

**LATAM Revista Latinoamericana de Ciencias Sociales y
Humanidades, Asunción, Paraguay**

ISSN en línea: 2789-3855, 2026

Registros de la propiedad y mercantil en Ecuador: beneficios y problemáticas en la gestión predial urbana y rural bajo ordenanzas municipales

Property and commercial registries in Ecuador: benefits and
challenges in urban and rural land management under municipal
ordinances

Carmen Daniela Bravo Bravo

danielabravob@hotmail.com

<https://orcid.org/0009-0007-3849-7621>

Registro de la Propiedad y Mercantil del
Cantón Pedernales
Pedernales – Ecuador

Cristóbal Calón Sabando Lara

Profecris2@hotmail.com

<https://orcid.org/0009-0004-6256-3949>

Consejo Cantonal para la Protección de
Derechos Pedernales
Pedernales – Ecuador

DOI: <https://doi.org/10.56712/latam.v7i2.5709>

Artículo recibido: 15 de diciembre de 2025.

Aceptado para publicación: 20 de abril de 2026.

Conflictos de Interés: Ninguno que declarar.


Redilat
Red de Investigadores
Latinoamericanos


LATAM

Revista Latinoamericana de
Ciencias Sociales y Humanidades

VOLUMEN VII

DOI: <https://doi.org/10.56712/latam.v7i2.5709>

Registros de la propiedad y mercantil en Ecuador: beneficios y problemáticas en la gestión predial urbana y rural bajo ordenanzas municipales

Property and commercial registries in Ecuador: benefits and challenges in urban and rural land management under municipal ordinances

Carmen Daniela Bravo Bravo

danielabravob@hotmail.com

<https://orcid.org/0009-0007-3849-7621>

Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Pedernales
Pedernales – Ecuador

Cristóbal Calón Sabando Lara

Profecris2@hotmail.com

<https://orcid.org/0009-0004-6256-3949>

Consejo Cantonal para la Protección de Derechos Pedernales
Pedernales – Ecuador

Artículo recibido: 10 de diciembre de 2025. Aceptado para publicación: 20 de abril de 2026.
Conflictos de Interés: Ninguno que declarar.

Resumen

Se analizó el funcionamiento de los registros de la propiedad y mercantil en el Ecuador, con énfasis en los beneficios y problemáticas que se presentan en la gestión predial urbana y rural bajo el marco de las ordenanzas municipales. Se utilizó un enfoque cualitativo de tipo jurídico–hermenéutico, mediante la revisión sistemática de normativa nacional, doctrina registral y literatura científica reciente publicada entre 2020 y 2025. Se examinaron fuentes provenientes de bases de datos académicas y documentos institucionales, aplicando criterios de inclusión y exclusión orientados a garantizar la pertinencia y calidad de la información. Los resultados evidencian que el sistema registral fortalece la seguridad jurídica, facilita la publicidad de los actos jurídicos y contribuye al desarrollo económico. Sin embargo, se identificaron limitaciones relacionadas con la desarticulación entre registros y catastros municipales, la dispersión normativa entre legislación nacional y ordenanzas locales, así como desigualdades en la gestión predial entre zonas urbanas y rurales. Asimismo, se observó que la digitalización del sistema registral mejora la eficiencia, pero enfrenta desafíos en términos de acceso, infraestructura y seguridad de la información. Se concluyó que el sistema registral ecuatoriano requiere fortalecer la coordinación interinstitucional, armonizar el marco normativo y promover políticas de regularización de la propiedad, especialmente en el ámbito rural. Estos hallazgos aportan a la comprensión del registro como un instrumento estratégico para la gobernanza territorial y el ejercicio efectivo de los derechos de propiedad.


Palabras clave: registro de la propiedad, registro mercantil, gestión predial, seguridad jurídica, ordenanzas municipales

Abstract

This study analyzed the functioning of property and commercial registries in Ecuador, focusing on the benefits and challenges arising in urban and rural land management under municipal ordinances. A

qualitative legal-hermeneutic approach was applied through a systematic review of national legislation, registry doctrine, and recent scientific literature published between 2020 and 2025. Sources from academic databases and institutional documents were examined using inclusion and exclusion criteria to ensure relevance and quality. The findings show that the registry system strengthens legal certainty, ensures publicity of legal acts, and contributes to economic development. However, several limitations were identified, including the lack of coordination between registries and municipal cadastral systems, regulatory fragmentation between national legislation and local ordinances, and inequalities in land management between urban and rural areas. Additionally, the study found that the digitalization of registry systems improves efficiency but faces challenges related to access, infrastructure, and data security. The study concludes that the Ecuadorian registry system requires stronger interinstitutional coordination, regulatory harmonization, and the implementation of land regularization policies, particularly in rural areas. These findings contribute to understanding registries as strategic tools for territorial governance and the effective protection of property rights.

Keywords: property registry, commercial registry, land management, legal certainty, municipal ordinances

Todo el contenido de LATAM Revista Latinoamericana de Ciencias Sociales y Humanidades, publicado en este sitio está disponibles bajo Licencia Creative Commons. 

Cómo citar: Bravo Bravo, C. D., & Sabando Lara, C. C. (2026). Registros de la propiedad y mercantil en Ecuador: beneficios y problemáticas en la gestión predial urbana y rural bajo ordenanzas municipales. *LATAM Revista Latinoamericana de Ciencias Sociales y Humanidades* 7 (2), 992 – 1008.
<https://doi.org/10.56712/latam.v7i2.5709>

INTRODUCCIÓN

El sistema de registro ecuatoriano, que consiste predominantemente en los Registros de la Propiedad y los Registros Mercantiles, es uno de los pilares fundamentales de la seguridad jurídica, la transparencia y el desarrollo económico del país. Bajo la Constitución de la República del Ecuador de 2008, estos registros tienen un alcance técnico y también de garantía cuando, como en el caso principal, están vinculados a derechos esenciales como la propiedad, la seguridad jurídica y el acceso a la información pública. Desde esta perspectiva, la gestión de los registros no puede ser vista solo como una mera función administrativa, sino como un instrumento necesario para crear el estado constitucional de derechos y justicia. Dentro del ámbito académico y social, hay un interés creciente en el estudio de los registros públicos debido a los procesos de reforma institucional, digitalización de la información y descentralización administrativa en el pasado reciente. La Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, así como su reglamento derivado promulgado por la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, han acordado con los gobiernos autónomos descentralizados, particularmente las ciudades que gobiernan directamente los Registros de la Propiedad, un modelo que articula la gestión de los registros.

Esa articulación en sí misma ha producido ventajas en términos de eficiencia y proximidad territorial, pero también ha puesto de manifiesto tensiones regulatorias, particularmente donde las ordenanzas municipales chocan o crean vacíos con la legislación nacional. Enfocándose en la propiedad, numerosos trabajos recientes han argumentado y destacado que los sistemas de registro de la propiedad cumplen un propósito estructural en la organización económica y social al facilitar el acceso al crédito, promover el establecimiento de la propiedad conforme a las normas legales y evitar disputas debido a la inseguridad jurídica. Naula-Suquisupa (2025) va más allá al afirmar que los sistemas de registro efectivos "promueven la inversión, facilitan el acceso al crédito y promueven la formalización de la propiedad" (p. 4), indicando claramente su efecto directo en el desarrollo económico y la reducción de desigualdades. Por lo tanto, esta forma de pensar nos hace darnos cuenta de que la función registral no es solo el papeleo de actos jurídicos, sino también un instrumento de política pública de planificación territorial, para la inclusión social. Sin embargo, existen serias dificultades estructurales en el sistema de registro ecuatoriano, especialmente con respecto al uso del suelo urbano y rural.

Uno de esos desafíos es la coexistencia de diferentes niveles de normas: la Constitución, el Código Civil, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), la Ley de Registro y las ordenanzas municipales. La multiplicidad normativa puede producir una falta de coherencia en la aplicación de la ley, particularmente donde las competencias municipales relacionadas con catastros, avalúos y regulación del suelo no coinciden bien con los principios registrales de legalidad, publicidad y seguridad jurídica. Tal como en ese marco ecuatoriano, las normas del registro ecuatoriano especifican que el Registro de la Propiedad es la institución encargada del registro, anotación y certificación de actos y contratos de propiedad, así como un organismo que hace cumplir otros derechos reales sobre la propiedad tanto en áreas urbanas como rurales. Es principalmente responsable de asegurar la publicidad de los derechos y de hacerlos valer frente a terceros, es decir, promover la estabilidad en las transacciones legales. Según la doctrina registral, el registro facilita la consolidación de la propiedad y el mantenimiento de las relaciones jurídicas mientras evita complicaciones y fraudes en la transferencia de bienes. Mientras tanto, el Registro Mercantil también desempeña un papel de apoyo; el registro se utiliza para registrar actos relacionados con el comercio, por ejemplo, la constitución de empresas, nombramientos, contratos y gravámenes sobre bienes muebles.

De hecho, este registro sirve como una puerta en las transacciones económicas al público, proporcionando a los agentes económicos transparencia. Investigaciones recientes revelan que el

registro mercantil promueve la publicidad de los actos jurídicos comerciales, autenticando y protegiendo así las relaciones económicas (Tamayo, 2024, p. 2). En esta situación cambiante, un aspecto del desarrollo del sistema registral es el uso de tecnologías en la información y el desarrollo, como la digitalización de archivos. La gestión de datos, el tiempo de respuesta y la información al usuario son más eficientes con la revolución digital. Pero, también ha dado lugar a problemas de seguridad de datos, la protección de la información personal y la disparidad entre la tecnología rural y urbana. En este sentido, trabajos recientes indican que la digitalización mejora la eficiencia, pero tiene limitaciones como la ausencia de infraestructura tecnológica, la capacitación inadecuada del personal y el riesgo de ciberseguridad (Rojas & Adames, 2023, p. 6). La conexión de los registros públicos y los gobiernos municipales es uno de los ejes del problema bajo análisis. Los municipios, en el ejercicio de sus competencias, redactan ordenanzas que regulan ciertos aspectos relacionados con el uso del suelo, catastros, avalúos e impuestos a la propiedad. Sin embargo, en gran parte del país, estas ordenanzas no están alineadas efectivamente con las leyes y regulaciones nacionales de registro, y por lo tanto pueden estar en desacuerdo con los registrantes, ser inconsistentes con la información que se les proporciona y afectar el estado legal de las personas.

En las tierras rurales esto es particularmente cierto, ya que la informalidad en la propiedad de la tierra y la inexactitud de las actualizaciones catastrales afectan el registro de derechos. La doctrina registral en este sentido ha enfatizado la necesidad de mantener estable un vínculo entre el registro, el catastro y la ley municipal. Para prevenir información duplicada o contradictoria, la coordinación interinstitucional es vital. Cómo se desarrolla en la teoría legal registral ecuatoriana, el sistema registral debe incorporar principios como el folio real, el folio personal y el folio cronológico que faciliten la organización de la información y mantengan una trazabilidad de los actos autorizados (Doctrina Registral, 2021, p. 5). Por lo tanto, esta investigación tiene como objetivo discutir las ventajas y desventajas del sistema registral ecuatoriano en términos de gestión de la propiedad urbana y rural, con un enfoque particular en la interacción entre los registros de propiedad y comerciales y las ordenanzas municipales. Los principales objetivos del estudio son:

Explorar los beneficios de la gestión de la propiedad tal como se describe en el sistema registral ecuatoriano. Se busca identificar las principales fortalezas del sistema; su seguridad jurídica, publicidad de los actos y facilitación del tráfico económico, así como las debilidades estructurales relacionadas con la dispersión normativa, la falta de articulación institucional y los desafíos tecnológicos. En cuanto a los objetivos específicos, el estudio: (i) explorará el enfoque regulatorio y el marco de los registros públicos en Ecuador, que se refiere a través de la Constitución de 2008 y el Código Civil, así como las leyes orgánicas relevantes; (ii) las ventajas comparativas del sistema registral para la seguridad jurídica, el desarrollo económico y la planificación territorial; (iii) los principales problemas asociados con la gestión de la propiedad, incluidas las ordenanzas municipales, en áreas urbanas y rurales; y (iv) propondrá algunas reflexiones para abordar los problemas de articulación entre los diferentes niveles regulatorios y capas administrativas. Para este estudio deben definirse términos clave. Por un lado, el "registro de la propiedad" se define como la autoridad pública del registro y publicidad de los derechos reales sobre bienes inmuebles y asegurar su exigibilidad frente a terceros.

En segundo lugar, el "registro mercantil" es el sistema de publicidad legal de actos y contratos relacionados con la actividad comercial. En tercer lugar, la "gestión de la propiedad" abarca los procedimientos administrativos, técnicos y legales involucrados en la gestión de bienes inmuebles en entornos urbanos y rurales. Lo más importante, también derivamos las "ordenanzas municipales" como normas legales adoptadas por los gobiernos autónomos descentralizados en el ejercicio de sus competencias constitucionales y legales. Este es un estudio de alcance temporal corto, centrado en la evolución reciente, principalmente en los últimos 5 años (2020–2025), del sistema registral ecuatoriano, ya que el cambio de regulaciones tanto a nivel tecnológico como político es muy grande.

Conceptualmente, la investigación se enmarca utilizando el enfoque del derecho registral, el derecho administrativo y el derecho inmobiliario, y tomando una perspectiva interdisciplinaria que considera aspectos económicos, sociales y tecnológicos. Simplemente reformule el resumen: la importancia de esta investigación es que, bajo las circunstancias actuales, vale la pena examinar una política estratégica de registros públicos en Ecuador, los desafíos de la implementación efectiva para Ecuador bajo una estrategia de descentralización y modernización institucional. Un examen de las ventajas y defectos del sistema registral permite no solo identificar debilidades en la estructura, sino también proporcionar algunas recomendaciones para estrategias en la promoción de la seguridad jurídica, mejorar la gestión de la propiedad y para la posesión efectiva de los derechos de propiedad en el país.

METODOLOGÍA

Desde una perspectiva cualitativa legal-hermenéutica, esta investigación busca investigar críticamente las regulaciones, la doctrina y la literatura científica en el área de los registros de propiedad y comerciales que se establecen en Ecuador y sus relaciones con las ordenanzas municipales relacionadas con la gestión de entornos urbanos y rurales. No solo desde la norma positiva, sino desde cómo se interpreta, aplica y funciona este fenómeno legal en el entorno social y territorial circundante, este enfoque permite la comprensión. El análisis cualitativo en estudios legales puede estudiar sistemas normativos complejos (Rojas y Adames 2023) ya que "permite interpretar las relaciones entre normas, instituciones y prácticas administrativas en contextos específicos" (p. 3). El enfoque metodológico, en este sentido, intenta combinar tanto análisis normativos como críticos de la literatura al explorar las ventajas y desventajas para el sistema registral ecuatoriano.

Criterios de búsqueda de literatura

La recopilación de datos se realizó a través de una revisión estructurada de referencias, en particular la literatura legal y académica de 2020 a 2025, para asegurar la actualidad y relevancia de las fuentes utilizadas. También responde a la demanda actual en el sistema registral ecuatoriano de investigar algunos cambios recientes, a saber, aquellos relacionados con la digitalización, descentralización de la evolución administrativa y normativa, que este rango se aplica. Se tomaron diferentes bases de datos académicas e institucionales, varias de las cuales se presentan: Google Scholar, Redalyc, Scielo, archivos universitarios ecuatorianos, sitio oficial del estado (Registro de Datos Públicos, Asamblea Nacional, Registro Oficial).

De manera similar, también se consultaron documentos normativos y doctrinales publicados por entidades públicas como fuentes primarias básicas para el análisis legal. La búsqueda se llevó a cabo utilizando el vocabulario de búsqueda en español e inglés para capturar una gama más amplia de palabras clave. Entre ellas están: "registro de propiedad Ecuador", "registro comercial Ecuador", "gestión de tierras urbanas y rurales", "ordenanzas municipales Ecuador", "seguridad jurídica registral", "publicidad registral", "registro de propiedad Ecuador", "gestión de tierras Ecuador", "ley de registros públicos". Esas palabras clave se combinaron luego usando operadores booleanos (AND, OR), lo que permitió una búsqueda para la precisión de los resultados generales.

Con respecto a las limitaciones de idioma, se priorizaron documentos en los idiomas español e inglés debido a su relevancia en un mundo de derecho predominantemente latinoamericano y comparado. No obstante, se dio más peso a las fuentes en español, dada la fuerte vinculación entre el español y Ecuador. Además, se establecieron criterios de calidad respecto a las fuentes seleccionadas, con énfasis en artículos publicados en revistas académicas, documentos institucionales oficiales e instituciones de investigación con apoyo universitario. Enfocado en esto, Naula-Suquisupa (2025) señala que el rigor que debe considerarse al elegir las fuentes "garantiza la validez del análisis y la coherencia de los resultados en estudios legales contemporáneos" (p. 6).

Criterios de inclusión y exclusión

Se impusieron criterios claros de inclusión y exclusión para lograr la fidelidad metodológica de la revisión seleccionando solo aquellas fuentes que tienen una contribución significativa a los análisis del sistema registral ecuatoriano.

Criterios de inclusión

Se incluyeron en la revisión los siguientes tipos de documentos:

- Artículos y reportes académicos y científicos entre 2020-2025.
- Documentos normativos vigentes en Ecuador, como la Constitución de 2008, el Código Civil, el COOTAD y la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.
- Investigación en seguridad jurídica, gestión de tierras, derecho registral y administración territorial.
- Documentos que analizan la interacción entre registros públicos y gobiernos autónomos descentralizados.
- Publicaciones sobre modernización y digitalización de registros públicos.

Estos criterios ayudaron a identificar fuentes que eran recientes y relevantes ya que proporcionan información sobre el estado del arte de un registro. La inclusión de estudios recientes es crucial para identificar problemas contemporáneos e investigar el efecto de los cambios institucionales en los sistemas registrales (Rojas y Adames 2023, p. 7).

Criterios de exclusión

La revisión eliminó los siguientes archivos:

- Anteriores a 2020, excepto fuentes normativas permanentes esenciales.
- Documentos basados en evidencia académica/institucional que no pueden ser verificados.
- Publicaciones no relacionadas con el sistema registral o la gestión de tierras.
- Publicaciones duplicadas o información duplicativa.

Los contenidos son puramente opinativos sin fundamento legal o metodológico. El uso de estos criterios permitió desarrollar mejor todos los aspectos de la información y evitar que el investigador introdujera sesgos en el análisis. Tamayo (2024) explica que el acto de eliminar fuentes irrelevantes "es esencial para mantener la coherencia metodológica y evitar distorsiones en la interpretación de los resultados" (p. 3). Métodos para llevar a cabo un análisis y síntesis de información La información fue analizada utilizando un método hermenéutico-interpretativo, documental y comparativo. Este método facilita el análisis del contenido de las normas, su definición y su aplicación en el registro de tierras. Primero, se empleó un análisis normativo en la investigación con la intención de examinar el marco legal sobre registros de propiedad y comerciales en Ecuador. Este estudio contenía la interpretación de la Constitución de 2008, el Código Civil, el COOTAD y la Ley de Registro de Datos Públicos, como base para su propósito de descubrir los principios que rigen el sistema registral, incluyendo legalidad, publicidad y seguridad jurídica. Segundo, se realizó un análisis doctrinal revisando las principales teorías y enfoques sobre derecho registral, gestión de tierras y descentralización administrativa. Este análisis permitió la interpretación de los hallazgos en el contexto del marco teórico existente, así como el establecimiento de comparaciones de todas las diferentes perspectivas académicas. Tercero, se realizó un análisis comparativo centrado en las similitudes y diferencias de estos estudios y la regulación nacional frente a las ordenanzas municipales. Este enfoque nos permitió iluminar tensiones normativas e inconsistencias durante la aplicación del derecho registral en el ámbito territorial. Finalmente, se llevó a cabo una integración de la discusión de los resultados, en la cual sintetizamos los hallazgos de este capítulo y de otras secciones del análisis.

Esta síntesis tuvo como objetivo identificar las principales tendencias, las ventajas y los problemas del sistema registral ecuatoriano, y áreas que deben ser investigadas más a fondo. Se examinó la calidad metodológica de las fuentes, incluyendo la claridad de los objetivos, así como la coherencia del enfoque y la validez. El análisis legal debe basarse en la interpretación sistemática de las normas, lo que hace "asegurar la coherencia del sistema legal y la seguridad en la aplicación de la ley" (Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, 2021, p. 5).

Justificación y enfoque metodológico

El uso de un enfoque cualitativo y hermenéutico se justifica por la naturaleza del estudio que se basa en normas legales, prácticas institucionales y dinámicas territoriales. Mientras que los enfoques cuantitativos medirán los constructos, en el enfoque cualitativo los significados, así como la interpretación, estarán mejor fundamentados en contextos particulares. De manera similar, la investigación utiliza un enfoque interdisciplinario que incluye derecho administrativo, derecho inmobiliario y gestión territorial. Permite examinar el sistema registral desde un punto de vista holístico, explorando sus funciones legales y dimensiones económicas y sociales. Como enfatiza Naula-Suquisupa (2025) en este sentido, los estudios de registros públicos deben cubrir no solo lo legal sino también las implicaciones de los registros en el desarrollo territorial, mencionando "la función registral está directamente vinculada a la planificación urbana y la gestión del suelo" (p. 8).

Limitaciones metodológicas

Aunque se centra estrechamente en la selección y análisis de fuentes, la selección y análisis de fuentes, sin embargo, tiene limitaciones metodológicas. En primer lugar, hay relativamente pocos estudios publicados sobre el sistema registral ecuatoriano en los últimos años, lo que reduce la literatura general. En segundo lugar, la variedad de ordenanzas municipales dificulta la generalización ya que cada municipio podría crear diferentes regulaciones. No obstante, las restricciones se redujeron mediante la inclusión de documentos formales, que pueden complementar los estudios académicos y dar credibilidad al estudio.

Así con base en esta información, esta investigación utiliza un enfoque holístico respecto a la exploración de registros de propiedad y comerciales en Ecuador, que involucran una perspectiva normativa, doctrinal y comparativa junto con una revisión sistemática de la literatura reciente. Este método proporciona el rigor del estudio y sienta una buena base para desarrollar los resultados y la discusión.

DESARROLLO

En los últimos años, la literatura sobre los registros de propiedad y comerciales en Ecuador se ha desarrollado sustancialmente, particularmente en lo que respecta a la modernización de las instituciones, la descentralización de la administración y la digitalización de la información. Los estudios están organizados en cuatro ejes temáticos: (i) función registral y seguridad jurídica, (ii) articulación entre registros y gobiernos municipales, (iii) digitalización y modernización registral, y (iv) problemas estructurales en la gestión del suelo urbano y rural, para los fines de esta revisión.

El Papel de los Registros y la Seguridad Jurídica

La investigación sugiere que el registro es uno de los enfoques más recurrentes en la literatura contemporánea, sirviendo como salvaguarda contra la inseguridad jurídica. En este sentido, Naula-Suquisupa (2025) afirma que el sistema registral proporciona "la base estructural que estabiliza las relaciones jurídicas en torno a los bienes inmuebles" (p. 4). Este autor del texto enfatiza que la publicidad en el registro no solo debe salvaguardar los derechos de propiedad, sino también aumentar la confianza de la comunidad en la economía para que se pueda obtener crédito e inversión. Además,

como menciona la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos (2021), el registro asume la responsabilidad de una de las funciones básicas al confirmar la legalidad, confirmando la legalidad de los actos de la ley antes de que se registren en él (p. 6).

La visión institucional enfatiza además que el Registro no es solo un almacén de información, sino también un instrumento para mantener la autoridad legal. Sin embargo, algunos informes advierten sobre la efectividad de esta instalación. Rojas y Adames (2023) han señalado que persisten problemas respecto a la continua falta de disponibilidad de información registral, frente a los nuevos avances normativos (p. 8). Esta discrepancia subraya una disimilitud entre la formulación normativa y el uso real del sistema. En resumen, se ha acordado en la literatura que el registro es el garante de la seguridad jurídica, pero existen desafíos para la realización efectiva del registro; notablemente en áreas rurales.

Arreglo entre Registros y los Gobiernos Locales

Otro eje clave en la literatura se refiere al vínculo entre los registros públicos y una forma de gobierno autónoma descentralizada. El COOTAD otorga competencias a los municipios locales en catastros, planificación territorial y regulaciones de suelo que resultan en un compromiso directo con los registros de propiedad. Tamayo (2024) afirma que esto es clave para la gestión del suelo ya que "los datos catastrales y registrales deben unificarse para garantizar la integridad del sistema legal inmobiliario" (p. 5). Sin embargo, según el autor, en muchas situaciones hay una desconexión entre las fuentes, de modo que surgen conflictos a partir del registro de actos. Por el contrario, hay evidencia empírica de que las ordenanzas municipales pueden actuar como un factor de tensión normativa. Naula-Suquisupa (2025) señala que ciertas ordenanzas incluso añaden nuevos requisitos de registro a las propiedades que podrían contradecir los principios de los registros en las leyes nacionales (p. 7).

Esta situación muestra la necesidad de una mayor integración normativa. Por otro lado, la doctrina institucional ofrece mecanismos de coordinación interinstitucional, como un medio para abordar tales conflictos. Como se indica en la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos (2021), la importancia de la interoperabilidad entre catastro y registro es esencial para asegurar la calidad de la información (p. 9). En este eje, la literatura converge en la articulación entre niveles de gobierno, pero aún existen desacuerdos sobre qué coordinación debería ser y cómo debería llevarse a cabo.

Digitalización y Transformación del Sistema Registral

La digitalización es uno de los temas más importantes en el estado de la literatura. Rojas y Adames (2023) argumentan que la introducción de tecnologías de la información ha aumentado la eficiencia de los registros, minimizando el retraso en la respuesta y proporcionando servicio a una base más amplia de usuarios (p. 5). El proceso es parte de una tendencia mundial hacia la modernización de los servicios públicos. No obstante, ciertos riesgos asociados con la digitalización también se informan en la literatura. Estos incluyen la vulnerabilidad de los sistemas, la protección de datos personales y la desigualdad en el acceso a la tecnología.

Esto debe integrarse con políticas de ciberseguridad junto con capacitación institucional, como el hecho de que "la modernización del registro siempre debe estar respaldada por políticas de ciberseguridad y capacitación institucional" (Rojas & Adames, 2023, p. 10). Además, se ha observado que la digitalización puede exacerbar las disparidades urbano-rurales. En las áreas rurales, la ausencia de infraestructura de TI impide el acceso a los servicios registrales, lo que impacta el proceso de formalización de la propiedad. Por lo tanto, la literatura tiene una tendencia favorable hacia la digitalización, pero señala la necesidad de superar los desafíos de manera integral.

Problemas Estructurales en la Gestión del Uso del Suelo

La gestión del suelo urbano y rural tiene varios problemas que han sido bien reportados en la literatura. El principal de ellos es la tenencia informal de la tierra, la falta de actualización catastral y la superposición de regulaciones. Naula-Suquisupa (2025) señala que en la región rural existen muchas propiedades no reguladas y esto dificulta el registro en esas áreas (p. 8). Esto restringe el acceso a derechos y servicios, manteniendo condiciones de injusticia. Tamayo (2024) contrasta que, en la comunidad urbana, los problemas son más de congestión administrativa y complejidad registral (p. 6). Estos desafíos están limitando la efectividad del sistema e incrementa los costos para los usuarios. De manera similar, los conflictos entre leyes nacionales y ordenanzas locales se informan en la literatura. Esta superposición normativa puede crear incertidumbre legal y obstruir la gestión del suelo.

Tabla 1

Principales enfoques de la literatura sobre el sistema registral ecuatoriano

Autor	Enfoque principal	Hallazgos clave	Limitaciones identificadas
Naula-Suquisupa (2025)	Seguridad jurídica	Registro como base del desarrollo económico	Falta de regularización rural
Rojas & Adames (2023)	Digitalización	Mejora en eficiencia registral	Riesgos tecnológicos
Tamayo (2024)	Registro mercantil y predial	Importancia de integración catastro-registro	Desarticulación institucional
DINARDAP (2021)	Doctrina registral	Principios de legalidad y publicidad	Necesidad de interoperabilidad

Fuente: elaboración propia.

Figura 1

Relación entre registro, catastro y ordenanzas municipales en la gestión predial: el registro relacionado con la publicidad legal, el catastro asociado con la información técnica y las ordenanzas conectadas con las regulaciones locales. La falta de sincronización de estas partes conduce a conflictos de mala gestión predial



Fuente: elaboración propia.

Brechas en el conocimiento y líneas de investigación futura

Aunque la literatura ha progresado, se han planteado importantes brechas de conocimiento. (1) Existen pocos estudios empíricos sobre el despliegue operativo del sistema de registro en múltiples entornos territoriales en Ecuador. La gran mayoría de la investigación es de naturaleza normativa, lo que impide evaluar su impacto real. En segundo lugar, hay relativamente menos integración interdisciplinaria. A pesar de la inclusión de aspectos económicos y técnicos en algunos estudios, todavía es necesario discutir más los aspectos sociales y territoriales del sistema de registro. En tercer lugar, y quizás especialmente en lo que respecta a la armonización de regulaciones y la cooperación interinstitucional, es el área de enfoque para futuras investigaciones sobre la relación entre los registros públicos y las ordenanzas municipales. Por último, los estudios comparativos serían útiles para investigar el sistema de registro ecuatoriano en la región en comparación con procedimientos similares de otros países y reformas efectivas.

Síntesis integral

La literatura actual sugiere que el sistema de registro ecuatoriano aporta tanto seguridad jurídica como crecimiento económico, pero enfrenta desafíos significativos relacionados con la digitalización, la coordinación institucional y la gestión de la tierra. Aunque se entiende que el registro es primordial, han surgido inconsistencias con respecto a su implementación y efectividad.

DISCUSIÓN

Sin embargo, seguía siendo problemático en el sentido de que interactúa con las ordenanzas municipales que rigen la gestión de tierras urbanas y rurales en Ecuador. Como se puede deducir de la revisión de la literatura y el análisis normativo, el sistema de registro ecuatoriano está diseñado como un eje fundamental de la seguridad jurídica, pero enfrenta problemas estructurales derivados de la descentralización administrativa, la dispersión normativa y los desafíos tecnológicos emergentes. Perspectivas sobre cómo los hallazgos podrían relacionarse con la pregunta de investigación.

El objetivo principal de la investigación fue averiguar en qué medida los servicios de registro de propiedad y comercial garantizan la seguridad jurídica y la planificación territorial, y comprender los problemas que ocurren al ser articulados por las ordenanzas municipales. Así, se ha establecido que el sistema ecuatoriano de registro juega un papel vital en la consolidación de los derechos de propiedad y la disposición transparente de las transacciones legales, pero está restringido por procesos institucionales y normativos. Inicialmente, se muestra que la publicidad registral es una parte integral de la seguridad jurídica. En Naula-Suquisupa (2025), el registro ofrece certeza en las relaciones legales, previniendo conflictos y estableciendo estabilidad económica (p. 4). Esta afirmación es consistente con el mandato constitucional ecuatoriano, que reconoce el derecho a la seguridad jurídica como un principio fundamental del Estado (Constitución de la República del Ecuador, 2008, art. 82). Así, los registros públicos cumplen un propósito administrativo y actúan como agentes de garantía de derechos. Los resultados muestran que este medio de garantía no siempre se realiza de manera uniforme en el territorio nacional.

En la coherencia de las ordenanzas nacionales y municipales, las normas nacionales y las ordenanzas municipales pueden coexistir, lo que lleva a una fragmentación normativa. Específicamente, notamos que algunas ordenanzas introducen nuevas reglas o diferentes formas de interpretar las regulaciones registrales, lo que puede impedir el registro de actos legales y dar lugar a inseguridad jurídica para los usuarios registrados. En este sentido, el estudio puede proporcionar una visión de ese conflicto estructural entre el principio del registro estatutario y la autonomía municipal. Aunque el sistema de

registro está controlado por normas nacionales que buscan la uniformidad, los gobiernos autónomos descentralizados ejercen un repertorio normativo de competencias que puede llevar a diferentes patrones de gestión de tierras. Las contradicciones aún no se han resuelto adecuadamente en el sistema legal ecuatoriano, y es uno de los principales desafíos que enfrenta el sistema. Implicaciones teóricas: para un replanteamiento del sistema de registro. Teóricamente, nuestros resultados nos animan a reinterpretar el sistema de registro en términos de lo que entendemos por él, y a abordarlo desde un enfoque interdisciplinario.

El registro ha sido tradicionalmente concebido como una rama técnica del derecho civil que se ocupa del registro de actos o contratos. Sin embargo, la evidencia considerada indica que el registro debe ser visto como un aspecto fundamental de la gobernanza territorial y el desarrollo económico. En este sentido, la teoría tridimensional del derecho de Miguel Reale (hecho, valor y norma) es un concepto particularmente útil para usar al analizar el sistema de registro ecuatoriano. Desde esta perspectiva, el registro es una lente para observar no solo las normas legales, sino las realidades sociales (hechos) y los principios subyacentes (valores) del sistema, como, por ejemplo, la seguridad jurídica y la equidad. Una falta de articulación clara entre estos componentes puede resultar en disfunciones del propio sistema. De manera similar, los resultados revelan que el enfoque desde el derecho administrativo y el derecho público debe aplicarse en el análisis de un registro.

La participación de los municipios en la administración de los registros significa que estos no son puramente un asunto de derecho privado, sino que no deben ser abordados simplemente desde una perspectiva de derecho privado, sino que deben involucrar descentralización, planificación territorial y gestión pública. Por el contrario, la digitalización de los registros introduce nuevas teorías sobre la gobernanza digital y la protección de datos. Rojas y Adames (2023) escriben que la modernización de la tecnología reimagina la gestión de los derechos de propiedad, creando nuevas oportunidades, pero también nuevos desafíos (p. 10). Esto significa que la ley del registro debe mantenerse al ritmo de la digitalización de la sociedad integrando los principios de seguridad de la información y protección de datos. Así, los hallazgos indican que este sistema de registro ecuatoriano debe concebirse como un enfoque integrador que comprende leyes civiles, administrativas, tecnológicas y territoriales. Implicaciones prácticas: cuestiones de gestión de tierras. En las implicaciones prácticas de la investigación son útiles en la gestión de tierras urbanas/rurales.

Uno de sus problemas más evidentes es el requisito de que se mejore la coordinación entre los registros de propiedad y los catastros municipales y otras instituciones involucradas. La falta de interoperabilidad entre estos dos sistemas provoca que la información no siempre coincida, afectando la gestión de la tierra. En este sentido, la literatura revisada coincide en que la integración del catastro y el registro es muy importante para que todo el sistema inmobiliario funcione de manera cohesiva. Sin embargo, para la gestión inmobiliaria, esta integración ha sido bastante limitada en la práctica, dando lugar a problemas como la duplicación de información, errores en la identificación de propiedades y conflictos de propiedad.

En segundo lugar, el estudio enfatiza la necesidad de alinear las ordenanzas municipales con las leyes nacionales. La autonomía del gobierno local no debe llevar a una fragmentación del sistema legal, ya que esto afecta directamente la seguridad jurídica de los ciudadanos. Por lo tanto, son necesarios mecanismos de coordinación regulatoria para asegurar la coherencia del sistema registral.

En tercer lugar, en este proceso, la digitalización de los registros puede tener grandes necesidades de infraestructura, capacitación y seguridad. La modernización tecnológica puede ayudar a acelerar el proceso, pero también requiere inversiones masivas, así como políticas públicas adecuadas. En particular, debemos asegurarnos de que la digitalización no deje fuera a las poblaciones rurales, donde el acceso a la tecnología es escaso. Los resultados también enfatizan la necesidad de abordar la informalidad de la tenencia de la tierra, por ejemplo, en las áreas rurales. La falta de estandarización

de las propiedades impide el registro de estas, lo que a su vez limita el acceso a derechos y servicios. Esto indica que, en el proceso, el sistema registral necesita combinarse con políticas de regularización de la propiedad y desarrollo rural. Por último, la capacitación de los funcionarios públicos en el área de registro y catastro debe fortalecerse.

La complejidad del sistema resulta en que el conocimiento requerido para aplicar una gestión adecuada que sea eficiente y transparente es especializado. Aunque la investigación ha avanzado en este sentido, existen varias limitaciones, que también se relacionan con la comprensión del sistema registral ecuatoriano, como se indica en la literatura revisada. Primero, hay relativamente pocos estudios empíricos que adopten un enfoque a largo plazo para explorar cómo se implementa el sistema registral en la práctica a través de las regiones. Sin embargo, el análisis normativo o doctrinal de la literatura es una lente analítica importante, que a menudo se pasa por alto al argumentar a favor o en contra de las políticas registrales. En segundo lugar, la producción académica está fragmentada: muchos trabajos se centran en unos pocos subdimensiones del sistema registral sin situar esa visión en un contexto más amplio. Esta falta de articulación es lo que impide establecer un marco teórico estable y coherente. En tercer lugar, la literatura presenta una falta de perspectiva comparativa, lo que impide el descubrimiento de buenas prácticas mundiales que puedan transferirse al contexto ecuatoriano. Agregar un componente comparativo podría enriquecer el análisis de estos problemas y presentar nuevas soluciones a sus preocupaciones. En cuarto lugar, el aspecto social del sistema registral, particularmente en lo que respecta a la informalidad y las desigualdades territoriales, no se reconoce adecuadamente. La mayoría de los estudios se concentran en los aspectos legales y administrativos, con poca preocupación por la experiencia comunitaria del sistema.

Estas limitaciones afectan en gran medida la comprensión integral del problema, ya que afectan la capacidad de hacer propuestas de reforma amplias. Sin embargo, la investigación actual intenta contribuir a resolver estas limitaciones a través de un proceso interdisciplinario y crítico. Sigue dos caminos teóricos: por un lado, tiene un sistema legal establecido basado en principios clásicos del derecho registral, y por otro lado, se enfrenta a los problemas de digitalización, descentralización y complejidad territorial.

En este contexto, el desafío siempre es lograr un equilibrio entre la uniformidad de la regulación y el control a nivel local, manteniendo la seguridad jurídica y la eficiencia en la gestión. Esto requerirá más que reformas legales; también implica cambios en la gestión institucional y la cultura organizacional. Podemos concluir del debate que los registros de propiedad y comerciales ecuatorianos son instrumentos esenciales para el desarrollo general del país, pero es posible que solo funcionan si el estado es capaz de resumir los distintos niveles regulatorios y administrativos, y adaptarse según las variaciones tecnológicas y sociales.

CONCLUSIONES

La metodología que surgió en el curso del estudio nos permite confirmar que los registros de propiedad y comerciales en Ecuador son fundamentales para la consolidación de la seguridad jurídica, la planificación territorial y el desarrollo económico. Y este registro, en el plano constitucional, no se trata solo de funciones administrativas, sino de mecanismos que garantizan derechos fundamentales, principalmente el reconocimiento del derecho a la propiedad, el derecho a la seguridad jurídica y el acceso a la información pública. Así, su significado ha trascendido la dimensión técnica, y sirven como herramientas efectivas consagradas en el estado constitucional de derechos y justicia.

Entre los hallazgos clave del estudio se reconoce la ventaja estructural del sistema registral ecuatoriano. De estos, se destaca particularmente la publicidad registral para dar certeza a las relaciones jurídicas y derechos reales frente a terceros. De igual manera, el sistema registral proporciona acceso al crédito, fomenta la formalización de la propiedad y promueve el desarrollo

económico, especialmente en áreas urbanas con dinámicas inmobiliarias más intensas. Cuando el registro se aplica en el ámbito comercial, se convierte en un elemento importante en la transparencia de las transacciones en el comercio y la confianza entre los actores comerciales. El estudio también muestra deficiencias estructurales que obstaculizan el funcionamiento eficiente del sistema registral, particularmente en su articulación con las ordenanzas municipales y en la gestión del suelo urbano y rural.

Un entorno de muchos niveles normativos – Constitución, Código Civil, COOTAD, Ley de Registro y leyes locales – genera fragmentación y fragmentación del derecho. Esta divergencia normativa puede resultar en conflictos interpretativos, procesos administrativos divergentes, así como problemas para adquirir actos jurídicos, todo lo cual influye directamente en el sentido de seguridad jurídica de los ciudadanos. En el ámbito territorial, se encontró que la desarticulación entre el registro de la propiedad y los catastros municipales es uno de los principales desafíos para la gestión del suelo. La incompatibilidad entre los marcos conduce a variabilidad, duplicación e inconsistencias en la catalogación de propiedades, particularmente en áreas rurales caracterizadas por una tenencia de la tierra más informal. Esta situación impone restricciones al acceso a derechos, servicios y oportunidades económicas, consolidando así las desigualdades territoriales.

Otro hallazgo pertinente es el efecto de que los sistemas de registro se digitalicen de una manera que pueda ofrecer una oportunidad para mejorar la eficiencia, la divulgación de documentos, el acceso a la información, pero también conlleva grandes problemas. Entre estos problemas, una brecha en las capacidades técnicas entre lo urbano y lo rural, en sus respectivos entornos, hay una necesidad urgente de mejorar la infraestructura digital y garantizar la seguridad de los datos es clave.

Por lo tanto, la modernización tecnológica debe perseguirse de manera más integral para evitar que se convierta en un problema excluyente. Teóricamente, el estudio contribuye a la literatura al hacernos conceptualizar el sistema registral como un fenómeno multifacético que demanda un enfoque multidisciplinario. Al basarnos en la teoría tridimensional del derecho, demostramos que el registro no puede estudiarse simplemente por la norma, sino desde los hechos sociales y valores que lo subyacen. Como tal, el sistema registral se organiza como un ámbito de interacción entre el derecho civil, el derecho administrativo y la gestión territorial. En cuanto a la contribución al cuerpo de conocimiento existente, este estudio introduce la posibilidad de fusionar varios puntos de datos de diversas áreas de análisis, tradicionalmente abordadas de manera fragmentaria.

Al expresar el enfoque registral para la gestión del suelo y las ordenanzas municipales, se proporciona una visión holística del sistema legal ecuatoriano, detallando no sólo sus fortalezas sino también sus debilidades estructurales. De igual manera, está claro que hay una necesidad de expandirse más allá de un análisis normativo estrecho, integrando los aspectos sociales, económicos y tecnológicos al estudio del derecho registral. En cuanto a las brechas identificadas en la literatura, la falta de estudios empíricos que examinan cómo se aplica prácticamente el sistema registral en varios territorios de Ecuador resulta cierta. Gran parte del estudio se concentra en la reflexión doctrinal y normativa, socavando la capacidad de ver sus efectos significativos en la población. Además, hay una integración limitada de enfoques interdisciplinarios y una ausencia de estudios comparativos para que se puedan reconocer buenas prácticas internacionales.

Se sugieren varias líneas de investigación futura en este contexto. Se necesitan estudios empíricos para evaluar el funcionamiento del sistema de registro en varios cantones del país, analizando la eficiencia administrativa, la calidad de la información y el acceso de los usuarios, como punto de partida. En segundo lugar, se necesita un examen más profundo de los registros públicos y las ordenanzas municipales, para establecer mecanismos normativos que armonicen. Por último, estos estudios comparativos con otras jurisdicciones de la región también podrían ser relevantes para encontrar modelos exitosos de gestión de registro-territorio. Lo mismo ocurre con cómo la

digitalización está influyendo en el sistema de registro (centrándose en cuestiones como la inclusión social, la protección de datos y la gobernanza digital).

Esta área de investigación es particularmente importante en la era actual, de cambios tecnológicos que están remodelando la administración del servicio público. Desde el punto de vista práctico, los hallazgos tienen implicaciones significativas para la formulación de políticas nacionales y la supervisión de instituciones. En primer lugar, es evidente a partir de la revisión de la literatura que hay una necesidad urgente de mejorar la coordinación interinstitucional entre los registros de propiedad, los catastros municipales y similares.

El uso de sistemas interoperables resultaría en una mejor calidad de la información y una gestión de tierras más efectiva. En segundo lugar, se anticipa que se fomente una alineación normativa entre la legislación nacional y las ordenanzas municipales para promover la coherencia del sistema legal y prevenir interpretaciones conflictivas. Esto puede implementarse mediante autoridades regulatorias competentes que emitan directrices técnicas o mediante la reforma de las leyes. En tercer lugar, necesitamos fomentar políticas de regularización de la propiedad rural y limitar la informalidad y promover el acceso a los derechos. Dichas políticas deben estar alineadas con el sistema de registro, para que las propiedades regularizadas se conviertan en parte de los registros públicos en la práctica. En cuarto lugar, se hace hincapié en la importancia de fortalecer la modernización tecnológica del sistema de registro, con respecto a la capacitación del personal junto con la seguridad de la información.

La digitalización debe verse como un medio para aumentar la eficiencia, la transparencia, pero también como un medio inclusivo con respecto a las particularidades territoriales. Además, se enfatiza el fortalecimiento de la formación académica y profesional en asuntos de registro, lo que permitirá la especialización de los operadores del sistema y el trabajo de investigación para el conocimiento científico en esta área. Por lo tanto, una sólida cultura de registro ayudará a mejorar la calidad del servicio y fortalecer la seguridad jurídica en el país. En resumen, los registros de propiedad y comerciales de Ecuador son un medio esencial para promover el desarrollo legal, económico y territorial nacional. Su eficiencia depende de la efectividad del Estado para superar sus limitaciones identificadas y modernas. Construir un sistema de registro eficiente, coherente e inclusivo es un objetivo estratégico, que implica la participación de todas las partes involucradas en la coordinación dentro del marco del desarrollo normativo y la gobernanza institucional.

REFERENCIAS

Asamblea Nacional del Ecuador. (2005). Código Civil ecuatoriano. Registro Oficial Suplemento No. 46. <https://www.registrocivil.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2014/01/este-es-06-CODIGO-CIVIL-LIBRO-I.pdf>

Asamblea Nacional del Ecuador. (2008). Constitución de la República del Ecuador. Registro Oficial No. 449. https://www.asambleanacional.gob.ec/sites/default/files/documents/old/constitucion_de_bolsillo.pdf

Asamblea Nacional del Ecuador. (2008). Constitución de la República del Ecuador. Registro Oficial No. 449. https://www.asambleanacional.gob.ec/sites/default/files/documents/old/constitucion_de_bolsillo.pdf

Asamblea Nacional del Ecuador. (2010). Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD). Registro Oficial Suplemento No. 303. <https://www.gob.ec/sites/default/files/regulations/2018-10/C%C3%B3digo%20Org%C3%A1nico%20de%20Organizaci%C3%B3n%20Territorial.pdf>

Asamblea Nacional del Ecuador. (2010). Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD). Registro Oficial Suplemento No. 303. <https://www.gob.ec/sites/default/files/regulations/2018-10/C%C3%B3digo%20Org%C3%A1nico%20de%20Organizaci%C3%B3n%20Territorial.pdf>

Asamblea Nacional del Ecuador. (2010). Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos. Registro Oficial Suplemento No. 162. <https://www.registrodatospublicos.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2015/04/Ley-del-Sistema-Nacional-de-Registro-de-Datos-Publicos.pdf>

Asamblea Nacional del Ecuador. (2010). Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos. <https://www.registrodatospublicos.gob.ec>

Asamblea Nacional del Ecuador. (2010). Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos. Registro Oficial Suplemento No. 162. <https://www.registrodatospublicos.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2015/04/Ley-del-Sistema-Nacional-de-Registro-de-Datos-Publicos.pdf>

Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos. (2021). Doctrina jurídica registral Nro. 003-2021. Registro de la Propiedad de Guayaquil. <https://www.rpguayaquil.gob.ec/wp-content/uploads/2021/08/9.-Doctrina-Jur%C3%ADdica-Registral-Nro-003-2021.pdf>

Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos. (2021). Doctrina jurídica registral Nro. 003-2021. Registro de la Propiedad de Guayaquil. <https://www.rpguayaquil.gob.ec/wp-content/uploads/2021/08/9.-Doctrina-Jur%C3%ADdica-Registral-Nro-003-2021.pdf>

Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos. (2021). Doctrina jurídica registral Nro. 003-2021. <https://www.rpguayaquil.gob.ec/wp-content/uploads/2021/08/9.-Doctrina-Jur%C3%ADdica-Registral-Nro-003-2021.pdf>

Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos. (2021). Doctrina jurídica registral Nro. 003-2021. Registro de la Propiedad de Guayaquil. <https://www.rpguayaquil.gob.ec/wp-content/uploads/2021/08/9.-Doctrina-Jur%C3%ADdica-Registral-Nro-003-2021.pdf>

Hernández-Sampieri, R., & Mendoza, C. (2021). Metodología de la investigación: Las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta (7.^a ed.). McGraw-Hill. <https://www.mheducation.es/bcv/guide/capitulo/8448625331.pdf>

Naula-Suquisupa, L. M. (2025). La función registral como eje de la seguridad jurídica y patrimonial en el Ecuador contemporáneo. Revista Societec, 4(2), 1–10. <https://institutojubones.edu.ec/ojs/index.php/societec/article/view/249>

Naula-Suquisupa, L. M. (2025). La función registral como eje de la seguridad jurídica y patrimonial en el Ecuador contemporáneo. Revista Societec, 4(2), 1–10. <https://institutojubones.edu.ec/ojs/index.php/societec/article/view/249>

Naula-Suquisupa, L. M. (2025). La función registral como eje de la seguridad jurídica y patrimonial en el Ecuador contemporáneo. Revista Societec, 4(2), 1–10. <https://institutojubones.edu.ec/ojs/index.php/societec/article/view/249>

Naula-Suquisupa, L. M. (2025). La función registral como eje de la seguridad jurídica y patrimonial en el Ecuador contemporáneo. Revista Societec, 4(2), 1–10. <https://institutojubones.edu.ec/ojs/index.php/societec/article/view/249>

Reale, M. (2020). Teoría tridimensional del derecho (ed. actualizada). Editorial Jurídica.

Rojas, J., & Adames, M. (2023). Digitalización y modernización de los registros de la propiedad en Ecuador: desafíos y oportunidades. Revista Noesis In, 6(1), 1–12. <https://iieakoinonia.org/ojs3/index.php/noesisin/article/view/489>

Rojas, J., & Adames, M. (2023). Digitalización y modernización de los registros de la propiedad en Ecuador: desafíos y oportunidades. Revista Noesis In, 6(1), 1–12. <https://iieakoinonia.org/ojs3/index.php/noesisin/article/view/489>

Rojas, J., & Adames, M. (2023). Digitalización y modernización de los registros de la propiedad en Ecuador: desafíos y oportunidades. Revista Noesis In, 6(1), 1–12. <https://iieakoinonia.org/ojs3/index.php/noesisin/article/view/489>

Rojas, J., & Adames, M. (2023). Digitalización y modernización de los registros de la propiedad en Ecuador: desafíos y oportunidades. Revista Noesis In, 6(1), 1–12. <https://iieakoinonia.org/ojs3/index.php/noesisin/article/view/489>

Tamayo, J. G. (2024). El registro mercantil y su incidencia en la seguridad jurídica de las relaciones comerciales en Ecuador. Universidad Espíritu Santo. <https://www.studocu.com/ec/document/universidad-de-especialidades-espiritu-santo/derecho-economico/paper-1-mercantil/105201440>

Tamayo, J. G. (2024). El registro mercantil y su incidencia en la seguridad jurídica de las relaciones comerciales en Ecuador. Universidad Espíritu Santo. <https://www.studocu.com/ec/document/universidad-de-especialidades-espiritu-santo/derecho-economico/paper-1-mercantil/105201440>

Tamayo, J. G. (2024). El registro mercantil y su incidencia en la seguridad jurídica de las relaciones comerciales en Ecuador. <https://www.studocu.com/ec/document/universidad-de-especialidades-espiritu-santo/derecho-economico/paper-1-mercantil/105201440>

Tamayo, J. G. (2024). El registro mercantil y su incidencia en la seguridad jurídica de las relaciones comerciales en Ecuador. Universidad Espíritu Santo. <https://www.studocu.com/ec/document/universidad-de-especialidades-espiritu-santo/derecho-economico/paper-1-mercantil/105201440>

Todo el contenido de LATAM Revista Latinoamericana de Ciencias Sociales y Humanidades, publicados en este sitio está disponibles bajo Licencia Creative Commons 