

UNIVERSIDAD ESTATAL DE BOLÍVAR

Facultad de Jurisprudencia Ciencias Sociales y Políticas

carrera de derecho

Trabajo de Integración Curricular Modalidad Proyecto de Investigación
Previo la obtención del Título de Abogado

Tema:

Efectos legales de la no inscripción de la escritura pública de compra venta
de bienes inmuebles en el registro de la propiedad

Investigador:

Edwin Alejandro Urbano Borja

Tutora

Dra. Angélica María Gaibor Becerra

Guaranda - Ecuador

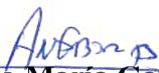
2025

CERTIFICACIÓN DE AUTORÍA

Yo, Doctora Angélica María Gaibor Becerra; en mi calidad de Tutora del Proyecto de Investigación, designado por disposición de Consejo Directivo, bajo juramento **CERTIFICO:** que el señor; **EDWIN ALEJANDRO URBANO BORJA**, egresado de la Universidad Estatal de Bolívar, Facultad de Jurisprudencia, Ciencias Sociales y Políticas, Carrera de Derecho, ha cumplido con su trabajo de titulación previo a la obtención del título de Abogado; con el tema: **“EFECTOS LEGALES DE LA NO INSCRIPCIÓN DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA VENTA DE BIENES INMUEBLES EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD”**, mismo que ha cumplido con todos los requerimientos exigidos por la institución, por lo que se aprueba la misma.

Es todo cuanto puedo decir en honor a la verdad, facultando al interesado a hacer uso de la presente, así como también se autoriza la presentación para la calificación por parte del jurado respectivo.

Atentamente:


Dra. Angélica María Gaibor Becerra
Tutora

DECLARACIÓN JURAMENTADA DE AUTENTICIDAD DE AUTORÍA

Yo; **EDWIN ALEJANDRO URBANO BORJA** , egresado de la Escuela de Derecho de la Facultad de Jurisprudencia, Ciencias Sociales y Políticas de la Universidad Estatal de Bolívar, bajo juramento declaro en forma libre y voluntaria que el presente Proyecto, con el tema: **“EFECTOS LEGALES DE LA NO INSCRIPCIÓN DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA VENTA DE BIENES INMUEBLES EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD”**; es de mí autoría, así como las expresiones vertidas en la misma, que se ha realizado bajo la recopilación bibliográfica tanto de libros, revistas, publicaciones, así como de artículos de la legislación ecuatoriana para el presente trabajo investigativo.

Atentamente:



EDWIN ALEJANDRO URBANO BORJA

Autor

20250201002P01100

DECLARACION JURAMENTADA

OTORGA: EDWIN ALEJANDRO URBANO BORJA

CUANTIA: INDETERMINADA

DI 2 COPIAS

En la ciudad de Guaranda, provincia Bolívar, República del Ecuador, hoy día lunes uno de septiembre de dos mil veinticinco, ante mí DOCTOR HERNÁN RAMIRO CRIOLLO ARCOS, NOTARIO SEGUNDO DE ESTE CANTÓN, comparece el señor Edwin Alejandro Urbano Borja, por sus propios derechos. El compareciente es de nacionalidad ecuatoriano, mayor de edad, de estado civil soltero, domiciliado en el Sector Vía Las Cochas, parroquia Guanujo, cantón Guaranda, provincia Bolívar, con celular número: cero nueve nueve uno uno dos uno cero cinco siete, correo electrónico: urbanoedwin585@gmail.com; a quien de conocerlo doy fe en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía en base a la que procedo a obtener su certificado electrónico de datos de identidad ciudadana, del Registro Civil, mismo que agrego a esta escritura como documento habilitante; bien instruido por mí el Notario en el objeto y resultados de esta escritura de Declaración Juramentada que a celebrarlo procede, libre y voluntariamente.- En efecto juramentado que fue en legal forma previa las advertencias de la gravedad del juramento, de las penas de perjurio y de la obligación que tiene de decir la verdad con claridad y exactitud, declara lo siguiente: "Que previo a la obtención del Título de Abogado en la Facultad de Jurisprudencia Ciencias Sociales y Políticas, otorgado por la Universidad Estatal de Bolívar, manifiesto que los criterios e ideas emitidas en el presente Proyecto de Investigación, titulado: **"EFECTOS LEGALES DE LA NO INSCRIPCIÓN DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA VENTA DE BIENES INMUEBLES EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD"**"; es de mi exclusiva responsabilidad en calidad de autor, además autorizo a la Universidad Estatal de Bolívar hacer uso de todos los contenidos que me pertenece a parte de los que contiene esta obra, con fines estrictamente académicos o de investigación. Es todo cuanto tengo que decir en honor a la verdad". Hasta aquí la declaración juramentada que junto con los documentos anexos y habilitantes que se incorpora queda elevada a escritura pública con todo el valor legal, y que el compareciente acepta en todas y cada una de sus partes, para la celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en la Ley Notarial; y, leída que le fue al compareciente por mí el Notario, se ratifica y firma conmigo en unidad de acto quedando incorporada en el Protocolo de esta Notaría, de todo cuanto DOY FE.



Edwin Alejandro Urbano Borja
C.C. 0202524146



DR. HERNÁN RAMIRO CRIOLLO ARCOS
NOTARIO SEGUNDO DE CANTÓN GUARANDA

Se otorgó ante mí y en fe de ello
conflero ésta 2 copia
certificada, firmada y sellada en 2
Guaranda, 01 de Septiembre del 2025.



CERTIFICADO DE TURNITIN

Edwin Alejandro Urbano Borja tesis Alejandro Urbano final.docx

 Tesis desde Agosto 2025
 Tesis desde Agosto 2025
 Universidad Estatal de Bolívar

Detalles del documento

Identificador de la entrega
trn:old::3117:484121384

69 Páginas

Fecha de entrega
17 ago 2025, 3:29 p.m. GMT-5

13.892 Palabras

Fecha de descarga
17 ago 2025, 3:38 p.m. GMT-5

77.174 Caracteres

Nombre de archivo
tesis Alejandro Urbano final.docx

Tamaño de archivo
708.1 KB



Página 2 of 72 - Descripción general de integridad

Identificador de la entrega trn:old::3117:484121384

1% Similitud general

El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para cá...

Filtrado desde el informe

- Bibliografía
- Texto citado
- Texto mencionado
- Coincidencias menores (menos de 108 palabras)

Fuentes principales

- 1%  Fuentes de Internet
- 0%  Publicaciones
- 0%  Trabajos entregados (trabajos del estudiante)

Marcas de integridad

N.º de alerta de integridad para revisión

-  **Texto oculto**
29 caracteres sospechosos en N.º de páginas
El texto es alterado para mezclarse con el fondo blanco del documento.

Los algoritmos de nuestro sistema analizan un documento en profundidad para buscar inconsistencias que permitirían distinguirlo de una entrega normal. Si advertimos algo extraño, lo marcamos como una alerta para que pueda revisarlo.

Una marca de alerta no es necesariamente un indicador de problemas. Sin embargo, recomendamos que preste atención y la revise.


Dra. Angelica Maria Galbor Becerra
Tutora

DERECHOS DE AUTOR

Yo; Edwin Alejandro Urbano Borja, portador de la Cédula de Identidad No 0202524146, en calidad de autor titular de los derechos morales y patrimoniales del Trabajo de Titulación: **Efectos legales de la no inscripción de la escritura pública de compra venta de bienes inmuebles en el registro de la propiedad**, Modalidad Proyecto de Investigación, de conformidad con el Art. 114 del CÓDIGO ORGÁNICO DE LA ECONOMÍA SOCIAL DE LOS CONOCIMIENTOS, CREATIVIDAD E INNOVACIÓN, concedemos a favor de la Universidad Estatal de Bolívar, una licencia gratuita, intransferible y no exclusiva para el uso no comercial de la obra, con fines estrictamente académicos. Conservamos a mi/nuestro favor todos los derechos de autor sobre la obra, establecidos en la normativa citada.

Así mismo, autorizo/autorizamos a la Universidad Estatal de Bolívar, para que realice la digitalización y publicación de este trabajo de titulación en el Repositorio Digital, de conformidad a lo dispuesto en el Art. 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior.

El (los) autor (es) declara (n) que la obra objeto de la presente autorización es original en su forma de expresión y no infringe el derecho de autor de terceros, asumiendo la responsabilidad por cualquier reclamación que pudiera presentarse por esta causa y liberando a la Universidad de toda responsabilidad.

Edwin Alejandro Urbano Borja

Autor

DEDICATORIA

A mi hijo, Darek, el motor de mi vida quien me impulsa cada día en ser mejor y a superarme en la vida, por quien seguiré adelante tratando siempre de ser un ejemplo a seguir y por ello me preparare cada día más para poder guiarlo en la vida.

Alejandro

AGRADECIMIENTO

A Dios y a la Virgen del Cisne por mantenerme con salud y vida para poder cumplir esta meta, a mi madre Jaqueline por apoyarme siempre y estar a mi lado en todo momento, a mi padre Pablo quien me ha guiado en el camino de la vida y me ayudado siempre, a mi pareja Carolina porque ha estado junto a mí por varios años impulsándome a seguir adelante, a mis hermanos Nayely y Pablo por todo el amor incondicional que me han brindado.

A la Universidad Estatal de Bolívar por haberme abierto las puertas para forjar este tan anhelado sueño de ser profesional.

A las autoridades, profesores que día a día me han ido nutriendo no solo de conocimientos, sino también de valores y fortaleza.

Edwin Alejandro Urbano Borja

Tabla de Contenido

CERTIFICACIÓN DE AUTORÍA.....	I
DECLARACIÓN JURAMENTADA DE AUTENTICIDAD DE AUTORÍA	II
CERTIFICADO DE TURNITIN	III
DEDICATORIA	IV
AGRADECIMIENTO	VI
TITULO:.....	1
CAPITULO I	2
1.1 Resumen.....	2
1.2 Introducción	6
1.3 Planteamiento del Problema	8
1.4 Formulación del Problema.....	9
1.5 Hipótesis	9
1.6 Variables	9
1.6.1 Variable Independiente	9
1.6.1 Variable Dependiente	9
1.7 Objetivos.....	9
1.7.1 Objetivo General.....	9
1.7.2 Objetivos Específicos	10
1.8 Justificación	10
CAPITULO II.....	11
2.1 Marco Teórico.....	11
2.1.2 Concepto y Naturaleza Jurídica de la compraventa de bienes inmuebles	11
2.1.2 Elementos esenciales del contrato de compraventa de bienes inmuebles: objeto lícito, causa lícita, capacidad legal y consentimiento.....	14
2.1.3 Principios jurídicos que sustentan el contrato de compraventa	16
2.1.4 La importancia de la seguridad jurídica en los contratos de compra venta	18

2.1.5 La función jurídica de la escritura pública en la celebración de los contratos de compraventa de bienes inmuebles	21
2.1.6 El Sistema registral en el estado ecuatoriano: origen histórico, naturaleza jurídica	22
2.1.7 Efectos de la no inscripción de la escritura pública de compraventa en el Registro de la Propiedad	27
2.1.8 Casos icónicos de la no inscripción de la escritura de compraventa en el Registro de la Propiedad	29
CAPITULO III	31
METODOLOGÍA.....	31
3.1. Método de la Investigación.....	31
3.1.1. Tipo de investigación.....	31
3.1.2 Métodos de investigación	31
3.1.3 Técnicas e instrumentos.....	32
3.2 Criterio de Inclusión y Criterio de Exclusión	32
3.3 Población y Muestra	32
CAPITULO IV	34
RESULTADOS Y DISCUSIÓN	34
4.1 Resultados.....	34
4.1.1. Encuestas	34
4.1.2. Entrevistas.....	42
4.2 Discusión	47
CAPÍTULO V	50
5.1. Conclusiones.....	50
5.2. Recomendaciones	51
BIBLIOGRAFÍA	52
Lexigrafía.....	53

TITULO:

**“EFECTOS LEGALES DE LA NO INSCRIPCIÓN DE LA ESCRITURA
PÚBLICA DE COMPRA VENTA DE BIENES INMUEBLES EN EL REGISTRO
DE LA PROPIEDAD”,**

CAPITULO I

PROBLEMA

1. Título

“EFECTOS LEGALES DE LA NO INSCRIPCIÓN DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA VENTA DE BIENES INMUEBLES EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD”,

1.1 Resumen

El presente trabajo de investigación jurídica titulado: “Efectos legales de la no inscripción de la escritura pública de compraventa de bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad” tiene como finalidad analizar los efectos legales que se derivan de la omisión de inscribir en el Registro de la Propiedad la escritura pública de compraventa de bienes inmuebles, conforme al régimen jurídico vigente en el estado ecuatoriano; tomado en cuenta esencialmente que la inscripción de los actos y contratos traslativos de dominio sobre bienes inmuebles constituye un requisito esencial para su oponibilidad frente a terceros.

Un acto legal como la inscripción en el Registro de la propiedad de un acto formal de contrato de compra venta de bienes inmuebles, si bien ayuda a tener un registro de las propiedades existentes, su historial, estado actual real como por ejemplo el hecho de que si pesa o no un gravamen, quien es su propietario actual es importante no solo la administración estatal y de los Gobiernos Autónomos Descentralizados sino primordialmente para sus legítimos dueños y la legalización de futuras transferencias de dominio que puedan darse.

El estudio parte del análisis doctrinario y normativo de la obligación de inscripción registral, que tiene como finalidad dotar de certeza y seguridad jurídica a las transacciones inmobiliarias; procediendo a examinar cómo la falta de inscripción no impide la existencia del contrato de compraventa ni su validez inter partes, pero sí limita sus efectos erga omnes, impidiendo al comprador consolidar su derecho real frente a terceros adquirentes de buena fe.

Asimismo, se abordan las consecuencias prácticas y procesales de la omisión registral, tales como la imposibilidad de ejercer acciones reales como la

reivindicatoria contra terceros inscritos por citar un ejemplo; el riesgo de doble venta y la eventual prescripción adquisitiva por parte de poseedores posteriores. El desarrollo de este trabajo investigativo incluye un análisis de la jurisprudencia nacional relevante que ha precisado los alcances de la oponibilidad registral y los derechos del adquirente no inscrito.

Finalmente, la investigación propone reflexionar sobre la necesidad de fortalecer la cultura registral en el estado ecuatoriano y plantea algunas recomendaciones para mejorar la eficacia del sistema de registro de la propiedad, como instrumento esencial para garantizar la seguridad jurídica y dinamizar el tráfico inmobiliario.

La metodología de la investigación de tipo descriptiva, explicativa: el estudio descriptivo permite sistematizar las normas del Código Civil, la Ley de Registro y la jurisprudencia nacional sobre la inscripción de actos y contratos traslativos de dominio, identificando los principios registrales como la publicidad, la oponibilidad y la prioridad. Por su parte, el enfoque explicativo se centra en analizar las consecuencias de la falta de inscripción, tales como la imposibilidad de ejercer acciones reales; precisando los límites y alcances de la oponibilidad registral en el estado ecuatoriano.

Palabras Claves: Inscripción Registral, Registro de la Propiedad, Legalidad, previsibilidad, contrato de compraventa.

Abstract

The present legal research paper entitled “Legal Effects of the Non-Registration of the Public Deed of Sale of Real Estate in the Property Registry” aims to analyze the legal effects derived from the omission of registering the public deed of sale of real estate in the Property Registry, in accordance with the legal framework in force in the Ecuadorian state. It takes into account, essentially, that the registration of acts and contracts transferring ownership of real estate constitutes an essential requirement for their enforceability against third parties.

A legal act such as the registration in the Property Registry of a formal real estate sale contract not only helps maintain a record of existing properties, their history, and their actual current status—such as whether they are subject to liens and who the current owner is—but is also of vital importance not only for state administration and Decentralized Autonomous Governments, but primarily for the legitimate owners and for the legalization of future transfers of ownership that may occur.

This study begins with a doctrinal and regulatory analysis of the obligation of registration, which aims to provide certainty and legal security to real estate transactions. It examines how the lack of registration does not prevent the existence or inter partes validity of the sale contract but does limit its erga omnes effects, preventing the buyer from consolidating their real right against good-faith third-party acquirers.

Likewise, the study addresses the practical and procedural consequences of failing to register, such as the impossibility of exercising real actions like reivindicación (as an example) against registered third parties; the risk of double sales; and the potential acquisitive prescription by subsequent possessors. The development of this research includes an analysis of relevant national jurisprudence that has clarified the scope of registral enforceability and the rights of the unregistered purchaser.

Finally, the research proposes reflecting on the need to strengthen the culture of registration in the Ecuadorian state and offers some recommendations to improve the

effectiveness of the property registration system, as an essential instrument to guarantee legal security and stimulate the real estate market.

The research methodology is descriptive and explanatory: the descriptive component allows for systematizing the rules of the Civil Code, the Registration Law, and national jurisprudence on the registration of acts and contracts transferring ownership, identifying registral principles such as publicity, enforceability, and priority. The explanatory component, in turn, focuses on analyzing the consequences of failing to register, such as the impossibility of exercising real actions, clarifying the limits and scope of registral enforceability in the Ecuadorian state.

Keywords: Property Registration, Property Registry, Legality, Predictability, Sale Contract.

1.2 Introducción

La compraventa de bienes inmuebles constituye uno de los contratos más antiguos y esenciales en la historia del derecho civil; es así que, desde los orígenes del derecho romano, pasando por las codificaciones modernas hasta el sistema registral contemporáneo, este contrato ha evolucionado para responder a las necesidades sociales de seguridad, certeza y publicidad. La inscripción en el Registro de la Propiedad se configura hoy como un elemento esencial para la eficacia de los actos traslativos de dominio frente a terceros, consolidando el principio de seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario (Cordero, 2022).

En el derecho romano, la compraventa (*emptio venditio*) era un contrato consensual que se perfeccionaba por el solo acuerdo de voluntades; el dominio no se transfería mediante el contrato mismo sino a través de modos de tradición como la *mancipatio*, la *in iure cessio* o la entrega efectiva (Domínguez, 2017). Este sistema privilegiaba la autonomía de la voluntad, pero carecía de mecanismos públicos de publicidad que previnieran fraudes o conflictos sobre la propiedad.

La Edad Media y el Antiguo Régimen heredaron y adaptaron estas prácticas, desarrollando formas solemnes y escrituras públicas como mecanismos de prueba, pero sin un registro unificado; fue con la codificación napoleónica de 1804 que se consolidó la exigencia de formalidad documental para ciertos actos, estableciendo que la transferencia del dominio requería título y modo (Código Civil Francés, art. 711). Este modelo influyó directamente en el Código Civil de Andrés Bello y, posteriormente, en el ecuatoriano.

En el estado ecuatoriano, desde su adopción en 1861, el Código Civil ha mantenido la regla de que el contrato de compraventa es consensual, es decir, se perfecciona por el solo consentimiento; sin embargo, para bienes inmuebles exige que el contrato conste en escritura pública; no obstante, la tradición o entrega material fue reemplazada gradualmente como requisito de oponibilidad por la inscripción en el Registro de la Propiedad, conforme a la Ley de Registro dictada originalmente en 1869 y reformada varias veces (Consejo de la Judicatura, 2021).

La inscripción surgió en el siglo XIX como respuesta a la necesidad de dotar de seguridad al tráfico inmobiliario. La Ley de Registro estableció que los actos traslativos de dominio sobre inmuebles debían inscribirse para ser oponibles a terceros. Según el artículo 1504 del Código Civil, en su redacción actual: “Los títulos traslativos de dominio de bienes raíces no producen efecto contra terceros sino desde la inscripción en el Registro de la Propiedad.” Esto significa que, aunque el contrato sea válido entre las partes, la inscripción es indispensable para su eficacia erga omnes.

El principio de publicidad registral tiene como objetivos evitar fraudes como la doble venta, consolidar la seguridad del crédito hipotecario y garantizar la certeza sobre la situación jurídica de los bienes inmuebles (Cordero et al., 2022; Consejo de la Judicatura, 2021). En la actualidad, el Reglamento a la Ley de Registro (Decreto Ejecutivo No. 312, 2018) ha modernizado los procedimientos, exigiendo interoperabilidad entre registros y protocolos electrónicos, fortaleciendo así la transparencia y la accesibilidad del sistema.

En síntesis, la evolución histórica de la legalidad de la compraventa de inmuebles muestra un tránsito desde la sola voluntad y tradición física hacia un sistema que exige solemnidad documental y publicidad registral. Esta evolución responde a la necesidad de equilibrar la libertad contractual con la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario. La inscripción en el Registro de la Propiedad no constituye el modo de adquirir el dominio, sino el requisito esencial para su oponibilidad frente a terceros, garantizando un orden público de certeza y previsibilidad en las transacciones inmobiliarias.

A pesar de vivir actualmente en un mundo interconectado y con grandes avances tecnológicos, al ser la inscripción en el Registro de la Propiedad una decisión de la parte adquirente en el contrato de compraventa, en varias ocasiones se presenta el caso de falta de inscripción por diferentes circunstancias. Esta falta de inscripción genera una problemática tanto para el propietario como para el sistema registral; lo cual desde el punto de vista jurídico es importante analizarlo; puesto que, no hay una norma jurídica que prácticamente imponga un término o plazo determinado para la inscripción del contrato notariado.

El análisis investigativo del derecho registral permite comprender cómo se estructuran y aplican los principios de publicidad, legalidad, tracto sucesivo y prioridad, que son esenciales para garantizar la confianza pública en los datos del registro (Consejo de la Judicatura, 2021). Por ejemplo, sin un sistema registral confiable y transparente, se incrementan los riesgos de ventas múltiples, litigios por propiedad, afectaciones a la seguridad del crédito hipotecario y dificultades para el desarrollo urbano ordenado.

1.3 Planteamiento del Problema

El contrato de compraventa de bienes inmuebles es, por su naturaleza, consensual y solemne, pues exige constar en escritura pública; sin embargo, la sola celebración del contrato, aunque válido entre las partes, no garantiza su completa legalidad ya que necesariamente el paso final para cellar este acto consensual y solemne es la inscripción en el Registro de la Propiedad con la finalidad de asegurar el tráfico jurídico en el mercado inmobiliario, regulando las relaciones comerciales de este tipo entre los ciudadanos dentro del Estado.

En la práctica la gran mayoría de compradores y vendedores normalmente legalizan su compra al cumplir con la inscripción en el Registro de la Propiedad; más sin embargo existen varios casos en los que se dio la transacción y omiten o posterguen la inscripción de la escritura pública en el Registro de la Propiedad. Esta omisión genera múltiples problemas legales: el adquirente no inscrito carece de protección frente a terceros adquirentes de buena fe que sí inscriban, se expone a riesgos como la doble venta, y ve limitada la posibilidad de ejercer acciones reales como la reivindicatoria. Además, la falta de inscripción dificulta la planificación urbana, la recaudación de tributos y el acceso al crédito hipotecario, impactando no solo a particulares sino al interés público.

En este contexto, surge la necesidad de estudiar cuáles son los efectos legales concretos de la no inscripción de la escritura pública de compraventa de bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad. Resulta fundamental analizar cómo esta omisión limita la eficacia erga omnes del derecho de dominio, qué consecuencias procesales y patrimoniales conlleva para las partes y cuáles son las implicaciones para la seguridad jurídica y el orden público económico.

De esta manera, el presente trabajo de investigación se propone abordar esta

problemática jurídica con el fin de contribuir a la comprensión, prevención y eventual solución de los conflictos derivados de la falta de inscripción registral, fortaleciendo así la cultura de la legalidad y la seguridad del tráfico inmobiliario en el país.

1.4 Formulación del Problema

¿Cuáles son los efectos legales que se generan por la omisión de inscribir la escritura pública de compraventa de bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad, y cómo afecta dicha omisión la eficacia y oponibilidad del derecho de dominio frente a terceros?

1.5 Hipótesis

La omisión de inscribir la escritura pública de compraventa de bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad impide la oponibilidad del derecho de dominio frente a terceros, generando inseguridad jurídica, aumentando el riesgo de conflictos como la doble venta y limitando el ejercicio de acciones reales por parte del adquirente no inscrito.

1.6 Variables

1.6.1 Variable Independiente

Inscripción de la escritura pública de compraventa de bienes inmuebles

1.6.1 Variable Dependiente

Efectos legales de la omisión de la inscripción de la escritura pública de compraventa en el Registro de la Propiedad.

1.7 Objetivos

1.7.1 Objetivo General

Analizar efectos legales de la no inscripción de las escrituras públicas de compraventa de bienes inmuebles en el registro de la propiedad, con la finalidad de determinar vacíos legales y nudos críticos.

1.7.2 Objetivos Específicos

1. Describir el marco normativo y doctrinario que regula la inscripción de los actos traslativos de dominio de bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad.
2. Identificar las consecuencias jurídicas y procesales que enfrenta el adquirente no inscrito, especialmente en relación con la oponibilidad del derecho de dominio frente a terceros.
3. Analizar la importancia de la inscripción registral como mecanismo para garantizar la seguridad jurídica.

1.8 Justificación

La presente investigación es relevante porque aborda una problemática jurídica frecuente y con importantes implicaciones prácticas acerca de la omisión de inscribir la escritura pública de compraventa de bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad; puesto que la falta de inscripción expone al adquirente a riesgos considerables, como la doble venta del inmueble, la imposibilidad de ejercer acciones reales como la reivindicatoria contra terceros inscritos de buena fe y la pérdida del derecho de dominio frente a posteriores inscripciones válidas. Asimismo, esta omisión afecta no solo a los intereses particulares, sino también al interés público.

Investigar los efectos legales de la no inscripción resulta indispensable para comprender los alcances y límites del sistema registral en nuestro país. Permite analizar el principio de publicidad registral como garantía de certeza y seguridad en las transacciones inmobiliarias, así como identificar los desafíos y vacíos normativos que dificultan su adecuada aplicación. De esta forma, el estudio aporta a la construcción de soluciones prácticas, como la promoción de una cultura registral sólida y la mejora de los procedimientos administrativos.

Finalmente, la presente investigación se justifica en la necesidad de fortalecer la seguridad jurídica y la confianza pública en el sistema de Registro de la Propiedad como pilar esencial del desarrollo económico y social. Al analizar las consecuencias legales de la falta de inscripción, se contribuye al conocimiento jurídico y se facilita la prevención de conflictos patrimoniales, generando beneficios tanto para operadores del derecho como para la sociedad en general.

CAPITULO II

2.1 Marco Teórico

2.1.2 Concepto y Naturaleza Jurídica de la compraventa de bienes inmuebles

La compraventa de bienes inmuebles constituye uno de los contratos más relevantes y antiguos del derecho civil, reflejo de la necesidad social de transferir la propiedad de manera segura y previsible; su evolución histórica y regulación jurídica en el estado ecuatoriano evidencian un tránsito progresivo desde la sola voluntad de las partes hacia la exigencia de formas solemnes y la publicidad registral, consolidándose como un mecanismo esencial para garantizar la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario (Cordero, León & Ramírez, 2022).

El Código Civil ecuatoriano define la compraventa en el artículo 1732, define a la Compraventa literalmente: “...es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa, y la otra a pagarla en dinero. El que contrae la obligación de dar la cosa se llama vendedor, y el que contrae la de pagar el dinero, comprador. El dinero que el comprador se obliga a dar por la cosa vendida se llama precio” (Código Civil, 2005, p.84). Esta definición recoge elementos esenciales: bilateralidad, onerosidad y consensualidad. Es decir, ambas partes asumen obligaciones recíprocas y equivalentes, cuyo cumplimiento permite el intercambio de bienes.

El autor argentino Jorge Mosset Iturraspe, afirma: “La compraventa es un contrato consensual en el cual una de las partes se obliga a transferir la propiedad de una cosa y la otra a pagar por ella un precio en dinero. Es el paradigma del contrato oneroso, bilateral y conmutativo” (Mosset Iturraspe, 2019, p. 19).

El Colombiano Fernando Hinestrosa; dice: “La compraventa es el contrato por el cual una parte se obliga a transferir el dominio de una cosa a otra, quien se obliga a su vez a pagarle un precio cierto en dinero o signo que lo represente”. (Hinestrosa, 2016, p. 57).

El tratadista Guillermo Cabanellas de las Cuevas; dice: “El contrato de compraventa es el convenio por el cual el vendedor se obliga a entregar una cosa determinada y el comprador a pagar por ella un precio cierto en dinero, perfeccionándose por el solo

consentimiento salvo disposición legal en contrario” (Cabanellas de las Cuevas, 2020, p. 91).

Los tres conceptos, aunque con matices propios, convergen en la estructura esencial de la compraventa como contrato consensual, bilateral y oneroso, con obligaciones correlativas de transferir el dominio de una cosa y pagar un precio cierto en dinero. Para la práctica jurídica ecuatoriana, estos enfoques doctrinarios latinoamericanos enriquecen la interpretación del Código Civil, ofreciendo criterios para resolver lagunas, controversias y casos complejos.

Es un contrato consensual, bilateral y oneroso, que genera obligaciones recíprocas para vendedor y comprador. En el caso de bienes inmuebles, el Código Civil exige además la solemnidad de la escritura pública como forma de perfección ante la ley conforme lo determina el inciso segundo del artículo 1740, sin la cual el contrato carece de validez legal.

El contrato de compraventa constituye uno de los instrumentos jurídicos más antiguos, universales y trascendentales en el derecho civil. Su importancia radica en facilitar el intercambio de bienes, satisfacer necesidades humanas esenciales y dinamizar la economía. En el contexto de un Estado, la compraventa no solo es un acuerdo privado entre partes: es un mecanismo que organiza y regula las relaciones socio-comerciales de la ciudadanía, garantizando seguridad jurídica, equidad y desarrollo económico.

La compraventa es el contrato por excelencia del comercio; su aplicación cotidiana, desde la venta de alimentos hasta complejas transacciones inmobiliarias, impacta de manera directa en la economía nacional. Garantiza que los bienes circulen de quien no los necesita o produce hacia quien los requiere, asignando recursos de manera más eficiente.

En el plano social, la compraventa fomenta la confianza y la cooperación entre ciudadanos; la previsibilidad de las obligaciones y derechos derivados del contrato gracias a su regulación legal reduce conflictos y promueve la cohesión social. Como señala De Castro (2018), la seguridad jurídica contractual es una condición básica para el desarrollo sostenible de las economías latinoamericanas.

El origen de la regulación de la compraventa en la legislación ecuatoriana se encuentra en la recepción del Código Civil de Andrés Bello, promulgado en Chile en 1855 y adoptado en Ecuador en 1861. Este cuerpo legal, inspirado en el derecho romano y la codificación napoleónica, incorporó el principio del título y modo para la transferencia de dominio, donde el contrato constituye el título y la tradición el modo de adquirir el dominio (art. 740).

En el derecho romano clásico, la compraventa (*emptio venditio*) era consensual y el dominio se transfería mediante formas de tradición como la *mancipatio* o la *in iure cessio*, institutos que requerían solemnidades públicas para su eficacia (Domínguez, 2017). Sin embargo, carecían de un sistema registral unificado, lo que favorecía la inseguridad y los fraudes.

La tradición francesa influyó directamente en la codificación sudamericana, reforzando la necesidad de solemnidad escrita y estableciendo la separación conceptual entre el contrato y la transmisión de dominio. En Ecuador, la escritura pública se consolidó como requisito esencial para la validez del contrato de compraventa de bienes inmuebles, garantizando la autenticidad y la verificación notarial.

En el ordenamiento ecuatoriano, la compraventa de bienes inmuebles tiene naturaleza consensual, onerosa y traslativa de dominio; no obstante, su eficacia plena está condicionada por dos requisitos fundamentales:

- a) **Solemnidad de la escritura pública:** Es un requisito *ad substantiam actus*, indispensable para la existencia del contrato. Sin escritura pública, la compraventa de inmuebles es nula, aunque exista acuerdo de voluntades (art. 1740 C.C.).
- b) **Inscripción en el Registro de la Propiedad:** Aunque la compraventa válidamente celebrada en escritura pública es perfecta entre las partes, carece de efectos *erga omnes* sin inscripción. Según el artículo 1740 del Código Civil, la inscripción es indispensable para que el derecho de dominio pueda hacerse valer frente a terceros; es así como la compraventa de bienes inmuebles ha evolucionado desde un contrato meramente consensual a uno solemne y registrado, en respuesta a la necesidad de dotar de certeza y legalidad a este tipo de actos contractuales.

2.1.2 Elementos esenciales del contrato de compraventa de bienes inmuebles: objeto lícito, causa lícita, capacidad legal y consentimiento

El contrato de compraventa de bienes inmuebles es uno de los más importantes en el derecho civil ecuatoriano, ya que implica la transferencia del dominio de bienes raíces y, con ello, la protección de la propiedad privada como derecho constitucional. Para garantizar su validez, este contrato debe cumplir con ciertos elementos esenciales exigidos por el ordenamiento jurídico: objeto lícito, causa lícita, capacidad legal y consentimiento, específicamente el artículo 1461 del Código Civil (Código Civil, 2005, p. 71). Estos requisitos no son meras formalidades, sino garantías fundamentales para proteger la libertad contractual, la buena fe y la seguridad jurídica.

Objeto lícito: El objeto del contrato de compraventa consiste en la cosa que se vende y el precio que se paga en dinero; debe ser lícito, posible, determinado o determinable.

En el caso de bienes inmuebles, el objeto debe ser un bien inmueble jurídicamente susceptible de enajenación; no pueden ser objeto de compraventa los bienes fuera del comercio humano, como los bienes públicos inalienables, o aquellos gravados con prohibiciones de enajenar (Consejo de la Judicatura, 2021). Además, el objeto ilícito conlleva la nulidad absoluta del contrato, como sería el caso de la venta de inmuebles embargados sin autorización judicial, bienes comunales sin acuerdo de la comunidad o tierras adjudicadas con prohibición de enajenar.

Causa lícita: La causa es el motivo jurídico que justifica la obligación: en la compraventa, la causa del vendedor es recibir el precio, y la del comprador, recibir la cosa. Según el artículo 1461 del Código Civil, para que la obligación sea válida debe tener una causa lícita, esto es, que no sea contraria a las leyes, la moral o el orden público.

La doctrina distingue entre causa inmediata (la prestación recíproca) y causa remota (el fin económico o social perseguido). En compraventa inmobiliaria, la causa lícita garantiza que el contrato tenga un fin permitido por el derecho, evitando fraudes y simulaciones; así, es ilícita la causa en una compraventa ficticia

para ocultar donaciones inoficiosas o defraudar acreedores (Cordero, León & Ramírez, 2022).

Capacidad legal: La capacidad es la aptitud de una persona para ejercer derechos y contraer obligaciones. Según el Código Civil, la regla general es la capacidad plena de ejercicio para celebrar actos jurídicos, con ciertas excepciones establecidas en la ley, el artículo 1462 del Código Civil determina: “Toda persona es legalmente capaz, excepto las que la ley declara incapaces). (Código Civil, 2005, p. 71)

En materia de compraventa de inmuebles, es indispensable que tanto comprador como vendedor tengan capacidad legal: por ejemplo, los incapaces relativos menores adultos no emancipados, personas sujetas a curatela requieren autorización judicial o de sus representantes legales. La compraventa celebrada por incapaces sin los requisitos legales es anulable o ineficaz.

La protección de la capacidad legal es un pilar del derecho civil patrimonial, ya que busca salvaguardar la voluntad libre y consciente de las partes. En el caso ecuatoriano, la escritura pública de compraventa también actúa como control preventivo, pues el notario debe verificar la capacidad de los otorgantes (Consejo de la Judicatura, 2021).

Consentimiento: El consentimiento es el acuerdo de voluntades de las partes sobre el objeto y la causa del contrato. Para ser válido, debe ser libre y exento de vicios: error, fuerza o dolo, conforme al artículo 1467 del Código Civil.

En la compraventa inmobiliaria, el consentimiento se perfecciona en la escritura pública, que documenta de manera solemne el acuerdo de las partes; sin embargo, la sola escritura pública no subsana la existencia de vicios de consentimiento. El error sustancial sobre la identidad del inmueble o su extensión, la violencia o el dolo invalidan el acto jurídico.

El consentimiento también implica la voluntad de transferir el dominio y la aceptación de pagar el precio. La exigencia de forma solemne, ósea elevado a escritura pública refuerza la seriedad del consentimiento, permitiendo su control

notarial y su inscripción posterior en el Registro de la Propiedad como requisito de oponibilidad frente a terceros conforme la disposición constante en el Código Civil en su artículo 1740.

Estos elementos esenciales no son meros requisitos formales, sino garantías sustanciales de la libertad y seguridad jurídica; ya que, el cumplimiento de estos requisitos protege a las partes contratantes, previene fraudes y facilita la legalidad de este tipo de actos contractuales.

Así, el objeto lícito, la causa lícita, la capacidad legal y el consentimiento libre y solemne constituyen los fundamentos jurídicos que sostienen la validez y eficacia del contrato de compraventa de bienes inmuebles, alineando la autonomía de la voluntad con el interés general y el orden público económico.

2.1.3 Principios jurídicos que sustentan el contrato de compraventa

El contrato de compraventa es uno de los más antiguos y extendidos del derecho civil; su importancia radica en que constituye el mecanismo jurídico por excelencia para transferir el dominio de bienes, facilitando el intercambio y la circulación de riqueza como ya se ha analizado en los acápites anteriores. En nuestra legislación su regulación se encuentra en el Código Civil, y está inspirada en principios jurídicos fundamentales que garantizan su validez, eficacia y justicia. (Código Civil, 2005).

Estos principios no son normas aisladas, sino directrices que orientan la interpretación y aplicación de las disposiciones legales, consolidando la coherencia del sistema y la protección de la autonomía de la voluntad. A continuación, se analizan los principales principios que sustentan el contrato de compraventa: autonomía de la voluntad, buena fe, consensualidad, equilibrio contractual y publicidad registral.

Principio de autonomía de la voluntad: La autonomía de la voluntad es el pilar básico del derecho de contratos; reconoce la facultad de las personas para regular libremente sus relaciones patrimoniales, dentro de los límites impuestos por la ley, el orden público y las buenas costumbres. En la compraventa, este principio se traduce en la libertad de pactar el precio, las condiciones y las modalidades del contrato (Consejo de la Judicatura, 2021).

El Código Civil recoge esta libertad en diversas disposiciones, siempre que no se contravenga la ley ni se afecte derechos de terceros. La autonomía de la voluntad promueve la seguridad jurídica al permitir que las partes definan sus derechos y obligaciones de forma clara y previsible, facilitando el tráfico económico.

Principio de buena fe: El principio de buena fe es un criterio ético-jurídico esencial que impone un estándar de conducta leal, honesta y respetuosa de la confianza legítima de la contraparte.

En la compraventa, la buena fe implica la obligación de informar sobre defectos ocultos de la cosa, de actuar sin dolo ni maniobras engañosas y de cumplir lo pactado de forma íntegra y oportuna; además, en materia registral, protege al tercero adquirente de buena fe que confía en la información del Registro de la Propiedad, consolidando su derecho mediante la inscripción (Cordero, León & Ramírez, 2022).

Principio de consensualidad: El principio de consensualidad significa que el consentimiento es el elemento esencial para la perfección del contrato. La compraventa es, en esencia, un contrato consensual: se perfecciona por el solo acuerdo de voluntades sobre la cosa y el precio.

Sin embargo, tratándose de bienes inmuebles, la ley exige la solemnidad de la escritura pública para su validez; esta exigencia no elimina el principio de consensualidad, sino que lo regula para reforzar la seguridad jurídica, estableciendo una forma solemne que previene fraudes y facilita la prueba del acto.

Principio de equilibrio contractual: El principio de equilibrio contractual busca evitar abusos y garantizar que las prestaciones de las partes mantengan una equivalencia razonable. Aunque la compraventa es un contrato típicamente oneroso, la ley sanciona los pactos leoninos o gravemente desproporcionados, especialmente cuando se aprovechan de la debilidad o ignorancia de una parte.

El Código Civil prevé la posibilidad de rescisión en casos de lesión enorme en la compraventa de bienes inmuebles; esta regla protege al vendedor que recibe menos de la mitad del justo precio del inmueble, permitiéndole resolver el contrato o exigir la restitución del valor justo. Así, el principio de equilibrio contractual garantiza la justicia conmutativa y la protección del consentimiento libre y válido.

Principio de publicidad registral: En la compraventa de bienes inmuebles, la publicidad registral es un principio esencial que busca garantizar la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario. Según el artículo 1740 del Código Civil, los títulos traslativos de dominio no producen efecto contra terceros sino desde su inscripción en el Registro de la Propiedad.

La inscripción registral permite hacer oponible el derecho de dominio frente a terceros, protege al adquirente de buena fe y previene conflictos como la doble venta. La publicidad registral asegura la transparencia en las transacciones y facilita el crédito hipotecario, contribuyendo al desarrollo económico y social del país (Consejo de la Judicatura, 2021).

El respeto y aplicación de estos principios jurídicos no solo garantiza la validez formal del contrato de compraventa, sino que promueve la equidad, la transparencia y la seguridad jurídica. Permiten armonizar la libertad contractual con el interés público, protegen la buena fe de los contratantes y fomentan un mercado inmobiliario dinámico y confiable.

El análisis de estos principios resulta indispensable para abogados, notarios, registradores y jueces, ya que orientan la interpretación y aplicación de las normas, asegurando decisiones coherentes y fundamentadas; además, su estudio es clave para diseñar reformas legislativas que fortalezcan la seguridad jurídica y el acceso a la vivienda en el Ecuador.

El contrato de compraventa se sustenta en principios jurídicos fundamentales como la autonomía de la voluntad, la buena fe, la consensualidad, el equilibrio contractual y la publicidad registral. Estos principios no son meros postulados abstractos, sino garantías prácticas que aseguran la validez, eficacia y justicia de las transacciones inmobiliarias; su correcta aplicación refuerza la seguridad jurídica, protege a las partes y contribuye al desarrollo económico y social del país.

2.1.4 La importancia de la seguridad jurídica en los contratos de compra venta

La seguridad jurídica constituye uno de los pilares fundamentales del derecho privado y un requisito indispensable para el desarrollo de la actividad contractual; en el caso específico de los contratos de compraventa, su relevancia es aún mayor, dado que este

tipo de negocios jurídicos implica la transferencia de derechos patrimoniales que suelen representar valores económicos significativos.

La seguridad jurídica permite a las partes actuar con confianza y previsibilidad, sabiendo que los actos celebrados conforme a la ley producirán los efectos jurídicos esperados. Sin esta garantía, el tráfico jurídico se torna incierto, generando conflictos, desconfianza e ineficiencia económica (Mosset Iturraspe, 2019).

El principio de seguridad jurídica exige un marco normativo claro, estable y conocido, así como instituciones eficaces que garanticen la protección de los derechos adquiridos. En materia de compraventa, esta garantía se traduce en el respeto a la voluntad contractual, la previsibilidad de las consecuencias del negocio y la protección contra actos fraudulentos (Hinestrosa, 2016).

La compraventa es, en esencia, un contrato consensual que requiere el acuerdo de voluntades sobre la cosa y el precio. Sin embargo, en el caso de bienes inmuebles, la ley impone formalidades solemnes, como la escritura pública y la inscripción registral, con el fin de proteger la seguridad jurídica no solo entre las partes sino frente a terceros.

Uno de los instrumentos más importantes para garantizar la seguridad jurídica en la compraventa inmobiliaria es la inscripción en el Registro de la Propiedad; este mecanismo permite dotar de publicidad a los actos jurídicos, asegurando su oponibilidad erga omnes.

De acuerdo con el principio de publicidad registral, cualquier interesado puede conocer la situación jurídica del bien, verificar la titularidad, los gravámenes o las limitaciones al dominio. Esto previene fraudes como la doble venta, protege la buena fe del adquirente y evita conflictos judiciales complejos (Mosset Iturraspe, 2019).

La doctrina latinoamericana coincide en que la publicidad registral es un elemento esencial para dotar de certeza y transparencia al tráfico jurídico inmobiliario. Hinestrosa (2016) destaca que el registro público fortalece la seguridad en las transacciones, al permitir que los terceros confíen en la información que en él se consigna.

La seguridad jurídica en los contratos de compraventa no solo protege intereses individuales, sino que tiene implicaciones colectivas y económicas. Un sistema jurídico previsible y confiable incentiva la inversión, reduce los costos de transacción y fomenta el desarrollo del mercado inmobiliario (De Castro, 2018).

López de Zavalía (2019) señala que la certeza en las transacciones es indispensable para que los bienes puedan servir como garantía de créditos, facilitar el acceso al financiamiento y movilizar la economía. Sin seguridad jurídica, los bancos y entidades financieras se muestran reacios a conceder préstamos garantizados con inmuebles, afectando negativamente el crecimiento económico.

Impacto social de la seguridad jurídica en la compraventa

Más allá del plano económico, la seguridad jurídica tiene un impacto social importante. En sociedades latinoamericanas con altos índices de informalidad, la formalización de la propiedad mediante la inscripción registral es un paso clave para garantizar derechos, prevenir desalojos arbitrarios y facilitar el acceso a servicios públicos básicos.

La inscripción en el Registro de la Propiedad permite a los titulares acreditar su dominio ante autoridades, acceder a programas estatales de vivienda y urbanización y participar plenamente en la vida económica formal. La falta de seguridad jurídica, en cambio, perpetúa la exclusión social y la vulnerabilidad de los sectores más pobres (De Castro, 2018).

En definitiva, la seguridad jurídica en los contratos de compraventa es un requisito indispensable para garantizar la confianza, la previsibilidad y la estabilidad de las relaciones patrimoniales. En el ámbito inmobiliario, esta seguridad se consolida mediante mecanismos como la escritura pública y la inscripción registral, que permiten proteger a las partes, prevenir fraudes y dotar de oponibilidad frente a terceros.

Al garantizar la certeza de los derechos reales, la seguridad jurídica promueve el desarrollo económico, facilita el acceso al crédito y contribuye a la inclusión social. Su fortalecimiento debe ser una prioridad para los sistemas jurídicos latinoamericanos

que buscan consolidar un Estado de derecho efectivo, inclusivo y orientado al desarrollo sostenible.

2.1.5 La función jurídica de la escritura pública en la celebración de los contratos de compraventa de bienes inmuebles

En el ordenamiento ecuatoriano, el contrato de compraventa de bienes inmuebles, aunque consensual en esencia, se encuentra sujeto a una formalidad solemne esencial para su validez: la escritura pública; es así como, elevando la forma escrita notarial de medio probatorio a requisito *ad substantiam actus*. (la sustancia del acto).

La exigencia de escritura pública no es un formalismo vacío; responde a la necesidad de garantizar seguridad jurídica, transparencia y protección de la voluntad libre y consciente de las partes. Además, cumple una función preventiva al permitir el control de legalidad notarial y habilita la inscripción en el Registro de la Propiedad, requisito indispensable para la oponibilidad del derecho de dominio frente a terceros (Código Civil, 2005).

En primer lugar, la escritura pública cumple una función probatoria privilegiada. Es un documento público autorizado por un notario, funcionario investido de fe pública. Conforme al Código Orgánico de la Función Judicial, los instrumentos públicos hacen plena prueba de su otorgamiento y contenido mientras no se declare su falsedad.

Así, la escritura pública garantiza la autenticidad del acto, facilita su prueba en juicio y previene controversias sobre los términos y condiciones del contrato. El notario verifica la identidad y capacidad de las partes, su voluntad expresa y el cumplimiento de requisitos legales, protegiendo a las partes de errores o vicios del consentimiento (Consejo de la Judicatura, 2021).

Además, la escritura pública tiene una función solemne: es requisito de existencia y validez del contrato de compraventa inmobiliaria; sin ella, el contrato es nulo, incluso si las partes han manifestado su acuerdo. Esta solemnidad refuerza la seriedad y deliberación del acto, evitando compromisos apresurados o poco reflexivos en materias de alto valor económico y relevancia social.

La intervención notarial en la formalización de la escritura pública implica un control preventivo de legalidad; el notario no se limita a transcribir la voluntad de las partes, sino que debe asegurarse de que el acto sea lícito, que las partes tengan capacidad legal y que el objeto y causa del contrato sean permitidos por la ley.

El notario actúa, así como garante de la legalidad del tráfico jurídico, previniendo actos ilícitos o fraudulentos como ventas simuladas, contratos celebrados por incapaces sin autorización, o enajenaciones de bienes no disponibles. Este control fortalece la seguridad jurídica no solo de las partes, sino del sistema en su conjunto (Cordero, León & Ramírez, 2022).

Otra función esencial de la escritura pública es servir como título inscribible en el Registro de la Propiedad. Según el artículo 1740 del Código Civil ecuatoriano: “La venta de bienes raíces, servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se refutan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública, o conste, en los casos de subasta, del auto de adjudicación debidamente protocolizado e inscrito.” (Código Civil, 2005, p. 84). La escritura pública es el instrumento necesario para solicitar dicha inscripción, pues garantiza que el acto cumpla con las formalidades y requisitos de fondo exigidos por la ley.

Así, la escritura pública no solo perfecciona la compraventa entre las partes, sino que viabiliza la inscripción registral, asegurando la eficacia del derecho de dominio frente a terceros y evitando fraudes como la doble venta. La función jurídica de la escritura pública en la compraventa de bienes inmuebles trasciende el ámbito privado.

2.1.6 El Sistema registral en el estado ecuatoriano: origen histórico, naturaleza jurídica

El sistema registral ecuatoriano tiene sus raíces en la tradición española y en la recepción del derecho civil codificado del siglo XIX; durante la época colonial, la transmisión de inmuebles se documentaba en registros parroquiales y cabildos, sin un sistema unificado ni especializado. Con la independencia y la consolidación del Estado republicano, se hizo evidente la necesidad de un sistema de publicidad jurídica formal, para evitar fraudes y dotar de certeza a las transacciones inmobiliarias.

En 1869 se promulgó en Ecuador la Ley de Registro, creando formalmente el Registro de la Propiedad como institución pública con competencia para inscribir los actos y

contratos traslativos de dominio y otros derechos reales sobre bienes inmuebles. Desde entonces, la inscripción registral ha evolucionado de un requisito meramente administrativo a un elemento esencial para la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario (Consejo de la Judicatura, 2021).

Actualmente, el sistema registral ecuatoriano se encuentra regulado por el Código Civil del Ecuador, la Ley de Registro y su Reglamento (Decreto Ejecutivo No. 312, 2018), incorporando normas que modernizan su gestión y establecen mecanismos de interoperabilidad y digitalización.

El Registro de la Propiedad es un órgano administrativo público encargado de inscribir, conservar y dar publicidad a los actos y contratos que afectan el dominio y otros derechos reales sobre bienes inmuebles; su función no es meramente archivística, sino jurídica y constitutiva de seguridad, pues permite dotar de certeza a los derechos inscritos y hacerlos oponibles a terceros.

Su carácter público implica que se organiza bajo la autoridad del Estado y sus funcionarios —los Registradores— actúan como servidores públicos con fe pública limitada a la función registral. El Registro de la Propiedad es, por tanto, un instrumento de seguridad jurídica preventiva, al exigir el cumplimiento de requisitos legales y verificar la legalidad formal de los títulos presentados para inscripción (Cordero, León & Ramírez, 2022).

El funcionamiento del sistema registral ecuatoriano se estructura sobre principios jurídicos fundamentales que le otorgan coherencia y eficacia:

- a) **Publicidad:** La publicidad registral garantiza que los actos inscritos sean oponibles a terceros y puedan ser conocidos por cualquier interesado. Los registros son públicos y accesibles, lo que protege la buena fe del adquirente y reduce la posibilidad de fraudes como la doble venta.
- b) **Prioridad:** El principio de prioridad establece que el primero en inscribir tiene mejor derecho; así, entre varios títulos incompatibles, prevalece el que se inscribió antes en el Registro. Este principio incentiva la inscripción oportuna y otorga seguridad en la preferencia de derechos reales.
- c) **Tracto sucesivo:** El tracto sucesivo implica que las inscripciones deben seguir una cadena lógica e ininterrumpida, enlazando cada transmisión con la inscripción

anterior. Garantiza la coherencia del historial jurídico del inmueble y evita interrupciones o saltos que generen incertidumbre sobre la titularidad.

- d) **Legalidad:** El principio de legalidad exige que el Registrador verifique la conformidad del acto con la ley antes de inscribirlo. Incluye el control de la capacidad de las partes, la legitimidad del título, la correcta descripción del inmueble y el cumplimiento de requisitos fiscales. Esta función de control preventivo de legalidad protege el orden jurídico y previene la inscripción de actos nulos o ilícitos (Consejo de la Judicatura, 2021).

El sistema registral ecuatoriano es producto de un proceso histórico que buscó garantizar la certeza y la seguridad en las transacciones inmobiliarias. Su naturaleza jurídica como institución pública, sus principios fundamentales publicidad, prioridad, tracto sucesivo y legalidad y su finalidad orientada a proteger a los terceros de buena fe y garantizar la seguridad jurídica, convierten al Registro de la Propiedad en un pilar esencial del derecho civil patrimonial ecuatoriano.

Fortalecer este sistema implica no solo contar con leyes claras y procedimientos eficientes, sino también promover una cultura registral sólida que valore la inscripción como instrumento indispensable para la legalidad y el desarrollo económico y social del país.

2.1.7 El Registro de la Propiedad: Estructura y funciones

El Registro de la Propiedad tiene por objeto garantizar la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias mediante la inscripción de instrumentos públicos, títulos y documentos. Su finalidad principal es servir como medio de tradición del dominio de bienes raíces y otros derechos reales, en cumplimiento del principio de publicidad.

De esta forma, el Registro da publicidad a los contratos y actos que transfieren el dominio de bienes raíces o imponen gravámenes; garantiza la autenticidad y la seguridad de los títulos y documentos que deben registrarse. La inscripción confiere oponibilidad frente a terceros, evitando fraudes como la doble venta y protegiendo la buena fe de los adquirentes

En cada cantón del Ecuador existe una Oficina del Registro de la Propiedad, a cargo de un Registrador; esta oficina tiene la responsabilidad de llevar los registros de las

inscripciones conforme a la ley; es importante destacar que los artículos 3 al 10 de la Ley de Registro han sido derogados, por lo que la organización actual se encuentra regulada principalmente en el Reglamento a la Ley de Registro y las resoluciones del Consejo de la Judicatura.

Este organismo es regentado por el Registrador es el funcionario responsable de la gestión técnica y legal del Registro de la Propiedad. Entre sus principales deberes y atribuciones se encuentran:

- Inscribir únicamente documentos legalmente admisibles y negarse cuando existan causales como falta de autenticidad, impago de impuestos, ubicación incorrecta del inmueble, vicios en el título o incumplimiento de requisitos legales.
- Mantener un inventario de los registros y libros de la oficina, enviando copia anualmente a la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.
- Llevar los libros del Registro de Propiedad, Registro de Gravámenes, Registro Mercantil, Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar, entre otros.

El Registrador debe llevar un libro denominado Repertorio, en el que se anotan todos los documentos cuya inscripción se solicite; este libro debe estar foliado y tener un acta inicial indicando el número total de folios; cada página se divide en cinco columnas para consignar información como: nombre del solicitante, naturaleza del acto, clase de inscripción, hora y mes de la inscripción y registro parcial correspondiente.

El Repertorio se cierra diariamente con una razón de las anotaciones realizadas, firmada por el Registrador, dejando constancia de si hubo o no inscripciones. El Registrador debe inscribir las cancelaciones, alteraciones y todo lo concerniente a las inscripciones realizadas en cada registro. Los registros se llevarán en papel del sello correspondiente, formados del mismo modo que el protocolo de los Notarios y foliados sucesivamente.

Cada registro debe contener un índice alfabético, en el que se indiquen separadamente los nombres y apellidos de los otorgantes y el nombre del inmueble al que se refiere la inscripción.

Deben inscribirse en el Registro de la Propiedad:

- Contratos que causen traslación de la propiedad de bienes raíces.
- Demandas sobre propiedad.
- Títulos constitutivos de hipoteca o prenda.
- Títulos que constituyan derechos reales como usufructo, uso, habitación y servidumbres.
- Testamentos, sentencias de partición de bienes, diligencias de remate de bienes raíces.
- Títulos de registro de minas y documentos previstos en el Código de Comercio.

El proceso de inscripción debe observar las disposiciones del Código Civil y otras normas aplicables; y se debe:

- Incluir la designación de las personas que transfieren y los límites del inmueble.
- La fijación de carteles se acreditará con certificados del juez y del notario, y hasta treinta días después del aviso no podrá efectuarse la inscripción.
- La inscripción de embargos o cesiones de bienes requiere providencia de juez competente.
- Los instrumentos otorgados en el extranjero necesitan previa calificación judicial de su legalidad.

Forma y solemnidad de las inscripciones

Se realizará una sola inscripción, aunque haya varios acreedores o deudores si existe unidad de derechos o si la obligación es indivisible. Las partidas de inscripción se colocarán bajo el número asignado en el Repertorio.

La inscripción de títulos de propiedad y otros derechos reales contendrá:

- a) Fecha de inscripción.
- b) Nombres, apellidos y domicilio de las partes.
- c) Naturaleza y fecha del título.
- d) Designación de la oficina donde se guarda el original.
- e) Nombre y linderos del inmueble.

f) Firma del Registrador.

Las correcciones de errores u omisiones se harán constar en notas al margen de la inscripción respectiva; las variaciones derivadas de nuevos títulos darán lugar a otra inscripción, con notas de referencia entre ambas.

El Registrador no podrá cancelar inscripciones sino por solicitud de parte o por orden judicial. Sin embargo, deberá anotar de oficio referencias en las inscripciones anteriores sobre actos posteriores que afecten el mismo inmueble. (Ley de Registro)

2.1.7 Efectos de la no inscripción de la escritura pública de compraventa en el Registro de la Propiedad

La inscripción en el Registro de la Propiedad es un requisito esencial para la oponibilidad de los actos traslativos de dominio sobre bienes inmuebles frente a terceros, conforme al ordenamiento jurídico ecuatoriano. La falta de inscripción de la escritura pública de compraventa tiene importantes efectos legales y prácticos que limitan la eficacia del derecho adquirido.

La no inscripción de la escritura pública de compraventa de bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad puede acarrear diversos efectos legales. Principalmente, el comprador no adquiere la propiedad de forma plena ni puede oponer su derecho frente a terceros. Además, el vendedor podría seguir siendo considerado propietario y, por lo tanto, vender el mismo inmueble a otra persona, generando conflictos legales y dudas sobre la titularidad del bien (Cordero, León & Ramírez, 2022).

Si se toma en consideración la normativa vigente, no existe disposición expresa que establezca un plazo obligatorio para inscribir la escritura pública. Sin embargo, la ley tampoco advierte de manera explícita los problemas legales que pueden surgir en el futuro si no se cumple con la inscripción, dejando en manos del adquirente la diligencia de formalizar el acto para evitar conflictos posteriores.

Por otro lado, Casa (2021) menciona que una de las principales consecuencias de la no inscripción del contrato de compraventa de un bien inmueble es la pérdida de seguridad jurídica, dado que el Registro de la Propiedad es el

encargado de brindar dicha seguridad mediante la inscripción, dejando constancia pública de quién es el nuevo titular del bien inmueble:

"La pérdida de seguridad jurídica sobre el bien inmueble se produce cuando, por desconocimiento u omisión, el comprador decide no inscribir el contrato, perdiendo así la protección legal que brinda el sistema registral" (Casa, 2021, p. 24).

Asimismo, Casa (2021) advierte sobre el riesgo de doble venta del mismo bien inmueble: "Al no inscribir el contrato de compraventa en el Registro de la Propiedad pertinente, puede ocurrir la venta del mismo bien a diferentes personas, generando un conflicto para determinar quién es el propietario" (Casa, 2021, p. 25).

La doble venta puede ser realizada de forma maliciosa por el vendedor, quien al comprobar que el bien sigue registrado a su nombre podría aprovecharse de la situación y venderlo nuevamente. Esto genera un problema grave para los compradores posteriores, quienes enfrentarán procesos judiciales complejos para determinar la titularidad.

Los efectos legales de la no inscripción pueden variar, pero entre los principales se destacan:

Falta de oponibilidad: La no inscripción impide que el comprador haga valer su derecho de propiedad frente a terceros. Cualquier persona podría alegar derechos sobre el inmueble sin que el comprador tenga protección legal, ya que carece de publicidad registral (Código Civil, 2005).

Pérdida de seguridad jurídica: El vendedor puede seguir siendo considerado el propietario legal del bien, generando incertidumbre sobre la titularidad y posibles conflictos con terceros.

Imposibilidad de ejercer derechos reales: El comprador no podrá reclamar la propiedad en caso de desalojo ni realizar acciones legales para proteger su inversión, pues legalmente no será el titular inscrito (Consejo de la Judicatura del Ecuador, 2021).

Dificultades en la transferencia futura: La falta de inscripción complica la venta posterior del inmueble, desincentivando a potenciales compradores al no poder verificar la titularidad con certeza.

Limitaciones para financiamiento: Las instituciones financieras exigen inscripción registral para aceptar el bien como garantía, por lo que la falta de inscripción puede impedir el acceso a crédito hipotecario.

Problemas con la administración pública: El comprador no inscrito puede enfrentar obstáculos para gestionar servicios básicos o trámites administrativos relacionados con el inmueble, ya que no figura como propietario legal en los registros oficiales.

Por estas razones, es fundamental realizar la inscripción en el Registro de la Propiedad para garantizar la seguridad jurídica de la transacción y proteger los derechos del comprador. La inscripción consolida la titularidad y evita conflictos futuros que podrían derivar en procesos judiciales costosos y prolongados (Cordero, León & Ramírez, 2022).

La omisión de la inscripción genera incertidumbre sobre la titularidad del bien y fomenta la informalidad en las transacciones inmobiliarias. Esta situación afecta no solo a los particulares involucrados, sino al interés público, dificultando la planificación urbana, la recaudación de tributos y la gestión catastral.

En síntesis, la no inscripción de la escritura pública de compraventa en el Registro de la Propiedad no invalida el contrato entre las partes, pero limita gravemente su eficacia jurídica frente a terceros, exponiendo al adquirente a perder el bien frente a terceros de buena fe inscritos y afectando la seguridad del tráfico inmobiliario. Por ello, la inscripción registral se configura como un requisito indispensable para consolidar y proteger el derecho de dominio en el Ecuador.

2.1.8 Casos icónicos de la no inscripción de la escritura de compraventa en el Registro de la Propiedad

Sentencia No. 115-2017 (CNJ, 2017)

En este caso, la parte demandante alegaba ser propietaria de un inmueble en virtud de una escritura pública de compraventa no inscrita, mientras que un tercero había adquirido e inscrito el mismo inmueble.

La Corte Nacional de Justicia reiteró que la inscripción en el Registro de la Propiedad no constituye el derecho de dominio, pero es indispensable para su oponibilidad frente a terceros.

El comprador no inscrito no puede reivindicar el bien frente a un tercero adquirente de buena fe que haya inscrito primero su título. La Corte reafirmó que la inscripción protege la buena fe y la certeza registral, evitando fraudes como la doble venta. Fuente: Corte Nacional de Justicia del Ecuador (2017). **Sentencia No. 115-2017 (Exp. 1706-2015). Jurisprudencia sobre doble venta e inscripción (Corte Provincial de Pichincha)**

Conflictos donde un vendedor celebra dos compraventas sobre el mismo inmueble: la primera escritura no se inscribió, mientras que la segunda sí.

Los jueces han establecido que la compraventa no inscrita es válida inter partes, pero inoponible frente al adquirente inscrito. El vendedor incumple su obligación contractual frente al primer comprador, pero este sólo tiene acción personal (daños o resolución), no reivindicatoria.

El principio de prioridad registral protege al adquirente inscrito de buena fe.

Corte Provincial de Pichincha, Sala de lo Civil (2016). Sentencia sobre acción reivindicatoria en doble venta no inscrita.

Jurisprudencia sobre prescripción adquisitiva vs. compraventa no inscrita

Demandas de prescripción adquisitiva extraordinaria sobre inmuebles vendidos en escritura pública no inscrita, donde el comprador no ejerce posesión y un tercero ocupa el bien.

Los jueces han señalado que la compraventa no inscrita carece de efectos frente a terceros, y el comprador no inscrito no puede oponer su título para detener la prescripción de quien posee de buena fe.

La omisión de inscripción expone al adquirente al riesgo de perder el bien por prescripción adquisitiva extraordinaria.

Ningún documento sujeto a inscripción podrá ser admitido ni producir efectos en juicio o fuera de él si no está debidamente registrado; para realizar la inscripción, el interesado deberá presentar la boleta de pago del impuesto de registro y adicionales. Todo interesado tiene derecho a examinar sin reserva los registros, índices y archivos de las oficinas del Registro de la Propiedad.

CAPITULO III

METODOLOGÍA

3.1. Método de la Investigación

3.1.1. Tipo de investigación

Descriptiva: El enfoque descriptivo permite caracterizar detalladamente el marco normativo y doctrinario sobre la obligación de inscripción en el Registro de la Propiedad. Consiste en la sistematización de normas del Código Civil, la Ley de Registro, su Reglamento, identificando principios como publicidad, oponibilidad y prioridad registral.

Explicativa: El estudio también es de carácter explicativo, ya que busca analizar las consecuencias jurídicas derivadas de la omisión de la inscripción. Se explican los efectos sobre la oponibilidad del derecho de dominio, el riesgo de doble venta, la protección de terceros de buena fe y la inseguridad jurídica en el tráfico inmobiliario.

Enfoque de la investigación

Enfoque cualitativo: La investigación se sustenta en un enfoque cualitativo, que prioriza el análisis interpretativo, la comprensión profunda de normas y conceptos jurídicos, y la contextualización doctrinal y jurisprudencial. Busca entender y explicar las implicaciones legales y sociales del fenómeno estudiado.

3.1.2 Métodos de investigación

Método exegético o analítico-jurídico: Este método consiste en el estudio sistemático e interpretativo de fuentes legales: Código Civil, Ley de Registro, Reglamento a la Ley de Registro. Permite analizar el contenido, alcance y aplicación de las normas, interpretarlas conforme a los principios generales del derecho civil y resolver eventuales antinomias.

Análisis bibliográfico: Implica la revisión detallada de doctrina especializada, manuales, textos jurídicos, artículos académicos y jurisprudencia relevante. Permite identificar definiciones, clasificaciones, teorías y enfoques sobre la inscripción registral, la publicidad inmobiliaria y la oponibilidad del dominio.

3.1.3 Técnicas e instrumentos

Encuestas: Se aplicó un cuestionario previamente estructurado con la finalidad de recoger información sistemática de actores involucrados en el proceso de compraventa inmobiliaria abogados principalmente; sobre su conocimiento, prácticas y percepciones respecto a la inscripción registral.

Entrevistas: Con la finalidad de profundizar en el análisis cualitativo mediante la recolección de opiniones expertas y experiencias prácticas.

Lectura Científica. - Realicé el análisis lógico jurídico y comparativo de los libros, y más instrumentos que sirven de fuente de consulta, en la que se deducen las diferentes doctrinas, criterios de autores y la jurisprudencia o vivencia histórica ecuatoriana y comparada, que permitió sustentar mi investigación académica y proponer soluciones viables y aplicables al problema en cuestión.

Análisis del marco legal: Analice de manera minuciosa el marco legal que respalda la normativa y su cumplimiento, el proceso de creación de la normativa parte de la investigación y sus formas de aplicabilidad a nivel local.

3.2 Criterio de Inclusión y Criterio de Exclusión

El criterio de inclusión para aplicación de las herramientas de campo de apoyo para el desarrollo de la investigación gira en torno al conocimiento del tema, se tomó en cuenta a individuos que residen en el cantón Guaranda y con conocimiento en el área de estudio; en lo que respecta a las entrevistas, se aplicaron a abogados en libre ejercicio del Cantón Guaranda en un número de 1 y el Registrador de la propiedad del Cantón Guaranda; y, en lo que concierne a las encuestas se aplicaran a 50 usuarios del Registro de la Propiedad en el Cantón Guaranda quienes por lo regular realizan tramites de legalización de tierras en el sector rural. Estas personas con su conocimiento en el tema pueden aportar al desarrollo de la investigación objetivamente.

3.3 Población y Muestra

Entrevistas: 1 abogados en libre ejercicio y el Registrador de la Propiedad del Cantón Guaranda

Encuestas: 50 usuarios del Registro de la Propiedad en el Cantón Guaranda quienes por lo regular realizan tramites de legalización de tierras en el sector rural.

Localización geográfica del estudio: Casco Urbano, Cantón Guaranda, Provincia de Bolívar.

CAPITULO IV

RESULTADOS Y DISCUSIÓN

4.1 Resultados

4.1.1. Encuestas

1. ¿Sabe que es un contrato de compraventa de un bien inmueble?

Si	48
No	2
Total	50

Tabla 1.

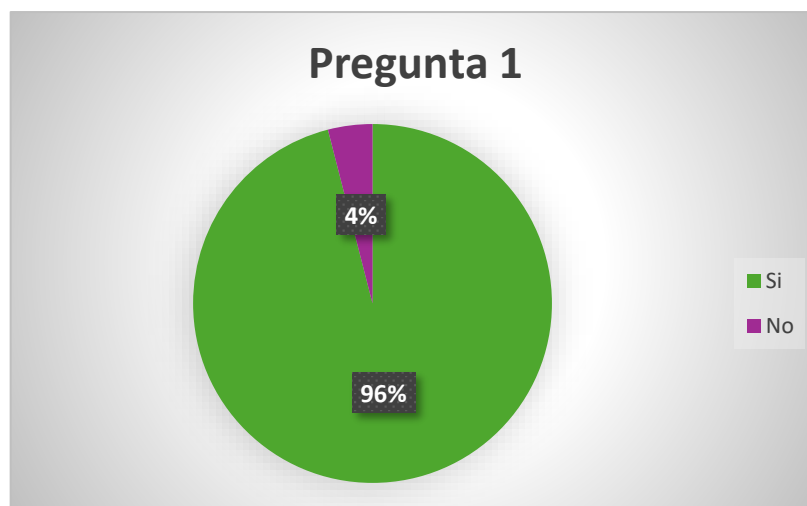


Gráfico 1.

Investigador: Edwin Alejandro Urbano Borja

Población: Ciudadanos y usuarios del Registro de la Propiedad

En esta pregunta se obtiene la información de que la mayoría de personas conoce, o sabe que es un contrato de compraventa de un bien inmueble, mientras que solo el 4% de la población encuestada menciona que desconoce sobre el mismo, por lo cual es viable la aplicación de las encuestas.

2. ¿Ha celebrado alguna vez este tipo de contrato?

Si	35
No	15
Total	50

Tabla 2.

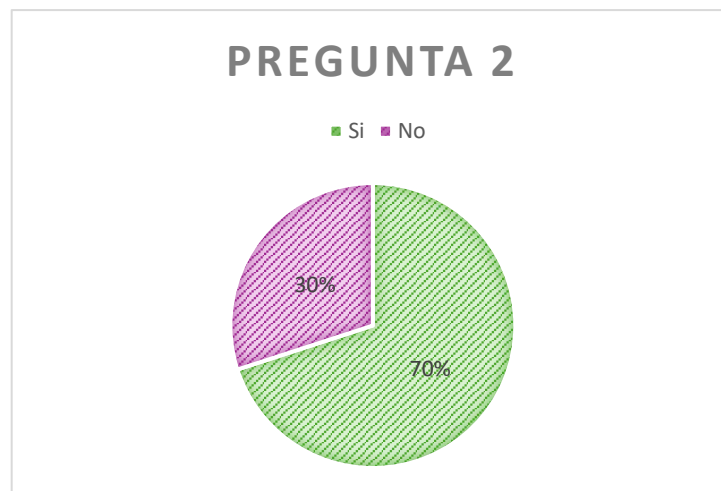


Gráfico 2

Investigador: Edwin Alejandro Urbano Borja

Población: Ciudadanos y usuarios del Registro de la Propiedad

En esta pregunta se ha logrado obtener la información que la mayoría de las personas encuestadas en algún momento a celebrado un contrato de compraventa siendo 35 las personas que lo hubieran celebrado, mientras que solo 15 personas han mencionado que nunca han celebrado este tipo de contratos.

3. ¿Usted sabe que una vez que se celebre este contrato en la notaría se debe registrar en algún lugar?

Si	42
No	8
Total	50

Tabla 3.

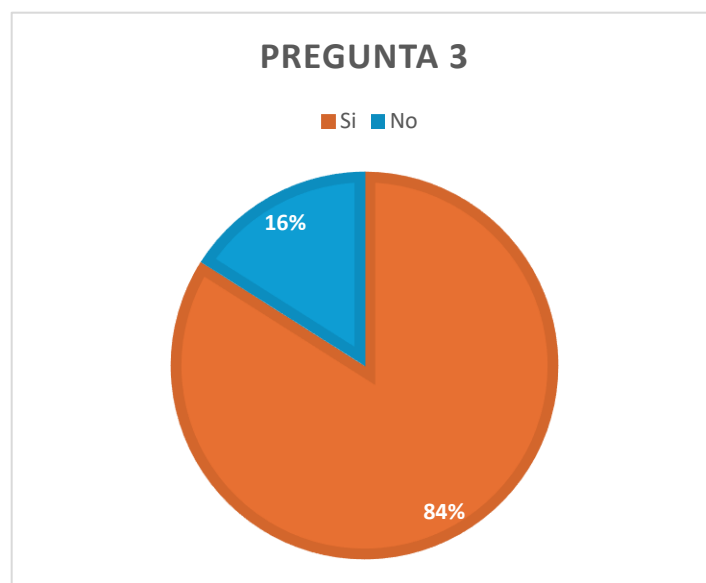


Gráfico 3.

Investigador: Edwin Alejandro Urbano Borja

Población: Ciudadanos y usuarios del Registro de la Propiedad

Se logró obtener la información de que el 84% de encuestados si saben que una vez que se cèlebre un contrato de compraventa el mismo debe ser inscrito, mientras que el 16% restante menciona que no tiene conocimiento sobre la inscripción de este tipo de contratos.

4. ¿Sabe usted que el contrato de compraventa se debe inscribir en el Registro de la Propiedad del cantón al que pertenece?

Si	40
No	10
Total	50

Tabla 4.

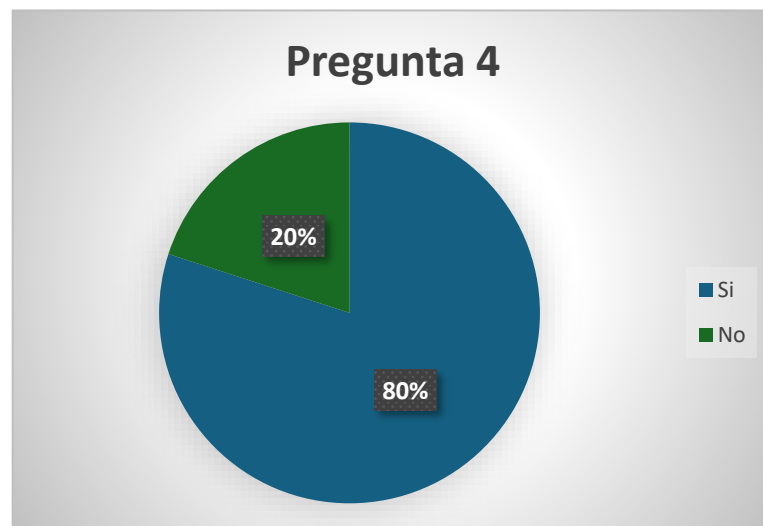


Gráfico 4.

Investigador: Edwin Alejandro Urbano Borja

Población: Ciudadanos y usuarios del Registro de la Propiedad

De esta pregunta la mayoría de encuestados, 40 personas mencionaron saber que los contratos de compra venta de bienes inmuebles una vez celebrados debían ser registrados en el registro de la propiedad, mientras que las 10 personas restantes mencionaron que no sabían sobre dicha inscripción ya que suponían que una vez celebrado el contrato pasaban a ser dueños ante cualquier entidad.

5. ¿Cómo se enteró de que el contrato de compraventa debía o no inscribirse?

Abogado	28
Notario	2
Conocido	12
No sabia	8
Total	50

Tabla 5. Como se enteró de la inscripción

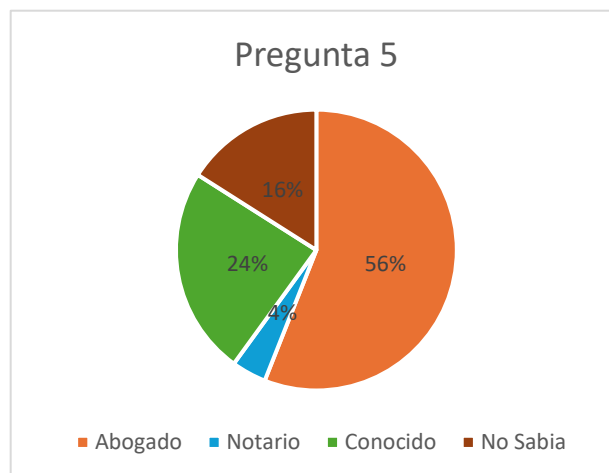


Gráfico 5.

Investigador: Edwin Alejandro Urbano Borja

Población: Ciudadanos y usuarios del Registro de la Propiedad

La información obtenida de esta pregunta arrojó los resultados que la mayoría de personas sabía que hay que inscribirse este tipo de contratos ya que al solicitar la ayuda profesional de un abogado para la elaboración del contrato es el mismo quien les menciona que posterior a la celebración se debe inscribir en el registro de la

propiedad, por otro lado solo 2 personas han mencionado que el notario les informo que debían ir a inscribir el contrato, a 12 personas algún familiar, amigo o conocido fue quien les informo que se debía inscribir el contrato, mientras que solo 8 personas de las encuestadas mencionaron no saber sobre dicha inscripción.

6. ¿Sabe usted que al inscribir en debida forma el contrato de compraventa adquiere seguridad jurídica sobre el bien inmueble?

Si	22
No	28
Total	50

Tabla 6.

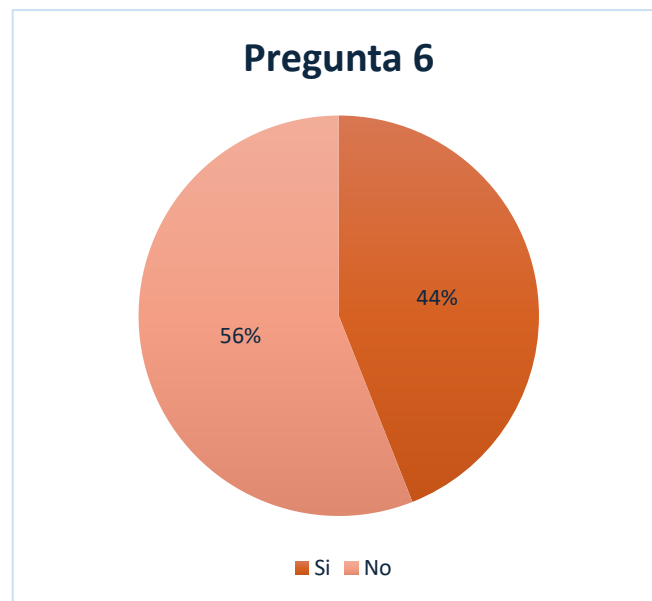


Gráfico 6.

Investigador: Edwin Alejandro Urbano Borja

Población: Ciudadanos y usuarios del Registro de la Propiedad

De esta pregunta se logró obtener que 28 personas de las encuestadas saben que al inscribir este contrato adquieren seguridad jurídica sobre el bien, mientras que las 22 personas restantes mencionaron que no sabían sobre dicha seguridad jurídica.

7. ¿Sabía usted que al inscribir el contrato de compraventa en el Registro de la Propiedad se inscribirá su nombre como el nuevo propietario del bien?

Si	44
No	6
Total	50

Tabla 7.

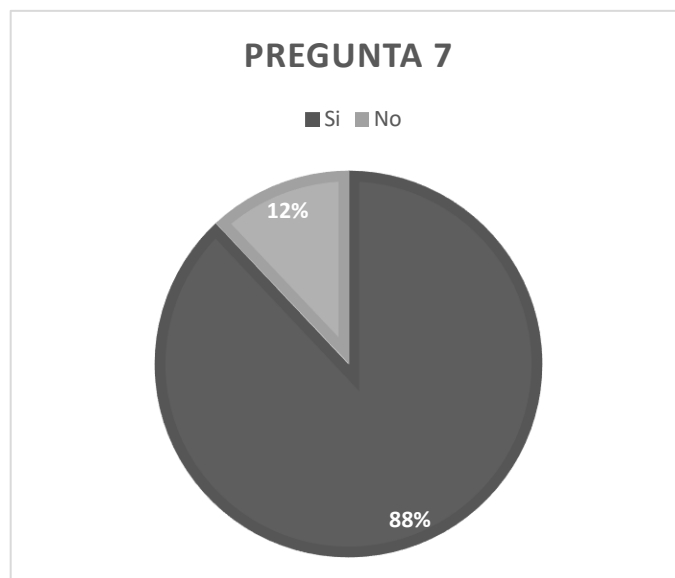


Gráfico 7. Nuevo nombre del bien inmueble

Investigador: Edwin Alejandro Urbano Borja

Población: Ciudadanos y usuarios del Registro de la Propiedad

De las encuestas realizadas se logró obtener la información de que 44 personas sabían que una vez inscrito el contrato de compraventa ellos aparecerían como nuevos dueños del bien inmueble que han adquirido, mientras que las 6 personas restantes

mencionaron que no sabían sobre el mismo ya que dan por hecho que al celebrar este contrato son ellos los legítimos dueños sobre el bien ante cualquier institución pública.

8. ¿Sabía usted que al inscribir el contrato de compraventa del bien inmueble evita problemas legales a futuro sobre el mismo?

Si	35
No	15
Total	50

Tabla 8.

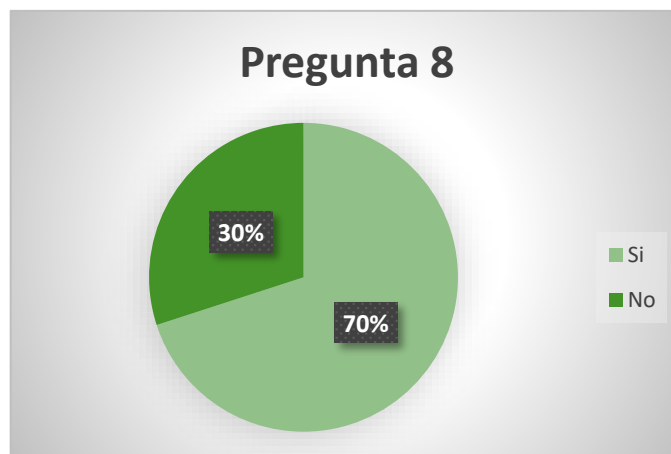


Gráfico 8.

Investigador: Edwin Alejandro Urbano Borja

Población: Ciudadanos y usuarios del Registro de la Propiedad

De la pregunta realizada se ha podido obtener la información de que 35 personas de las encuestadas saben que al inscribir un contrato de compraventa evitan de cierto modo problemas a futuros sobre el mismo bien, mientras que las 15 personas restantes mencionan que no sabían ya que como en otras preguntas mencionan dan

por hecho que una vez que se celebra un contrato de compraventa en la notaría ellos pasan a ser los legales y legítimos dueños sobre el bien inmueble.

4.1.2. Entrevistas

Las entrevistas se realizaron a personas conocedoras sobre el tema, con la finalidad de que la información obtenida de las mismas sea relevante y ayude a completar la información que ya se ha obtenido además de la recolección de datos y de las encuestas aplicadas, pues con estas la información podrá ser más concisa y completa, las entrevistas van dirigidas al Dr. Raúl Verdezoto Registrador de la Propiedad del Cantón Guaranda, Provincia de Bolívar, que con su conocimiento y experticia sabrá resolver las dudas acerca del tema, por otro lado, también se aplicó una entrevista al Mgtr. Pablo Urbano, conocedor del derecho y del tema de investigación ya que nos ayudó a resolver dudas sobre el tema.

Entrevista realizada al Dr. Raúl Verdezoto Registrador de la Propiedad del Cantón Guaranda.



Dr. Jorge Raúl Verdezoto Vela

Pregunta 1: ¿Cuáles serían las consecuencias de no inscribir a tiempo un contrato de compraventa de un bien inmueble?

Las consecuencias las tendría directamente el interesado principal, puesto que sin la inscripción debida de este tipo de contrato no podrá ejercer de manera activa como legítimo dueño sobre un bien inmueble, ya que claro en contrato consta como dueño, pero en el registro de la propiedad y municipio no será aun el legítimo dueño.

Pregunta 2: ¿Un contrato de compraventa de un bien inmueble celebrado hace dos o más años puede ser inscrito sin complicaciones?

Claro que sí, no hay ningún problema en inscribir un contrato de compraventa que se ha celebrado hace dos años o más siempre y cuando el mismo tenga todos los requisitos de ley establecidos en el Código Civil, así como en la Ley de Registros, el problema como tal erradicaría en un tiempo abrupto para registrar este tipo de contratos, y cabe recalcar que la norma no establece un tiempo determinado para inscribir este tipo de contratos una vez celebrados.

Pregunta 3: ¿Si es que ha transcurrido algunos años desde la celebración del contrato de compraventa de un inmueble el registrador puede negarse a inscribir el mismo si, no y por qué?

Como mencione no existe un tiempo límite como tal que se deba tomar en consideración para inscribir o dar la negativa de dicha inscripción, pero por ejemplo si un usuario llegase con un contrato de compraventa de hace 30 años se puede dar la negativa a la inscripción del mismo porque ha transcurrido muchos años y porque existe la duda sobre la originalidad del contrato, para que de este modo la parte interesada mediante proceso judicial ordinario solicite que se ordene la inscripción del mismo.

Pregunta 4: ¿Qué procedimiento debería seguir la persona interesada para demostrar que es el legítimo dueño del bien inmueble que se quiere inscribir?

La respuesta podría ser simple ya que se podría demostrar la titularidad de un bien inmueble con la sola inscripción del mismo en el Registro de la Propiedad pertinente, la parte interesada deberá poseer el contrato de compra venta como fiel prueba del acto celebrado y por ende prueba necesaria para demostrar la titularidad del bien inmueble, con lo cual debería ser más que prueba absoluta para demostrar la legitimidad de la titularidad del bien.

Pregunta 5: ¿Cuánto tiempo cree que se demoraría un proceso judicial para demostrar la titularidad de la propiedad de un bien inmueble?

No se puede determinar un tiempo exacto en el que se diga que se va a poder resolver o no este tipo de causas ya que todo depende de la carga procesal como la

agilidad que preste la parte interesada, podría decir que en un caso que exista la celeridad y agilidad pertinente en un proceso de este tipo el tiempo determinado para resolver el mismo sería de diez a doce meses suponiendo que se resolvió el mismo de manera ágil.

Pregunta 6: ¿Considera usted que se debería establecer en la norma legal un tiempo determinado para la respectiva inscripción de un contrato de compraventa de un bien inmueble?

Claro que sí, considero que sería prudente establecer un tiempo determinado que se les otorgue a la parte interesada para inscribir este tipo de contratos, caso contrario el Registrador de la propiedad de los diferentes cantones podrá dar la negativa de la inscripción amparado en la normativa legal o algún reglamento por que ya ha transcurrido suficiente tiempo para como para inscribir este tipo de contratos, y al no hacerlo en el tiempo determinado deberán seguir un trámite judicial según lo determine la norma legal.

Pregunta 7: ¿Cuál es el tiempo estimado máximo como Registrador de la Propiedad que usted consideraría para registrar un contrato de compraventa de un bien inmueble?

Una vez que se haya adjuntado la documentación pertinente y necesaria en el Registro de la Propiedad que corresponda el señor registrador tendrá un tiempo máximo de 15 días hábiles para inscribir el bien inmueble en el sistema y en los libros de la institución.

El segundo entrevistado fue el Mgtr. Pablo Urbano abogado en libre ejercicio y conocedor de la materia.



Mgtr. Pablo Fausto Urbano Urbano

Pregunta 1: ¿Cuáles serían las consecuencias de no inscribir a tiempo un contrato de compraventa de un bien inmueble?

En Ecuador, la inscripción en el Registro de la Propiedad es la que da publicidad y efectos frente a terceros. La consecuencia de no inscribir puede ser:

- El comprador no es considerado propietario ante terceros, aunque haya firmado el contrato de compraventa.
- El inmueble sigue constando a nombre del vendedor, quien podría venderlo nuevamente o ser embargado por sus deudas u otras obligaciones civiles o penales.
- No se puede hipotecar, transferir o heredar el bien si no tiene la inscripción en Registro de la Propiedad.
- No se puede realizar tramite notariales, municipales o judiciales relacionados con el inmueble.

Pregunta 2: ¿Un contrato de compraventa de un bien inmueble celebrado hace dos o más años puede ser inscrito sin complicaciones?

Si, puede inscribirse, pero se debe comprobar que el contrato fue valido y se celebró cuando el vendedor aún era propietario, además se debe verificar que el bien inmueble no tenga prohibición de enajenar o alguna medida cautelar, se deberá verificar que el vendedor no haya fallecido caso contrario se tendría que realizar un nuevo contrato de compraventa con los herederos.

Pregunta 3: ¿Si es que ha transcurrido algunos años desde la celebración del contrato de compraventa de un inmueble el registrador puede negarse a inscribir el mismo si, no y por qué?

No puede negarse, pero si puede realizar observaciones o suspender la inscripción sí; El contrato de compra venta no cumple con los requisitos establecidos por la Ley Notarial, Código Civil, COOTAD., el vendedor ya no se registra como propietario en el Registro de la Propiedad o si el bien esta con prohibición de enajenar u otra medida cautelar, no se ha pagado impuesto municipales.

El registrador deberá emitir una negativa motivada, para dejar a salvo el derecho del interesado a subsanar o demandar la inscripción tardía ante la unidad judicial.

Pregunta 4: ¿Qué procedimiento debería seguir la persona interesada para demostrar que es el legítimo dueño del bien inmueble que se quiere inscribir y que por descuido no se lo hizo?

Como punto principal se debería revisar en el Registro de la Propiedad a nombre de quien está el bien inmueble, posterior a ello reunir todos los documentos necesarios como el pago de impuestos, plusvalías, alcabalas y certificado de no adeudar en el Municipio, si es que existiera alguna observación sobre el contrato de compraventa se deberá subsanar ante el notario que se realizó el documento.

Pregunta 5: ¿Cuánto tiempo cree que se demoraría un proceso judicial para demostrar la titularidad de un bien inmueble?

En nuestro país un juicio para demostrar la titularidad de un bien inmueble puede tardar entre seis y dieciocho meses dependiendo la carga procesal que exista en la unidad judicial. Pero este sería un tiempo aproximado

Pregunta 6: ¿Considera usted que se debería establecer en la norma legal un tiempo determinado para la respectiva inscripción de un contrato de compraventa de un bien inmueble?

Si, seria excelente establecer un plazo legal en la Ley Notarial en el cual determine como plazo máximo 120 días a partir de la firma de la escritura con la finalidad de

fomentar la seguridad jurídica sobre el bien inmueble, evitar fraude y dobles ventas, fortalecer el principio de publicidad registral.

Sin embargo, deberá ser ordenatorio y no obligatorio para no perjudicar a personas que por causas justificadas no pudieron inscribir a tiempo.

Pregunta 7: ¿Cuál es el tiempo estimado que usted consideraría que el Registrador de la Propiedad debería tener para registrar un contrato de compraventa de un bien inmueble?

En el Ecuador el tiempo estimado para inscribir un contrato de compraventa puede ser de 8 a 15 días hábiles, siempre que la documentación este completa y no existan observaciones, este plazo puede extenderse si el Registrador tiene alta carga laboral, si existen observaciones legales o técnicas por parte del Registrador o requiera corrección de documentos.

Tomando en consideración las entrevistas realizadas se puede mencionar que tienen concordancia o cierto tipo de similitud en cuanto a las respuestas ya que han resuelto dudas y así mismo han logrado aclarar y completar la información necesaria, importante, y relevante para la presente investigación ya que con la misma se puede llegar a cumplir la totalidad de nuestros objetivos planteados.

4.2 Discusión

El análisis realizado sobre los efectos legales de la no inscripción de la escritura pública de compraventa de bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad confirma la importancia esencial de la inscripción registral en el sistema jurídico ecuatoriano como garantía de seguridad jurídica, publicidad y protección de los derechos reales frente a terceros.

En el marco normativo vigente, el artículo 1740 del Código Civil del Ecuador establece de manera categórica que los títulos traslativos de dominio de bienes raíces no producen efecto contra terceros sin la debida inscripción. (Código Civil, 2005). Esta norma traduce la adopción de un sistema de publicidad declarativa, donde la inscripción no es constitutiva del dominio, pero es indispensable para su oponibilidad frente a terceros adquirentes de buena fe.

Durante el desarrollo de la investigación se identificaron efectos críticos de la falta de inscripción, como la imposibilidad de hacer valer el derecho de dominio contra terceros inscritos, el riesgo de doble venta, la vulnerabilidad frente a la prescripción adquisitiva extraordinaria y la imposibilidad de ejercer acciones reales como la reivindicatoria. Este panorama demuestra que, si bien la compraventa plasmada en escritura pública es válida entre las partes, su eficacia plena depende de la inscripción registral (Cordero, León & Ramírez, 2022).

Asimismo, la investigación doctrinal y jurisprudencial evidenció que la omisión de la inscripción genera inseguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, obstaculiza el acceso al crédito hipotecario y afecta la planificación urbana y la recaudación tributaria. Estos efectos trascienden el interés privado de las partes contratantes y comprometen el interés público, al dificultar la formalización de la propiedad y la administración eficiente del territorio.

Un aspecto relevante abordado fue la importancia de los principios registrales — publicidad, prioridad, tracto sucesivo y legalidad como mecanismos estructurantes del sistema registral ecuatoriano. La publicidad asegura la transparencia y la confianza en las transacciones; la prioridad otorga preferencia al primer inscrito; el tracto sucesivo garantiza la coherencia de la cadena de titularidades; y la legalidad permite un control preventivo que evita la inscripción de actos nulos o ilícitos.

Los casos jurisprudenciales revisados, como la Sentencia No. 115-2017 de la Corte Nacional de Justicia, confirmaron la doctrina según la cual el comprador no inscrito carece de protección frente a terceros inscritos de buena fe. La Corte reiteró que la inscripción no crea el dominio, pero lo hace oponible, consolidando la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario. Este criterio refleja la preocupación del sistema jurídico por proteger la confianza pública y la buena fe en la información registral.

Finalmente, la investigación permitió reflexionar sobre la necesidad de fortalecer la cultura registral en Ecuador: persisten prácticas informales y desconocimiento de la obligación de inscribir, especialmente en zonas rurales y asentamientos informales. Es imprescindible promover políticas públicas de educación registral, simplificar trámites y avanzar en la digitalización de los servicios para garantizar un acceso más fácil y seguro a la inscripción.

En conclusión, la discusión evidencia que la inscripción registral no es un mero requisito formal, sino una herramienta esencial para garantizar la seguridad jurídica, proteger a los adquirentes de buena fe y consolidar el orden público económico. Ignorar su importancia implica no solo riesgos individuales para los contratantes, sino un obstáculo para el desarrollo económico y social del país.

CAPÍTULO V

Conclusiones y Recomendaciones

5.1. Conclusiones

El estudio del marco normativo y doctrinario ecuatoriano demuestra que la inscripción en el Registro de la Propiedad constituye un requisito esencial para la oponibilidad de los actos traslativos de dominio sobre bienes inmueble; el marco legal vigente establecen un sistema registral de naturaleza declarativa que busca garantizar la publicidad, la seguridad jurídica y la protección de los terceros de buena fe, fundamentándose en principios como la publicidad, la prioridad, el tracto sucesivo y la legalidad.

La investigación permitió identificar que la falta de inscripción de la escritura pública de compraventa genera consecuencias jurídicas y procesales significativas para el adquirente no inscrito; entre los efectos más relevantes se encuentran la inoponibilidad de su derecho frente a terceros, el riesgo de doble venta, la imposibilidad de ejercer acciones reales como la reivindicatoria y la vulnerabilidad ante la prescripción adquisitiva. Esto evidencia la importancia de la inscripción como medio indispensable para consolidar y proteger los derechos reales en el tráfico inmobiliario.

El análisis realizado confirma que la inscripción registral es un mecanismo fundamental para garantizar la seguridad jurídica en el comercio inmobiliario ecuatoriano; al dotar de certeza y transparencia a las transacciones sobre bienes inmuebles, fortalece la confianza pública, previene fraudes, facilita el acceso al crédito hipotecario y contribuye al orden público económico. Por ello, es imprescindible promover una sólida cultura registral y simplificar los procedimientos para incentivar la formalización de la propiedad en el país.

5.2. Recomendaciones

Se recomienda fortalecer la difusión y enseñanza del marco normativo y doctrinario aplicable a la inscripción registral mediante programas de capacitación dirigidos a notarios, registradores, abogados y ciudadanía en general, con el objetivo de mejorar la comprensión de los principios registrales y la importancia de la publicidad como garantía de seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario.

Implementar campañas de sensibilización y asesoría legal accesible para compradores y vendedores de bienes inmuebles, con el fin de prevenir las consecuencias negativas de la falta de inscripción, como la doble venta o la pérdida del derecho de dominio frente a terceros de buena fe, fomentando la formalización de las transacciones y la protección efectiva de los derechos adquiridos.

Impulsar políticas públicas orientadas a modernizar y simplificar los procedimientos de inscripción en el Registro de la Propiedad, promoviendo la digitalización, la interoperabilidad entre instituciones y la reducción de costos y tiempos, para facilitar el acceso a un sistema registral eficiente que garantice la seguridad jurídica y contribuya al desarrollo económico y social del país.

BIBLIOGRAFÍA

- Arias-Schreiber Pezet, M. (2020). La Compra-venta. En Exégesis del Código Civil Peruano (vol. 3). Lima: Editorial Universitaria
- Barbero Jiménez, Á., Aldama García, N., & Marsà Morales, P. (2025). Corpus 3CEL: cláusulas contractuales en español. UPM
- Cabanellas de las Cuevas, G. (2020). Contratos civiles y comerciales. Parte especial (2.^a ed.). Editorial Hammurabi.
- Casa, A. (2021). Efectos jurídicos de la no inscripción de la compraventa de bienes inmuebles. Editorial Jurídica Andina.
- Consejo de la Judicatura del Ecuador. (2021). Manual del Registro de la Propiedad y Mercantil. Quito: Consejo de la Judicatura.
- Cordero, M., León, D., & Ramírez, J. (2022). Derecho Registral Ecuatoriano: Teoría y práctica. Quito: Ediciones Jurídicas de la PUCE.
- De Castro, F. (2018). Seguridad jurídica y desarrollo económico en América Latina. Editorial Jurídica Continental.
- Gabrielli, E. (2020). El contrato. Incumplimiento y tutelas. Santiago de Chile: Editorial Jurídica
- García Falconí, J. C. (2008). Cien modelos de contratos (referentes a la legislación ecuatoriana). Quito: Rodin Editorial
- Garro, A. M. (2010). “Unification and Harmonization of Private Law in Latin America”. *Uniform Law Review*, 25, 391–412
- Hinestrosa, F. (2016). Derecho civil. Contratos en particular I (4.^a ed.). Editorial Temis.
- Larrea Holguín, J. (2007). Derecho civil del Ecuador: las obligaciones (1.^a ed.). Quito: Corporación de Estudios y Publicaciones

- Larrea Holguín, J. (2010). Derecho civil del Ecuador, Volumen XI: Las obligaciones (3.^a ed.). Quito: Corporación de Estudios y Publicaciones
- López de Zavalía, F. (2019). Contratos modernos: adaptación y principios generales. Editorial Astrea.
- Mosset Iturraspe, J. (2019). Contratos. Compraventa (12.^a ed.). Rubinzal-Culzoni Editores.
- Rivera Restrepo, J.M. (2017). “Propuesta de modernización del derecho contractual”. Revista de la Facultad de Derecho, 42, 180–198
- Serrano de Nicolás, Á. (2020). El contrato. Incumplimiento y otras tutelas. Madrid: Thomson Reuters
- Sobrino, W. (2020). Contratos, neurociencias e inteligencia artificial. Lima: La Ley
- Tabares, C. (2017). “La reforma del Código Civil Francés y su impacto en América Latina”. Revista Verba Iuris, 12(38), 155

Lexigrafía

- Código Civil. (2005). Registro Oficial Suplemento 46 de 24 de junio de 2005. Última reforma: Registro Oficial Suplemento 856 de 29 de diciembre de 2016.
- Reglamento a la Ley de Registro. (2018). Decreto Ejecutivo No. 312. Registro Oficial Suplemento 180 de 27 de noviembre de 2018.