecuada prestación del servicio registral, como la eficiencia y la seguridad jurídica.

3.3 Categorías, Dimensiones, Instrumentos y Unidades de Análisis

Categoría	Dimensiones	Instrumentos	Unidades de Análisis
Normativa legal y constitucional	Principios constitucionales: legalidad, equidad, proporcionalidad, eficiencia.	Análisis documental, revisión bibliográfica y normativa.	Constitución del Ecuador, leyes, ordenanzas municipales.
Tasas registrales	Naturaleza, fijación, criterios técnicos, uniformidad.	Matriz de análisis comparativo de ordenanzas.	Ordenanzas de municipios seleccionados.
Jurisprudencia constitucional	Control de legalidad de tasas, autonomía municipal.	Análisis de sentencias constitucionales relevantes.	Sentencias de la Corte Constitucional del Ecuador.
Servicio registral	Accesibilidad, modernización, eficiencia.	Entrevistas a expertos (opcional), análisis documental, datos de acceso público.	Funcionamiento de los registros de la propiedad.

3.4 Criterios Éticos de la Investigación

La investigación se rige por los principios éticos fundamentales de integridad, responsabilidad y respeto, tanto hacia las fuentes utilizadas como hacia los actores que pudieran participar en el desarrollo del estudio. Estos valores son esenciales para garantizar la validez y confiabilidad de los resultados obtenidos.

Se asegurará el uso correcto y fiel de la información legal, doctrinaria y jurisprudencial, evitando cualquier tipo de tergiversación o manipulación que pueda afectar la objetividad del análisis. Toda interpretación jurídica se realizará con base en criterios técnicos y académicos, sustentados en fuentes confiables y verificables.

En caso de incorporar entrevistas, testimonios u opiniones de expertos como parte del trabajo de campo (si se llegara a aplicar esta técnica), se respetará el principio del consentimiento informado, garantizando el anonimato, la voluntariedad y el uso ético de la información proporcionada por los participantes.

4.Resultados

Los resultados obtenidos en esta investigación revelan tres hallazgos fundamentales que explican la problemática jurídica vinculada a las tasas registrales municipales. Primero, se identifica una marcada disparidad en las ordenanzas municipales respecto a la estructura, justificación técnica y aplicación de las tasas registrales, lo que genera vulneraciones a principios constitucionales como la equidad, legalidad, proporcionalidad y capacidad contributiva.

Segundo, se evidencia la ausencia de criterios técnicos unificados y mecanismos efectivos de control en los municipios con menor desarrollo institucional, lo que limita la transparencia, la previsibilidad y la eficiencia en la prestación del servicio registral. Tercero, se constata una brecha tecnológica considerable entre registros de diferentes municipios, que afecta negativamente la accesibilidad y la equidad territorial en el acceso al servicio.

Estos hallazgos subrayan la necesidad de armonizar la autonomía municipal con un marco normativo nacional que establezca criterios técnicos mínimos, fomente la modernización tecnológica y garantice la transparencia y eficiencia en la gestión del servicio registral a nivel nacional.

4.1. Comparación de ordenanzas municipales sobre tasas registrales

El análisis demuestra que muchas ordenanzas municipales no cumplen adecuadamente con los principios constitucionales señalados en el artículo 300 de la Constitución, tales como la equidad, generalidad y suficiencia recaudatoria. A través de la revisión de jurisprudencia constitucional, particularmente en las sentencias No. 65-17-IN/21, No. 121-20-IN/21 y No. 60-21-IN/24, se evidencia una línea jurisprudencial consolidada en la cual la Corte Constitucional ha declarado la inconstitucionalidad de tasas municipales por carecer de justificación técnica, establecer tarifas desproporcionadas o no vincular claramente el valor cobrado con el costo del servicio.

En la Sentencia No. 65-17-IN/21, relativa a la tasa impuesta por el GAD de Loja, la Corte señaló que la falta de estudios técnicos y de proporcionalidad entre el servicio prestado y el valor cobrado vulneraba principios como la equidad y la capacidad contributiva. De forma similar, en la Sentencia No. 121-20-IN/21, que abordó una tasa aplicada en Quito por el seguimiento ambiental de planes de manejo, se evidenció que el tributo encubría un fin sancionador y no respondía a una prestación efectiva de servicio, lo cual contraviene los principios de legalidad y no confiscatoriedad. Asimismo, la Sentencia No. 60-21-IN/24, relacionada con la tasa por autorización de funcionamiento en Quito, refuerza la idea de que no basta con la emisión de una ordenanza formalmente válida: el contenido de la tasa debe ser coherente con parámetros de razonabilidad, proporcionalidad y eficiencia, sustentados en documentos técnicos verificables y públicos.

Lo cual se considera la autonomía y capacidad normativa de los gobiernos locales se refleja en su facultad para fijar tasas registrales conforme a sus propias ordenanzas. En este contexto, los tres municipios analizados Daule, Samborondón y Durán ejercen dicha autonomía, aunque con diferencias sustanciales en cuanto al nivel de desarrollo técnico y jurídico de sus normativas tal como se detalla en la siguiente tabla. En contraste, Samborondón y Durán se encuentran en una etapa de fortalecimiento institucional, lo que se refleja en normativas menos sofisticadas. Por su parte, Daule presenta un marco generalista, con un manejo básico de las tasas que limita su efectividad y control.

El impacto que estas diferencias generan en los usuarios también varía significativamente. En Durán, la existencia de tarifas progresivas, mecanismos de control y canales de información accesibles favorece un trato más justo y previsible para los ciudadanos.

En Durán, aunque se han dado pasos hacia una mayor transparencia, aún persisten obstáculos en la aplicación equitativa de las tasas, especialmente por la falta de diferenciación técnica. En el caso de Daule, la carencia de criterios técnicos claros, puede traducirse en situaciones de inequidad y generar desconfianza, particularmente entre los sectores más vulnerables.

Frente a este panorama, se recomienda impulsar la adopción de criterios técnicos y normativos unificados que permitan mantener la autonomía de los gobiernos locales, pero bajo el respeto estricto a los principios constitucionales de equidad, generalidad y suficiencia recaudatoria. Asimismo, es fundamental brindar apoyo a los municipios con menor capacidad, tanto en términos de modernización tecnológica como de formación administrativa y jurídica, con el fin de garantizar un servicio registral que sea realmente equitativo, accesible y eficiente en todo el territorio nacional.

Tabla1.

Estructura y contenido de las ordenanzas sobre tasas registrales

Aspecto	Daule	Durán	Samborondón
Base legal	Ordenanza municipal detallada para tasas registrales, que data del año 2014.	Ordenanza No. GADIMCD-2017-004 del año 2017, general sobre tasas, sin especificidad sobre registros.	Ordenanza sustitutiva de 2011 regula el Registro de la Propiedad.
Criterios técnicos	Aplicación de una tabla progresiva según el valor del inmueble.	Tarifas definidas con cierto grado de diferenciación, aunque menos progresivas y con menor fundamento técnico.	Tarifas planas o fijas sin justificación técnica clara y transferencia acorde a la cuantía.
Principios constitucionales	Ordenanza menciona principios como	Presuntamente se mencionan principios constitucionales de forma general, sin	Referencias limitadas a principios tributarios.

Aspecto	Daule	Durán	Samborondón
	legalidad, equidad, transparencia.	desarrollo claro o mecanismos de aplicación.	
Modernización y acceso	Plataforma digital para pagos y consultas, con notificación digital.	Procesos mayormente presenciales, con plataforma digital de pagos.	Administración de tasas y registros mayormente presencial pero también cuenta con una buena plataforma online.
Control y fiscalización	Procedimientos claros para revisión y apelación, con previsibilidad jurídica.	Mecanismos de reclamo poco visibles o formalizados.	Ausencia de mecanismos formales de control público evidenciados en ordenanzas disponibles.
Proporcionalidad y equidad	Tarifa base más excedente porcentual que aumenta con el valor, lo que promueve progresividad.	Tarifas fijas o medianamente diferenciadas, sin sistema progresivo claro.	Tarifas base mas excedente porcentual por excedente.

4.2. Tecnología como herramienta de equidad y eficiencia

En el contexto de los Registros de la Propiedad en Ecuador, la tecnología se ha convertido en una herramienta fundamental para garantizar principios constitucionales como la eficiencia, la transparencia y la equidad en la prestación del servicio público. La implementación de sistemas informáticos y plataformas digitales ha permitido modernizar los procesos registrales, reducir tiempos de atención y minimizar el margen de discrecionalidad o error humano en la gestión administrativa.

Uno de los avances más relevantes en este ámbito ha sido la creación e implementación de sistemas informáticos nacionales como el Sistema Nacional de Registro de la Propiedad (SNRP), impulsado por la Dirección Nacional de Registros Públicos (DINARP). Este tipo de sistemas busca estandarizar la operación de los registros en todo el país, facilitando la automatización de procesos, la emisión de certificados en línea y el seguimiento digital de trámites. La uniformidad tecnológica permite que, sin importar el municipio, el ciudadano tenga acceso a un servicio con estándares mínimos de calidad y confiabilidad, contribuyendo a una mayor equidad territorial.

La digitalización y el acceso en línea han tenido un impacto directo en los costos administrativos tanto para los municipios como para los usuarios. Al eliminar la necesidad de desplazamientos físicos y reducir la carga operativa manual, los gobiernos locales pueden optimizar recursos humanos y financieros. A su vez, los ciudadanos experimentan una disminución en los tiempos de espera, los costos indirectos de tramitación y el riesgo de prácticas informales o corrupción. Esto refuerza el principio de eficiencia, pero también tiene una dimensión de justicia social, dado que facilita el acceso al servicio incluso desde zonas rurales o con limitaciones de movilidad.

Otro aspecto clave es la interoperabilidad entre instituciones, que permite la conexión entre los Registros de la Propiedad y entidades como el Servicio de Rentas Internas (SRI), los gobiernos autónomos descentralizados (catastros) y las notarías. Esta integración posibilita el cruce automático de información relevante, como el valor del inmueble, la validación de datos tributarios o la verificación de antecedentes registrales, agilizando y dotando de mayor certeza a las transacciones. Además, reduce la duplicidad de trámites y evita inconsistencias jurídicas, fortaleciendo el principio de seguridad jurídica.

A pesar de esto el análisis evidenció una profunda desigualdad en el grado de modernización tecnológica de los Registros de la Propiedad entre municipios con distinto nivel de desarrollo. Guayaquil, por ejemplo, ha implementado plataformas digitales que permiten trámites en línea, pagos electrónicos, certificación digital y sistemas interoperables, lo que ha reducido los tiempos de atención y mejorado la eficiencia del servicio. Esta transformación tecnológica también fortalece la transparencia y la trazabilidad del procedimiento registral.

En contraste, en municipios como Nobol, el servicio sigue siendo predominantemente presencial, con limitados recursos tecnológicos y escasa digitalización de archivos. Durán, por

su parte, presenta una situación intermedia, con algunos avances hacia la digitalización, pero aún con alta dependencia de procesos manuales. Esta desigualdad genera una brecha de acceso entre los ciudadanos, especialmente para quienes viven en zonas rurales o con menor conectividad, afectando el principio de equidad en la prestación del servicio público.

Además, la falta de interoperabilidad entre los registros de la propiedad y entidades como el SRI, catastros municipales o notarías limita la eficiencia del sistema y obliga a los usuarios a duplicar trámites o presentar documentos que podrían ser verificados automáticamente. La inexistencia de estándares técnicos nacionales en este aspecto dificulta una gestión integrada y moderna del servicio.

Por tanto, se concluye que la tecnología es una herramienta clave para garantizar un servicio registral eficiente, equitativo y transparente. Sin embargo, su implementación debe ir acompañada de inversión pública, capacitación técnica del personal, estandarización de procesos y supervisión estatal, de modo que la eficiencia no dependa únicamente de la capacidad económica del municipio.

4.3. Análisis financiero del cobro de tasas

	Daule	Samboorondón	Duran
compraventa con cuantía de \$10.000	37.01	50	400
compraventa con cuantía de \$100.000,00	253.44	150	680
compraventa con cuantía de \$1.000.000,00	3709.69	3000	9599.99
cancelación de hipoteca	25	depende de avalúo	50
certificado	12	15	20
aclaración	25	depende de avalúo	50

Tabla comparativa de distintos actos de acuerdo a las Ordenanzas vigentes.

El cobro de tasas por servicios registrales en los municipios ecuatorianos, al estar justificado como una contraprestación por un servicio público, debería tener una correlación directa con la mejora continua de dicho servicio. En teoría, los fondos recaudados por concepto de tasas deben reinvertirse en el fortalecimiento institucional del Registro de la Propiedad: actualización tecnológica, capacitación del personal, mejora en la infraestructura, y ampliación del acceso ciudadano. Sin embargo, en la práctica, no siempre existe evidencia clara de que estos ingresos estén siendo efectivamente utilizados con ese fin.

Una de las principales debilidades observadas es la falta de transparencia presupuestaria y de mecanismos claros de rendición de cuentas sobre el uso de los recursos obtenidos por tasas registrales. Pocos municipios publican de forma desagregada cuánto se recauda por este concepto y, sobre todo, en qué se invierte. La ausencia de informes financieros específicos impide evaluar si se cumple con el principio de destino directo del tributo a la mejora del servicio, o si dichos recursos son absorbidos dentro del presupuesto general del municipio, diluyéndose su impacto.

A esto se suma la escasa aplicación de indicadores de eficiencia y satisfacción del usuario, que permitan valorar el rendimiento de los registros en términos de calidad, oportunidad y accesibilidad. La mayoría de los registros no cuenta con estadísticas públicas sobre tiempos de respuesta, nivel de cumplimiento de trámites, quejas ciudadanas o indicadores de mejora en la gestión. Esta falta de métricas limita la posibilidad de realizar auditorías sociales o financieras, y debilita el vínculo entre la tasa pagada y el valor percibido por el ciudadano.

Para garantizar que las tasas registrales cumplan su función redistributiva y de mejora institucional, es necesario establecer mecanismos normativos que obliguen a los municipios a publicar periódicamente reportes financieros y de gestión relacionados con estos ingresos. También es indispensable que se construyan indicadores de eficiencia alineados con estándares nacionales, permitiendo comparar entre municipios y detectar brechas. Solo a través de una gestión transparente y basada en resultados se podrá legitimar el cobro de estas tasas y fortalecer la confianza ciudadana en el servicio registral.

4.4. Discusión

Los resultados de esta investigación revelan una clara tensión entre el principio de autonomía municipal y la exigencia de respetar los principios constitucionales en la fijación de tasas registrales. Esta situación ha sido abordada tanto por la doctrina como por la jurisprudencia constitucional, desde una perspectiva que busca equilibrar la descentralización del poder con la garantía de derechos fundamentales.

Desde el plano doctrinario, autores como Fernando Flores Giménez sostienen que las tasas, como tributos vinculados a una prestación específica, deben fundarse no solo en la legalidad formal sino en una justificación técnica concreta que respalde su valor. El autor destaca que la legitimidad de una tasa está condicionada por el cumplimiento del principio de

equivalencia: “la tasa no puede ser superior al costo real del servicio prestado, ni puede servir con fines recaudatorios disfrazados” (Flores Giménez, 2012). Esta visión se ve reflejada en las sentencias constitucionales analizadas, donde la Corte enfatiza que toda tasa debe vincularse a un servicio efectivo y proporcional.

Asimismo, Villegas Basavilbaso señala que el principio de legalidad en materia tributaria debe ser interpretado no solo como la existencia de una norma formalmente válida, sino como un conjunto de garantías que protejan al contribuyente contra la arbitrariedad. Esta interpretación adquiere relevancia en contextos como el ecuatoriano, donde la autonomía local no puede ser excusa para desconocer la vigencia del orden constitucional.

Por otro lado, desde una perspectiva nacional, el jurista Álvaro García Moreno advierte que la falta de estandarización técnica en la gestión de tasas municipales ha generado una “fragmentación normativa que atenta contra la seguridad jurídica y la equidad en el acceso a los servicios públicos”. Este planteamiento se ve reflejado en el análisis comparativo entre municipios como Samborondón, Daule y Durán donde las diferencias en capacidad administrativa y recursos tecnológicos resultan en desigualdades evidentes tanto en la regulación como en la prestación del servicio registral.

En este mismo sentido, la jurisprudencia de la Corte Constitucional ha consolidado una doctrina clara respecto a la necesidad de que toda tasa esté basada en estudios técnicos actualizados. Las sentencias No. 65-17-IN/21, No. 121-20-IN/21 y No. 60-21-IN/24 coinciden en señalar que las tasas fijadas sin análisis de costos o sin proporcionalidad constituyen una vulneración directa a los principios del artículo 300 de la Constitución. La Corte no desconoce la autonomía municipal, pero establece que esta debe ejercerse dentro del marco constitucional, y que cualquier exceso en el cobro puede ser objeto de control de constitucionalidad.

Otro aspecto que merece destacarse es el papel de la tecnología en la gestión de las tasas registrales. Tal como afirma Germán Bidart Campos, el acceso igualitario a los servicios públicos forma parte del contenido material del principio de igualdad, lo cual implica que el Estado (en todos sus niveles) tiene el deber de adoptar medidas que garanticen la eficiencia, universalidad y transparencia de dichos servicios. La implementación desigual de plataformas digitales entre municipios ecuatorianos pone en riesgo ese mandato constitucional, al generar barreras para ciertos grupos sociales o territorios con menor capacidad tecnológica.

5. Propuestas de armonización normativa

Introducción

La necesidad de armonizar y modernizar la fijación de tasas registrales en los municipios del Ecuador surge de las múltiples inconsistencias normativas y técnicas detectadas en esta investigación. La dispersión de criterios, la ausencia de parámetros técnicos unificados, la falta de claridad en los hechos generadores y bases imponibles, y la desigual implementación de herramientas tecnológicas afectan directamente la equidad, la generalidad y la suficiencia recaudatoria del servicio registral.

En este contexto, se propone el diseño e implementación de un Marco Técnico Nacional Mínimo para las tasas registrales, que funcione como una herramienta de orientación normativa y administrativa para los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD). Este marco deberá respetar la autonomía municipal, pero también asegurar que el cobro de tasas se realice conforme a los principios constitucionales de Equidad, generalidad y suficiencia recaudatoria.

Objetivo general de la propuesta

Establecer un marco técnico-normativo unificado para la fijación y gestión de tasas registrales municipales, que garantice equidad, legalidad y eficiencia en el servicio registral del Ecuador.

Objetivos específicos de la propuesta

En función del objetivo general, se proponen los siguientes objetivos específicos:

- Examinar el marco normativo para la determinación de tasas registrales, incluyendo la delimitación precisa de los hechos generadores y las bases imponibles, en consonancia con el principios de generalidad , equidad y suficiencia recaudatoria..
- Evaluar el cumplimiento de los tres principios antes citados sobre el uso de los recursos provenientes de las tasas registrales.
- Mecanismos a lograr por los municipios con menor capacidad administrativa, con el fin de garantizar una implementación efectiva y equitativa del sistema propuesto.

Contenido de la propuesta

1. Creación de un Marco Técnico Nacional Mínimo para Tasas Registrales

Se propone que la Sinardap, en coordinación con el Ministerio de Economía y Finanzas y el Servicio de Rentas Internas, y los GADs Municipales elaboren y actualicen periódicamente un Marco Técnico Nacional Mínimo, el cual deberá incluir los siguientes elementos:

- Criterios para la determinación de tasas registrales, definidos con base en el tipo de trámite, el valor del bien (avalúo catastral o valor contractual) y la capacidad contributiva del solicitante. Las tasas deberán aplicarse conforme a escalas progresivas, promoviendo la equidad, la generalidad y la suficiencia recaudatoria.
- Identificación clara de los hechos generadores (actos registrales específicos que dan origen a la obligación de pago) y determinación de bases imponibles concretas, para cada tipo de trámite. Esta medida garantizará el respeto al principio de generalidad y reducirá la discrecionalidad normativa en los municipios.
- Procedimientos de revisión periódica de tasas, que permitan su actualización conforme a la realidad económica, técnica y social, a fin de asegurar la sostenibilidad del servicio sin afectar la asequibilidad para los usuarios.

2. Interoperabilidad y modernización tecnológica

La propuesta contempla la incorporación obligatoria de herramientas tecnológicas y plataformas digitales en la gestión de los registros de la propiedad. Esto incluirá:

- Implementación de portales digitales para consulta, pago y emisión de certificados en línea, con enfoque en la inclusión digital y accesibilidad territorial.
- Interoperabilidad con otras entidades públicas (SRI, catastros, notarías) para facilitar el cruce de información y reducir trámites duplicados, lo cual fortalece la eficiencia y la seguridad jurídica.
- Integración de mecanismos de trazabilidad digital y notificaciones electrónicas que garanticen transparencia y control de los procesos registrales.
-

3. Transparencia, control y rendición de cuentas

Para fortalecer la confianza ciudadana y asegurar la eficiencia del uso de los recursos, se recomienda:

- La obligatoriedad de publicar informes anuales de gestión y ejecución presupuestaria sobre los ingresos obtenidos por tasas registrales y su destino.
- Inclusión de mecanismos de control ciudadano y auditoría externa, que permitan monitorear el cumplimiento de las ordenanzas y detectar posibles irregularidades.
- Establecimiento de procedimientos de apelación o revisión administrativa accesibles para los usuarios, en caso de cobros indebidos o aplicación arbitraria de tarifas

4. Capacitación y asistencia técnica a municipios con menor capacidad

Reconociendo la brecha existente entre municipios grandes y pequeños, se propone:

- La creación de un programa nacional de fortalecimiento institucional, dirigido por el SENARDAP, que brinde acompañamiento técnico a los municipios con menor desarrollo normativo, administrativo o tecnológico.
- El diseño de módulos de capacitación jurídica y técnica, enfocados en la correcta interpretación y aplicación del marco técnico-nacional, así como en el uso de herramientas digitales para la gestión registral.
- Promoción de alianzas entre municipios, fomentando la cooperación interinstitucional para el intercambio de buenas prácticas y recursos tecnológicos.

Conclusión de la propuesta

La implementación de este marco técnico-nacional mínimo permitirá reducir las disparidades normativas y operativas actualmente existentes entre los municipios del Ecuador. Al establecer parámetros claros sobre hechos generadores, bases impositivas, progresividad tarifaria y digitalización del servicio, se garantiza un equilibrio entre la autonomía normativa local y los principios constitucionales que rigen el sistema tributario. Asimismo, se promueve una gestión registral más transparente, equitativa y eficiente, en beneficio de todos los ciudadanos.

4. Conclusión

En conclusión, la fijación de tasas registrales por parte de los Gobiernos Autónomos Descentralizados en el Ecuador evidencia serias inconsistencias normativas y prácticas que afectan directamente los derechos de los ciudadanos, en particular los principios constitucionales de equidad, generalidad y suficiencia recaudatoria establecidos en el artículo 300 de la Constitución. Si bien los municipios tienen autonomía para regular sus propias tasas, esta facultad ha sido ejercida de forma desigual y, en muchos casos, carente de criterios técnicos sólidos y de control efectivo, generando disparidades que vulneran la seguridad jurídica y el trato equitativo.

Respecto al primer objetivo específico, se comprobó que varias ordenanzas municipales no cumplen adecuadamente con los principios constitucionales mencionados. Existen tasas cuya estructura no responde a una lógica proporcional, ni se justifica con estudios técnicos que respalden la relación entre el costo del servicio y el valor cobrado. En consecuencia, el derecho al trato justo en materia tributaria se ve afectado, especialmente en los cantones con menor capacidad institucional.

En relación con el segundo objetivo, el estudio comparativo de ordenanzas permitió constatar la falta de criterios técnicos y normativos unificados entre los gobiernos locales. Mientras algunos municipios, aplican tarifas progresivas y mecanismos de control interno, otros presentan ordenanzas generalistas, con tarifas planas o sin justificación técnica. Esta heterogeneidad normativa no solo crea incertidumbre jurídica, sino que debilita la capacidad de los registros para ofrecer un servicio eficiente y transparente.

Finalmente, respecto al tercer objetivo, se concluye que la modernización tecnológica y la eficiencia en la gestión del servicio registral avanzan de forma desigual entre municipios. Si bien algunas ciudades han implementado plataformas digitales que mejoran el acceso y reducen los tiempos de atención, otras aún dependen de sistemas presenciales y manuales. Esta brecha tecnológica limita el acceso equitativo al servicio registral, profundiza la desigualdad territorial y contradice los principios de eficiencia y universalidad del servicio público.

Desde el punto de vista jurídico, se reafirma la necesidad de desarrollar un marco regulatorio nacional orientador y vinculante, que permita armonizar la autonomía normativa de los gobiernos locales con los estándares constitucionales de justicia tributaria. Ello incluye la

exigencia de estudios técnicos previos, mecanismos de control y fiscalización, así como la incorporación de tecnologías que garanticen el acceso efectivo, eficiente y transparente al Registro de la Propiedad en todos los cantones del país.

4.1. Recomendaciones

En primer lugar, se recomienda que el Estado, a través del SINARDAP, lidere la creación e implementación de un Marco Técnico Nacional Mínimo. Este marco debe servir como referencia obligatoria para los gobiernos autónomos descentralizados al momento de fijar las tasas registrales. Así se garantizará que los criterios sean claros, uniformes y respeten plenamente los principios constitucionales de equidad, generalidad y suficiencia recaudatoria evitando la dispersión normativa actual.

Por otro lado, resulta imprescindible fortalecer la capacidad técnica y administrativa de los municipios, especialmente aquellos con menor desarrollo institucional. Para ello, se deben promover programas de capacitación y asistencia técnica que permitan mejorar la gestión tributaria y administrativa relacionada con los registros de la propiedad, asegurando un manejo profesional y transparente de las tasas.

Asimismo, es fundamental impulsar la modernización tecnológica integral de los servicios registrales. La adopción de plataformas digitales interoperables facilitará el pago de tasas, el acceso a información y la gestión eficiente del servicio. Esta transformación no solo mejorará la transparencia, sino que también reducirá costos operativos y agilizará los trámites para los usuarios.

Además, se debe fomentar la implementación de mecanismos sólidos de transparencia y rendición de cuentas en la administración de las tasas. Los municipios deben establecer procesos claros para la fiscalización, revisión y apelación de cobros, así como publicar informes periódicos sobre el destino de los recursos recaudados, fortaleciendo así la confianza de los ciudadanos en la gestión pública.

Finalmente, es necesario promover una coordinación efectiva entre las diferentes instituciones involucradas, como el SINARDAP, el Servicio de Rentas Internas, las oficinas de catastro y los registros notariales. Esta colaboración permitirá optimizar la administración tributaria, garantizar la seguridad jurídica y mejorar la eficiencia en el registro de actos jurídicos en todo el país.

5. Bibliografía

- Aguas, M., Pabón, A., & García, H. (2024). El proceso de inscripción del acta de mediación y el principio de legalidad en Ecuador. Obtenido de Lex, Revista de Investigación en Ciencias Jurídicas: <https://repositorio.cidecuador.org/handle/123456789/3358>
- Asamblea Nacional . (2012). LEY DEL SISTEMA NACIONAL DE REGISTRO DE DATOS PÚBLICOS. Obtenido de <https://www.telecomunicaciones.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2012/11/LEY-DEL-SISTEMA-NACIONAL-DE-REGISTRO-DE-DATOS-PUBLICOS.pdf>
- Baquerizo, L. (2021). Propuesta de Implementación del Registro de propiedad Municipal. Obtenido de La Libertad: Universidad Estatal Península de Santa Elena: <https://repositorio.upse.edu.ec/items/b48307ba-1536-4585-809d-0402c218a157>
- Campos, Y. (2022). Los Derechos y Principios digitales en la relación tributaria electrónica: Ética o Derecho. Obtenido de Nuevas tecnologías disruptivas y tributación, Thomson Reuters -: <https://ruidera.uclm.es/server/api/core/bitstreams/dc318123-a860-402e-8bab-c57008cb4913/content>
- De Karl, H. (2021). Derecho mercantil. Obtenido de Libros de Google: https://books.google.com.ec/books?hl=es&lr=&id=tKL-EAAAQBAJ&oi=fnd&pg=PA7&dq=Registro+Mercantil&ots=6CFPZA_HSb&sig=kI46xQXl1rqia6b9Jo4Oe_b6RhC&redir_esc=y#v=onepage&q=Registro%20Mercantil&f=false
- Díaz, E. (2021). Clima laboral en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Babahoyo. Obtenido de Repositorio de la Universidad Técnica de Babahoyo: <https://dspace.utb.edu.ec/handle/49000/10577>
- Dorado, M. (2022). La calificación por el registrador mercantil de los planes de reestructuración en el proyecto de reforma de la ley concursal. Obtenido de Universidad Miguel Hernández de Elche: <https://dspace.umh.es/handle/11000/28669>

- Eraldo, L., & Licuy, G. (2020). Aranceles Registrales. Obtenido de <https://www.regprocue.gob.ec/registropropiedad/content/aranceles-registrales>
- Estrada, A. (2020). Proceso de registro de inscripción del Registro de la Propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Babahoyo. Obtenido de Universidad Técnica de Babahoyo: <https://dspace.utb.edu.ec/handle/49000/7543>
- Faúndez, A., & Alvaro, V. (2021). Tributación en la economía digital: Propuestas impulsadas por la OCDE y el impacto frente a los principios rectores de todo sistema tributario. doi:<http://dx.doi.org/10.5354/0719-2584.2021.53385>
- Fernández, J., & Llumiquinga, M. (2022). Apoyo a la innovación y obstáculos al registro de propiedad intelectual: el caso del Ecuador. doi:<http://dx.doi.org/10.4067/S0718-27242022000400063>
- Llanos, C., & Campoverde, M. (2021). Análisis de riesgos del departamento de Tecnologías de la Información y Comunicación del Registro de la Propiedad de la ciudad de Cuenca, Ecuador. Obtenido de Polo del Conocimiento: Revista científico: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8219383>
- Montalván, D., & Nevárez, J. (2024). El marco fiscal en la constitución de Ecuador: un análisis del régimen tributario constitucional. doi:<https://doi.org/10.46377/dilemas.v11i2.4046>
- Nañez, S. (2022). Digitalización de empresas y economía : tendencias actuales. Obtenido de Torrossa: <https://www.torrossa.com/en/resources/an/5434571#page=68>
- Núñez, S., & Rivas, A. (2024). ¿Deben las administraciones tributarias devolver lo recaudado inconstitucionalmente? Sobre las declaratorias de inconstitucionalidad en materia tributaria en Ecuador. doi:<https://doi.org/10.18601/16926722.n26.02>
- Ortiz, D. (2020). ARANCELES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD. Obtenido de Oficio Nro. GADDMQ-AM-2020-0021-OF: https://www7.quito.gob.ec/mdmq_Ordenanzas/Administraci%C3%B3n%202019-2023/Proyectos%20ordenanzas/27.%20Aranceles%20-%20Registro%20de%20la%20Propiedad/Proyecto.pdf

Proaño, F. (agosto de 2024). Procedimiento y requisitos mínimos para la inscripción en los registros de la propiedad del Ecuador. Obtenido de Repositorio Digital Uniandes : <https://dspace.uniandes.edu.ec/handle/123456789/18403>

Registro de la Propiedad de Guayaquil. (2023). Página oficial . Obtenido de <https://www.rpguayaquil.gob.ec/>

DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, **Jimmy Japhet Romo-Leroux Caamaño**, con C.C: # **0922312368** autor del trabajo examen complejo “Los principios tributarios constitucionales en la fijación de las tasas de los Registros de la Propiedad de Daule, Samborondón y Durán.” 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 del 2026

f. _____

Jimmy Japhet Romo-Leroux Caamaño

C.C: 0922312368



REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA

FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE GRADUACIÓN

TÍTULO Y SUBTÍTULO:	“Los principios tributarios constitucionales en la fijación de las tasas de los Registros de la Propiedad de Daule, Samborondón y Durán.		
AUTOR(ES):	Jimmy Japhet Romo-Leroux Caamaño		
REVISOR(ES)/TUTOR(ES):	Ab. Ricky Benavides Verdesoto – Ab. Maricruz Molineros Toaza, Ph.D		
INSTITUCIÓN:	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
UNIDAD/FACULTAD:	Sistema de Posgrado		
MAESTRÍA/ESPECIALIDAD:	Maestría en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral		
GRADO OBTENIDO:	Magíster en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral		
FECHA DE PUBLICACIÓN:	14 de marzo del 2026	No. DE PÁGINAS:	36
ÁREAS TEMÁTICAS:	Tasas, Registro de la propiedad		
PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:	tasas registrales, principios constitucionales, autonomía municipal, seguridad jurídica, modernización tecnológica		

RESUMEN/ABSTRACT (150-250 palabras): La fijación de tasas registrales por parte de los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD) en Ecuador se ha convertido en un tema de creciente relevancia jurídica y administrativa, debido a la notoria disparidad normativa entre municipios y al impacto que esto tiene en los derechos de los ciudadanos. Aunque la Constitución reconoce la autonomía normativa de los gobiernos locales, esta debe ejercerse conforme a los principios del sistema tributario consagrados en el artículo 300, tales como la equidad, proporcionalidad, legalidad, capacidad contributiva y no confiscatoriedad. Sin embargo, muchas ordenanzas municipales no cumplen con estos principios, al carecer de estudios técnicos, establecer tarifas desproporcionadas o aplicar criterios arbitrarios. Esta situación ha sido advertida por la Corte Constitucional, que ha declarado la inconstitucionalidad de ciertas tasas por vulnerar derechos fundamentales y generar inseguridad jurídica. Esta investigación se desarrolló bajo un enfoque cualitativo, con un diseño jurídico-documental, basado en el análisis de ordenanzas municipales, jurisprudencia, normativa vigente y literatura doctrinaria. El estudio permitirá examinar el marco normativo, evaluar el cumplimiento de los principios constitucionales y los mecanismos a lograr. Como resultado, se propone un marco técnico-normativo nacional mínimo que armonice la autonomía municipal con los principios constitucionales, promueva la estandarización en la fijación de tasas, modernice la gestión tecnológica y fortalezca la transparencia y eficiencia del sistema registral. Esta propuesta busca contribuir a un modelo de gobernanza tributaria local más justo, equitativo y eficiente, con base en buenas prácticas y respeto a los derechos de los usuarios.

ADJUNTO PDF:	☒ SI	☐ NO
CONTACTO CON AUTOR/ES:	Teléfono: 0968326903 E-mail: jjaroleca@gmail.com	
CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE):	Nombre: María Auxiliadora Blum Moarry	
	Teléfono: 0969158429	
	E-mail: mariuxiblum@gmail.com	

SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA

Nº. DE REGISTRO (en base a datos):	
Nº. DE CLASIFICACIÓN:	
DIRECCIÓN URL (tesis en la web):	