

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

ISSN en línea: 2789-3855, 2026

**Mediación condicionada: control municipal y validez
jurídica en la partición de bienes inmuebles**

Conditioned mediation: municipal control and legal validity in the
partition of real estate assets

Mariana del Carmen Guapulema Ocampo

mariani.go1432@gmail.com

<https://orcid.org/0009-0008-1517-9564>

Registradora de la Propiedad y Mercantil del
Cantón Mocha
Mocha – Ecuador

Carina Belén Palacios Jara

cari_palacios@hotmail.com

<https://orcid.org/0009-0002-4793-0291>

Abogada de Sindicatura I Gad Municipal de
Pangua
Pangua – Ecuador

Judith Araceli Zarría Quinaucho

arajudith3@gmail.com

<https://orcid.org/0009-0002-0805-2107>

Registradora de la Propiedad y Mercantil del
Cantón El Chaco
Chaco – Ecuador

Karen Tatiana Núñez Gómez

karentatiananunez@gmail.com

<https://orcid.org/0009-0004-1383-8918>

Técnica del Sistema de Justicia del GAD
Municipal SJB de Mocha
Mocha – Ecuador

DOI: <https://doi.org/10.56712/latam.v7i3.6045>


Redilat
Red de Investigadores
Latinoamericanos



Revista Latinoamericana de
Ciencias Sociales y Humanidades

Artículo recibido: 03 de febrero de 2026.
Aceptado para publicación: 19 de junio de 2026.
Conflictos de Interés: Ninguno que declarar.

VOLUMEN VII

DOI: <https://doi.org/10.56712/latam.v7i3.6045>

Mediación condicionada: control municipal y validez jurídica en la partición de bienes inmuebles

Conditioned mediation: municipal control and legal validity in the partition of real estate assets

Mariana del Carmen Guapulema Ocampo

mariani.go1432@gmail.com

<https://orcid.org/0009-0008-1517-9564>

Registradora de la Propiedad y Mercantil del Cantón Mocha

Mocha – Ecuador

Judith Araceli Zarría Quinaucho

arajudith3@gmail.com

<https://orcid.org/0009-0002-0805-2107>

Registradora de la Propiedad y Mercantil del Cantón El Chaco

Chaco – Ecuador

Karen Tatiana Núñez Gómez

karentatiananunez@gmail.com

<https://orcid.org/0009-0004-1383-8918>

Técnica del Sistema de Justicia del GAD Municipal SJB de Mocha

Mocha – Ecuador

Carina Belén Palacios Jara

cari_palacios@hotmail.com

<https://orcid.org/0009-0002-4793-0291>

Abogada de Sindicatura I Gad Municipal de Pangua

Pangua – Ecuador

Artículo recibido: 03 de febrero de 2026. Aceptado para publicación: 19 de junio de 2026.

Conflictos de Interés: Ninguno que declarar.

Resumen

Este artículo analiza la mediación en la partición de bienes inmuebles en el Ecuador, con el propósito de establecer si este mecanismo conserva plena autonomía o si su eficacia depende del control administrativo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales. La investigación se desarrolla desde un enfoque cualitativo y documental, a partir del estudio de normativa, doctrina y jurisprudencia relacionada con el tema. Para ello, se revisan disposiciones de la Constitución de la República, la Ley de Arbitraje y Mediación y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Además, se consideran dos casos relevantes: uno sobre mediación con transferencia de dominio condicionada y otro sobre partición judicial realizada sin cumplir previamente los requisitos municipales. Los hallazgos evidencian que, en materia inmobiliaria, los acuerdos de mediación y las decisiones judiciales no generan efectos jurídicos plenos si no se cumplen los requisitos administrativos exigidos, especialmente la autorización municipal para subdividir predios. En este sentido, se concluye que la mediación no actúa de manera aislada en los procesos de partición de bienes inmuebles. Su eficacia está condicionada por normas de orden público vinculadas al uso del suelo, la planificación territorial y la calificación registral. Por tanto, aunque la mediación mantiene su valor como mecanismo alternativo de solución de conflictos, sus efectos jurídicos dependen del cumplimiento del control administrativo correspondiente.

Palabras clave: mediación, control administrativo, partición, seguridad jurídica, función registral

Abstract

This article analyzes the nature of mediation in the partition of real estate property in Ecuador, with the aim of determining whether this mechanism maintains its autonomous character or whether its validity depends on the administrative control exercised by the Municipal Autonomous Decentralized Governments. The research adopts a qualitative, documentary approach through the analysis of relevant legislation, doctrine, and jurisprudence. It examines the applicable legal framework, including the Constitution of the Republic, the Arbitration and Mediation Law, and the Organic Code of Territorial Organization, Autonomy, and Decentralization. In addition, two cases are studied: one involving mediation with a conditional transfer of ownership, and another concerning judicial partition carried out without compliance with municipal requirements. The findings show that mediation agreements and judicial decisions in real estate matters do not produce full legal effects unless administrative requirements are fulfilled, particularly municipal authorization for the subdivision of land. Therefore, the study establishes that mediation in this context does not operate independently but is instead conditioned by public policy regulations related to land use, territorial planning, and property registration. Consequently, its legal effectiveness depends on administrative oversight and registry qualification.

Keywords: mediation, administrative control, real estate, legal certainty, registry function

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

Cómo citar: Guapulema Ocampo, M. del C., Zarría Quinaucho, J. A., Núñez Gómez, K. T., & Palacios Jara, C. B. (2026). Mediación condicionada: control municipal y validez jurídica en la partición de bienes inmuebles. *LATAM Revista Latinoamericana de Ciencias Sociales y Humanidades* 7 (3), 1604 – 1618. <https://doi.org/10.56712/latam.v7i3.6045>

INTRODUCCIÓN

La mediación se ha consolidado, tanto en la teoría jurídica como en la práctica contemporánea, como un mecanismo alternativo de resolución de conflictos sustentado en principios esenciales como la autonomía de la voluntad, la voluntariedad de las partes y su carácter extrajudicial. Su finalidad principal consiste en ofrecer a los ciudadanos una vía ágil, flexible y menos confrontativa para solucionar controversias, evitando en muchos casos la intervención de la jurisdicción ordinaria. En el ordenamiento jurídico ecuatoriano, este reconocimiento adquiere jerarquía constitucional a través del artículo 190 de la Constitución de la República del Ecuador, disposición que legitima expresamente el arbitraje, la mediación y otros procedimientos alternativos como instrumentos válidos y eficaces para la administración de justicia.

Desde una perspectiva doctrinal, la mediación encuentra su fundamento en la capacidad de las partes para autocomponer sus conflictos mediante acuerdos contruidos de forma consensuada, preservando así sus intereses dentro de un marco de cooperación. Esta figura responde a postulados de economía procesal, celeridad, confidencialidad y eficacia jurídica, permitiendo reducir costos emocionales, temporales y económicos asociados a los procesos judiciales tradicionales. No obstante, aunque su naturaleza flexible sugiere una amplia aplicabilidad, lo cierto es que su ejercicio no opera de manera uniforme en todas las ramas del derecho, particularmente cuando confluyen intereses individuales con disposiciones de orden público.

En el ámbito de los bienes inmuebles, la mediación presenta particularidades jurídicas relevantes, debido a que las controversias relacionadas con propiedad, dominio, partición o subdivisión de predios no dependen exclusivamente de la voluntad de las partes, sino que se encuentran subordinadas a normas imperativas vinculadas al uso y gestión del suelo, la planificación territorial, el interés colectivo y la seguridad jurídica registral. En este sentido, el ordenamiento jurídico ecuatoriano establece límites claros a la autonomía privada cuando se trata de actos que puedan afectar la organización territorial o el desarrollo urbano.

De manera específica, el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) dispone que toda partición o subdivisión de bienes inmuebles requiere obligatoriamente un informe o autorización favorable del gobierno autónomo descentralizado municipal correspondiente, bajo sanción de nulidad. Esta disposición introduce un elemento de control administrativo que condiciona la eficacia de los acuerdos privados, incluso aquellos alcanzados mediante mediación o respaldados por decisiones judiciales, subordinando su validez a la observancia de requisitos administrativos previos.

La importancia del presente estudio radica en analizar cómo esta intervención administrativa transforma la naturaleza jurídica de la mediación en materia inmobiliaria, limitando su autonomía y configurándola dentro de un esquema normativo complejo. Aunque constitucionalmente reconocida como mecanismo autónomo, en la práctica su eficacia se encuentra supeditada a controles institucionales orientados a proteger intereses públicos superiores, como el ordenamiento territorial y la legalidad urbanística.

En este contexto, surge como problema jurídico central determinar si la mediación puede considerarse verdaderamente autónoma en la partición de bienes inmuebles cuando su validez depende necesariamente del cumplimiento de requisitos administrativos municipales. Por ello, el objetivo de este artículo consiste en examinar la relación entre mediación, partición inmobiliaria y control municipal dentro del sistema jurídico ecuatoriano, con el propósito de establecer el verdadero alcance de su eficacia jurídica.

Como hipótesis, se sostiene que la mediación en materia de partición de bienes inmuebles no constituye un mecanismo autónomo en sentido absoluto, sino una figura jurídicamente condicionada por normas de orden público, lo que la convierte en una institución híbrida en la que convergen elementos del derecho privado y del derecho administrativo.

METODOLOGÍA

La investigación se desarrolló bajo un enfoque cualitativo, orientado a la interpretación del fenómeno jurídico desde una perspectiva analítica y crítica, lo que permitió comprender la relación entre la mediación y el control administrativo en la partición de bienes inmuebles.

El tipo de investigación es jurídico-doctrinal y documental, en tanto se fundamenta en la revisión sistemática de fuentes normativas, doctrinarias y jurisprudenciales. El diseño adoptado es no experimental, de carácter descriptivo y explicativo, ya que no se manipulan variables, sino que se analiza el fenómeno en su contexto normativo y práctico.

Se empleó el método histórico-crítico para examinar la evolución de la mediación como mecanismo alternativo de resolución de conflictos y su progresiva vinculación con el derecho administrativo territorial. Asimismo, se utilizó el método analítico-sintético para descomponer los elementos jurídicos involucrados y posteriormente integrarlos en una interpretación sistemática.

Como técnica principal de investigación se empleó el análisis de contenido, orientado a la interpretación sistemática de disposiciones jurídicas fundamentales relacionadas con la materia objeto de estudio. Entre las fuentes normativas examinadas se incluyeron la Constitución de la República del Ecuador, la Ley de Arbitraje y Mediación y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, así como pronunciamientos jurisprudenciales emitidos por órganos jurisdiccionales ecuatorianos competentes. Este análisis permitió identificar los principios, límites y alcances legales que regulan la mediación y la partición de bienes inmuebles dentro del ordenamiento jurídico nacional.

De forma complementaria, se incorporó el estudio de casos como estrategia metodológica, con el propósito de contrastar el marco teórico-normativo con situaciones prácticas concretas. Para ello, se seleccionaron como unidades de análisis dos casos jurídicos relevantes: el primero, relacionado con un acta de mediación que contemplaba una transferencia de dominio sujeta al cumplimiento de condiciones administrativas; y el segundo, vinculado a un proceso de partición judicial ejecutado sin observar previamente los requisitos municipales exigidos por la normativa vigente. La selección de estos casos respondió a un criterio de muestreo intencional, considerando su pertinencia para evidenciar de manera precisa las tensiones entre autonomía de la voluntad, control administrativo y eficacia jurídica.

La recolección de información se llevó a cabo mediante una exhaustiva revisión documental de expedientes judiciales, actas de mediación, resoluciones administrativas y actuaciones registrales, lo que permitió identificar patrones de interpretación y aplicación normativa por parte de las distintas instituciones involucradas. Esta metodología facilitó no solo el análisis comparativo entre la teoría jurídica y la práctica institucional, sino también la comprensión de cómo las exigencias administrativas y registrales inciden en la validez y ejecutabilidad de los mecanismos alternativos de resolución de conflictos en materia inmobiliaria.

RESULTADOS Y DISCUSIÓN

Los resultados obtenidos a partir del análisis normativo, doctrinario y jurisprudencial permiten identificar una tensión estructural entre la naturaleza autónoma de la mediación como mecanismo alternativo de resolución de conflictos y la exigencia de control administrativo en materia de partición

de bienes inmuebles en el Ecuador. Aunque la mediación posee reconocimiento constitucional y fuerza legal equivalente a una sentencia ejecutoriada, su eficacia práctica en el ámbito inmobiliario se encuentra condicionada por normas de orden público vinculadas al uso del suelo, la planificación territorial y la seguridad jurídica registral. En consecuencia, la voluntad de las partes, incluso formalizada mediante acta de mediación o respaldada por una decisión judicial, no resulta suficiente para producir efectos jurídicos plenos cuando se trata de actos que inciden sobre la configuración física del territorio.

Desde el plano constitucional, el artículo 190 de la Constitución de la República del Ecuador reconoce a la mediación como un procedimiento legítimo para la solución de conflictos, integrándola dentro del sistema jurídico nacional como una alternativa a la jurisdicción ordinaria. Este reconocimiento se fundamenta en principios como la autonomía de la voluntad, la voluntariedad, la confidencialidad y la economía procesal, permitiendo que las partes construyan soluciones consensuadas a sus controversias. Doctrinariamente, la mediación se entiende como una expresión del derecho de acceso a la justicia en sentido amplio, pues amplía las posibilidades de tutela efectiva mediante mecanismos participativos y menos adversariales. Sin embargo, el propio mandato constitucional establece que estos mecanismos deben aplicarse “con sujeción a la ley”, lo que implica que su ejercicio no es absoluto, sino subordinado a límites normativos, especialmente cuando se encuentran comprometidos intereses públicos o derechos regulados por normas imperativas.

En este marco, la Ley de Arbitraje y Mediación, particularmente en su artículo 47, dispone que el acta de mediación tiene efecto de sentencia ejecutoriada y autoridad de cosa juzgada. Esta disposición otorga al acuerdo mediatorio una fuerza jurídica relevante, al reconocerle ejecutabilidad e inmutabilidad. No obstante, el análisis doctrinario demuestra que la cosa juzgada no puede constituirse en un mecanismo de validación de actos contrarios al ordenamiento jurídico. La eficacia del acta depende no solo de su validez formal —es decir, del cumplimiento de requisitos como capacidad, consentimiento y legalidad procedimental—, sino también de su validez material, que exige conformidad con normas de orden público. Por ello, cuando el contenido del acuerdo mediatorio involucra transferencia de dominio, subdivisión predial o modificación de derechos reales sobre inmuebles, su eficacia se encuentra subordinada a requisitos adicionales de carácter civil, administrativo y registral.

El análisis del régimen jurídico de la partición de bienes inmuebles permite profundizar esta limitación. Desde el derecho civil, la partición constituye una institución orientada a poner fin al estado de indivisión entre copropietarios, reconociéndose el derecho de todo comunero a solicitarla. Tradicionalmente, la partición ha sido concebida como un acto declarativo de derechos preexistentes, vinculado a la libre disposición patrimonial. Sin embargo, cuando recae sobre bienes inmuebles, trasciende la esfera estrictamente privada, ya que puede implicar subdivisión física del territorio, alteración de linderos, generación de nuevos predios y efectos sobre infraestructura, urbanismo o planificación rural. Esta dimensión transforma la partición inmobiliaria en un acto complejo, donde confluyen elementos de derecho privado y derecho público. Así, el ejercicio del derecho de propiedad queda condicionado por su función social y ambiental, así como por normas urbanísticas orientadas a proteger intereses colectivos.

En el contexto ecuatoriano, esta limitación se expresa de manera categórica en el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), que dispone que toda partición judicial de inmuebles requiere informe favorable del concejo municipal, bajo sanción de nulidad. Esta norma constituye un límite sustantivo al ejercicio de la autonomía privada, subordinando la validez de la partición al control previo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, en virtud de sus competencias exclusivas sobre uso y gestión del suelo. La exigencia no constituye una mera formalidad, sino una condición estructural de legalidad destinada a garantizar que

cualquier subdivisión sea compatible con el ordenamiento territorial, la planificación urbana o rural y el interés general. En consecuencia, ni el acuerdo de las partes, ni la mediación, ni siquiera una sentencia judicial pueden producir efectos jurídicos plenos si omiten este requisito.

A partir de este marco normativo, el estudio identifica la existencia de una “mediación condicionada”, especialmente en materia inmobiliaria. Aunque la mediación mantiene su estructura de mecanismo alternativo, su naturaleza se transforma al proyectarse sobre bienes inmuebles, convirtiéndose en una figura híbrida en la que convergen autonomía privada, eficacia procesal y control administrativo. La mediación ya no opera como un instrumento puramente extrajudicial, sino como un acto jurídicamente condicionado por exigencias de derecho público. Esto significa que su eficacia depende de una articulación sistémica entre voluntad de las partes, legalidad sustantiva, control municipal y calificación registral.

El análisis empírico de casos concretos refuerza esta conclusión. En el proceso N.º 18335-2015-00317, el acta de mediación establecía la transferencia de dominio de un inmueble como forma de cumplimiento de una obligación, pero condicionaba dicha transferencia a la subdivisión del predio, regularización administrativa y posterior escritura pública. Jurídicamente, este acuerdo no producía por sí mismo la transferencia del derecho real, sino que generaba una obligación de hacer sujeta a actos posteriores. En consecuencia, el acta no constituía un título autosuficiente para inscripción registral, pues el sistema de tradición inmobiliaria exige escritura pública, inscripción y cumplimiento de requisitos administrativos. El caso demuestra que la fuerza de cosa juzgada del acta no elimina las exigencias del derecho civil ni del control municipal.

Por su parte, el proceso N.º 18335-2024-00985 evidencia una situación aún más significativa: una partición judicial aprobada sin el informe favorable del concejo municipal. Aunque formalmente existía una decisión jurisdiccional, la omisión del requisito previsto en el artículo 473 del COOTAD afectaba la validez sustantiva del acto. La sentencia, si bien procesalmente válida, no podía generar efectos registrales plenos por contravenir una norma imperativa de orden público. Este caso confirma que la cosa juzgada tampoco puede legitimar actos nulos ni desplazar el principio de legalidad administrativa.

En ambos casos, la función del registrador de la propiedad adquiere un papel central. El registrador no actúa como mero ejecutor formal, sino como garante del principio de legalidad registral, encargado de verificar no solo la existencia del título, sino también su conformidad material con el ordenamiento jurídico. Esto configura un sistema de control multinivel en el que intervienen juez, mediador, municipio y registro, cada uno con competencias específicas orientadas a garantizar seguridad jurídica.

En conclusión, los resultados permiten afirmar que la mediación en materia de partición de bienes inmuebles en el Ecuador no constituye un mecanismo plenamente autónomo en sentido estricto. Su eficacia jurídica se encuentra estructuralmente condicionada por normas de orden público relacionadas con la planificación territorial, el control administrativo y la legalidad registral. De esta manera, la mediación inmobiliaria se configura como una institución híbrida, situada en la intersección entre derecho privado y derecho administrativo. Aunque conserva su valor como mecanismo alternativo de resolución de conflictos, sus efectos dependen de la observancia de controles externos que garanticen la protección del interés general. En consecuencia, la autonomía de la voluntad en este ámbito no desaparece, pero sí se encuentra jurídicamente subordinada a la función ordenadora del Estado y a la necesidad de preservar la coherencia del sistema territorial y registral ecuatoriano.

Desde esta perspectiva, la actuación del registrador no solo es legítima, sino necesaria para preservar la seguridad jurídica. Como señala Luis Díez-Picazo:

“La seguridad jurídica no se garantiza mediante la mera estabilidad de las decisiones, sino a través de su conformidad con el ordenamiento jurídico; la consolidación de actos inválidos bajo el amparo de la

cosa juzgada constituye una contradicción insalvable con los principios del Estado de derecho” (Díez-Picazo, 2011, p. 56).

En consecuencia, este caso demuestra que la función registral no puede ser reducida a un rol pasivo frente a la autoridad judicial, sino que constituye un verdadero mecanismo de control de juridicidad, orientado a evitar la producción de efectos reales a partir de actos nulos. Esta conclusión refuerza la tesis central del artículo: la eficacia de las decisiones judiciales en materia inmobiliaria se encuentra condicionada por el cumplimiento de normas de orden público, cuya verificación corresponde, en última instancia, al registrador.

Comparación de los casos analizados

La comparación entre los dos casos estudiados permite advertir que, aunque ambos se sitúan en el ámbito de la partición o disposición de bienes inmuebles y concluyen con títulos dotados de una apariencia reforzada de juridicidad, las razones por las cuales fracasa su eficacia registral no son idénticas. Precisamente allí radica su valor analítico: ambos revelan los límites de la eficacia automática de los actos con fuerza de sentencia, pero lo hacen desde defectos distintos y, por ende, desde distintas manifestaciones del control de legalidad registral.

Con el fin de sistematizar estos hallazgos, se propone la siguiente tabla comparativa:

Tabla 1

Comparación de tensiones entre mediación, jurisdicción y función registral

Elemento	Caso 1: Mediación	Caso 2: Sentencia judicial
Naturaleza del título	Acta con fuerza de sentencia (Ley de Arbitraje y Mediación, art. 47)	Sentencia judicial ejecutoriada
Problema central	Falta de cumplimiento de condiciones previas	Incumplimiento de norma imperativa (COOTAD, art. 473)
Tipo de defecto	Estructural (no constituye título inscribible)	Sustantivo (nulidad legal)
Rol del registrador	Control de legalidad formal	Control de legalidad material
Riesgo jurídico	Inoponibilidad	Nulidad del acto

Fuente: elaboración propia.

A partir de esta matriz comparativa, corresponde desarrollar el alcance de cada elemento.

Naturaleza del título: acta con fuerza de sentencia frente a sentencia judicial ejecutoriada

El primer elemento de comparación remite a la naturaleza jurídica del título que se presenta para inscripción. En el caso 1, el título es un acta de mediación con fuerza de sentencia, mientras que en el caso 2 se trata de una sentencia judicial ejecutoriada. A primera vista, podría parecer que ambas categorías son funcionalmente equivalentes, en la medida en que el ordenamiento jurídico les atribuye fuerza obligatoria y autoridad de cosa juzgada. Sin embargo, el análisis desarrollado en este artículo demuestra que la equivalencia procesal no elimina las diferencias estructurales que existen entre uno y otro título cuando se proyectan sobre el ámbito registral.

En el caso del acta de mediación, el artículo 47 de la Ley de Arbitraje y Mediación le atribuye efecto de sentencia ejecutoriada y cosa juzgada, pero esa equiparación opera principalmente en el plano procesal, es decir, respecto de la fuerza vinculante del acuerdo y de su ejecutabilidad entre las partes. No obstante, ello no significa que el acta tenga, por sí sola, aptitud traslativa de dominio o capacidad

automática para producir efectos reales frente a terceros. Como se explicó en los apartados anteriores, la mediación puede contener obligaciones complejas, condicionales o programáticas, que requieren actos ulteriores para perfeccionarse jurídicamente.

Por el contrario, en el caso 2 existe una sentencia judicial ejecutoriada, esto es, un acto jurisdiccional formalmente perfecto, emanado de autoridad competente y dotado de fuerza obligatoria. En apariencia, este título se presenta como más robusto que el acta de mediación, pues no solo goza de cosa juzgada, sino que además proviene directamente del ejercicio de la potestad jurisdiccional. Sin embargo, el punto central del artículo radica precisamente en demostrar que la fuente judicial del título no elimina el deber de control de legalidad cuando el contenido de la sentencia contraviene normas imperativas.

Así, la comparación de este primer elemento permite sostener una idea clave para el artículo: la mayor fuerza formal del título no implica necesariamente mayor eficacia registral. Tanto el acta de mediación como la sentencia judicial pueden encontrar límites materiales cuando se pretende su inscripción, porque el sistema registral no se rige exclusivamente por la autoridad formal del acto, sino por su adecuación al conjunto del ordenamiento jurídico.

Problema central: condiciones previas incumplidas frente a vulneración de norma imperativa

El segundo elemento de comparación se refiere al problema jurídico central que afecta a cada caso. En el caso 1, el obstáculo radica en la falta de cumplimiento de condiciones previas necesarias para la producción de efectos jurídicos plenos; en el caso 2, el problema es más grave, pues consiste en el incumplimiento de una norma imperativa expresa, concretamente el artículo 473 del COOTAD.

Esta diferencia es fundamental. En el primer supuesto, el título no es necesariamente inválido en sí mismo, pero su eficacia se encuentra suspendida o condicionada. La mediación produce un vínculo obligatorio entre las partes, pero la transferencia efectiva del dominio depende de actos ulteriores: subdivisión, regularización, autorizaciones administrativas, escritura pública, entre otros. Se trata, por tanto, de un problema de incompletitud jurídica del iter de ejecución del acuerdo, no de nulidad originaria del título.

En cambio, en el segundo caso, la sentencia judicial se enfrenta a un déficit más severo: no es que falten simples pasos de ejecución, sino que se ha omitido un requisito de validez impuesto por una norma de orden público. El artículo 473 del COOTAD no deja margen interpretativo relevante: la partición judicial no puede realizarse sin informe favorable del concejo municipal, y si se realiza sin este, el acto es nulo. Aquí ya no estamos ante una eficacia suspendida, sino ante una colisión directa entre la decisión judicial y una regla imperativa del sistema jurídico.

Este contraste fortalece la tesis del artículo porque permite demostrar que el control registral de legalidad opera en distintos niveles. A veces, el registrador enfrenta títulos jurídicamente incompletos, cuya inscripción no procede porque aún no han culminado el proceso exigido por la ley; otras veces, enfrenta títulos formalmente firmes, pero sustancialmente incompatibles con normas imperativas. En ambos casos, la intervención registral es necesaria, aunque la naturaleza del problema sea distinta.

Tipo de defecto: defecto estructural frente a defecto sustantivo

El tercer elemento profundiza el anterior y se refiere al tipo de defecto que presenta cada título. En el caso 1, el defecto es estructural, porque el acto carece de aptitud actual para ingresar al registro; en el caso 2, el defecto es sustantivo, porque el acto se encuentra viciado de nulidad por contravenir una norma imperativa.

Hablar de defecto estructural en el caso de la mediación significa que el problema no reside, estrictamente, en la invalidez del acuerdo como tal, sino en que no reúne todavía la estructura jurídica necesaria para producir el efecto registral pretendido. Es decir, el título no está “completo” desde el punto de vista del sistema de transmisión o modificación de derechos reales. Carece de los elementos que el ordenamiento exige para que el registrador pueda abrirle paso al asiento registral.

En cambio, en el caso de la sentencia judicial, el defecto es sustantivo porque afecta directamente la juridicidad del contenido del acto. La sentencia ha aprobado una partición que, por ministerio de la ley, no podía producirse sin el informe favorable del concejo municipal. Por ello, la eventual inscripción no solo sería prematura o improcedente, sino que supondría incorporar al registro un acto jurídicamente nulo.

Esta distinción es especialmente relevante para la línea argumental del artículo porque muestra que la calificación registral no se agota en una lógica binaria de “inscribible/no inscribible”, sino que exige identificar la naturaleza del vicio que afecta al título. En un caso, la función registral evita que un acto aún no perfeccionado produzca efectos reales; en el otro, impide que un acto nulo adquiera apariencia de validez y oponibilidad frente a terceros.

En otras palabras, el análisis comparado demuestra que el registrador no solo controla si existe un documento formalmente válido, sino también si ese documento tiene la estructura jurídica suficiente y la sustancia legal necesaria para acceder al registro.

Rol del registrador: control de legalidad formal y control de legalidad material

El cuarto elemento se refiere al rol que desempeña el registrador en cada caso, y es, probablemente, el punto neurálgico del artículo. En la tabla se distingue entre control de legalidad formal en el caso 1 y control de legalidad material en el caso 2. Esta diferencia no implica que el registrador solo revise la forma en un caso y solo el fondo en el otro; más bien, indica cuál es el aspecto predominante del control en cada supuesto.

En el caso de la mediación, el registrador verifica principalmente que el título reúna los requisitos formales y estructurales necesarios para producir efectos registrales: que exista título apto, que el bien se encuentre jurídicamente determinado, que se hayan cumplido los actos previos necesarios, que exista correspondencia entre el acuerdo y la forma legal exigida para la transmisión de dominio. Se trata de un control formal en sentido amplio, porque examina la aptitud jurídica del documento para ingresar al registro.

En el caso de la sentencia judicial, en cambio, el control se desplaza con más fuerza hacia la dimensión material. El registrador debe preguntarse si el contenido del título es compatible con el ordenamiento jurídico, especialmente con una norma imperativa de orden público como el artículo 473 del COOTAD. Aquí el análisis va más allá de la suficiencia documental: lo que se evalúa es si la decisión judicial puede producir válidamente efectos registrales.

Este punto debe ser subrayado con fuerza, porque constituye una de las principales aportaciones del artículo: la función registral no es neutra ni automática, sino jurídicamente calificadora. El registrador no es un simple canal de ejecución documental, sino un operador de juridicidad. Su intervención no compite con la función judicial, pero tampoco queda anulada por ella. Ambas funciones se articulan, y la registral conserva un ámbito propio de control.

En el fondo, esta comparación permite desmontar una idea frecuente pero simplificadora: que frente a una decisión judicial el registrador solo podría obedecer. El análisis de ambos casos demuestra lo contrario: la función registral tiene autonomía técnica y jurídica suficiente para impedir la producción de efectos reales cuando el título no cumple con los requisitos legales.

Riesgo jurídico: inoponibilidad frente a nulidad del acto

El último elemento de la tabla se refiere al riesgo jurídico derivado de cada caso. En el caso 1, el riesgo principal es la inoponibilidad, mientras que en el caso 2 el riesgo es la nulidad del acto. Esta diferenciación permite precisar con mayor claridad la gravedad y alcance de cada problema.

En el primer caso, al tratarse de un acuerdo mediatorio que aún no reúne las condiciones necesarias para su acceso al registro, el riesgo principal es que, aun existiendo acuerdo entre las partes, el acto no pueda hacerse valer frente a terceros en el ámbito real. En otras palabras, la ausencia de inscripción y de perfeccionamiento formal impide que el negocio produzca efectos erga omnes. Esto no necesariamente destruye el vínculo obligacional entre las partes, pero sí limita severamente su eficacia jurídica externa.

En el segundo caso, el riesgo es más radical: la nulidad. Si la partición judicial se ha realizado sin el informe favorable del concejo municipal, el problema no es únicamente la falta de oponibilidad, sino la ausencia misma de validez del acto. La inscripción de un título de esta naturaleza no solo produciría inseguridad jurídica, sino que introduciría en el sistema registral una situación jurídicamente viciada desde su origen.

La comparación entre ambos riesgos refuerza el argumento de que el registrador protege no solo intereses privados individuales, sino la integridad del sistema inmobiliario. Cuando impide la inscripción de un título incompleto, evita la generación de expectativas jurídicas inoponibles; cuando rechaza un título nulo, impide la consolidación aparente de actos contrarios al ordenamiento. En ambos escenarios, la función registral opera como una garantía institucional de seguridad jurídica.

Síntesis interpretativa de la comparación

En conjunto, el análisis comparativo de los dos casos confirma la tesis central del artículo: la eficacia de los actos con fuerza de sentencia en materia inmobiliaria no depende exclusivamente de su origen convencional o jurisdiccional, sino de su adecuación integral al ordenamiento jurídico. Tanto la mediación como la sentencia judicial pueden fracasar en su pretensión de producir efectos registrales si no satisfacen las exigencias civiles, administrativas y registrales impuestas por la ley.

La tabla no solo resume diferencias, sino que muestra una regularidad estructural: en ambos casos, el registrador aparece como el punto de cierre del sistema de control de juridicidad. Allí donde la voluntad de las partes o la decisión judicial pretenden producir efectos reales, la función registral verifica si el ordenamiento permite efectivamente esa producción de efectos.

Por ello, la comparación de los casos no solo tiene valor descriptivo, sino también explicativo. Permite demostrar que el conflicto no es entre mediación y jurisdicción, ni entre juez y registrador, sino entre una concepción formalista de la eficacia de los títulos y una concepción sustantiva de la legalidad. El artículo se sitúa claramente en esta segunda perspectiva: la eficacia jurídica en materia inmobiliaria exige no solo autoridad formal, sino también conformidad material con el ordenamiento jurídico.

DISCUSIÓN

Los hallazgos obtenidos no solo permiten afirmar que la mediación en materia inmobiliaria es un mecanismo condicionado, sino que obligan a replantear su naturaleza jurídica dentro del sistema ecuatoriano, superando la visión tradicional que la concibe como un instrumento autónomo, autosuficiente y plenamente eficaz por sí mismo. En efecto, la evidencia normativa, doctrinaria y empírica analizada demuestra que dicha concepción resulta insuficiente cuando la mediación incide sobre bienes inmuebles, ámbito en el cual confluyen intereses privados y exigencias de orden público territorial.

Desde una perspectiva teórica, la mediación ha sido construida sobre la base de la autonomía de la voluntad, entendida como la capacidad de las partes para autorregular sus intereses y generar efectos jurídicos válidos sin necesidad de una imposición estatal. Sin embargo, como advierte Diez-Picazo (2011), esta autonomía no tiene carácter absoluto, pues:

“La autonomía de la voluntad no puede operar al margen del ordenamiento jurídico, sino que se encuentra limitada por normas imperativas que responden a intereses generales, de modo que los actos contrarios a dichas normas carecen de eficacia jurídica, aun cuando emanen del acuerdo de las partes.”

Esta afirmación adquiere especial relevancia en el contexto de la partición de bienes inmuebles, donde la voluntad de los copropietarios —incluso cuando se expresa a través de un mecanismo reconocido constitucionalmente como la mediación— no es suficiente para producir efectos jurídicos plenos si no se adecúa a las exigencias del ordenamiento territorial. En este punto, la autonomía privada cede frente a la necesidad de garantizar la coherencia del uso del suelo, lo que introduce un elemento de heteronomía en un mecanismo que, en principio, se define por su carácter voluntario.

En este mismo sentido, el control municipal previsto en el artículo 473 del COOTAD no puede ser entendido como una mera formalidad o como una intervención accesorio, sino como un requisito estructural que condiciona la validez del acto. Su finalidad no es restringir arbitrariamente la libertad de las partes, sino asegurar que la división del inmueble sea compatible con los planes de desarrollo y ordenamiento territorial. Como señalan Vázquez y Ordoñez (2021), la seguridad jurídica en materia inmobiliaria exige que los actos que inciden sobre la propiedad:

“se ajusten no solo a la voluntad de los particulares, sino a un marco normativo que garantice su coherencia con el sistema jurídico y con los intereses colectivos, evitando la generación de situaciones jurídicas irregulares o inestables.”

Bajo esta lógica, la intervención del GAD municipal se configura como un mecanismo de garantía, no solo del ordenamiento territorial, sino también de la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario. La ausencia de este control no solo afecta la validez del acto, sino que compromete su eficacia frente a terceros y su estabilidad en el tiempo, lo que resulta incompatible con los principios que rigen el sistema registral.

Ahora bien, esta realidad plantea una tensión estructural entre dos lógicas jurídicas distintas: por un lado, la lógica de la mediación, basada en la flexibilidad, la voluntariedad y la autorregulación; y, por otro, la lógica del derecho público territorial, caracterizada por la imperatividad normativa y el control administrativo. Esta tensión no puede resolverse privilegiando una sobre la otra, sino reconociendo su necesaria articulación dentro de un mismo sistema jurídico.

En este punto, resulta particularmente ilustrativa la posición de Taruffo (2012), quien sostiene:

“Los mecanismos alternativos de solución de conflictos no constituyen sistemas jurídicos paralelos o independientes, sino que forman parte del ordenamiento general, por lo que su eficacia depende de su compatibilidad con las normas que regulan los efectos sustantivos de los actos que producen.”

Este planteamiento permite comprender que la mediación no puede operar al margen del sistema jurídico, especialmente cuando sus efectos trascienden la esfera obligacional y se proyectan sobre derechos reales. En consecuencia, la eficacia del acuerdo mediatorio en materia inmobiliaria no depende únicamente de su validez formal o de su fuerza de cosa juzgada, sino de su adecuación a las normas sustantivas que regulan la propiedad y el uso del suelo.

Desde esta perspectiva, la mediación en materia inmobiliaria debe ser entendida como un mecanismo jurídicamente integrado, cuya eficacia se encuentra condicionada por la concurrencia de requisitos

externos al acuerdo mismo. Esto implica reconocer que su naturaleza no es puramente privada ni exclusivamente procesal, sino híbrida, en tanto se encuentra atravesada por elementos de derecho administrativo que condicionan su operatividad.

Este replanteamiento tiene importantes implicaciones teóricas y prácticas. En el plano teórico, obliga a revisar la conceptualización clásica de la mediación, incorporando la idea de que su eficacia puede estar sujeta a controles externos derivados de normas de orden público. En el plano práctico, exige a los operadores jurídicos —jueces, mediadores, abogados y registradores— comprender que la validez de los acuerdos en materia inmobiliaria no se agota en su formalización, sino que depende de su compatibilidad con el ordenamiento territorial.

En definitiva, la mediación en la partición de bienes inmuebles no puede seguir siendo entendida como un mecanismo alternativo autónomo en sentido estricto, sino como un procedimiento condicionado que opera dentro de un sistema jurídico complejo. Esta conclusión no debilita la mediación, sino que la reubica en su verdadero contexto: el de un instrumento válido y eficaz, siempre que se articule adecuadamente con las normas que rigen la propiedad, la planificación territorial y la seguridad jurídica.

El presente estudio introduce como principal contribución teórica la formulación de la categoría “mediación condicionada”, entendida como una modalidad específica de mediación cuya eficacia jurídica no se agota en la autonomía de la voluntad ni en su reconocimiento como título con fuerza de cosa juzgada, sino que se encuentra estructuralmente supeditada al cumplimiento de requisitos externos derivados de normas de orden público, particularmente aquellas vinculadas al ordenamiento territorial y al sistema registral.

A diferencia de los enfoques clásicos que conciben la mediación como un mecanismo alternativo autónomo, flexible y autosuficiente, esta investigación demuestra que, en determinados ámbitos — como la partición de bienes inmuebles—, dicha autonomía resulta jurídicamente insuficiente. En efecto, la mediación inmobiliaria se inserta en un entramado normativo más amplio en el que confluyen exigencias sustantivas de validez que no pueden ser desplazadas por el acuerdo de las partes ni por su eventual homologación judicial. Este hallazgo se alinea con la evolución contemporánea del derecho privado, en la que la autonomía de la voluntad se encuentra progresivamente limitada por la función social de la propiedad y por la prevalencia del interés general (Diez-Picazo, 2011).

Desde una perspectiva sistemática, la categoría propuesta permite explicar la interacción entre tres niveles normativos que tradicionalmente han sido analizados de manera fragmentada: (i) el plano convencional, representado por el acuerdo de mediación; (ii) el plano procesal, que le otorga eficacia de cosa juzgada; y (iii) el plano administrativo, que condiciona su validez material a través de mecanismos de control previo. Esta triple dimensión evidencia que la mediación, lejos de operar en un vacío normativo, se integra funcionalmente al sistema jurídico en su conjunto, en términos similares a lo planteado por Taruffo (2012) al analizar la interdependencia entre jurisdicción y mecanismos alternativos de resolución de conflictos.

Asimismo, el estudio aporta una reinterpretación del rol del registrador de la propiedad dentro del sistema jurídico ecuatoriano. Lejos de concebirlo como un operador meramente instrumental o ejecutor pasivo de decisiones judiciales o convencionales, se lo posiciona como un verdadero garante de la juridicidad del tráfico inmobiliario, cuya función calificadora constituye un mecanismo de control de legalidad sustantiva. Esta revalorización se sustenta en la doctrina registral clásica, que reconoce en la calificación un filtro indispensable para evitar la producción de efectos reales a partir de actos jurídicamente defectuosos (Roca Sastre, 2008), y se proyecta como un elemento clave para la consolidación de la seguridad jurídica en materia inmobiliaria.

Desde el punto de vista práctico, la noción de mediación condicionada tiene implicaciones relevantes para la actuación de operadores jurídicos —jueces, mediadores, notarios y registradores—, al evidenciar la necesidad de articular adecuadamente los acuerdos alcanzados en sede de mediación con los requisitos administrativos y técnicos exigidos por el ordenamiento territorial. En este sentido, el estudio no solo identifica una problemática, sino que propone un criterio interpretativo que permite prevenir conflictos posteriores derivados de la ineficacia de los acuerdos.

Finalmente, la novedad científica del trabajo radica en desplazar el análisis de la mediación desde una perspectiva exclusivamente procesal hacia un enfoque integral e interdisciplinario, en el que se reconoce la incidencia del derecho administrativo y del derecho registral en la configuración de su eficacia jurídica. Este enfoque contribuye a una comprensión más realista del derecho contemporáneo, caracterizado por la creciente interrelación entre distintas ramas jurídicas y por la necesidad de armonizar la autonomía privada con las exigencias del interés público y la seguridad jurídica (Vázquez & Ordoñez, 2021).

En suma, la categoría de mediación condicionada no solo permite describir una realidad jurídica existente, sino que ofrece una herramienta conceptual para repensar los límites y alcances de los mecanismos alternativos de resolución de conflictos en contextos normativamente complejos, como el de la propiedad inmueble y el ordenamiento territorial.

CONCLUSIONES

Si bien el apartado de discusión ha permitido desarrollar e interpretar los hallazgos de la investigación, resulta pertinente sistematizar las conclusiones principales en atención al problema jurídico planteado y al objetivo del estudio.

En primer lugar, se concluye que la mediación en materia de partición de bienes inmuebles en el Ecuador no constituye un mecanismo plenamente autónomo, pese a su reconocimiento constitucional y legal como método alternativo de resolución de conflictos. Su eficacia jurídica no se agota en la voluntad de las partes ni en su equivalencia con una sentencia ejecutoriada, sino que se encuentra condicionada al cumplimiento de requisitos legales de carácter administrativo.

En segundo lugar, se determina que el control municipal previsto en el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización introduce un límite material a la validez de las particiones de bienes inmuebles, tanto en sede judicial como extrajudicial. La exigencia de un informe favorable del concejo municipal no constituye un requisito formal accesorio, sino una condición sustantiva cuya inobservancia genera la nulidad del acto.

En tercer lugar, el análisis de los casos evidencia que ni los acuerdos de mediación ni las sentencias judiciales pueden desplazar el cumplimiento de normas de orden público vinculadas al ordenamiento territorial. En este contexto, la cosa juzgada, si bien otorga estabilidad a las decisiones, no convalida actos contrarios al ordenamiento jurídico vigente.

En cuarto lugar, se reafirma el rol del registrador de la propiedad como garante de la legalidad del sistema inmobiliario, cuya función calificadora implica un control no solo formal, sino también material de los actos sometidos a inscripción. Esta función actúa como un mecanismo de protección de la seguridad jurídica, evitando la incorporación al registro de actos potencialmente nulos o ineficaces.

Finalmente, se concluye que la mediación en este ámbito debe ser entendida como una mediación jurídicamente condicionada, configurándose como un acto híbrido en el que convergen la autonomía de la voluntad, la función jurisdiccional y el control administrativo. Esta reconceptualización permite comprender de manera más precisa la interacción entre los mecanismos alternativos de resolución de

conflictos y el sistema jurídico-administrativo, abriendo nuevas perspectivas para el desarrollo doctrinario y normativo en el derecho ecuatoriano.

REFERENCIAS

- Alessandri, A., Somarriva, M., & Vodanovic, A. (2011). *Tratado de los derechos reales* (Tomo I). Editorial Jurídica de Chile.
- Asamblea Nacional del Ecuador. (2005). *Código Civil ecuatoriano*. Registro Oficial Suplemento No. 46.
- Asamblea Nacional del Ecuador. (2006). *Ley de Arbitraje y Mediación*. Registro Oficial No. 417.
- Asamblea Nacional del Ecuador. (2008). *Constitución de la República del Ecuador*. Registro Oficial No. 449.
- Asamblea Nacional del Ecuador. (2010). *Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD)*. Registro Oficial Suplemento No. 303.
- Asamblea Nacional del Ecuador. (2014). *Código Orgánico Integral Penal (COIP)*. Registro Oficial Suplemento No. 180.
- Carnelutti, F. (2006). *Sistema de derecho procesal civil* (Vol. II). Editorial Jurídica Europa-América.
- Cassagne, J. C. (2011). *Derecho administrativo* (Tomo I, 9.^a ed.). La Ley.
- Corte Constitucional del Ecuador. (2010). *Sentencia No. 001-10-SCN-CC*.
<https://www.corteconstitucional.gob.ec/>
- Corte Constitucional del Ecuador. (2020). *Sentencia No. 1009-15-EP/20*.
<https://www.corteconstitucional.gob.ec/>
- Corte Constitucional del Ecuador. (2023). *Sentencia No. 3011-17-EP/23*.
<https://www.corteconstitucional.gob.ec/>
- Corte Constitucional del Ecuador. (2024). *Sentencia No. 3638-22-JP/24*.
<https://www.corteconstitucional.gob.ec/>
- Corte Constitucional del Ecuador. (2025). *Sentencia No. 17-21-EP/25*.
<https://www.corteconstitucional.gob.ec/>
- Corte Nacional de Justicia. (2011). *Resolución No. 185-2009, Sala de lo Civil, Mercantil y Familia*. Registro Oficial No. 165 de 5 de julio de 2011.
- Couture, E. J. (2007). *Fundamentos del derecho procesal civil* (3.^a ed.). Depalma.
- Devis Echandía, H. (2017). *Teoría general del proceso* (6.^a ed.). Editorial Temis.
- Díez-Picazo, L. (2011). *Fundamentos del derecho civil patrimonial* (Vol. I, 6.^a ed.). Civitas.
- Fisher, R., Ury, W., & Patton, B. (2011). *Sí... de acuerdo: cómo negociar sin ceder* (2.^a ed.). Editorial Norma.
- García de Enterría, E., & Fernández, T. R. (2017). *Curso de derecho administrativo* (Vol. II, 18.^a ed.). Civitas.
- García Villegas, M. (2016). *La eficacia simbólica del derecho*. Editorial Legis.
- Gordillo, A. (2013). *Tratado de derecho administrativo* (Tomo 2). Fundación de Derecho Administrativo.

Moore, C. W. (2014). *El proceso de mediación: métodos prácticos para la resolución de conflictos* (3.^a ed.). Granica.

Roca Sastre, R. M. (2008). *Derecho hipotecario* (Vol. I). Bosch.

Taruffo, M. (2012). *La prueba de los hechos* (2.^a ed.). Trotta.

Vázquez, J., & Ordoñez, P. (2021). *Seguridad jurídica y Estado de derecho en el sistema ecuatoriano*. Editorial Jurídica del Ecuador.

Todo el contenido de LATAM Revista Latinoamericana de Ciencias Sociales y Humanidades, publicados en este sitio está disponibles bajo Licencia [Creative Commons](#) .