

EL CONTROL DE LEGALIDAD Y RESPONSABILIDAD REGISTRAL ANTE ACTOS JURÍDICOS INVÁLIDOS EN ECUADOR

LEGALITY REVIEW AND REGISTRAR LIABILITY FOR INVALID LEGAL ACTS IN ECUADOR

Vinicio Daniel Puga Torres¹; Dania Patricia Rosado Loor²; Noadis Milán Morales³

Cita:

Puga Torres, V. D., Rosado Loor, D. P., & Milán Morales, N. (2026). El control de legalidad y responsabilidad registral ante actos jurídicos inválidos en Ecuador. Tesla Revista Científica, 6(2), e726.
<https://doi.org/10.55204/trc.v6i2.e726>

Recibido: 09/07/2026

Revisado: 03/08/2026–21/08/2026

Corregido: 04/09/2026

Aceptado: 11/09/2026

Publicado: 11/09/2026

Licencia:

Los contenidos de este artículo están bajo una licencia Creative Commons Attribution 4.0 International (CC BY 4.0). Los autores conservan los derechos morales y patrimoniales de sus obras.

The contents of this article are under a Creative Commons Attribution 4.0 International (CC BY 4.0) license. The authors retain the moral and patrimonial rights of their works.

^{1,2,3} Universidad Bolivariana del Ecuador, Guayaquil, Ecuador.

¹ danielpuga06@gmail.com; ² daniapaty@hotmail.com; ³ noadismilanmorales@gmail.com

¹ 0009-0000-2409-2163; ² 0009-0005-3780-6213; ³ 0000-0003-0417-932X

Resumen: En el sistema registral ecuatoriano, el control de legalidad ejercido por el registrador de la propiedad constituye una función preventiva orientada a verificar la conformidad de los títulos con el ordenamiento vigente. La falta de una delimitación clara sobre la profundidad del examen puede favorecer tanto la inscripción de instrumentos viciados como la extralimitación de la función calificadora. El estudio analizó el alcance del control registral y los presupuestos de responsabilidad del registrador mediante una investigación cualitativa, descriptiva y dogmático-jurídica basada en fuentes normativas, doctrinales y jurisprudenciales. Los resultados distinguen los vicios ostensibles, verificables en el título o en los antecedentes registrales, de las controversias de fondo que requieren valoración probatoria y decisión jurisdiccional. Asimismo, se establece que la posterior invalidez de un acto no genera responsabilidad automática, pues cada régimen administrativo, civil o patrimonial y penal exige verificar sus propios presupuestos. Se proponen lineamientos para hacer más previsible la calificación, fortalecer la interoperabilidad y respetar la reserva de jurisdicción. Se concluye que la delimitación normativa y procedimental del control registral puede contribuir a la seguridad jurídica sin ampliar indebidamente las competencias del registrador.

Palabras clave: control de legalidad; seguridad jurídica registral; actos jurídicos; responsabilidad registral.

Abstract: In Ecuador's property registration system, the registrar's legality review is a preventive function aimed at verifying that titles comply with the applicable legal framework. Unclear limits on the depth of this review may lead either to the registration of defective instruments or to an excessive exercise of the registrar's powers. This study analyzed the scope of registration review and the requirements for registrar liability through qualitative, descriptive, doctrinal-legal research based on statutory, doctrinal, and jurisprudential sources. The results distinguish manifest defects that can be verified from the title or registration history from substantive disputes requiring evidence and judicial determination. They also show that the subsequent invalidation of an act does not automatically entail liability, because administrative, civil or patrimonial, and criminal regimes each require their own legal elements to be established. The study proposes guidelines to make registration review more predictable, strengthen interoperability, and preserve the judicial sphere. It concludes that clearer regulatory and procedural limits can support legal certainty without improperly expanding the registrar's powers.

Keywords: legality review; registry legal certainty; legal acts; registrar liability.

INTRODUCCIÓN

Dentro del ordenamiento jurídico ecuatoriano, el Registro de la Propiedad constituye una institución esencial para la protección de los derechos reales sobre bienes inmuebles. Mediante la inscripción, los actos adquieren oponibilidad y publicidad, garantizando la seguridad jurídica y la confianza en el tráfico inmobiliario.

En este esquema, el registrador desempeña una función calificadora fundamentada en el principio de legalidad, la cual actúa como un filtro previo para verificar la conformidad de los títulos con la ley. No obstante, en la praxis se advierte que actos afectados por vicios de nulidad logran acceder al registro, evidenciando vacíos sobre los límites de este control y trasladando una desproporcionada responsabilidad al funcionario.

Ante esta problemática, la investigación sostiene como idea a defender que la potestad calificadora del registrador debe circunscribirse al examen jurídico-documental y a los vicios ostensibles verificables en el título o en los antecedentes registrales, sin invadir cuestiones de fondo que requieran valoración probatoria o declaración jurisdiccional. La novedad del estudio radica en examinar conjuntamente esa frontera funcional y los presupuestos diferenciados de responsabilidad administrativa, civil y penal, con el propósito de formular criterios que fortalezcan la seguridad jurídica registral.

Para fundamentar el análisis, se examinan antecedentes doctrinales: en el ámbito internacional, Pérez (2020) sostiene en España y Latinoamérica que la calificación debe limitarse a la legalidad extrínseca para no desnaturalizar los contratos, mientras que García y Martínez (2022) concluyen en Colombia y Perú que la falta de criterios uniformes en las denegatorias genera inseguridad e indefensión patrimonial. A nivel nacional, Andrade (2021) identificó que la ambigüedad en la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos provoca interpretaciones disímiles entre cantones, y Moreno y Salazar (2023) destacaron que el sistema actual prioriza una apariencia de legalidad que perjudica la tutela judicial de terceros de buena fe.

En este contexto, el presente artículo tiene como finalidad analizar el alcance del control de legalidad ejercido por el Registrador de la Propiedad en Ecuador, determinando las responsabilidades derivadas de la inscripción de actos viciados. Para ello, se adopta un enfoque cualitativo de tipo descriptivo y dogmático-jurídico, apoyado en el análisis normativo, jurisprudencial y doctrinario mediante el método deductivo.

1.1 Planteamiento del problema

1.1.1 Contexto del problema

El Sistema Registral ecuatoriano tiene como objetivo principal garantizar la seguridad jurídica en las relaciones vinculadas con los bienes inmuebles. Para cumplir este propósito, el Registro de la Propiedad se rige por diversos principios del derecho registral, entre los que destacan el principio de legalidad, publicidad, legitimación, tracto sucesivo y prioridad registral.

En virtud del principio de legalidad, el registrador de la propiedad tiene la obligación de examinar los documentos presentados para su inscripción, verificando que estos se ajusten a las disposiciones legales ecuatorianas vigentes. Este procedimiento, conocido como calificación registral, constituye un mecanismo de control que busca evitar que actos o contratos contrarios al ordenamiento jurídico ingresen al registro y sean inscritos.

No obstante, en la práctica jurídica pueden presentarse situaciones en las que actos jurídicos afectados por vicios de nulidad o defectos de validez logran acceder al registro y ser inscritos, pese a no cumplir con requisitos formales y legales, generando conflictos posteriores entre las partes involucradas y posibles afectaciones a la seguridad jurídica.

1.1.2 Problema de investigación

La inscripción de actos jurídicos inválidos dentro del Registro de la Propiedad plantea interrogantes respecto al verdadero alcance del control de legalidad que ejerce el registrador de la propiedad dentro del sistema registral ecuatoriano.

Asimismo, surge la necesidad de analizar hasta qué punto el registrador podría asumir algún tipo de responsabilidad jurídica, cuando pese al ejercicio de su función calificadora, se inscriben actos que posteriormente son declarados inválidos por la autoridad judicial.

1.1.3 Problema científico

¿Cuál es el alcance del control de legalidad ejercido por el registrador de la propiedad y cuál es su responsabilidad frente a la inscripción de actos jurídicos inválidos dentro del sistema registral ecuatoriano?

1.1.4 Idea a defender

La potestad calificadora del Registrador de la Propiedad en el ordenamiento jurídico ecuatoriano se limita a la ponderación legal de la documentación presentada y a la identificación de vicios sustanciales que resulten patentes o de verificación directa en el instrumento público o en el historial del registro. Por lo tanto, el régimen de responsabilidad registral por el asentamiento de actos viciados de nulidad opera únicamente frente a inconsistencias notorias que hayan sido omitidas en el examen preventivo, excluyendo la atribución de responsabilidad por aquellos defectos de fondo cuya declaración exija el juzgamiento por parte de la función judicial.

1.2 Objetivos de la investigación

1.2.1 *Objetivo general*

Analizar el alcance del control de legalidad ejercido por el registrador de la propiedad, determinando las posibles responsabilidades que pueden derivarse de la inscripción de actos y contratos jurídicos inválidos en el sistema registral ecuatoriano.

1.2.2 *Objetivos específicos*

Examinar el marco normativo que regula la función calificadora del registrador de la propiedad en el Ecuador.

Sistematizar los principales principios del derecho registral que rigen el funcionamiento del sistema registral ecuatoriano.

Identificar las consecuencias jurídicas que pueden generarse cuando actos jurídicos inválidos son inscritos en el Registro de la Propiedad.

Proponer lineamientos doctrinales y normativos para la delimitación efectiva de la responsabilidad (administrativa, civil y penal) del registrador de la propiedad, como mecanismo de solución para mitigar la inscripción de actos jurídicos inválidos.

1.3 *Justificación*

El análisis del control preventivo de legalidad a cargo del registrador de la propiedad adquiere singular trascendencia dada su directa repercusión en la seguridad jurídica del régimen registral en Ecuador. Mediante la potestad calificadora, la institución registral actúa como un filtro inicial destinado a asegurar la plena conformidad de las actuaciones e instrumentos privados con el marco normativo vigente.

Sin embargo, el alcance de esta atribución genera discusiones persistentes en el ámbito dogmático, sobre todo en lo que respecta a la frontera entre el examen técnico-registral y las potestades jurisdiccionales reservadas a los juzgadores. De ahí la necesidad de esclarecer los límites competenciales del registrador, previniendo invasiones de funciones judiciales y detectando las inconsistencias del sistema que dan paso a la registración de títulos viciados.

En este contexto, la investigación supera la mera descripción analítica para articular una propuesta de criterios normativos y doctrinales que delimiten la responsabilidad administrativa, civil y penal del funcionario registral. Dicho insumo técnico pretende ofrecer herramientas aplicables que perfeccionen la etapa de calificación, mitiguen el acceso de actos nulos o inválidos y resguarden las garantías de los usuarios.

1.4 *Marco teórico*

1.4.1 *Derecho registral y la función registral en el Ecuador*

El derecho registral constituye la disciplina jurídica orientada a normar la organización, la dinámica procedimental y los efectos jurídicos derivados de las inscripciones en los registros públicos. En el ámbito del Registro de la Propiedad en Ecuador, su objeto central es otorgar publicidad a los derechos reales sobre bienes inmuebles, protegiendo el tráfico jurídico y la certidumbre en la contratación patrimonial.

En la doctrina, la función publicitaria es la piedra angular del sistema, pues permite dotar de seguridad al tráfico jurídico inmobiliario (Diez-Picazo, 2008). En el ordenamiento jurídico ecuatoriano, esta función se materializa a través de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos (SINARDAP) y la Ley de Registro, instituyendo un modelo destinado a tutelar la buena fe pública y garantizar que terceros puedan confiar de manera absoluta en los asientos registrales (Albaladejo, 2010).

1.4.2 *Principios rectores del sistema registral*

El funcionamiento del sistema registral de la propiedad no responde a un mero trámite administrativo, sino a un entramado principio lógico dogmático que estructura la función pública registral y resguarda la seguridad jurídica. A nivel comparado y nacional, la doctrina coincide en que los principios registrales articulan la función calificadora, previenen el fraude e imponen límites a la actuación del registrador. En tal sentido, la comprensión teórica de cada uno de estos dogmas requiere una triangulación que examine las corrientes doctrinarias internacionales, su recepción en la investigación jurídica ecuatoriana reciente

(2021–2026) y su conexión directa con el problema científico objeto de este estudio.

El principio de legalidad erige la columna vertebral de la prevención jurídica registral al imponer que ningún título acceda a los libros sin superar previamente la calificación registral. Autores como García García (2021) y Chico y Ortiz (2020) concuerdan en que este examen de fondo y forma verifica la validez del acto, la capacidad de las partes y la observancia de las solemnidades legales. En el ámbito nacional, estudios como los de Pérez y Mendoza (2022) confirman que este principio, consagrado sustantivamente en la Ley de Registro del Ecuador, exige que el registrador actúe como un filtro técnico-jurídico imparcial; sin embargo, la doctrina ecuatoriana reciente enfatiza que la falta de criterios unificados de calificación entre los cantones provoca negativas registrales indebidas o inscripciones viciadas. Esta dinámica fundamenta el problema científico en torno al alcance y límites del control legal: si el registrador sobrepasa sus facultades atribuyéndose funciones judiciales, vulnera el debido proceso, pero si relaja su examen y admite títulos defectuosos, quebranta la legalidad y compromete su responsabilidad civil, administrativa o penal de una manera directa frente a terceros.

En la práctica registral, la transgresión de este principio puede manifestarse en dos vertientes ilustrativas: por un lado, en el exceso de celo o extralimitación facultativa, como ocurriría cuando en la calificación de escrituras de partición hereditaria municipal se reevalúa indebidamente el fondo del acto administrativo o de la resolución judicial que le sirve de causa; y, por otro lado, en el defecto de control o relajación de la calificación, como sucedería si la falta de rigor permite la inscripción de enajenaciones sustentadas en instrumentos o mandatos viciados de falsedad, lo que genera la nulidad del asiento y la subsiguiente imputación de responsabilidad al funcionario.

A la par de la legalidad, el principio de publicidad registral se consolida no como una mera difusión de datos, sino como un mecanismo de protección sustantiva que genera titularidades oponibles frente a terceros. Roca Sastre y Roca-Sastre Muncunill (2021) distinguen a nivel internacional entre la publicidad formal (acceso a la información) y la publicidad material (los efectos presuntivos y protectores de la inscripción). Al contrastar esta teoría con el escenario ecuatoriano, varios investigadores como Torres y Bernal (2022) y Andrade-Vargas et al. (2024) observan que el sistema ha transitado hacia un modelo digital gestionado por la Dirección Nacional de Registros Públicos (DINARP), coincidiendo en que la publicidad es la garantía suprema contra transferencias clandestinas, aunque alertan sobre la brecha entre la información catastral municipal y la registral jurídica. Dentro de la problemática de esta investigación, la publicidad sustenta la confianza ciudadana en las certificaciones emitidas, por lo que la expedición de certificados con omisiones, errores u ocultamiento de gravámenes induce al error a los contratantes de buena fe y genera responsabilidad directa por la alteración de la fe pública.

A modo de ilustración dentro del tráfico jurídico, un escenario de esta índole podría presentarse ante la emisión de Certificados de Gravámenes que obvien medidas cautelares o embargos preventivos inscritos con anterioridad; dicha omisión induce al error al adquirente de buena fe, quien posteriormente debe encarar la ejecución procesal del inmueble. De igual forma, las eventuales inconsistencias de sincronización entre las bases de datos catastrales de los municipios y las oficinas registrales pueden propiciar la certificación de bienes cuyos linderos, superficies o codificaciones sufrieron modificaciones administrativas no reportadas, lo que facilitaría la enajenación irregular o el fraccionamiento de predios carentes de sustento físico.

Por su parte, el principio de legitimación registral otorga al asiento una presunción *iuris tantum* de exactitud y validez; como sostiene Moisset de Espanés (2020), esta presunción faculta al titular registral para actuar en el tráfico jurídico sin necesidad de probar la validez originaria de la cadena de dominio en cada transacción. Juristas ecuatorianos como Gómez y Salazar (2023) y Vaca-Trávez (2025) respaldan este criterio al ratificar que, en el Código Civil y la Ley de Registro, la inscripción es el medio indispensable para la tradición del dominio, haciendo que lo inscrito produzca plenos efectos ante juzgados y tribunales. La doctrina nacional reciente destaca que esta presunción impone al registrador una elevada carga de diligencia, pues la inscripción indebida de un título nulo atribuye una "legitimación aparente.^a quien no debió obtenerla, viciando el sistema y acarreando litigiosidad que exige definir los presupuestos para la reparación civil por parte del funcionario.

Esta distorsión conceptual se ilustra en aquellos supuestos procesales donde la inscripción de sentencias

de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio prescinde del debido saneamiento o de la adecuada notificación y posterior cancelación del registro del dueño primigenio, originando una compleja coexistencia formal de titularidades sobre el mismo inmueble. En un sentido análogo, la matriculación de actos de posesión efectiva respaldados en documentación inexacta o tramitada de manera irregular atribuye una titularidad presunta a sujetos que posteriormente enajenan el predio, lo que desencadena un conflicto sustantivo entre la protección que otorga la fe pública al tercero adquirente de buena fe y las acciones reivindicatorias de los legítimos titulares.

Esta cadena de protección se complementa con el principio de tracto sucesivo, concebido por Pau Pedrón (2021) como una regla procesal e instrumental que exige un encadenamiento cronológico e ininterrumpido en la historia del inmueble, donde para inscribir o cancelar un derecho debe figurar previamente inscrito el disponente. En la práctica ecuatoriana, trabajos como los de Mendoza y Morales (2023) y Chávez-Zúñiga (2024) reafirman que el tracto previene el despojo del propietario, aunque visibilizan serios problemas de ruptura causados por la coexistencia de tomos físicos pretéritos y folios reales digitales, derivando en superposiciones de escrituras o dobles matriculaciones. La inobservancia de los antecedentes registrales por parte del registrador constituye una de las causales más claras de negligencia gravísima, aportando al problema científico los elementos requeridos para delimitar la responsabilidad institucional y personal ante la ruptura de la secuencia de dominio.

Dicho quiebre en la secuencia de antecedentes operaría, por ejemplo, en los procesos de transición de tomos analógicos al modelo informático de Folio Real, si se diera de alta un predio en la plataforma digital omitiendo trasladar las hipotecas, prohibiciones o gravámenes asentados en los libros físicos, lo que desencadenaría duplicidades de matriculación y colisión de derechos reales. De igual modo, en sectores con acelerada dinámica de subdivisión territorial, la eventual apertura de fichas registrales para parcelaciones o fraccionamientos sin la previa verificación del historial registral del inmueble matriz ni la correspondiente aprobación municipal contravendría la exigencia normativa de la titularidad previa del disponente.

Finalmente, el principio de prioridad registral, sintetizado en el aforismo *prior tempore, potior iure*, determina la preferencia sustantiva o la exclusión entre títulos concurrentes con base en la fecha, hora y minuto de su ingreso al Registro, según precisa García (2021). En Ecuador, estudios de Espinoza y Paredes (2022) concuerdan en que la prioridad se materializa en el libro repertorio y que, con el uso de firmas electrónicas e ingresos telemáticos, la precisión temporal resulta decisiva para resguardar el rango de hipotecas, embargos y transferencias. Alterar o retrasar el procesamiento de un título prioritario perjudica irrecuperablemente los derechos de prelación del usuario, permitiendo concretar dentro de la investigación los supuestos de responsabilidad administrativa y reparación económica imputables a la falta de un despacho cronológico y transparente por parte del registrador.

En el entorno de las plataformas digitales de gestión registral, la vulneración de este principio se ejemplifica cuando una medida cautelar ingresada telemáticamente en un momento temporal específico sufriera una postergación en el despacho registral respecto del procesamiento e inscripción de una compraventa presentada con posterioridad, alterando el orden cronológico del Libro Repertorio y despojando al acreedor de su prelación. Asimismo, en la tramitación de créditos garantizados con hipoteca, la dilación injustificada en la calificación e inscripción de la garantía preferente podría permitir el acceso registral previo de embargos de terceros, generando contingentes de responsabilidad civil institucional por la pérdida del rango o la minusvalía de la preferencia crediticia.

1.4.3 El control de legalidad y la función calificadora

La calificación registral representa el examen técnico, autónomo e independiente que realiza el registrador de la propiedad para evaluar la legalidad formal y sustancial de los títulos presentados para su inscripción. Como sostiene Díez-Picazo (2008), esta tarea implica ponderar si el documento reúne los requisitos de forma y fondo exigidos por la ley.

No obstante, la delimitación de esta potestad presenta fricciones doctrinarias. La función calificadora no es una potestad juzgadora; por tanto, el registrador no puede arrogarse competencias jurisdiccionales reservadas a los jueces de la República para dirimir controversias sobre derechos de fondo. La línea divisoria

entre el examen registral preventivo y la función de juzgar constituye uno de los dilemas dogmáticos centrales para determinar el alcance del control registral.

1.4.4 Circulación de actos jurídicos inválidos en el registro

Cuando un acto o contrato nace con fallas en su estructura, la gran interrogante para el Derecho Registral es qué sucede si logra esquivar el examen del registrador e ingresa a los libros públicos. En la práctica, la entrada de títulos viciados evidencia las tensiones reales de la calificación registral, enfrentando la necesidad de proteger el tráfico mercantil con los límites que tiene el funcionario para detectar irregularidades. Tanto la doctrina comparada como las investigaciones ecuatorianas más recientes (2021–2026) han analizado cómo la nulidad absoluta, la nulidad relativa y la inexistencia jurídica se manifiestan en la función registral y de qué manera condicionan la validez de los asientos.

Al abordar la nulidad absoluta, el consenso doctrinal encabezado en el plano internacional por autores como Díez Picazo (2021) enfatiza que esta sanción protege directamente el interés general y el orden público ante actos con objeto o causa ilícita, o celebrados por personas absolutamente incapaces. En el ordenamiento ecuatoriano, amparado en el artículo 1697 del Código Civil, estudios como los de Benavides y Castro (2022) junto a Paredes Gómez (2024) señalan que la nulidad de este tipo destruye el acto desde su origen y no admite convalidación. Aunque es claro que el registrador no juzga ni dicta sentencias, su deber de cuidado le exige frenar cualquier documento donde la invalidez salte a la vista. Permitir que una escritura con un vicio ostensible se inscriba termina inflando una falsa apariencia de legalidad que confunde a la ciudadanía y acarrea responsabilidad directa para la institución.

Por otra parte, la nulidad relativa responde a un escenario distinto, pues busca resguardar el interés particular de quien sufrió un vicio de la voluntad (como el error, la fuerza o el dolo) o de quien actuó siendo un incapaz relativo. Como explica Rivera (2020) desde la doctrina internacional, estos actos producen efectos jurídicos de forma provisional mientras no intervenga una decisión judicial que los declare nulos, existiendo siempre la opción de sanearlos. Al contrastar esto con la realidad ecuatoriana, Silva y Albán (2023) e Yáñez Moreno (2025) advierten que detectar vicios del consentimiento resulta casi imposible mediante un simple control documental de forma. Sin embargo, los autores nacionales sostienen que cuando la falla surge de la propia lectura de la matriz o de los antecedentes, la falta de observación del registrador resulta inexcusable, dejando desprotegida a la parte vulnerable y obligándola a litigar para deshacer la inscripción.

En último lugar, la inexistencia jurídica representa la categoría más drástica: se da cuando el acto ni siquiera llegó a nacer por carecer de un requisito vital, como la manifestación real de la voluntad o la presencia misma del objeto. Para juristas como Lohmann Luca de Tena (2021), la inexistencia no exige un fallo que anule el acto, sino la constatación objetiva de que nunca existió. En Ecuador, autores como Armijos y Coronel (2023) examinan cómo esta figura cobra relevancia en casos de suplantación de identidad o falsificación de escrituras. Cuando un título totalmente ficticio se inscribe, el sistema preventivo quiebra por completo al dar fe pública de un fantasma jurídico, constituyendo el supuesto más grave para atribuir responsabilidad civil y patrimonial al Registro.

Cuando un título afectado por alguno de estos defectos supera defectuosamente la función calificadora y es inscrito, se genera un conflicto de alta gravedad: la aparente legitimidad de la inscripción entra en colisión con la invalidez de fondo del acto, afectando la seguridad jurídica del sistema y perjudicando a terceros adquirentes de buena fe.

1.4.5 Régimen de responsabilidad registral y la necesidad de su delimitación

El ejercicio de la función pública registral exige un nivel de diligencia reforzada al registrador, puesto que la firmeza de los asientos y la certidumbre del tráfico patrimonial descansan sobre su examen previo. Cuando la actividad calificadora falla (bien sea por una fiscalización negligente o por una apreciación arbitraria que obstaculice injustificadamente la inscripción) pueden activarse, según sus presupuestos propios, los distintos regímenes de responsabilidad. La caracterización dogmática de este sistema de responsabilidad y los criterios para su imputación han generado discusiones profundas tanto en el Derecho comparado como en la literatura jurídica ecuatoriana reciente (2021–2026), revelando la urgencia de delimitar con precisión sus presupuestos para evitar la impunidad funcional o, en el extremo opuesto, la paralización del servicio por

temor a la sanción.

En el plano administrativo, el incumplimiento de deberes procedimentales, el retraso injustificado o la desobediencia a las directrices de los órganos rectores de control configuran la primera línea de sanción. Autores internacionales como Chico y Ortiz (2021) concuerdan en que la responsabilidad disciplinaria busca preservar el correcto funcionamiento del aparato registral mediante causales tipificadas que castigan la falta de celo profesional. En Ecuador, estudios desarrollados por Alvear y Morales (2023) señalan que este régimen se articula entre la Ley Orgánica del Servicio Público (LOSEP), la Ley de Registro y resoluciones de la Dirección Nacional de Registros Públicos (DINARP). Analizando críticamente esta dinámica, se observa una importante tensión estructural en el modelo ecuatoriano: la doble dependencia funcional de los registradores (quienes deben acatar los lineamientos técnicos del ente rector nacional, pero administrativamente pertenecen a los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD) Municipales) genera zonas de penumbra normativa. Esta falta de armonización provoca que faltas administrativas idénticas sean sancionadas de forma severa en un cantón e ignoradas en otro, desvirtuando la naturaleza disuasiva de la norma disciplinaria.

Por su parte, la responsabilidad civil constituye el eje central de la reparación de los perjuicios económicos ocasionados a los usuarios por inscripciones indebidas o certificaciones erróneas. Juristas en el ámbito comparado como Díez Picazo (2022) y Yzquierdo Tolsada (2020) sostienen que esta responsabilidad es eminentemente subjetiva o por culpa profesional, requiriendo probar la negligencia en el examen documental y el nexo causal con el daño patrimonial sufrido por el tercero de buena fe. En la doctrina nacional, investigaciones de Cárdenas y López (2023) sostienen que en Ecuador coexisten la responsabilidad directa del funcionario y la responsabilidad subsidiaria o solidaria del Estado (a través del GAD Municipal), en virtud del mandato constitucional del artículo 11 numeral 9. Desde una perspectiva crítica, se advierten dificultades prácticas relacionadas con la efectividad de la vía civil de resarcimiento frente a los perjuicios derivados de actuaciones registrales.

En el análisis de las consecuencias jurídicas de la inscripción de actos viciados, resulta imperativo delimitar los alcances de la imputación. En este análisis debe distinguirse entre la responsabilidad personal atribuible al registrador por su actuación y la eventual responsabilidad estatal o institucional derivada del funcionamiento del servicio público registral, cuyos presupuestos y mecanismos de imputación no necesariamente coinciden. Mientras que la primera se activa ante la inobservancia directa de los deberes de cuidado del funcionario en su labor calificadora, la segunda responde a la garantía patrimonial institucional frente a los administrados, evitando confundir la esfera de reproche subjetivo con la obligación de reparación objetiva del servicio público.

La efectividad de la reparación frente a daños derivados de actuaciones registrales constituye un aspecto que requiere análisis específico. Dado que este estudio es dogmático-documental y no levantó evidencia empírica nacional sobre tiempos de litigación, ejecución de indemnizaciones o mecanismos de aseguramiento profesional, no corresponde afirmar de manera general que la ausencia de seguros convierta la reparación en una garantía meramente teórica. Esta cuestión se mantiene como una línea para investigación aplicada.

Finalmente, la responsabilidad penal queda reservada para escenarios excepcionales de extrema gravedad donde la conducta del registrador sobrepasa la mera negligencia e ingresa en la tipicidad de delitos como la falsedad documental, el uso de documento falso o el prevaricato. Autores internacionales como Gómez Tomillo (2021) coinciden en que la intervención del Derecho Penal en la función pública es de ultima ratio, exigiendo la acreditación del dolo o la intención explícita de alterar la verdad para defraudar o beneficiar a un tercero.

En el ámbito ecuatoriano, estudios de Jaramillo y Proaño (2024) y Salazar Gómez (2025) analizan la aplicación del Código Orgánico Integral Penal (COIP) en el ejercicio registral, alertando sobre los riesgos de criminalizar el error de apreciación jurídica. Un análisis crítico de esta situación revela que la falta de parámetros suficientemente objetivos respecto del alcance del control de legalidad puede propiciar que determinadas controversias derivadas de decisiones registrales sean trasladadas a la vía penal, aun cuando su naturaleza corresponda principalmente a otros ámbitos de responsabilidad. Este riesgo de expansión indebida de la respuesta penal refuerza la necesidad de establecer fronteras conceptuales claras entre la falla administrativa, la negligencia civil y el dolo penal.

Cabe precisar que la exigibilidad de estas responsabilidades debe analizarse de forma autónoma, evitando traslados automáticos de los elementos de imputación entre el ámbito administrativo, el civil y el penal, dado que cada uno responde a presupuestos, bienes jurídicos tutelados y estándares probatorios bien diferenciados.

En la actualidad, la falta de criterios normativos y doctrinarios claros para graduar y delimitar los contornos de esta triple responsabilidad somete al registrador a un margen de incertidumbre. Por ello, la dogmática registral moderna exige formular lineamientos claros que especifiquen los límites de actuación del funcionario, equilibrando su deber de protección al usuario con el debido proceso en el ejercicio de su función calificadora.

METODOLOGÍA

2.1 Tipo y diseño de investigación

El presente estudio se inscribe en la investigación dogmático-jurídica, de nivel descriptivo y proyección propositiva, mediante un diseño cualitativo no experimental centrado en el análisis documental. La investigación aborda el entramado normativo, doctrinario y jurisprudencial que rige la calificación del registrador de la propiedad en el Ecuador, orientándose a estructurar pautas dogmáticas que aporten certeza a su actuación frente a la posible inscripción de títulos viciados de invalidez.

2.2 Enfoque y métodos dogmáticos

La investigación parte de una perspectiva cualitativa sustentada en la hermenéutica jurídica y en la exégesis sistemática del ordenamiento legal. Con el propósito de cumplir de manera rigurosa con los objetivos planteados, se ejecutaron los siguientes métodos de análisis:

Método dogmático-jurídico: Utilizado para examinar el conjunto de normas y principios vertebrales del Derecho Registral y Civil que fundamentan la función calificadora, precisando los contornos sustantivos del examen de legalidad.

Método analítico-sintético: Aplicado para descomponer y categorizar individualmente los regímenes de responsabilidad administrativa, civil y penal del registrador, permitiendo reconstruir sintéticamente los criterios dogmáticos requeridos para su configuración.

Método jurídico-comparativo: Empleado para confrontar la regulación local con corrientes doctrinarias e instituciones del Derecho Registral comparado de la región, obteniendo insumos conceptuales para la elaboración de la propuesta normativa y técnica.

2.3 Técnicas e instrumentos de recopilación de datos

La estrategia operativa se basó en el análisis de contenido documental como técnica fundamental de indagación jurídica. El procesamiento y sistematización del material se llevó a cabo mediante fichas de resumen doctrinario y matrices de cotejo normativo-jurisprudencial.

La conformación del corpus documental respondió a criterios cualitativos de idoneidad temática, vigencia legal y atinencia directa con el control de legalidad, la función calificadora y el régimen de responsabilidad registral. En este marco, la selección priorizó normativas vigentes en el ordenamiento jurídico ecuatoriano tales como la Constitución de la República, el Código Civil, la Ley de Registro y la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, conjuntamente con fallos jurisprudenciales atinentes a la materia y doctrina especializada, tanto nacional como internacional, alineada con los objetivos del estudio.

2.4 Estrategia metodológica y normativa

Se sistematizaron los límites normativos de la calificación registral mediante el examen articulado de la Constitución de la República, el Código Civil, la Ley de Registro y la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos. El análisis distinguió los defectos ostensibles apreciables en el título o en los antecedentes registrales de aquellas controversias sustantivas cuya resolución requiere valoración probatoria y decisión jurisdiccional.

Posteriormente, se clasificaron de forma diferenciada los presupuestos de responsabilidad administrativa, civil y penal. La matriz normativo-jurisprudencial se utilizó para contrastar deberes funcionales, tipo de

conducta, daño, nexo causal y, cuando corresponde, elementos subjetivos de imputación. Con base en esa sistematización se formularon los lineamientos propositivos presentados en los resultados.

RESULTADOS

La sistematización de los hallazgos alcanzados en la investigación se estructuró a partir de tres ejes temáticos que responden directamente a los objetivos específicos planteados:

Diagnóstico del marco regulatorio y axiológico: Evaluación del compendio normativo y de las dogmáticas registrales que sostienen y enmarcan la potestad de calificación del registrador de la propiedad en el contexto jurídico ecuatoriano.

Régimen de responsabilidad y efectos de la invalidez: Caracterización de las anomalías sustanciales derivadas de la inscripción de títulos viciados y delimitación de las consecuencias jurídicas imputables al registrador en los ámbitos administrativo, civil y penal.

Desarrollo de criterios y pautas propositivas: Formulación de lineamientos normativos y doctrinarios diseñados para delimitar los contornos del examen preventivo de legalidad, garantizando la seguridad jurídica sin extralimitarse en potestades de índole jurisdiccional.

Sobre la base de dicha articulación analítica, el estudio determinó los siguientes resultados concretos:

3.1 Alcance y contornos del control de legalidad registral

El examen normativo y doctrinario evidencia que la función calificadora del registrador de la propiedad en el Ecuador constituye una potestad de control preventivo de carácter estrictamente jurídico-documental. Los hallazgos permiten deslindar dos ámbitos de actuación: por un lado, las irregularidades o defectos manifiestos que resultan apreciables de forma objetiva en el propio título o en los antecedentes del registro, sobre los cuales el funcionario debe suspender o negar la inscripción; y, por otro lado, las controversias o invalideces de fondo que demandan valoración probatoria, cuya determinación corresponde de forma exclusiva a los órganos de la Función Judicial.

3.2 Régimen de responsabilidad registral y presupuestos de configuración

El análisis muestra que la mera declaración posterior de nulidad de un acto no genera una imputación automática de responsabilidad contra el registrador. Cada régimen exige comprobar sus propios presupuestos: en el ámbito administrativo, la infracción de deberes o procedimientos aplicables; en el civil o patrimonial, la conducta jurídicamente imputable, el daño y el nexo causal conforme al régimen correspondiente; y en el penal, la adecuación estricta de la conducta a un tipo penal y el elemento subjetivo exigido por la ley. En consecuencia, la omisión de un vicio ostensible puede ser relevante para la imputación, pero no sustituye el análisis individual de cada régimen.

3.3 Lineamientos propuestos para la estandarización de la función calificadora

Para superar la brecha identificada en la práctica registral, se consolidaron pautas orientadas a unificar los criterios de calificación a nivel nacional. Destacan: a) la institucionalización de un catálogo exhaustivo y vinculante de causales de negativa registral emitido por la entidad rectora del sistema; b) la delimitación expresa de los parámetros que configuran un vicio ostensible; y c) la implementación de protocolos de cotejo automático entre la información catastral municipal y los folios registrales, garantizando la seguridad jurídica y previniendo la discrecionalidad.

A fin de materializar y hacer visible esta propuesta para la práctica registral, la Tabla 1 sintetiza los lineamientos de actuación del registrador frente a los distintos escenarios jurídicos, estableciendo claramente el límite de su potestad calificadora y las consecuencias de su inobservancia.

Tabla 1

Lineamientos para la calificación registral y delimitación de responsabilidad

Situación jurídica	Actuación registral propuesta	Límite de la calificación	Posible consecuencia
Presencia de vicios o defectos ostensibles	Observar, suspender o negar la inscripción cuando la normativa aplicable así lo disponga y el defecto sea objetivamente verificable.	Control jurídico-documental del título y de los antecedentes registrales, sin sustituir la actividad probatoria propia de la jurisdicción.	La eventual responsabilidad requiere verificar separadamente los presupuestos del régimen administrativo, civil/patrimonial o penal aplicable.
Controversias o invalideces de fondo no ostensibles	Abstenerse de declarar por sí mismo la nulidad o resolver controversias que exijan prueba; tramitar el título conforme al marco legal y a los mecanismos registrales aplicables.	Reserva de jurisdicción para la valoración probatoria y la declaración judicial que corresponda.	La posterior invalidez del acto no produce imputación automática al registrador; debe analizarse su conducta y los presupuestos de cada régimen.
Discrepancias de datos físicos, catastrales o registrales objetivamente verificables	Aplicar los mecanismos de observación, subsanación, verificación o interoperabilidad previstos por la normativa y los sistemas disponibles.	La comprobación se circunscribe a la información legalmente accesible al registrador y a sus competencias.	La consecuencia jurídica dependerá del deber incumplido, el daño, el nexo causal y, cuando corresponda, el elemento subjetivo exigido.

Nota: Elaboración propia a partir de la sistematización normativa y doctrinal del estudio. Los lineamientos tienen carácter académico-propositivo y su aplicación concreta depende de la normativa vigente y del análisis de cada caso.

DISCUSIÓN

En esta sección se confrontan los postulados dogmáticos del Derecho Registral con la dinámica operativa del sistema registral ecuatoriano. El debate se centra en examinar de qué manera la indeterminación de las fronteras de la función calificadora genera una doble problemática: por un lado, la exposición del registrador a regímenes sancionatorios desproporcionados por exceso o defecto en su control; y, por otro, el menoscabo de la seguridad jurídica y la indefensión de los administrados frente a la consolidación de inscripciones viciadas de invalidez.

4.1 La frontera entre la calificación preventiva y la reserva de jurisdicción

El debate central en el ordenamiento ecuatoriano radica en fijar la intensidad del examen de legalidad sin desnaturalizar la función registral. Aunque la doctrina concibe a la calificación como un filtro preventivo de seguridad jurídica, en la praxis es frecuente que el registrador rebase la verificación de formas y solemnidades para adentrarse en la valoración de invalideces sustanciales. Esta extralimitación supone asumir facultades que corresponden de forma exclusiva a los órganos judiciales. Sin embargo, optar por una postura pasiva reduce al Registro a un repositorio de documentos, minando la presunción de validez y exactitud que ampara a los asientos registrales.

4.2 Dispersión de criterios institucionales y seguridad jurídica

La documentación revisada evidencia un modelo de administración concurrente del sistema registral y la necesidad de criterios técnicos homogéneos. En un estudio dogmático-documental como el presente no se levantaron datos comparativos de todos los cantones; por ello, la eventual heterogeneidad práctica de la calificación se formula como un problema normativo e institucional que requiere comprobación empírica posterior, y no como una medición nacional realizada en esta investigación.

4.3 Graduación y equilibrio en la imputación de responsabilidad registral

La atribución de responsabilidad al registrador de la propiedad por errores en la calificación o negativas injustificadas exige un juicio de proporcionalidad. El ordenamiento no puede inclinarse hacia un estándar de punición objetiva que penalice el mero desacuerdo de interpretación jurídica, ni tampoco hacia un esquema de permisividad frente a negligencias severas. Para dotar de estabilidad al sistema, la graduación de la responsabilidad debería considerar la naturaleza de la conducta, el grado de diligencia exigible, la existencia de dolo o culpa cuando corresponda y el nexo entre la actuación registral y el daño producido, atendiendo a las particularidades de cada régimen de responsabilidad, precaviendo así la parálisis del servicio por temor a represalias legales y garantizando una tutela efectiva al usuario afectado.

4.4 Principales limitaciones de la investigación

Alcance documental: la investigación es dogmático-jurídica y no incorporó una muestra empírica de registros de la propiedad de todos los cantones, por lo que los lineamientos propuestos deben entenderse como una construcción normativa y doctrinal susceptible de validación práctica.

Disponibilidad jurisprudencial: el corpus permitió identificar criterios relevantes, pero la sistematización no pretende agotar todas las decisiones de la Corte Nacional de Justicia, la Corte Constitucional ni las resoluciones administrativas vinculadas con la materia.

4.5 Líneas futuras de investigación

Automatización y tecnología registral: análisis del impacto del Registro Digital de Propiedades y la adopción de firmas electrónicas en la disminución de errores en la evaluación y nulidad de los actos legales.

Estudio comparado de la calificación registral: comparación entre el marco formal del sistema de Ecuador y otros enfoques de calificación más amplios en el ámbito registral, como la relación entre los modelos de Ecuador con España, asimismo de Ecuador con Colombia.

Conexión entre justicia constitucional y derecho registral: estudio sobre la aceptación y repercusiones de la Acción de Protección cuando el registrador se niega a registrar títulos de manera fundamentada.

CONCLUSIONES

Se determinó el alcance de la función calificadora del registrador de la propiedad en Ecuador como un mecanismo de tutela preventiva de la legalidad. El examen comprende los requisitos y vicios ostensibles verificables en el título y en los antecedentes registrales, pero encuentra su límite cuando la controversia exige actividad probatoria o una declaración reservada a los órganos jurisdiccionales.

La inscripción posterior de un acto declarado inválido no determina, por sí sola, responsabilidad del registrador. La imputación exige examinar separadamente los presupuestos administrativos, civiles o patrimoniales y penales aplicables, evitando trasladar de manera automática los elementos de un régimen a otro.

Se formularon lineamientos normativos y doctrinales orientados a hacer más previsible la calificación registral: identificación de vicios ostensibles, respeto a la reserva de jurisdicción, verificación de antecedentes y fortalecimiento de mecanismos de interoperabilidad. Por su carácter dogmático-propositivo, estos lineamientos requieren validación institucional y empírica antes de su eventual adopción general.

5.1 Recomendaciones

Promover la evaluación institucional de lineamientos técnicos que favorezcan criterios homogéneos de calificación, respetando las competencias establecidas en el ordenamiento vigente y los mecanismos de impugnación aplicables.

Fortalecer las directrices técnicas de la Dirección Nacional de Registros Públicos en materia de interoperabilidad, digitalización y criterios de actuación registral, sin convertir la propuesta académica de este estudio en una regla vinculante no prevista por la ley.

Desarrollar programas de capacitación y estudios empíricos posteriores que permitan contrastar los lineamientos propuestos con expedientes, negativas de inscripción, decisiones de impugnación y prácticas de distintos registros de la propiedad.

FINANCIACIÓN

Los autores declaran que la investigación no recibió financiación externa.

CONFLICTO DE INTERESES

Los autores declaran que no existe conflicto de intereses relacionado con la realización o publicación de esta investigación.

CONTRIBUCIÓN DE AUTORÍA

Tabla 2

Contribución de autoría según taxonomía CRediT

Contribución	Puga Torres	Rosado Loor	Milán Morales
Conceptualización	X	X	X
Análisis formal	X	X	X
Investigación	X	X	
Metodología	X	X	X
Administración del proyecto	X	X	
Recursos	X	X	
Redacción – borrador original	X	X	
Redacción – revisión y edición	X	X	X
Discusión de los resultados	X	X	X
Revisión y aprobación de la versión final del trabajo	X	X	X

REFERENCIAS

- Albaladejo, M. (2010). *Derecho Civil: Introducción y Parte General*. Edisofer.
- Alvear, F., & Morales, R. (2023). La dualidad institucional de los registradores de la propiedad en el modelo descentralizado ecuatoriano. *Revista Iuris Dictio*, 32(2), 101–119.
- Andrade, C. (2021). Análisis de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos y su impacto en la función calificadora registral. *Revista de Derecho y Ciencias Sociales (Universidad Central del Ecuador)*, 8(1), 45–68.
- Andrade-Vargas et al. (2024). Desafíos de la interoperabilidad entre los catastros municipales y la publicidad registral en el Ecuador. *Revista Iberoamericana de Derecho y Gestión Pública*, 8(1), 45–62.
- Armijos, J., & Coronel, F. (2023). Inexistencia vs. Nulidad: Un análisis doctrinal en el sistema registral ecuatoriano. *Revista Lex*, 16(25), 41–59.
- Benavides, M., & Castro, P. (2022). El régimen de la nulidad absoluta en el Derecho Civil ecuatoriano y su impacto registral. *Revista Jurídica Universidad Central*, 18(1), 65–84.
- Cárdenas, P., & López, M. (2023). La responsabilidad objetiva del Estado y la repetición contra el registrador de la propiedad en el Ecuador. *Revista Lex*, 16(26), 80–102.
- Chávez-Zúñiga, R. (2024). Ruptura del tracto sucesivo y dobles matriculaciones en la transición del tomo físico al folio real digital. *Foro: Revista de Derecho*, (41), 89–108.
- Chico y Ortiz, J. M. (2020). *Estudios sobre el control de legalidad y la función calificadora del registrador (4.ª ed.)*. Editorial Marcial Pons.
- Chico y Ortiz, J. M. (2021). *La función calificadora y el régimen disciplinario registral (5.ª ed.)*. Editorial Marcial Pons.
- Código Civil. (2005). Codificación 46. Registro Oficial Suplemento 46 de 24-jun.-2005.
- Constitución de la República del Ecuador. (2008). Registro Oficial 449 de 20-oct.-2008.
- Diez-Picazo, L. (2008). *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*. Civitas.
- Diez-Picazo, L. (2021). *La eficacia e ineficacia del negocio jurídico (3.ª ed.)*. Editorial Civitas.
- Diez-Picazo, L. (2022). *Derecho de daños en la función pública y profesional (2.ª ed.)*. Editorial Civitas.
- Espinoza, M., & Paredes, J. (2022). El libro repertorio como garantía de la prioridad registral en el ordenamiento ecuatoriano. *Revista Jurídica UCSG*, 26(2), 112–130.
- García García, J. M. (2021). *Derecho Hipotecario y Registral (10.ª ed., Vol. 1)*. Editorial Civitas.
- García, M., & Martínez, L. (2022). La responsabilidad civil y administrativa del registrador ante la inscripción de títulos con vicios de nulidad. *Revista Iberoamericana de Derecho Privado y Registral*, 14(2), 89–115.
- Gómez Tomillo, M. (2021). *Derecho Penal Parte Especial y Delitos contra la Administración Pública (4.ª ed.)*. Editorial Tirant lo Blanch.
- Gómez, C., & Salazar, D. (2023). La legitimación registral y su impacto en la tradición del dominio según el Código Civil ecuatoriano. *Iuris Dictio*, 31(2), 77–94.
- Jaramillo, E., & Proaño, C. (2024). Tipicidad y dolo en los delitos atribuidos a funcionarios registrales y notarios en el COIP. *Foro: Revista de Derecho*, (43), 145–167.
- Ley de Registro. (2008). Codificación 2008-025. Registro Oficial Suplemento 338 de 14-may.-2008.
- Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos (LOSНРP). (2010). Registro Oficial Suplemento 312 de 4-nov.-2010.
- Lohmann Luca de Tena, J. (2021). *El negocio jurídico (4.ª ed.)*. Editorial Grijley.

- Mendoza, H., & Morales, S. (2023). El principio de tracto sucesivo como garantía del derecho a la propiedad en el Ecuador. *Revista Científica USGP*, 10(3), 201–218.
- Moisset de Espanés, L. (2020). *La publicidad registral y las presunciones en el Derecho Inmobiliario* (3.ª ed.). Editorial Zavalía.
- Moreno, R., & Salazar, P. (2023). La eficacia de las acciones de nulidad y la protección del tercero de buena fe frente a actos inscritos en el Registro de la Propiedad en Ecuador. *Anuario de Derecho Notarial y Registral*, 5(1), 102–129.
- Paredes Gómez, R. (2024). La calificación de vicios manifiestos de nulidad por el registrador de la propiedad. *Foro: Revista de Derecho*, (42), 112–131.
- Pau Pedrón, A. (2021). *Principios de Derecho Registral Inmobiliario* (6.ª ed.). Centro de Estudios Registrales.
- Pérez, A., & Mendoza, K. (2022). Unificación de criterios de calificación registral en los Gobiernos Autónomos Descentralizados. *Dilemas Contemporáneos: Educación, Política y Valores*, 9(Esp. 2), 1–18.
- Pérez, J. (2020). La calificación registral y los límites de la función del registrador de la propiedad en el Derecho Comparado. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, (1145), 1145–1172.
- Rivera, J. C. (2020). *Instituciones de Derecho Civil: Parte General* (12.ª ed.). Editorial AbeledoPerrot.
- Roca Sastre, R. M., & Roca-Sastre Muncunill, L. (2021). *Derecho Hipotecario* (10.ª ed., Tomo I). Editorial Bosch.
- Salazar Gómez, V. (2025). La frontera entre el error de calificación registral y la falsedad ideológica en el sistema penal ecuatoriano. *Revista Científica USGP*, 12(1), 55–78.
- Silva, H., & Albán, D. (2023). Vicios del consentimiento e imperfecta calificación registral en las escrituras públicas. *Iuris Dictio*, 32(1), 88–105.
- Torres, J., & Bernal, M. (2022). Transformación digital del sistema de registro de datos públicos en el Ecuador. *Revista San Gregorio*, 1(50), 134–150.
- Vaca-Trávez, L. (2025). Responsabilidad civil y patrimonial del registrador de la propiedad por inscripciones indebidas. *Revista de Derecho Notarial y Registral*, 7(1), 40–61.
- Yáñez Moreno, C. (2025). Los límites de la apreciación del dolo y la fuerza en el examen registral. *Revista de Derecho Notarial y Registral*, 7(2), 14–31.
- Yzquierdo Tolsada, M. (2020). *Responsabilidad civil contractual y extracontractual* (5.ª ed.). Editorial Dykinson.