



# Negativa de inscripción en el registro de la propiedad en Ecuador: Resolución tras la reforma del COGEP

Refusal of registration in the property registry in Ecuador: Resolution after the COGEP reform

*Recusa de registro de propriedade no Equador: Resolução após a reforma do COGEP*

ARTÍCULO ORIGINAL

**Jefferson Hermogenes Salazar Aguila**

jeff2010\_s@hotmail.com

Universidad Católica Santiago de Guayaquil. Guayaquil, Ecuador



Escanea en tu dispositivo móvil  
o revisa este artículo en:

<https://doi.org/10.33996/revistalex.v7i26.237>

Artículo recibido el 22 de agosto 2024 / Arbitrado el 26 de septiembre 2024 / Publicado el 25 de octubre 2024

## RESUMEN

El presente estudio aborda las deficiencias jurídicas en la resolución de negativas registrales impuestas por el Registrador de la Propiedad en el marco legal ecuatoriano. El objetivo de la investigación fue analizar las implicaciones del Artículo 11 de la Ley de Registro y determinar la competencia judicial para resolver las negativas registrales, así como la ausencia de un procedimiento claro en la normativa vigente. Para alcanzar dicho objetivo, se empleó una metodología cualitativa, basada en el análisis documental de normas jurídicas, incluyendo la Ley de Registro, el Código Orgánico General de Procesos (COGEP) y jurisprudencia relevante. También se realizó un estudio comparativo con otros marcos legales y doctrinas relacionadas con la seguridad jurídica en los registros públicos. Los resultados indican que no se especifica un juez competente para resolver las negativas impuestas por el registrador y que no existe un procedimiento especial para la tramitación de dichas negativas, lo cual afecta la seguridad jurídica. Además, se identificó que el procedimiento voluntario no es adecuado para resolver controversias de esta naturaleza, debido a la existencia de un conflicto entre la negativa del registrador y la solicitud de impugnación. Se concluye que es necesaria una reforma a la Ley de Registro para esclarecer el procedimiento y definir la competencia judicial, proponiendo que el Juez de lo Civil sea el encargado de resolver estas controversias. La implementación de estas reformas contribuiría a fortalecer la seguridad jurídica en el ámbito registral en Ecuador.

**Palabras clave:** Negativas registrales; Ley de Registro; Seguridad jurídica; Procedimiento judicial; Juez de lo Civil; Código Orgánico General de Procesos

## ABSTRACT

This study addresses the legal deficiencies in the resolution of registration refusals imposed by the Property Registrar in the Ecuadorian legal framework. The objective of the research was to analyze the implications of Article 11 of the Registry Law and to determine the judicial competence to resolve registry refusals, as well as the absence of a clear procedure in the current regulations. In order to achieve this objective, a qualitative methodology was used, based on the documentary analysis of legal norms, including the Registry Law, the General Organic Code of Proceedings (COGEP) and relevant jurisprudence. A comparative study was also carried out with other legal frameworks and doctrines related to legal certainty in public registries. The results indicate that a competent judge is not specified to resolve the refusals imposed by the registrar and that there is no special procedure for the processing of such refusals, which affects legal certainty. In addition, it was identified that the voluntary procedure is not adequate to resolve disputes of this nature, due to the existence of a conflict between the registrar's refusal and the request for challenge. It is concluded that a reform to the Registry Law is necessary to clarify the procedure and define the judicial competence, proposing that the Civil Judge be in charge of resolving these controversies. The implementation of these reforms would contribute to strengthen the legal security in the registry field in Ecuador.

**Key words:** Registry refusals; Registry Law; Legal certainty; Judicial procedure; Civil Judge; General Organic Code of Proceedings

## RESUMO

Este estudo aborda as deficiências legais na resolução de recusas de registro impostas pelo Registrador de Terras na estrutura jurídica equatoriana. O objetivo da pesquisa foi analisar as implicações do artigo 11 da Lei de Registro e determinar a competência judicial para resolver as recusas de registro, bem como a ausência de um procedimento claro nos regulamentos atuais. Para atingir esse objetivo, foi empregada uma metodologia qualitativa, baseada na análise documental de normas legais, incluindo a Lei de Registro, o Código Orgânico Geral de Processos (COGEP) e a jurisprudência relevante. Também foi realizado um estudo comparativo com outros marcos legais e doutrinas relacionadas à segurança jurídica em registros públicos. Os resultados indicam que não foi especificado um juiz competente para resolver as recusas impostas pelo registrador e que não há um procedimento especial para o processamento dessas recusas, o que afeta a segurança jurídica. Além disso, foi identificado que o procedimento voluntário não é adequado para resolver disputas dessa natureza, devido à existência de um conflito entre a recusa do registrador e o pedido de contestação. Conclui-se que é necessária uma reforma da Lei de Registro para esclarecer o procedimento e definir a competência judicial, propondo que o juiz civil seja responsável pela resolução dessas disputas. A implementação dessas reformas contribuiria para fortalecer a segurança jurídica no campo de registros no Equador.

**Palavras-chave:** Recusas de registro; Lei de Registro; Segurança jurídica; Procedimento judicial; Juiz civil; Código Orgânico Geral de Processos

## INTRODUCCIÓN

La inscripción en el Registro de la Propiedad es un proceso fundamental para la seguridad jurídica y el reconocimiento de derechos sobre bienes inmuebles en Ecuador. Sin embargo, en la práctica, han surgido diversas problemáticas en torno a la negativa de inscripción por parte de los registradores, las cuales carecen de un marco procesal claro y actualizado. Este vacío se ha profundizado tras la implementación del Código Orgánico General de Procesos (COGEP) en 2016, que derogó el Código de Procedimiento Civil, sin que se adaptara la Ley de Registro del año 2015 a las nuevas normativas. La falta de claridad sobre el procedimiento judicial aplicable para resolver dichas negativas genera incertidumbre tanto para los registradores como para los usuarios, afectando la celeridad y eficacia del sistema registral.

El artículo 11 de la Ley de Registro, que establece que las negativas deben ser resueltas por un juez competente y notificadas conforme al antiguo Código de Procedimiento Civil, es un claro ejemplo de esta desactualización normativa. Actualmente, la inexistencia de un trámite especial previsto en el COGEP para estos casos plantea interrogantes sobre la vía más adecuada para la resolución judicial de las negativas, considerando las opciones de trámite ordinario, sumario o voluntario. La seguridad jurídica de los ciudadanos y la eficiencia en los procesos registrales se ven comprometidas debido a esta incongruencia normativa.

A través de esta investigación, se busca analizar la problemática desde una perspectiva doctrinaria y normativa, revisando el contexto actual del derecho registral en Ecuador. El objetivo de este estudio es fundamentar el procedimiento judicial idóneo para la resolución de las negativas de inscripción en el Registro de la Propiedad, a fin de contribuir a la actualización normativa y garantizar una mayor seguridad jurídica en el ámbito registral.

Para ello, se abordará un análisis comparado con otros sistemas registrales y se revisarán sentencias relevantes, doctrina especializada y normativas vigentes, con el fin de ofrecer propuestas que permitan mejorar la coherencia entre la Ley de Registro y el COGEP. La implementación de estas reformas resultaría crucial para garantizar la agilidad, claridad y justicia en los procedimientos registrales, en beneficio de los ciudadanos y del sistema jurídico ecuatoriano.

## Revisión de la literatura

El Registro de la Propiedad en Ecuador ha sido un componente esencial del sistema de seguridad jurídica, ya que garantiza la publicidad de los actos jurídicos sobre bienes inmuebles. Sin embargo, persisten problemas estructurales en cuanto a la forma en que se resuelven las negativas emitidas por los registradores de la propiedad. Estos problemas, que afectan a nivel macro, meso y micro, han sido objeto de diversas investigaciones y análisis, tanto en Ecuador como en otros países de la región.

Es por ello que, los sistemas registrales en América Latina han enfrentado desafíos relacionados con la falta de actualización normativa y la disparidad entre las leyes registrales y procesales. Según Arruñada (2021), los vacíos legislativos en el ámbito registral generan inseguridad jurídica y afectan el acceso equitativo a la justicia. En Ecuador, esto se refleja en la desactualización de la Ley de Registro de 1980, que no contempla los avances procesales que introdujo el Código Orgánico General de Procesos (COGEP) en 2016. Esta falta de armonización entre normativas produce ineficiencia y retardo en la resolución de conflictos sobre negativas registrales, lo que impacta directamente en la capacidad de los ciudadanos para hacer valer sus derechos de propiedad.

Además, se observa que los registros de la propiedad, como instituciones clave en el sistema de administración pública, son cruciales para garantizar la legalidad de los actos sobre bienes inmuebles. No obstante, estudios como los de Soto (2019) muestran que la falta de procedimientos claros y actualizados genera conflictos entre las resoluciones judiciales y las decisiones de los registradores. En su análisis sobre los sistemas registrales latinoamericanos, Soto señala la adecuación normativa de los procedimientos registrales a las leyes procesales es esencial para asegurar la eficiencia en el acceso a la justicia. En Ecuador, la inexistencia de un procedimiento claro para impugnar las negativas del registro ha causado problemas tanto en la operatividad del sistema como en la satisfacción de los usuarios.

Y en el contexto ecuatoriano, la problemática impacta directamente en los derechos de los ciudadanos que dependen del Registro de la Propiedad para formalizar la titularidad de sus bienes. Estudios empíricos sobre la seguridad jurídica en registros de la propiedad en Ecuador, como los de Mendoza, (2020), señalan que la incertidumbre en la resolución de negativas de inscripción afecta directamente la percepción de los ciudadanos sobre la eficiencia y la equidad del sistema de justicia. Los usuarios se ven atrapados en procedimientos judiciales prolongados y costosos, sin un camino claro para resolver las controversias con los registradores.

Este contexto plantea una clara necesidad de actualización y armonización normativa. En comparación, países como Chile y España han implementado reformas a sus sistemas registrales que facilitan la resolución ágil de negativas mediante procedimientos específicos, como lo destacan Ferreira (2024) y Arruñada (2021). Estas reformas, además de mejorar la eficiencia en la resolución de disputas, han aumentado la confianza de los ciudadanos en sus respectivos sistemas de justicia.

Este estudio es fundamental debido a los importantes vacíos normativos que persisten en el tratamiento de las negativas del Registro de la Propiedad en Ecuador. La falta de un procedimiento claro en el COGEP y la desactualización de la Ley de Registro generan incertidumbre, prolongan los litigios y afectan la protección efectiva de los derechos de propiedad. Al proporcionar un análisis detallado sobre la situación y proponer soluciones normativas, este trabajo busca contribuir a la mejora del sistema registral ecuatoriano, promoviendo un marco legal más eficiente y justo para los ciudadanos que dependen de estas instituciones para la garantía de sus derechos.

## METODO

La metodología empleada en este estudio fue de enfoque cualitativo, lo que permitió interpretar la normativa vigente y analizar casos judiciales relacionados con las negativas registrales en el sistema ecuatoriano. Este enfoque facilitó una comprensión profunda de los procedimientos jurídicos y de cómo se resolvieron las negativas, con el fin de identificar vacíos normativos y proponer posibles reformas.

El diseño de la investigación fue no experimental y descriptivo, basado en el análisis documental y jurisprudencial. La investigación se centró en la revisión de normativa relevante, como el Código Orgánico General de Procesos (COGEP), la Ley de Registro de la Propiedad, y en el análisis de casos judiciales que trataron la resolución de negativas en los registros de la propiedad.

Se utilizaron dos principales fuentes de datos: normativa y jurisprudencia. Para el análisis documental, se revisaron leyes y regulaciones, incluyendo la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico General de Procesos (COGEP), la Ley de Registro de la Propiedad y el Código Orgánico de la Función Judicial (COFJ). El análisis jurisprudencial incluyó la selección y revisión de sentencias judiciales relevantes, obtenidas de fuentes públicas de jurisprudencia ecuatoriana, con el objetivo de identificar patrones, inconsistencias y posibles áreas de mejora en el procedimiento judicial.

El análisis de los datos se realizó en dos etapas. Primero, en el análisis documental, se revisaron los artículos clave de la normativa para identificar inconsistencias entre la Ley de Registro de la Propiedad y el COGEP, así como sugerir reformas o ajustes. Posteriormente, en el análisis jurisprudencial, se examinaron las sentencias para comprender cómo los jueces interpretaron y aplicaron la normativa en la práctica, identificando si las resoluciones se alinearon con el marco legal o si existió una brecha entre la práctica y la teoría. También se investigó cómo se aplicó la jurisdicción voluntaria y el proceso sumario en estos casos.

La validez del estudio se aseguró mediante el uso de múltiples fuentes de información, como normativa y jurisprudencia, y un análisis riguroso de los documentos seleccionados. La confiabilidad se garantizó a través de una revisión exhaustiva de la normativa actualizada y una selección cuidadosa de sentencias representativas.

Se analizaron los siguientes casos judiciales para complementar el análisis jurisprudencial: el Juicio No. 10333202101911, tramitado en la Unidad Judicial Multicompetente Civil con sede en el cantón Ibarra, y el Juicio No. 10333201901258, también de la misma unidad judicial. Ambos juicios abordaron problemáticas relacionadas con las negativas registrales en los registros de la propiedad, lo que permitió examinar cómo los jueces aplicaron el marco normativo en estos casos específicos.

El análisis de estos juicios resultó fundamental para comprender cómo se resolvieron las negativas en la práctica judicial y permitió identificar las vías procesales utilizadas, así como las posibles inconsistencias entre la normativa y su aplicación efectiva en los tribunales. Esto proporcionó una visión más completa de la situación actual y las áreas donde se requieren ajustes normativos o procedimentales.

Las principales limitaciones del estudio estuvieron vinculadas a la disponibilidad de sentencias judiciales que abordaran directamente las negativas registrales, además de posibles interpretaciones divergentes entre los jueces.

Finalmente, este estudio fue justificado por la falta de claridad en la normativa vigente respecto a la resolución de las negativas registrales, lo cual generaba inseguridad jurídica y procedimientos contradictorios en la práctica. La investigación contribuyó al mejoramiento del sistema registral en Ecuador al proponer un procedimiento claro y ajustado a las necesidades actuales del sistema de justicia.

## RESULTADOS Y DISCUSIÓN

### **Análisis de sentencias judiciales en cuanto a negativas registrales**

#### ***Juicio No. 10333202101911 - Unidad Judicial Multicompetente Civil con sede en el cantón Ibarra***

En este caso, se presentó una negativa de inscripción a través de un procedimiento voluntario, el cual, de conformidad con el Art. 336 del Código Orgánico General de Procesos (COGEP), se transformó automáticamente en un proceso sumario debido a la existencia de controversia. Esto permitió que, tras el cumplimiento de los términos legales, se convocara a audiencia. Este procedimiento cumple con los principios constitucionales del debido proceso, según lo establecido en el Art. 76.7 a), b) y c) de la Constitución de la República del Ecuador del 2008

#### **Decisión:**

La jueza resolvió que el procedimiento debía seguirse por la vía sumaria debido a la oposición surgida, conforme lo dispone el Art. 336 del COGEP. Se concedió a las partes un plazo de 15 días para presentar pruebas y 10 días adicionales para nuevas pruebas, de ser el caso. Tras esto, se convocaría a audiencia, garantizando así el derecho de las partes a ser oídas y evitando la indefensión.

#### **Cita:**

“Por la motivación expuesta y al amparo de lo previsto en el Art 336 supra esta juzgadora RESUELVE que esta acción deberá sustanciarse en vía sumaria, ante la oposición que ha surgido en esta controversia...” (Consejo de la Judicatura, 2021).

#### ***Juicio No. 10333202101895 - Unidad Judicial Multicompetente Civil con sede en el cantón Ibarra***

Este juicio también involucró una negativa de inscripción, en la que el juez realizó un análisis sobre el procedimiento aplicable. En este caso, el procedimiento fue iniciado como voluntario, donde, según la doctrina procesal, no debe existir un conflicto entre partes, sino una simple formalidad jurídica.

Sin embargo, si surgiera controversia, el caso debería tramitarse por la vía ordinaria o específica correspondiente, para garantizar que no se convierta en un litigio formal.

### **Cita de la jurisprudencia:**

“La intervención del Juez en la jurisdicción voluntaria se hace para llenar la formalidad exigida por la ley con el objeto de precisar o verificar la existencia de relaciones jurídicas o para el efecto de reglamentar el ejercicio de facultades o derecho...” (Moran, 2012).

El juez destacó que, en este tipo de procesos, no hay litigio entre partes sino una solicitud ante la autoridad judicial. En situaciones en que se presenta una negativa, el juez debe valorar si dicha negativa está debidamente justificada o si debe ordenar la inscripción del documento en cuestión. En este contexto, la función del juez es garantizar que los derechos de los solicitantes sean protegidos sin convertir el proceso en un litigio contencioso.

### **Análisis de sentencias:**

Los casos analizados evidencian la necesidad de una clara distinción entre los procedimientos voluntarios y los contenciosos, especialmente cuando surge una negativa registral. Aunque el COGEP contempla la posibilidad de que un procedimiento voluntario se convierta en sumario ante la existencia de controversia, la falta de un trámite específico en la Ley de Registro ha generado incertidumbre. Esto resalta la importancia de reformar la normativa actual para establecer un procedimiento adecuado que permita resolver negativas registrales de manera coherente y conforme a los principios constitucionales del debido proceso.

### **Juicio No. 10333201901258 - Unidad Judicial Multicompetente Civil con sede en el cantón Ibarra**

En este caso, el juez analizó la oposición presentada frente a una negativa registral. La oposición cumplió con los requisitos legales establecidos en los artículos 151 y 336 del Código Orgánico General de Procesos (COGEP), lo que permitió que fuera admitida a trámite. Dado que surgió una controversia,

el juez resolvió que el proceso se sustanciaría por la vía sumaria, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 336 (inciso tercero) y 332 (numeral 7) del COGEP.

El procedimiento comenzó como un proceso voluntario, pero ante la aparición de una controversia, se transformó en sumario. La solicitud inicial fue tomada como una demanda y la oposición presentada fue considerada como contestación a la misma. A las partes se les concedió un plazo de 15 días para presentar sus pruebas, después de lo cual se convocaría a una audiencia. Se tomó en cuenta la designación de la Ab. Diana Soto como Asesora Jurídica del Registro de la Propiedad del cantón Ibarra, a quien se notificó en los casilleros judiciales y correos electrónicos correspondientes.

### **Decisión:**

El juez notificó que la petición presentada por la parte accionante no procedía debido a las razones expuestas en el auto emitido, quedando resuelta la controversia bajo el marco del proceso sumario. La intervención del Registro de la Propiedad fue necesaria para verificar y reglamentar la existencia de las relaciones jurídicas en cuestión, lo que refleja una aplicación directa de las normativas del COGEP en los procedimientos relacionados con negativas registrales.

### **Cita:**

"En virtud de lo dispuesto en los artículos 336, inciso tercero y 332, numeral 7 del Código Orgánico General de Procesos (CÓDIGO ORGÁNICO GENERAL DE PROCESOS), ha surgido una controversia que será sustanciada en procedimiento SUMARIO..." (Consejo de la Judicatura, 2019).

### **Conclusión del análisis de la sentencia:**

El caso muestra cómo un proceso voluntario puede transformarse en sumario al surgir una controversia. La falta de un trámite específico en la Ley de Registro para este tipo de situaciones deja margen a interpretaciones, pero los jueces aplican consistentemente las disposiciones del COGEP para garantizar que las controversias se resuelvan de manera adecuada y conforme al debido proceso. Este enfoque subraya la necesidad de una reforma en la Ley de Registro para clarificar el procedimiento aplicable en casos de negativas registrales, asegurando una protección efectiva de los derechos de las partes involucradas.

## Discusión

El análisis de las sentencias examinadas, relacionadas con las negativas registrales, revela inconsistencias en la aplicación de los procedimientos judiciales correspondientes. En los tres casos revisados, el procedimiento voluntario, generalmente utilizado para resolver este tipo de conflictos, se transforma en procedimiento sumario cuando surge una controversia, lo cual parece reflejar una práctica judicial común ante la ausencia de un trámite claro en la Ley de Registro. Esta situación plantea la necesidad de revisar la legislación vigente para establecer un mecanismo normativo adecuado y homogéneo para la resolución de las negativas registrales.

De acuerdo con la teoría procesal, los procedimientos voluntarios se caracterizan por la ausencia de conflicto entre partes, lo que debería permitir al juez intervenir únicamente para cumplir con las formalidades legales y no para dirimir una controversia (Moran, 2012). Sin embargo, las sentencias analizadas muestran que, en la práctica, el conflicto puede surgir durante el procedimiento voluntario, lo que obliga al juez a cambiar la naturaleza del proceso a sumario. Este cambio es necesario para garantizar el derecho al debido proceso y evitar la indefensión de las partes, conforme lo establecido por el artículo 76 de la Constitución de la República del Ecuador (Constitución, 2008).

Específicamente, en el Juicio No. 10333202101911, el juez transformó el procedimiento voluntario en sumario, lo cual se justifica por la oposición presentada, que constituye un elemento de controversia. Este proceder se enmarca dentro de lo estipulado por el artículo 336 del Código Orgánico General de Procesos (COGEP), que prevé la conversión del trámite en estos casos. De manera similar, el Juicio No. 10333201901258 también ilustra la transformación de un proceso voluntario en sumario debido a la aparición de un conflicto. Esta práctica garantiza que ambas partes puedan presentar pruebas y que el proceso se lleve a cabo conforme a los principios constitucionales de tutela judicial efectiva y debido proceso (Consejo de la Judicatura, 2019).

La transformación de los procedimientos voluntarios en sumarios, cuando surge controversia, aunque no prevista explícitamente en la Ley de Registro, está respaldada por la doctrina y la jurisprudencia ecuatoriana. Según Morán (2012), el juez debe intervenir para proteger los derechos de las partes cuando las voluntades de los particulares resulten ineficaces o puedan generar efectos jurídicos contrarios al derecho. Asimismo, la jurisprudencia sostiene que, en la jurisdicción voluntaria, no hay propiamente juicio ni sentencia que pase en autoridad de cosa juzgada, a menos que se convierta en un procedimiento contencioso (Jurisprudencia, 1975, 4-VI-75, G.J. XII, No. 9, p. 1810).

A pesar de que el COGEP ofrece un marco para la conversión de procedimientos, el análisis revela la falta de una regulación específica en la Ley de Registro para tratar las negativas registrales, lo cual genera una inseguridad jurídica para los usuarios del sistema registral. Esta laguna normativa sugiere la necesidad de reformar la Ley de Registro para establecer un trámite adecuado, que permita resolver estas negativas de manera expedita y sin necesidad de recurrir a la vía sumaria, garantizando así una mayor claridad y previsibilidad en los procesos judiciales relacionados con el registro de la propiedad.

Por lo tanto, los resultados obtenidos muestran la importancia de contar con un procedimiento judicial claro y adecuado para la resolución de negativas registrales. La jurisprudencia actual, aunque funcional, deja en evidencia la necesidad de reformas legislativas que permitan una mejor estructuración y aplicación de los procedimientos para evitar que los trámites voluntarios se conviertan en sumarios innecesariamente. Este ajuste normativo contribuiría a una mayor eficiencia y a la protección de los derechos de los usuarios del sistema registral.

## Propuesta

Para abordar el problema identificado en esta investigación, se propone realizar un análisis detallado del Artículo 11 de la Ley de Registro, que establece lo siguiente:

"De la negativa del Registrador se podrá ocurrir al Juez competente, quien luego de examinar la solicitud del interesado y las causas de la negativa dictará su resolución, la que será notificada al Registrador en la forma prevista en el Código de Procedimiento Civil."

A partir de esta normativa, y tras revisar la legislación actual, específicamente el Código Orgánico General de Procesos (COGEP), se puede determinar que no existe un trámite especial dentro de los procedimientos establecidos para abordar específicamente las negativas registrales. Aunque los trámites sumario y voluntario presentan parámetros y causas bien delimitadas, las negativas registrales no encajan dentro de esas categorías procesales. Esto deja un vacío en cuanto a la vía adecuada para tratar este tipo de casos.

Por otro lado, el procedimiento ordinario se presenta como la alternativa más adecuada. El COGEP establece en su Capítulo I, Sección I, Artículo 289, que "Se tramitarán por el procedimiento ordinario todas aquellas pretensiones que no tengan previsto un trámite especial para su sustanciación". Además, el Artículo 290 señala que las acciones colusorias, así como otras acciones que afecten derechos reales sobre inmuebles, se tramitarán bajo este procedimiento.

Ante la falta de un procedimiento especial que regule la resolución de las negativas de los Registros de la Propiedad, se concluye que el trámite ordinario es el más apropiado, dado que se ajusta a las normativas vigentes y a la realidad jurídica del Ecuador. Hasta que se realicen las reformas necesarias en la Ley de Registro y el Código Orgánico General de Procesos, y se establezca un trámite especial para las negativas registrales, se sugiere que los casos de esta índole se procesen por la vía ordinaria.

Esto no solo permitiría llenar el vacío legal existente, sino que también garantizaría un tratamiento judicial más claro y eficiente de las negativas registrales, alineándose con los principios de seguridad jurídica y debido proceso, establecidos en la Constitución de la República del Ecuador.

## CONCLUSIONES

En función del análisis realizado, se concluye que la Ley de Registro carece de una determinación explícita sobre quién es el juez competente para resolver las negativas impuestas por el registrador de la propiedad. Esta omisión se extiende al Artículo 11, donde tampoco se establece el trámite específico que debe seguirse para resolver las razones de las negativas registrales.

Estas dos problemáticas generan una vulneración a la seguridad jurídica, ya que dejan indefinido el proceso que deben seguir tanto los administradores de justicia como los ciudadanos afectados por las negativas registrales. La falta de claridad en la normativa genera incertidumbre y posibles inconsistencias en la aplicación del derecho.

Por lo tanto, es necesario promover una reforma a la Ley de Registro, con el objetivo de aclarar el procedimiento para la resolución de negativas y establecer de manera inequívoca que el juez competente para estos casos debe ser el Juez de lo Civil. Además, se concluye que el procedimiento voluntario no es adecuado para resolver negativas registrales, ya que implica una controversia entre el registrador y la persona que impugna la negativa, lo que exige un trámite más formal y contencioso.

**CONFLICTO DE INTERESES.** El autor declara que no existe conflicto de intereses para la publicación del presente artículo científico.

## REFERENCIAS

- Arruñada, B. (2021). La seguridad jurídica en España. Fundación de Estudios de Economía Aplicada. <https://www.inmonews.es/wp-content/uploads/2020/09/Informe-sobre-la-econom%C3%ADa-espa%C3%B1ola.-La-seguridad-jur%C3%ADica-en-Espa%C3%B1a.pdf>
- Asamblea Nacional. (2015). Ley de Registro. <https://1library.co/article/negativas-de-inscripci%C3%B3n-acto-registral.qo3kww5q>
- Código Orgánico General de Procesos [COGEP]. (2016). <https://www.ambiente.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2016/10/Codigo-Organico-General-de-Procesos.pdf>
- Constitución de la República del Ecuador. (2008). [https://www.oas.org/juridico/pdfs/mesicic4\\_ecu\\_const.pdf](https://www.oas.org/juridico/pdfs/mesicic4_ecu_const.pdf)
- Consejo de la Judicatura. (2019). Juicio No. 10333201901258 Unidad Judicial Multicompetente civil con sede en el cantón Ibarra. <https://procesosjudiciales.funcionjudicial.gob.ec/coincidencias>
- Consejo de la Judicatura. (2021a). Juicio No. 10333202101895 - Unidad Judicial Multicompetente Civil con sede en el cantón Ibarra. <https://procesosjudiciales.funcionjudicial.gob.ec/coincidencias>
- Consejo de la Judicatura. (2021b). Juicio No. 10333202101911 Unidad Judicial Multicompetente civil con sede en el cantón Ibarra. <https://procesosjudiciales.funcionjudicial.gob.ec/coincidencias>
- Ferreira Salazar, J. (2024). El Registro Conservatorio de Bienes Raíces chileno y la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario. *Iuris Dictio*, 33(33), 11. <https://doi.org/10.18272/iu.i33.3197>
- Jurisprudencia (1975). *Gaceta Judicial*, 4 de junio de 1975, XII(9), 1810.
- Mendoza, G. E. G. (2020). Reflexiones sobre el registro de propiedad y seguridad jurídica en el Ecuador. *Polo del Conocimiento: Revista científico-profesional*, 5(9), 592-604. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=9092678>
- Morán Sarmiento, R. (2012). *El Código Orgánico de la Función Judicial y su incidencia en el Procesalismo Civil*. ISBN: 978-9942-9897-2-7. <https://catalogobiblioteca.puce.edu.ec/cgi-bin/koha/opac-detail.pl?biblionumber=1678>
- Soto Villalta, R. C. (2019). *Seguridad de datos personales en los registros públicos* (Tesis de maestría, La Paz: Universidad Andina Simón Bolívar). <http://repositorio.uasb.edu.bo:8080/handle/54000/644>