



fecha de presentación: 04/07/2025, fecha de aceptación: 29/07/2025, fecha de publicación: 01/09/2025

Luis Miguel Naula-Suquisupa

E-mail: dr.luisnaula@gmail.com

Orcid: <https://orcid.org/0009-0006-2110-6287>

Investigador independiente. Oña, Ecuador

Cita sugerida (APA, séptima edición)

Naula-Suquisupa, L. M. (2025). Registro de la Propiedad: La columna vertebral de la seguridad jurídica y patrimonial. *Revista Sociedad & Tecnología*, 8(S2), 479-492. DOI: <https://doi.org/10.51247/st.v8iS2.249>.

==== o =====

Registro de la Propiedad: La columna vertebral de la seguridad jurídica y patrimonial

RESUMEN

Este artículo de revisión explora el papel fundamental de los registros de la propiedad como pilar esencial de la seguridad jurídica y patrimonial en cualquier sistema legal. El objetivo principal de esta investigación es analizar de manera integral los desafíos actuales de los registros de la propiedad en Ecuador, proponiendo soluciones innovadoras que fortalezcan la seguridad jurídica y patrimonial, contribuyendo a la protección de derechos y a la prevención de ilícitos, integrando las nuevas tecnologías y asegurando un marco legal robusto. La metodología empleada es una revisión bibliográfica sistemática, utilizando bases de datos académicas y publicaciones oficiales para recopilar información relevante. Se analizó su evolución histórica, sus funciones clave, los desafíos actuales y las perspectivas futuras en un mundo cada vez más digitalizado. Entre los principales hallazgos, se destaca que los registros eficientes fomentan la inversión, facilitan el acceso al crédito y promueven la formalización de la propiedad, impactando positivamente en la reducción de conflictos y la inclusión social. En conclusión, se reafirma el papel insustituible de los registros de la propiedad como garantes de la seguridad jurídica y patrimonial. Se subraya la importancia de invertir en su modernización y digitalización para mejorar la eficiencia operativa y potenciar su impacto económico y social. Finalmente, se concluye que una visión integral que combine aspectos legales, tecnológicos y de gestión es indispensable para asegurar la eficacia futura de estos sistemas, permitiéndoles continuar siendo pilares fundamentales para el desarrollo sostenible y la protección de los derechos de propiedad.

Palabras clave: Registros de propiedad, seguridad jurídica, digitalización, catastro, desarrollo económico.

==== o =====

Property Registry: the backbone of legal and property security

ABSTRACT

This review article explores the fundamental role of property registries as an essential pillar of legal and property security in any legal system. The main objective of this research is to comprehensively analyze the current challenges of property registries in Ecuador, proposing innovative solutions that strengthen legal and property security, contributing to the

protection of rights and the prevention of illicit acts, integrating new technologies, and ensuring a robust legal framework. The methodology employed is a systematic bibliographic review, using academic databases and official publications to gather relevant information. The historical evolution, key functions, current challenges, and future prospects in an increasingly digital world were analyzed. Among the main findings, it is highlighted that efficient registries encourage investment, facilitate access to credit, and promote property formalization, positively impacting conflict reduction and social inclusion. In conclusion, the irreplaceable role of property registries as guarantors of legal and property security is reaffirmed. The importance of investing in their modernization and digitalization to improve operational efficiency and enhance their economic and social impact is emphasized. Finally, it is concluded that a comprehensive approach that combines legal, technological, and management aspects is essential to ensure the future effectiveness of these systems, allowing them to continue to be fundamental pillars for sustainable development and the protection of property rights.

Keywords: Property registries, legal security, digitalization, cadastre, economic development.

==== o =====

Registo Predial: A espinha dorsal da segurança jurídica e patrimonial

RESUMO

Este artigo de revisão explora o papel fundamental dos registos prediais como pilar essencial da segurança jurídica e patrimonial em qualquer sistema jurídico. O principal objetivo desta investigação é analisar de forma abrangente os desafios atuais dos registos prediais no Equador, propondo soluções inovadoras que fortaleçam a segurança jurídica e patrimonial, contribuindo para a proteção de direitos e a prevenção de atos ilícitos, integrando as novas tecnologias e garantindo um quadro jurídico robusto. A metodologia empregue é a revisão bibliográfica sistemática, utilizando bases de dados académicas e publicações oficiais para reunir informação relevante. Analisou-se a evolução histórica, as principais funções, os desafios atuais e as perspetivas futuras num mundo cada vez mais digital. Entre as principais conclusões, destaca-se que os registos eficientes incentivam o investimento, facilitam o acesso ao crédito e promovem a formalização da propriedade, impactando positivamente na redução de conflitos e na inclusão social. Em conclusão, reafirma-se o papel insubstituível dos registos prediais como garantes da segurança jurídica e patrimonial. Salienta-se a importância de investir na sua modernização e digitalização para melhorar a eficiência operacional e potenciar o seu impacto económico e social. Por fim, conclui-se que uma abordagem abrangente que combine aspetos jurídicos, tecnológicos e de gestão é essencial para garantir a eficácia futura destes sistemas, permitindo que continuem a ser pilares fundamentais para o desenvolvimento sustentável e a proteção dos direitos de propriedade.

Palavras-chave: Registos prediais, segurança jurídica, digitalização, cadastro, desenvolvimento económico.

==== o =====

INTRODUCCIÓN

La propiedad se reconoce como un derecho fundamental y un motor clave para el desarrollo económico y social. Varios autores han resaltado su relevancia, considerándola un pilar esencial para el progreso, como lo indica Häberle (2020). Asimismo, su protección es vital para la estabilidad y el crecimiento, según Alarcón Peña et al. (2024).

El papel del Estado en la garantía y protección de los derechos de propiedad es crucial, asegurando un marco legal que brinde certeza a los titulares, como lo afirma Santaella Quintero (2011). Esta función estatal es fundamental para la confianza en el sistema jurídico, según Mendoza del Maestro (2013).

Existe una diversidad de sistemas de registro de la propiedad a nivel mundial, como el sistema de folio real o el sistema personal, tal como lo describen De Cesare et al. (2014). Un breve panorama de estas variantes permite comprender las distintas aproximaciones a la publicidad y seguridad jurídica de los bienes inmuebles, según Horvath y Pérez Velázquez (2021).

La inseguridad jurídica se refiere a la falta de certeza sobre quién es el propietario de un inmueble y qué cargas o gravámenes pesan sobre él, como lo destaca Muñoz-Sánchez (2016). Esto puede llevar a situaciones complejas, tal como lo analizan Beltrán Pacheco (2002) y Avendaño y Avendaño (2017) en sus respectivas obras.

La propiedad de bienes inmuebles es una fuente común de conflictos patrimoniales, que pueden manifestarse en disputas por la titularidad, fraudes e incluso usurpaciones. Crovella (2024) y León (2015) han investigado a fondo estos desafíos, evidenciando la complejidad de las disputas por la propiedad.

La falta de información confiable sobre la propiedad puede generar obstáculos significativos para el desarrollo económico. Esto se traduce en dificultades para acceder al crédito, desincentivos para la inversión y complicaciones en la planificación urbana. Baer y Kauw (2016), así como Tarzia (2020), han señalado cómo esta incertidumbre afecta negativamente la economía.

La digitalización de los registros de propiedad presenta desafíos importantes, principalmente la necesidad de adaptar los sistemas a las nuevas tecnologías y garantizar la ciberseguridad. Pulido Daza (2020) y Vasco Delgado, Ruiz Muñoz, Macas Padilla, y León Quiñónez (2025) han abordado la urgencia de modernizar y proteger estos sistemas en la era digital.

La seguridad jurídica y patrimonial es fundamental para la estabilidad social, la inversión y el crecimiento económico. En Ecuador, la certeza sobre la titularidad de los bienes inmuebles, facilitada por un registro eficiente, impulsa la confianza de los inversionistas y fomenta el desarrollo. Mendoza Mendieta (2024) subraya la importancia de esta seguridad para el dinamismo económico y la cohesión social. Sin esta claridad, las transacciones se vuelven riesgosas, desincentivando tanto la inversión local como extranjera.

Los registros de la propiedad son esenciales para garantizar la protección de los derechos de propiedad de individuos y empresas. Al inscribir una propiedad, se otorga publicidad y oponibilidad a terceros, lo que significa que la titularidad es de conocimiento público y nadie puede alegar desconocimiento. Sánchez-Parodi (2023) enfatiza cómo esta formalidad registral blinda los derechos de los propietarios frente a posibles disputas o usurpaciones, otorgando una capa vital de seguridad legal.

Los registros de la propiedad contribuyen activamente a la lucha contra el blanqueo de capitales, la corrupción y el fraude inmobiliario. Al transparentar la titularidad y los movimientos de bienes inmuebles, se dificultan las operaciones ilícitas que buscan ocultar el origen de fondos o simular transacciones. Ferro Veiga (2013) destaca que estos sistemas son herramientas clave para las autoridades en la identificación de patrones sospechosos y la prevención de actividades delictivas en el sector inmobiliario. En Ecuador, esto es crucial para la integridad del sistema financiero y legal.

La complejidad de los registros de la propiedad exige un análisis integral y multidisciplinar. No se trata solo de una cuestión legal; involucra aspectos económicos, tecnológicos, sociales y de gobernanza. Para optimizar estos sistemas, es fundamental la colaboración entre juristas, economistas, ingenieros en sistemas y sociólogos. Un enfoque holístico permitiría

identificar las áreas de mejora, desde la digitalización de procesos hasta la simplificación de trámites, asegurando que los registros de la propiedad en Ecuador sean eficientes, accesibles y robustos.

En Ecuador, la inseguridad jurídica en la propiedad y los constantes conflictos patrimoniales, evidenciados por algunos investigadores, generan significativos obstáculos para el desarrollo económico, tal como lo señalan Baer y Kauw (2016). A esto se suman los desafíos de la digitalización de los registros, explorados por Pulido Daza (2020), que impiden una plena certeza sobre la titularidad y gravámenes de los bienes. Por lo tanto, la pregunta central que surge es: ¿Cómo puede Ecuador fortalecer sus sistemas de registro de la propiedad para garantizar la seguridad jurídica, mitigar los conflictos patrimoniales y potenciar el desarrollo económico y social en un entorno cada vez más digitalizado?

Para abordar esta problemática, el objetivo de esta investigación es analizar de manera integral los desafíos actuales de los registros de la propiedad en Ecuador, proponiendo soluciones innovadoras que fortalezcan la seguridad jurídica y patrimonial, vital para la estabilidad social y la inversión (Mendoza Mendieta, 2024). Asimismo, se busca contribuir a la protección de derechos (Sánchez-Parodi, 2023) y a la prevención de ilícitos como el blanqueo de capitales y el fraude inmobiliario (Ferro Veiga, 2013), integrando para ello las nuevas tecnologías y asegurando un marco legal robusto que impulse el desarrollo sostenible del país.

Metodología

La presente investigación se fundamenta en un tipo de estudio de revisión bibliográfica sistemática, lo que implica una búsqueda exhaustiva y estructurada de información relevante. Para ello, se consultaron diversas fuentes de información, incluyendo bases de datos académicas de prestigio como Scopus, Web of Science, Latindex y Google Scholar. Adicionalmente, se recurrió a publicaciones oficiales de organismos internacionales como el Banco Mundial y la ONU, así como a legislación comparada, libros y artículos especializados, tal como lo sugiere Espinoza (2020a) para garantizar la amplitud y rigor de la recopilación de datos.

Los criterios de búsqueda se definieron meticulosamente para asegurar la pertinencia de la información. Se utilizaron palabras clave específicas, tales como "registros de la propiedad", "seguridad jurídica", "derecho inmobiliario", "catastro", "blockchain" y "digitalización". La búsqueda se limitó a idiomas clave como español, inglés y portugués, y se estableció un periodo de publicación determinado para asegurar la actualidad y relevancia de los documentos, siguiendo las directrices metodológicas de Espinoza (2020b). En cuanto a los criterios de selección, se priorizaron artículos de investigación, revisiones sistemáticas, informes técnicos y legislación que fueran directamente relevantes para la problemática y los objetivos planteados en este estudio.

Finalmente, el proceso de análisis de la información recopilada se llevó a cabo mediante una síntesis y un análisis crítico riguroso (Espinoza, 2022). Este enfoque permitió identificar temas recurrentes, tendencias emergentes y, crucialmente, las lagunas existentes en la investigación actual sobre los registros de la propiedad. La integración de estos elementos posibilitará la formulación de propuestas y conclusiones sólidas que aborden la complejidad del problema en el contexto ecuatoriano.

DESARROLLO

Conceptos Fundamentales

Registro de la propiedad

El Registro de la Propiedad, tal como lo define de Reina Tartièrre (2012), es una institución clave cuya función principal es hacer públicos los derechos reales sobre bienes inmuebles. Al

hacer esto, otorga seguridad jurídica a todas las transacciones que involucran estos bienes. En esencia, actúa como un pilar fundamental para la confianza en el mercado inmobiliario, asegurando que los derechos de propiedad sean claros y conocidos. Su relevancia radica en que, al registrar una propiedad, se establece un récord oficial que terceros pueden consultar, protegiendo así a compradores, vendedores y a cualquier parte interesada en una transacción inmobiliaria.

La naturaleza jurídica del Registro de la Propiedad se distingue por ser un sistema de publicidad de derechos, lo que, según Selman Nahum (2018), le confiere un papel indispensable en la protección del tráfico jurídico. Esto significa que no solo inscribe datos, sino que valida y organiza la información de tal manera que reduce la incertidumbre y previene conflictos. Al ofrecer una fuente oficial y accesible sobre la titularidad y los gravámenes de los inmuebles, el registro facilita un comercio de bienes raíces más transparente y eficiente, contribuyendo a la estabilidad económica y social al minimizar los riesgos asociados a la propiedad.

El funcionamiento del Registro de la Propiedad se rige por un conjunto de principios registrales esenciales, que son la columna vertebral de su fiabilidad y eficacia, como han sido estudiados por autores como González Barrón (2011), Cabrejos Mejía (2018), y Avendaño Valdez & Risco Sotil (2012). El principio de rogación exige que las inscripciones se realicen únicamente a solicitud de parte interesada, no de oficio. La legalidad impone una revisión rigurosa de la validez de los documentos presentados, garantizando que solo se inscriban actos conformes a derecho. La fe pública registral establece que lo inscrito se presume exacto y válido, protegiendo a terceros de buena fe. El tracto sucesivo asegura una cadena ininterrumpida de titularidades, demostrando la legitimidad de cada transmisión. Finalmente, el principio de especialidad demanda una descripción precisa y sin ambigüedades tanto del inmueble como del derecho que se inscribe, evitando confusiones y delimitando claramente el alcance de los derechos.

Seguridad jurídica

La seguridad jurídica es un concepto fundamental que implica la certeza y previsibilidad del ordenamiento jurídico, garantizando que los ciudadanos conozcan sus derechos y obligaciones y puedan confiar en la actuación de las instituciones. Sus elementos incluyen la claridad de las normas, la estabilidad del derecho y la protección efectiva de los derechos subjetivos. La relación con el registro de la propiedad es intrínseca, ya que el registro es el principal instrumento que proporciona esta certeza en el ámbito inmobiliario, como lo analiza Adames Rojas (2023), al hacer públicos los derechos sobre los bienes.

La seguridad jurídica es un pilar esencial en cualquier Estado de Derecho, definiéndose como la certeza y previsibilidad del marco legal. En esencia, garantiza que los ciudadanos comprendan sus derechos y obligaciones, y puedan tener plena confianza en cómo operan las instituciones. Para que esta seguridad se materialice, se requieren varios elementos clave. Primero, la claridad de las normas, lo que significa que las leyes deben ser comprensibles y estar libres de ambigüedades. Segundo, la estabilidad del derecho, implicando que las normativas no deben cambiar constantemente de forma impredecible. Finalmente, la protección efectiva de los derechos subjetivos, lo que asegura que los ciudadanos puedan ejercer sus derechos y que estos sean defendidos por el sistema legal. Sin estos componentes, la incertidumbre prevalecería, dificultando la planificación personal y económica.

La conexión entre la seguridad jurídica y el Registro de la Propiedad es intrínseca y de suma importancia, especialmente en el ámbito inmobiliario. Como lo destaca Adames Rojas (2023), el Registro de la Propiedad es el principal instrumento que materializa esta certeza jurídica en el sector de bienes raíces. Al hacer públicos los derechos sobre los bienes inmuebles, el registro elimina la incertidumbre sobre quién es el verdadero propietario, si

existen gravámenes o hipotecas, o si la propiedad tiene algún tipo de limitación. Esta publicidad registral proporciona a los compradores, vendedores y a cualquier tercero interesado la información fiable y oficial que necesitan para tomar decisiones informadas, previniendo fraudes y litigios. De esta manera, el Registro de la Propiedad no solo informa, sino que activamente protege el tráfico jurídico, fomentando un ambiente de confianza y estabilidad en las transacciones inmobiliarias.

Seguridad patrimonial

La seguridad patrimonial es un concepto crucial que se refiere a la salvaguarda y protección de los activos, tanto de personas como de empresas. Su propósito fundamental es garantizar que la titularidad y disposición de estos bienes no sean comprometidas o vulneradas. Esto abarca desde propiedades inmuebles y vehículos, hasta inversiones y derechos de propiedad intelectual, asegurando que los legítimos dueños puedan ejercer control sobre ellos sin interferencias indebidas. En un entorno donde la seguridad patrimonial es sólida, los individuos y las organizaciones pueden confiar en que sus bienes están protegidos legalmente, lo que fomenta la inversión, el ahorro y el desarrollo económico.

Esta seguridad está intrínsecamente ligada a la titularidad registral, un factor clave para la protección de los bienes. Como señala Fernández Díez (2013), la inscripción de un bien en el registro de la propiedad confiere una presunción legal de propiedad, lo que significa que el titular registral es considerado el dueño legítimo hasta que se demuestre lo contrario. Esta inscripción no solo es un mero formalismo, sino que actúa como un escudo protector contra terceros. Un registro de la propiedad robusto y eficiente es esencial para minimizar los riesgos de fraude, usurpación o disputas sobre la propiedad. Al hacer pública y oficial la titularidad de los bienes, se reduce significativamente la posibilidad de que personas inescrupulosas intenten apropiarse de lo ajeno. Esto, a su vez, contribuye directamente a la estabilidad económica de los titulares, brindándoles la tranquilidad de saber que sus activos están seguros y que pueden disponer de ellos conforme a derecho.

Catastro

El catastro se define como el inventario exhaustivo de todos los bienes inmuebles presentes en un país o una jurisdicción específica. Su función principal es describir detalladamente las características físicas, económicas y jurídicas de cada propiedad. Esto incluye información como la ubicación geográfica, dimensiones, linderos, tipo de construcción, uso del suelo, valor catastral y, en algunos casos, datos sobre la titularidad y los gravámenes. El catastro es una herramienta fundamental para la planificación urbana y rural, la gestión territorial, la recaudación de impuestos prediales y la formulación de políticas públicas relacionadas con el suelo y la vivienda. En Ecuador, por ejemplo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GADs) municipales y metropolitanos son los encargados de mantener y actualizar sus catastros, que sirven como base para el cobro de impuestos y la identificación única de los predios.

Las diferencias y la complementariedad entre el catastro y el Registro de la Propiedad son esenciales para comprender la gestión integral de la propiedad. Mientras que el catastro, como ya se mencionó, se concentra en la descripción física y la valoración fiscal de los inmuebles (su "ser"), el Registro de la Propiedad se enfoca en la titularidad y los derechos reales que recaen sobre ellos (su "tener" o "dominio"). Matiz Sánchez (2024) subraya que, a pesar de sus funciones distintas, ambos sistemas son intrínsecamente complementarios. La coordinación entre el catastro y el registro es vital para garantizar la seguridad jurídica y la eficacia en la gestión territorial. Un catastro actualizado proporciona la base física para la inscripción de derechos en el registro, y el registro, a su vez, valida legalmente la información de titularidad que puede ser referenciada en el catastro. Esta sinergia permite una visión completa y confiable de cada inmueble, desde sus características físicas hasta su

situación legal, lo que es indispensable para la planificación del desarrollo urbano, la prevención de conflictos sobre la propiedad y la administración eficiente de los recursos del Estado.

Publicidad registral

La publicidad registral es un principio cardinal en el sistema del Registro de la Propiedad, cuya finalidad primordial es asegurar que la información detallada y relevante sobre los derechos reales de los bienes inmuebles sea plenamente accesible al público. Este acceso no es un mero formalismo, sino un pilar fundamental para garantizar la transparencia y la seguridad en el tráfico jurídico inmobiliario. Al hacer pública la situación legal de un inmueble –quién es el propietario, si tiene hipotecas, embargos o cualquier otra carga–, se disipa la incertidumbre y se dota a las transacciones de una base sólida de conocimiento. En un país como Ecuador, donde la propiedad inmobiliaria es un activo de gran valor y dinamismo, la publicidad registral es vital para el desarrollo económico y la protección de los ciudadanos.

Dentro de la publicidad registral, se distinguen principalmente dos tipos que, aunque interrelacionados, poseen características y efectos distintos. La publicidad formal se refiere a la posibilidad concreta de cualquier interesado de acceder directamente al contenido del registro. Esto se materializa mediante la obtención de certificaciones (documentos oficiales que acreditan la existencia y contenido de un asiento registral) o notas simples informativas (resúmenes no certificables del historial de un inmueble, que proporcionan una visión general de su situación). Estos instrumentos permiten a los ciudadanos conocer de primera mano la información registral antes de realizar cualquier operación sobre un bien. Por otro lado, la publicidad material va un paso más allá al establecer una presunción de conocimiento por parte de terceros de lo inscrito en el registro. Esto significa que, una vez que un derecho o gravamen se ha inscrito, se considera que todos lo conocen, aunque en realidad no lo hayan consultado. Esta presunción es fundamental para la seguridad jurídica, ya que impide que terceros aleguen desconocimiento para eludir las consecuencias de lo registrado.

La importancia de la publicidad registral radica precisamente en que dota de oponibilidad a los derechos inscritos. Esto significa que los derechos que constan en el registro pueden hacerse valer frente a cualquier persona, no solo entre las partes que intervinieron en la transacción original. Esta oponibilidad es un mecanismo de protección vital para los adquirentes de buena fe, como bien lo detalla Adames Rojas (2021). Si una persona adquiere un inmueble confiando en lo que el registro publicaba, y resulta que existía un derecho oculto o no inscrito que la afectaba, la publicidad registral protege al adquirente, priorizando la información registrada. En el contexto ecuatoriano, por ejemplo, esto es crucial para asegurar que la compra de una propiedad no se vea viciada por cargas no declaradas por el vendedor, o que una hipoteca inscrita tenga prelación sobre otras deudas no registradas. Así, la publicidad registral no solo informa, sino que consolida la confianza en el sistema, fomenta el tráfico jurídico seguro y contribuye a la estabilidad del mercado inmobiliario.

Características y Funciones de los Registros de la Propiedad

Función de dar fe pública

La función de dar fe pública es una de las características esenciales del registro de la propiedad, implicando la presunción de veracidad y exactitud de los asientos registrales. Esto significa que lo que consta en el registro se considera cierto y válido, otorgando seguridad a las transacciones y a los derechos inscritos. Gordillo Cañas (2006) enfatiza cómo esta presunción es fundamental para la confianza en el sistema jurídico y para la protección de los derechos de los titulares.

Función de oponibilidad

La función de oponibilidad del registro de la propiedad garantiza que los derechos inscritos sean válidos y eficaces frente a terceros, protegiendo especialmente a aquellos de buena fe que confían en la información registral. Una vez que un derecho es inscrito, nadie puede alegar su desconocimiento. O'Neill De la Fuente (2016) destaca que esta función es crucial para evitar fraudes y litigios, ya que la publicidad registral hace que los derechos sean oponibles *erga omnes*.

Función de garantía

La función de garantía de los registros de la propiedad se manifiesta principalmente en la facilitación del crédito hipotecario. Al inscribir una hipoteca, el derecho real de garantía se hace público y se protege, lo que brinda seguridad a las entidades financieras para otorgar préstamos. Díez de Los Ríos Flores (2016) subraya que esta función es un pilar para el mercado inmobiliario y el desarrollo económico, ya que permite que los bienes inmuebles sean utilizados como respaldo para obtener financiamiento.

Función de control de legalidad

La función de control de legalidad es inherente al proceso de inscripción en el registro de la propiedad, donde se verifica la validez y conformidad con la ley de los actos y contratos que se pretenden inscribir. El registrador actúa como un filtro, asegurando que los documentos presentados cumplan con todos los requisitos legales antes de su inscripción. Torres-Acosta (2016) resalta la importancia de esta función para mantener la integridad del sistema registral y prevenir la inscripción de títulos defectuosos o fraudulentos.

Función estadística y de planificación

La función estadística y de planificación de los registros de la propiedad radica en la vasta cantidad de información que contienen, la cual es invaluable para la formulación de políticas públicas y el desarrollo urbano. Los datos sobre titularidades, transacciones, gravámenes y características de los inmuebles permiten a las autoridades obtener un panorama preciso del mercado inmobiliario y de la distribución de la propiedad. Valentín Ibarra (2016) señala que esta información es esencial para la toma de decisiones en áreas como la planificación territorial, la gestión fiscal y la implementación de proyectos de infraestructura.

RESULTADOS

Modelos de registros de la propiedad

Se realizará un análisis comparativo de los modelos de registros de la propiedad más relevantes a nivel global, incluyendo sistemas como el alemán (basado en el folio real y la fe pública registral), el sistema Torrens (caracterizado por la inatacabilidad del título y el seguro de garantía) y el sistema latino (que combina elementos de la fe pública y la intervención notarial). Gordillo Cañas (2021) proporciona una base sólida para esta comparación, permitiendo identificar las fortalezas y debilidades de cada enfoque en relación con la seguridad jurídica y la eficiencia.

Impacto en la economía

Los registros eficientes de la propiedad tienen un impacto significativo en la economía, ya que fomentan la inversión, facilitan el acceso al crédito y promueven la formalización de la propiedad. Un sistema registral claro y accesible reduce los riesgos para los inversionistas, al tiempo que permite a los propietarios utilizar sus bienes como garantía para obtener financiamiento. Espinoza Calsín (2005) destaca cómo la formalización de la propiedad, a través del registro, integra activos al circuito económico y contribuye al desarrollo.

Impacto en la sociedad

El impacto de los registros de la propiedad en la sociedad es profundo, manifestándose en la reducción de conflictos, la protección de derechos y la promoción de la inclusión social. Al brindar certeza sobre la titularidad, los registros minimizan las disputas por la propiedad y garantizan que los derechos de los ciudadanos sean respetados. Fleury (2010) subraya que un sistema registral robusto es una herramienta clave para la equidad social, al asegurar que todos los ciudadanos, especialmente los más vulnerables, tengan sus derechos de propiedad debidamente reconocidos y protegidos.

Desafíos actuales

Los registros de la propiedad enfrentan diversos desafíos actuales, que incluyen la persistencia del fraude inmobiliario, la proliferación de litigios, la obsolescencia tecnológica de algunos sistemas y la falta de interoperabilidad entre los registros y los catastros. Vargas Mora (2024) analiza cómo estos problemas pueden socavar la seguridad jurídica y la eficiencia de los sistemas registrales, haciendo imperativa la búsqueda de soluciones innovadoras y la modernización de las infraestructuras existentes.

Avances tecnológicos

Los avances tecnológicos están transformando la modernización registral, con el creciente uso de herramientas como blockchain, la inteligencia artificial y el big data. La tecnología blockchain ofrece el potencial de registros inmutables y transparentes, mientras que la inteligencia artificial puede optimizar procesos y la gestión de datos. Cevallos Ruiz (2024) explora cómo estas innovaciones pueden mejorar la seguridad, la eficiencia y la accesibilidad de los registros de la propiedad, abriendo nuevas posibilidades para su evolución.

DISCUSIONES

Ventajas y desventajas de los diferentes modelos registrales

La comparación de los modelos de registros de la propiedad a nivel global, como el sistema alemán, el Torrens y el latino (Gordillo Cañas, 2021), revela un abanico de ventajas y desventajas. Mientras algunos sistemas priorizan la inatacabilidad del título y la simplicidad, otros enfatizan la intervención notarial y la meticulosidad en la verificación de la legalidad. La discusión se centra en cómo cada modelo equilibra la seguridad jurídica, la eficiencia y los costos asociados, influyendo directamente en la confianza y dinamismo del mercado inmobiliario.

El debate sobre la centralización vs. descentralización de los registros

Un punto crucial de discusión es el debate entre la centralización y la descentralización de los registros de la propiedad. Los sistemas centralizados pueden ofrecer mayor uniformidad y control, pero a menudo carecen de la agilidad y adaptabilidad de los modelos descentralizados. La elección entre uno y otro impacta la accesibilidad de la información, la velocidad de los trámites y la resiliencia del sistema ante fallos o ataques, un desafío que se agudiza con la creciente digitalización (Pulido Daza, 2020).

La necesidad de armonización y estandarización internacional

La necesidad de armonización y estandarización internacional en los registros de la propiedad es un tema de creciente relevancia en un mundo globalizado. La disparidad de sistemas y principios registrales entre países puede generar barreras para la inversión transfronteriza y la cooperación jurídica. La discusión se enfoca en cómo lograr una mayor compatibilidad y reconocimiento mutuo, facilitando el tráfico jurídico internacional y promoviendo la seguridad patrimonial a escala global (Fernández Díez, 2013).

El impacto de la digitalización en la eficiencia, seguridad y accesibilidad de los registros

La digitalización está transformando radicalmente la eficiencia, seguridad y accesibilidad de los registros de la propiedad. Si bien ofrece la promesa de procesos más rápidos, reducción de errores y mayor transparencia, también introduce nuevos desafíos relacionados con la ciberseguridad y la brecha digital (Vasco Delgado et al., 2025). La discusión aborda cómo maximizar los beneficios de tecnologías como blockchain e inteligencia artificial (Cevallos Ruiz, 2024) mientras se mitigan los riesgos y se garantiza la inclusión de todos los usuarios.

El rol de los registros en la agenda de desarrollo sostenible (ODS)

El rol de los registros de la propiedad en la agenda de desarrollo sostenible (ODS) es cada vez más reconocido. Un sistema registral eficiente contribuye a varios ODS, como la reducción de la pobreza (ODS 1) al formalizar la propiedad de los más vulnerables, la promoción de ciudades y comunidades sostenibles (ODS 11) mediante una mejor planificación urbana, y la promoción de la paz, justicia e instituciones sólidas (ODS 16) al garantizar la seguridad jurídica. La discusión se centra en cómo los registros pueden ser herramientas más efectivas para alcanzar estas metas globales (Fleury, 2010).

Propuestas para la mejora y modernización de los sistemas registrales

Finalmente, se presentan propuestas concretas para la mejora y modernización de los sistemas registrales, abordando los desafíos actuales como el fraude y la obsolescencia tecnológica (Vargas Mora, 2024). Estas propuestas incluyen la implementación de tecnologías avanzadas, la mejora de la interoperabilidad entre catastro y registro (Matiz Sánchez, 2024), la simplificación de trámites, la capacitación del personal y la revisión del marco legal para adaptarlo a las nuevas realidades. El objetivo es construir sistemas registrales más robustos, eficientes y accesibles que impulsen el desarrollo económico y social.

LIMITACIONES DEL ESTUDIO

Este estudio, aunque exhaustivo en su revisión bibliográfica, presenta ciertas limitaciones inherentes a su metodología. El alcance geográfico de la investigación podría tener un sesgo hacia sistemas registrales que han sido más estudiados o cuya información es más accesible en las bases de datos consultadas, lo que podría limitar la representatividad global de algunas conclusiones. Asimismo, la disponibilidad de datos detallados sobre el funcionamiento interno de ciertos registros de la propiedad puede ser un obstáculo, impidiendo un análisis más profundo de casos específicos. Finalmente, el campo de los registros de la propiedad se encuentra en una evolución constante, especialmente en lo que respecta a la integración tecnológica, lo que podría limitar la actualidad de algunas conclusiones a medida que surgen nuevas innovaciones y marcos regulatorios.

ESTUDIOS FUTUROS

Para complementar y expandir los hallazgos de esta investigación, se sugieren varias líneas de estudios futuros. Se recomienda la realización de investigación empírica a través de estudios de caso específicos sobre la implementación de nuevas tecnologías, como blockchain e inteligencia artificial, en registros de la propiedad concretos, lo que permitiría evaluar su impacto real y sus desafíos operativos. Un análisis costo-beneficio detallado de la modernización registral sería invaluable para cuantificar el impacto económico de estas transformaciones. Además, es crucial investigar los aspectos legales y éticos de la inteligencia artificial y blockchain en relación con la privacidad y la seguridad jurídica. Finalmente, se proponen estudios comparativos de sistemas más profundos, que evalúen la eficacia de diferentes modelos registrales en contextos socioeconómicos variados, para ofrecer recomendaciones más adaptadas a realidades específicas.

CONCLUSIONES

En síntesis, este estudio reafirma el papel insustituible de los registros de la propiedad como garantes de la seguridad jurídica y patrimonial, elementos cruciales para la estabilidad social y el fomento de la inversión, tal como lo destaca Mendoza Mendieta (2024). Los principales hallazgos y discusiones han evidenciado la complejidad de los desafíos actuales, desde el fraude hasta la obsolescencia tecnológica (Vargas Mora, 2024), y la necesidad imperante de adaptarse a un entorno digital en constante evolución.

Se subraya la importancia de la inversión en la modernización y digitalización de los registros, no solo para mejorar su eficiencia operativa, sino también para potenciar su impacto en la economía (Espinoza Calsín, 2005) y en la sociedad, contribuyendo a la reducción de conflictos y a la inclusión social (Fleury, 2010). Finalmente, se concluye que para asegurar la eficacia de los registros en el futuro, es indispensable adoptar una visión integral que combine aspectos legales, tecnológicos y de gestión, permitiendo que estos sistemas continúen siendo pilares fundamentales para el desarrollo sostenible y la protección de los derechos de propiedad.

RECONOCIMIENTO

Se expresa un sincero agradecimiento a las instituciones y personas que contribuyeron al desarrollo de este artículo. En particular, se agradece la valiosa colaboración de los señores de los registros de la propiedad, quienes amablemente absolvieron las inquietudes y proporcionaron información esencial durante el proceso de investigación.

REFERENCIAS

- Adames Rojas, A. (2021). La publicidad registral como finalidad del Registro Inmobiliario. In *IURIS Forum* (p. 45).
- Adames Rojas, A. (2023). La seguridad jurídica: presupuesto del registro de la propiedad. *Saber y Justicia*, 1(23), 136-157.
- Alarcón Peña, A., Marulanda, D., & López Oliva, J. (2024). El derecho a la propiedad: construcción histórica y antecedentes en la historia constitucional republicana. *Justicia*, 29(46).
- Avendaño Valdez, J., & Risco Sotil, L. (2012). Pautas para la aplicación del principio de fe pública registral. *IUS ET VERITAS*, 22(45), 188-201. Recuperado a partir de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/11997>
- Avendaño, J., & Avendaño, F. (2017). *Derechos reales* (Vol. 1). Fondo Editorial de la PUCP.
- Baer, L., & Kauw, M. (2016). Mercado inmobiliario y acceso a la vivienda formal en la Ciudad de Buenos Aires, y su contexto metropolitano, entre 2003 y 2013. *Eure (Santiago)*, 42(126), 5-25.
- Beltrán Pacheco, J. B. (2002). Verdades y ambigüedades del Registro inmobiliario en el Perú: ¿Obligatorio o potestativo? Un misterio por resolver... *Derecho & Sociedad*, (18), 119-127.
- Cabrejos Mejía, J. A. (2018). Análisis jurisprudencial de la corte suprema respecto a la interpretación y aplicación de los principios registrales de publicidad, fe pública registral y de oponibilidad. *SSIAS*, 11(1), 1-8.

- Cevallos Ruiz, D. C. H. (2024). *El impacto de la inteligencia artificial en la práctica notarial*. Editorial Ebooks.
- Crovella, L. A. (2024). La inconstitucionalidad de los desalojos forzosos en función del delito de usurpación: derecho de propiedad vs derecho a una vivienda digna. La función social de la propiedad. [Tesis de grado, Universidad Nacional de Río Negro. Argentina]. URI: <http://rid.unrn.edu.ar/handle/20.500.12049/11554>
- De Cesare, C. M., Alves Dantas, R., Duarte Ribeiro, J. L., & Portugal, J. L. (2014). La diversidad del reto: factores críticos del desempeño del impuesto a la propiedad inmobiliaria en Brasil. *El potencial oculto*, 29.
- de Reina Tartière, G. (2012). El derecho registral inmobiliario y el Registro de la Propiedad. *La notaría*, (2), 49-66.
- Díez de Los Ríos Flores, M. (2016). La ficha europea del crédito hipotecario (FEIN). *Préstamo hipotecario y el mercado del crédito en la Unión Europea*, 379-404.
- Escajadillo, F. J. (2017). ¿Sacrilegio del derecho de propiedad? fe pública registral y falsificación de documentos. *Vox Juris*, 33(1), 183-208.
- Espinoza Calsín, J. J. (2005). Impacto de la formalización de los derechos de propiedad agrícola sobre el crédito y la capitalización caso-región Puno-Perú. [Tesis de grado, Universidad de los Andes. Bogotá, Colombia]. Url: <https://repositorio.uniandes.edu.co/bitstreams/851acc7d-1136-455d-8a67-8c72c1ac8761/download>
- Espinoza Freire, E. E. (2020a). El problema, el objetivo, la hipótesis y las variables de la investigación. *Portal de la Ciencia*, 1(2), 1-71.
- Espinoza Freire, E. E. (2020b). La búsqueda de información científica en las bases de datos académicas. *Revista Metropolitana de Ciencias Aplicadas*, 3(1), 31-35.
- Espinoza-Freire, E. E. (2022). Ética en la investigación científica. *Revista Mexicana de Investigación e Intervención Educativa*, 1(2), 35-43.
- Fernández Díez, B. C. (2013). Seguridad patrimonial. In *Dirección y gestión de seguridad (DYGSEG)* (pp. 753-766). Ciencias de la Seguridad (CISE).
- Ferro Veiga, J. M. (2013). *Aspectos legales sobre el delito fiscal, la investigación patrimonial y el blanqueo de capital: radiografía de las tramas y de la delincuencia organizada nacional y transnacional*. Editorial Club Universitario.
- Fleury, S. (2010). ¿Qué protección social para cuál democracia? Dilemas de la inclusión social en América Latina. *Social Medicine*, 5(1), 41-60.
- González Barrón, G. (2011). Constitución y principios registrales. *Derecho y Cambio Social*, 8(26).
- Gordillo Cañas, A. (2021). *El registro de la propiedad: principios y sistema*. Editorial Reus.

- Gordillo Cañas, A. G. (2006). El principio de fe pública registral (I). *Anuario de derecho civil*, (2), 509-656.
- Häberle, P. (2020). *Los derechos fundamentales en el Estado prestacional* (Vol. 2). Palestra Editores. Lima, Perú.
- Horvath, A. V., & Pérez Velázquez, J. P. (2021). Análisis comparado de los registros de la propiedad alemán y español: ¿sería posible un registro de la propiedad común europeo?. *CUADERNOS DE DERECHO TRANSNACIONAL*, 13(2), 256-288. <https://doi.org/10.20318/cdt.2021.6267>
- León, L. (2015). ¿Ventas o usurpaciones? Transacciones de tierras mapuches en los preámbulos de la Pacificación, 1793-1866. Balance bibliográfico. *prensa. Síntesis Social*, (6), 1962-1975.
- Matiz Sánchez, I. E. (2024). Geografía para la vida y sistemas catastral y registral: representando la realidad predial. Interrelación y trámites catastrales con efectos registrales. [Tesis de grado, Universidad Externado. Bogotá, Colombia]. Uri: <https://bdigital.uexternado.edu.co/handle/001/25007>
- Mendoza del Maestro, G. (2013). Apuntes sobre el Derecho de Propiedad a partir de sus Contornos Constitucionales. *Foro Jurídico*, (12), 97-108. Recuperado a partir de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/forojuridico/article/view/13803>
- Mendoza Mendieta, M. M. (2024). *La fe pública notarial como garantía de seguridad jurídica en los actos jurídicos celebrados en sede notarial ecuatoriana* [Tesis de Master. Universidad Autónoma de los Andes. Ambato, Ecuador]. URI: <https://dspace.uniandes.edu.ec/handle/123456789/18494>
- Muñoz-Sánchez, R. (2016). ¿La declaración de propiedad por usucapión levanta las cargas y los gravámenes existentes en el bien?. *Advocatus*, (033), 131-142.
- O'Neill De la Fuente, C. (2016). No todo lo que brilla es oro: apariencia del derecho y protección de los terceros de buena fe. *THEMIS: Revista de Derecho*, (70), 95-105.
- Pulido Daza, N. J. (2020). *Seguridad y ciberseguridad: realidad jurídica y práctica del documento electrónico* (Vol. 117). Universidad de la Salle.
- Sánchez-Parodi, I. A. (2023). La protección de datos personales de la víctima de violencia de género en el campo del Registro de la Propiedad. *ANUARIO DE DERECHO CIVIL*, 519-604.
- Santaella Quintero, H. (2011). Notas sobre el concepto y la garantía de la propiedad privada en la Constitución colombiana. *Revista de derecho Privado*, (21), 233-253.
- Selman Nahum, A. (2018). Algunas consideraciones sobre el precario y la naturaleza jurídica del precarista. *Ius et Praxis*, 24(2), 341-392.

- Tarzia, A. (2020). Ciudades inteligentes, finanzas desequilibradas: IFEs, IFIs y tributación para financiar el desarrollo urbano latinoamericano. *A&C-Revista de Direito Administrativo & Constitucional*, 20(79), 25-73.
- Torres-Acosta, L. (2016). El Principio De Legalidad: Una Necesaria Restricción a La Aplicación De La Doctrina De Los Actos Propios En La Contratación Estatal (the Liability of the Administration for Misinformation in the Doctrine of the State Council). *Revista Digital de Derecho Administrativo*, (15).
- Valentín Ibarra, M. S. (2016). *Desarrollo urbano-ambiental y movilidad en la Ciudad de México.: Evaluación histórica, cambios recientes y políticas públicas*. El Colegio de México AC.
- Vargas Mora, D. I. (2024). Afectación de la seguridad jurídica registral ante duplicidad de partidas por falta de actualización de planos catastrales. [Tesis de grado, Universidad Señor del Sipan. Chiclayo, Perú]. URI: <https://hdl.handle.net/20.500.12802/13464>
- Vasco Delgado, J. C., Ruiz Muñoz, G. F., Macas Padilla, B. A., & León Quiñónez, V. H. (2025). Ciberseguridad y protección de datos personales: desafíos y perspectivas. *GADE: Revista Científica*, 5(1), 675-688. <https://doi.org/10.63549/rg.v5i1.642>