



Derecho notarial y registral: Seguridad jurídica y tráfico inmobiliario

Notarial and registry law: Legal certainty and real estate transactions

Direito notarial e registral: Segurança jurídica e transações imobiliárias

ARTÍCULO ORIGINAL

Geovanny Israel Duchi-Jimbo¹
giduchij@ejercito.mil.ec

Lizeth Carolina Sánchez-Bazantes²
lsanchez@ecotec.edu.ec

Jaime Geovanny Hurtado-Rodríguez³
jaime_hur@hotmail.com



¹Fuerzas Armadas del Ecuador. Quito, Ecuador

²Universidad Tecnológica ECOTEC. Guayaquil, Ecuador

³Estudio Jurídico Hurtado & Asociados. Guayaquil, Ecuador

Escanea en tu dispositivo móvil
o revisa este artículo en:

<https://doi.org/10.33996/revistalex.v9i30.324>

Artículo recibido: 15 de abril 2025 / Arbitrado: 30 de mayo 2025 / Publicado: 2 de julio 2025

RESUMEN

El tráfico inmobiliario representa un componente vital de la economía, donde la certidumbre jurídica en las transacciones se erige como un elemento indispensable para la estabilidad y la confianza. El objetivo principal de esta investigación es analizar en profundidad el alcance de la seguridad jurídica en el contexto del tráfico inmobiliario, analizando el rol y la contribución del Notariado y del Registro de la Propiedad. La metodología empleada se basa en una exhaustiva revisión bibliográfica, utilizando fuentes especializadas como revistas indexadas y la plataforma Google Académico para recopilar y analizar información relevante. El principal hallazgo de este estudio radica en la confirmación de que la seguridad jurídica debe constituirse como el garante primordial de la certeza y transparencia de los trámites inmobiliarios, asegurando la protección de los derechos y la eficiencia del Mercado como mecanismos fundamentales para la consecución de la seguridad jurídica en este ámbito.

Palabras clave: Contribución del Notariado; Derecho notarial; Registro de la Propiedad; Seguridad jurídica; Tráfico inmobiliario

ABSTRACT

Real estate transactions represent a vital component of the economy, where legal certainty in transactions is essential for stability and trust. The main objective of this research is to conduct an in-depth analysis of the scope of legal certainty in the context of real estate transactions, analyzing the role and contribution of the Notarial Profession and the Property Registry. The methodology employed is based on an exhaustive bibliographic review, using specialized sources such as indexed journals and the Google Scholar platform to collect and analyze relevant information. The main finding of this study is the confirmation that legal certainty must be the primary guarantor of certainty and transparency in real estate transactions, ensuring the protection of rights and market efficiency as fundamental mechanisms for achieving legal certainty in this area.

Key words: Contribution of the Notarial Profession; Notarial Law; Property Registry; Legal Certainty; Real Estate Transactions

RESUMO

As transações imobiliárias representam uma componente vital da economia, onde a segurança jurídica nas transações é essencial para a estabilidade e a confiança. O principal objetivo desta investigação é realizar uma análise aprofundada do alcance da segurança jurídica no contexto das transações imobiliárias, analisando o papel e o contributo da Profissão Notarial e do Registo Predial. A metodologia empregue baseia-se numa revisão bibliográfica exaustiva, recorrendo a fontes especializadas, como revistas indexadas e a plataforma Google Scholar, para recolher e analisar informação relevante. A principal conclusão deste estudo é a confirmação de que a segurança jurídica deve ser o principal garante da segurança e da transparência nas transações imobiliárias, assegurando a proteção dos direitos e a eficiência do mercado como mecanismos fundamentais para o alcance da segurança jurídica nesta área.

Palavras-chave: Contributo da Profissão Notarial; Direito Notarial; Registo Predial; Segurança Jurídica; Transações Imobiliárias

INTRODUCCIÓN

El aseguramiento del derecho notarial y registral constituye el mecanismo jurídico que tiende a garantizar la titularidad, el contenido y el ejercicio de este derecho. Protección que se logra a través de instituciones más o menos rigurosas⁹ que coadyuvan, por lo general, a que la propiedad se encuentre protegida ante la ocurrencia de hechos o actos que pongan en riesgo su eficacia. Tal es así, que a lo largo de la historia se han materializado varias formas de aseguramiento, siendo emblemáticas la posesión y los registros de la propiedad, además del contrato de seguro, en su modalidad de seguro de títulos.

El tráfico inmobiliario constituye un pilar fundamental en el desarrollo económico y social de cualquier nación. La transferencia, gravamen y publicidad de los derechos sobre bienes inmuebles impactan directamente en la estabilidad de las relaciones jurídicas, la inversión y la confianza ciudadana.

En este contexto, el Derecho Notarial y Registral emergen como disciplinas jurídicas esenciales para garantizar la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias. Su accionar coordinado se erige como un mecanismo crucial para la prevención de litigios, la protección de los derechos de los intervinientes y la consolidación de un mercado inmobiliario transparente y eficiente.

Frente a esta realidad, el registro de la propiedad tiene como causa la seguridad jurídica del comercio inmobiliario. El sector inmobiliario con el transcurrir del tiempo adquiere cada vez más importancia, destacándose su “relevancia social y económica” (Moreno et al., 2021). El sistema financiero carecería de garantías sobre su crédito si el registro no otorgara certeza de las cargas y gravámenes que publica. También si los derechos inscritos no se hicieran prevalecer sobre los no inscritos, el sistema registral carecería de seguridad.

Los Estados modernos confían al registro la tarea de garantizar la propiedad inscrita, a través de la publicidad de los derechos, para lograr el crecimiento económico y la dinamización de la economía, asegurando con ello el desarrollo de la nación. A través de la publicidad formal o registral se hace de

conocimiento público el contenido del registro (Alies et al., 2021), debiendo garantizar lo publicado, en aras de lograr la seguridad jurídica que necesita el comercio inmobiliario. Dentro del contexto de la seguridad, como fin inmediato del derecho, la seguridad jurídica preventiva, que pertenece al ámbito de la justicia preventiva, persigue la reducción o evitación de litigios.

Los ciudadanos y los agentes económicos requieren conocer con exactitud la situación jurídica de los bienes, la titularidad de los derechos, las cargas que pudieran afectarlos y la eficacia de los actos de transmisión o constitución de derechos reales. Sin esta certidumbre, el tráfico inmobiliario se vería obstaculizado por la incertidumbre, la desconfianza y el potencial surgimiento de controversias que erosionarían la estabilidad del sistema.

El Derecho Notarial desempeña un rol preventivo fundamental en la consecución de la seguridad jurídica. El Notario, como fedatario público, interviene en la formalización de los actos y contratos relacionados con bienes inmuebles, dotándolos de autenticidad y fuerza probatoria. Su función de asesoramiento imparcial a las partes, la verificación de la legalidad de los actos y la correcta plasmación de la voluntad de los intervinientes en el instrumento público contribuyen significativamente a evitar futuras disputas.

En este contexto, el presente artículo científico tiene como objetivo analizar la interrelación existente entre el Derecho Notarial y Registral en la garantía de la seguridad jurídica dentro del tráfico inmobiliario. Se explorarán las funciones y principios fundamentales de ambas disciplinas, destacando su contribución esencial para la generación de certeza, confianza y eficiencia en las transacciones de bienes inmuebles. Asimismo, se abordarán los desafíos actuales y las posibles líneas de desarrollo que permitan fortalecer aún más el papel del Notariado y del Registro de la Propiedad como pilares fundamentales de un sistema inmobiliario seguro y transparente.

La investigación se centrará en la importancia de la coordinación y complementariedad de estas instituciones para asegurar la protección de los derechos de los ciudadanos y la fluidez del mercado inmobiliario.

MÉTODO

Se utilizó la metodología cualitativa de revisión bibliográfica exhaustiva, la cual permite explorar y comprender fenómenos complejos desde perspectivas detalladas y contextualizadas, al “captar la perspectiva de los participantes y analizar las estructuras subyacentes a los fenómenos” (Flick, 2009, p. 23). Este enfoque es fundamental al investigar cuestiones que requieren un análisis interpretativo de normas legales y su impacto en la práctica judicial (Sampieri et al., 2014). Se llevó a cabo una búsqueda sistemática de literatura científica, con especial énfasis en publicaciones disponibles en revistas indexadas de alto reconocimiento académico, como Dialnet y Scielo. Asimismo, se consultaron otras fuentes de interés, incluyendo monografías especializadas y diversas publicaciones académicas. Para la eficiente localización de estos recursos, se empleó principalmente el motor de búsqueda Google Académico.

También se aplicó el enfoque cualitativo, adecuado para comprender e interpretar la interrelación existente entre el Derecho Notarial y Registral en la garantía de la seguridad jurídica dentro del tráfico inmobiliario. Su alcance fue descriptivo, al caracterizar el marco normativo vigente; explicativo, al identificar los obstáculos en su aplicación; y propositivo, al plantear lineamientos para su regulación efectiva. El diseño fue no experimental, puesto que no se manipuló ninguna variable, sino que se trabajó con el análisis de fuentes secundarias, criterios doctrinarios y normativos.

Se empleó el método de observación indirecta para analizar las funciones y principios fundamentales de ambas disciplinas, destacando su contribución esencial para la generación de certeza, confianza y eficiencia en las transacciones de bienes inmuebles

El proceso de selección del material se rigió por criterios específicos destinados a asegurar la pertinencia y la calidad de la información recopilada. Se priorizó la actualidad de las publicaciones, su relevancia directa o indirecta con respecto al tema de estudio y su vinculación con las palabras clave definidas, así como con el título del artículo. Una vez identificados los artículos, libros e informes relevantes, se procedió a su análisis pormenorizado. Este análisis tuvo como objetivo la identificación y extracción de las ideas y los planteamientos centrales relacionados con la temática abordada en la investigación.

RESULTADOS Y DISCUSIÓN

Análisis normativo de la Seguridad jurídica y tráfico inmobiliario

El concepto inicial de seguridad jurídica puede comprenderse como la facultad de determinar, con un grado razonable de fiabilidad, las repercusiones o la clasificación legal que se derivan de ciertos actos o hechos. Al reformular esta definición considerando la norma jurídica como una proposición condicional esto es, que asocia un presupuesto de hecho o "caso genérico" a una o más consecuencias jurídicas, la seguridad jurídica reside en "la capacidad de identificar, de manera razonablemente confiable, qué actos y hechos se corresponden con el presupuesto de hecho estipulado en la norma jurídica, así como las consecuencias que dicha norma les confiere" (Pino , 2023, pág. 264).

Dando continuidad al concepto, la seguridad jurídica se configura como un mecanismo que infunde confianza en relación con las potenciales consecuencias del derecho (entendido como norma) en la vida de las personas, considerando tanto sus aspectos patrimoniales como extrapatrimoniales. Opera, asimismo, como una salvaguarda que garantiza que los sucesos futuros serán el resultado de un orden jurídico válidamente establecido, lo que representa una protección para el individuo frente al propio derecho, materializada precisamente a través de este último (Cervantes, 2020)..

En este contexto, la seguridad jurídica se entiende como la garantía que se otorga al individuo para proteger su persona, sus bienes y sus derechos frente a posibles ataques violentos. Se asegura que, en caso de que estos ataques se produzcan, el individuo contará con protección y la posibilidad de reparación (Vargas, 2023). La seguridad jurídica puede concebirse como un valor intrínseco al Derecho, así como un principio fundamental que guía todo sistema normativo, posiblemente uno de los dos pilares esenciales junto con la justicia ((Pinochet, 2024).

La seguridad jurídica es un valor del Estado de derecho, ínsito a la naturaleza humana. Desde los inicios de la humanidad, el ser humano ha procurado la seguridad de su vida y de sus bienes. Necesita la seguridad jurídica para conservar la paz y la tranquilidad (Cervantes López, 2020, p. 165), de manera tal que estas le permitan gozar y disfrutar de sus derechos. La seguridad jurídica es considerada un elemento esencial que constituye el Estado de derecho (Jorge Prats, 2003, p. 650). A su vez representa

su fin inmediato, siendo la justicia su fin mediato (Gallardo Rueda, 1949, p. 75). Por lo que algunos autores sostienen la existencia de una dicotomía o bifurcación entre la justicia y la seguridad.

Mientras la justicia tiende a la esfera del deber ser, el derecho procura la seguridad para hacer posible la convivencia social. Es al mismo tiempo innegable que el derecho, para ser tal, debe estar orientado a la idea de lo justo. “Toda injusticia no es, por lo tanto, más que una acción arbitraria; es decir un ataque contra la idea de derecho” (von Ihering, 2003, p. 21). La contradicción en ocasiones entre lo que es derecho y justicia se evidencia en la teoría del abuso del derecho, puesto que puede haber derechos injustos, “antisociales, antinaturales y antieconómicos” (Ossorio, 2001, p. 553). La esclavitud en Roma se sustentaba en el derecho, si bien hoy día sabemos que era una injusticia rebajar a un hombre a ese estado.

Asimismo, se ha considerado la relación entre lo que es lícito y la moral. El jurista debe avocarse a la ley, de lo contrario la confianza en el ordenamiento jurídico y, con ello, la seguridad, pudieran verse comprometidas. Este debate sobre la relación del derecho y la moral fue propiciado por Kelsen en su Teoría pura del derecho, en la cual afirmó que el derecho debe ser estudiado y concebido como un conjunto de reglas ajenas a la moral, ya que esta pertenecía a un ámbito extraño al derecho (Kelsen, 2003, p. 45). Hoy sabemos que el ordenamiento jurídico tiene conceptos o instituciones de carácter moral, como es la buena fe, que se presume y se exige a los contratantes.

La idea subyacente en el pacto social descrito por Jean Jacques Rousseau es la de seguridad. Los individuos, para asegurar la convivencia social, donde reine la paz y la armonía y donde la lucha de todos contra todos, regida por la fuerza, cese, se ponen de acuerdo en establecer la ley como rectora de la comunidad. De este modo, todos sacrifican sus caprichos e intereses egoístas, en procura de garantizarse el disfrute pacífico de sus bienes y derechos (Rousseau, 2004, p. 24). La idea de seguridad está implícita en el derecho. Los hombres se someten a la ley en la búsqueda de su seguridad y la de sus bienes.

Las distintas ramas del derecho desde sus respectivos ámbitos procuran la seguridad jurídica. La libertad, la vida y la protección de los bienes encuentran amparo en el derecho penal que castiga los crímenes y delitos contra las personas y las propiedades. El ámbito de predictibilidad de la actuación de los poderes públicos, como forma de evitar abusos por parte de las autoridades, está contemplado

en el derecho administrativo. El derecho civil considera la seguridad jurídica producto de las contrataciones entre los particulares, quienes confían en el contenido de la ley.

En este contexto, Chávez y Mendoza (2022) mencionan que es innegable que la evolución de la sociedad, impulsada por los avances tecnológicos, ha fortalecido la protección del derecho de propiedad, especialmente a través del acceso a los Registros Públicos. La inscripción en estos registros confiere al titular, desde el momento mismo de su formalización, dos garantías esenciales: la seguridad jurídica y la publicidad oponibilidad frente a terceros. La relevancia de esta seguridad jurídica se manifiesta de manera crucial en el ámbito del tráfico inmobiliario, donde la fiabilidad y certeza proporcionada por la información registral son fundamentales.

Dicha certeza permite a los intervinientes (compradores, vendedores, acreedores hipotecarios, etc.) realizar transacciones sobre bienes inmuebles con mayor confianza y previsibilidad, reduciendo los riesgos asociados y contribuyendo a la fluidez y dinamismo de este sector económico. Sabene (2009) afirma lo siguiente:

“En la actualidad, los registros inmobiliarios enfrentan tres desafíos fundamentales: su modernización, la provisión de un servicio público eficiente y la consolidación de la seguridad jurídica en las transacciones comerciales de inmuebles; desde esta perspectiva, es crucial entender que la modernización de un registro inmobiliario va más allá de la mera informatización, siendo esta última solo un componente del proceso general de modernización.

En este sentido, es necesario destacar que en la optimización del servicio, es preciso que la informatización abarque elementos clave como el documento susceptible de registro, la solicitud de inscripción, la matrícula y la emisión de certificaciones; la prestación de un servicio eficiente exige centrar la atención en el usuario, reconociéndolo como el actor principal del servicio registral; la función registral contribuye a la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, independientemente del tipo de registro o de los efectos jurídicos que cada ordenamiento atribuya a la inscripción, siendo pilares esenciales para la seguridad jurídica que el registrador puede aportar la retroprioridad indirecta de las escrituras públicas (en las legislaciones que la contemplan).

La calificación registral del tracto sucesivo, y la necesaria vinculación de los registros inmobiliarios con los Catastros y con un Notariado que asegure una adecuada calificación de los negocios jurídicos, pudiendo la contribución del registrador a esta seguridad ser exclusiva o concurrente con la de otros operadores jurídicos, dependiendo esto de las normativas nacionales sobre la materia registral y notarial.” (pág. 4)

La seguridad jurídica estática protege al titular inscrito sobre la evicción. La protección del titular registral tiene rango constitucional. De igual modo, la protección otorgada por el sistema registral a la titularidad del propietario inscrito se encuentra establecida en la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, al establecer en el principio IV que “Todo derecho registrado de conformidad con la presente ley es imprescriptible y goza de la protección y garantía absoluta del Estado”. El titular inscrito para gozar de su derecho necesita la protección del sistema contra el cuestionamiento de su derecho y frente a vicios que hubiese antes de su adquisición (Caicedo, 1997, p. 8).

Derecho notarial y registral

El sistema registral necesita proteger a los terceros. Estos deben contar con la protección del sistema, ya que toman decisiones basados en la verdad oficial publicada por el registro. El tráfico jurídico inmobiliario necesita ya sea para adquirir una vivienda, desarrollar un proyecto turístico o para la concesión de un crédito hipotecario (Acedo, 2019) tener la certeza de la titularidad del derecho real inmobiliario inscrito. Es decir, saber quién es el titular de acuerdo con el registro.

La doctrina española ha identificado dos clases de terceros. La teoría monista, por un lado, que considera que tercero es quien adquiere de titular inscrito, de buena fe, a título oneroso e inscribe su derecho. Este tercero está protegido por el principio de la fe pública registral. Por el otro, la tesis dualista, la cual afirma que al tercero solo le será oponible aquello que conste inscrito, de manera tal que solo lo inscrito le vincula, esta tesis sustenta el principio de oponibilidad.

En este orden de ideas, Ferreira ((2024) explica que el Derecho, como mecanismo para garantizar la seguridad jurídica, ha recurrido tradicionalmente a la publicidad. En este sentido, los sistemas jurídicos atribuyen a la publicidad registral la función primordial de hacer públicas las situaciones

jurídicas que conciernen a los bienes inmuebles. Esto se logra mediante el establecimiento de registros que documentan las circunstancias inherentes y permanentes que afectan a la propiedad raíz.

Por consiguiente, el Derecho registral inmobiliario se dedica a disciplinar la publicidad de los inmuebles a través de estos registros, un medio que se distingue esencialmente de otras formas de publicidad que el Derecho emplea para dar a conocer determinadas situaciones jurídicas, tales como la posesión o la observancia de ciertas solemnidades.

En esta línea, la definición proporcionada por el reconocido hipotecarista español Roca Sastre concibe el Derecho Registral como el conjunto de normas legales que regulan la organización y operación del Registro de la Propiedad Inmueble, así como la práctica, el valor y los efectos jurídicos de sus asientos, incluyendo la inmatriculación de fincas, sus modificaciones, las inscripciones de actos y resoluciones judiciales o administrativas, y las anotaciones preventivas que sean admitidas.

Una de las figuras centrales del proceso que reviste la seguridad jurídica es el registrador, al respecto de ello Esparza et al. (2023) alude que la competencia principal del Registrador de la Propiedad radica en salvaguardar la seguridad jurídica de los bienes. Conforme a las disposiciones legales, este funcionario está facultado para denegar la inscripción de una escritura solicitada por el interesado. En este sentido, la negativa a inscribir se configura como el acto mediante el cual el Registrador, ejerciendo su criterio profesional y técnico, objeta la solicitud al detectar inconsistencias o defectos en el título escriturario que, de ser inscritos, podrían vulnerar el principio de seguridad jurídica.

Al respecto de lo anterior, conviene mencionar que en el ámbito de la justicia preventiva, convergen la aplicación integral de todos los principios notariales, así como los aspectos administrativos modernos e incluso los avances tecnológicos. Por consiguiente, la totalidad de la actividad notarial, y de manera destacada el cabal cumplimiento de los principios que la rigen, está encaminada a dotar de certidumbre a las relaciones jurídicas y a proporcionar seguridad jurídica. En un fin ulterior, esta labor se dirige a evitar la materialización de litigios judiciales y extrajudiciales, contribuyendo de este modo a la tranquilidad y la paz en la sociedad en la que se desempeña dicha función (Lucas y Albert, 2019).

Vargas et al. (2024) establece que la doctrina del título y modo demuestra una notable eficiencia al conferir certeza jurídica. Al exigir la concurrencia de un título legítimo y la tradición del bien, garantiza que la transferencia posea un fundamento legal sólido y se materialice de forma efectiva. Esta doble exigencia disminuye la probabilidad de controversias, dado que cada etapa del procedimiento se encuentra debidamente registrada y susceptible de verificación.

También, Hernández (2022) explica que en el sector de bienes raíces, la seguridad jurídica reviste una importancia singular, evidenciándose a través de los principios inherentes de certeza y confianza. La certeza facilita el conocimiento preciso de la titularidad de los derechos, así como de las cargas o gravámenes existentes; mientras que la confianza permite considerar y valorar dichos derechos según su manifestación externa.

En Ecuador, para fomentar la certeza y la confianza indispensables para un desenvolvimiento ágil y seguro de las transacciones, se requiere la existencia y la operación apropiada de mecanismos que garanticen la propiedad inmobiliaria. Se hace referencia a la implementación de instrumentos de aseguramiento; herramientas destinadas a facilitar a los propietarios legítimos, acreedores, posibles compradores o terceros interesados en las transacciones, la planificación de su comportamiento presente y futuro, fundamentándose en una previsibilidad razonable.

Al respecto de los registros notariales en el ámbito inmobiliario se le pueden asignar dos funciones o dos esferas de aplicación, las cuales se manifiestan en las dos vertientes del principio de publicidad. Por un lado, la primera se refiere a la protección que se brinda a las facultades de los titulares de derechos reales inscritos, en la medida en que se encuentran respaldados por las presunciones legales correspondientes. Por otro lado, la segunda se enfoca en promover la seguridad jurídica y salvaguardar los derechos de terceros, ya que estos pueden conocer la situación real de los bienes y el patrimonio inmobiliario de una persona (Ortiz, 2021).

Finalmente, Giler (2020) considera indispensable la implementación de las Tecnologías de la Información y Comunicación (TIC) como instrumentos para la preservación y digitalización de la totalidad de los documentos legales. Esto aseguraría la calidad y la legibilidad de cada una de estas publicaciones y documentos, al tiempo que permitiría la eliminación o reducción de los espacios físicos de almacenamiento, los cuales no garantizan la integridad de dichos documentos.

De manera similar, resulta necesaria la adopción y el uso de las TIC, las tecnologías 4G y 5G, así como los servicios de mensajería corta (SMS) de la telefonía móvil, las redes sociales y otras tecnologías que posibiliten la inmediatez de la información y la notificación ágil que el Registrador pudiera requerir para cumplir con la seguridad jurídica que el ciudadano precisa al momento de registrar sus propiedades.

Discusión

Para que el aseguramiento del derecho de propiedad sobre bienes inmuebles cumpla su cometido, tales derechos deben estar claramente definidos en las leyes correspondientes; solo así pueden ser invocados por las personas, respetados y aplicados por los órganos competentes del Estado. A ello se adiciona la adecuada titulación formal de aquellos, que, sin duda, se erige como otro de los presupuestos de la seguridad jurídica y económica de los derechos que circulan en el tráfico (Cárcaba, 2000).

La doctrina jurídica ecuatoriana reconoce el Derecho Notarial y Registral a través del principio de legalidad en el sistema registral. Dicho sistema exige, en términos amplios, un control preventivo para que los títulos que se le presentan para su inscripción cumplan con los requisitos por ley para acceder al Registro y para sus posteriores traspasos. En este orden de ideas, se ha sostenido que el principio comprende dos modalidades: la titulación auténtica y la calificación registral (Sepúlveda, 2014, p. 205).

Por su parte, la calificación registral exige una intervención activa en el control jurídico de los actos y contratos cuyos títulos se someten a la inscripción. Sin embargo, los inconvenientes antes descritos, no implican necesariamente una sustitución de la técnica de organización del Registro, porque algunos en la práctica registral, como se analizó, han implementado una especie de folio real interno, facilitando el orden y el buen funcionamiento de cada oficio (Cristi, 2015).

Por otra parte, Gaviláñez et al. (2020) plantean que, para la materialización de la Seguridad Jurídica en su dimensión objetiva o estructural, resulta fundamental la existencia de un ordenamiento jurídico positivo que cumpla, como mínimo, con las siguientes condiciones: es requisito fundamental que la normatividad jurídica se establezca a través de disposiciones que regulen y sancionen el comportamiento de

los individuos, es esencial que el Derecho positivo se fundamente en hechos concretos y no en la discrecionalidad del juzgador. Esto implica que la ley debe haber sido promulgada con anterioridad a los acontecimientos suscitados, y que el operador de justicia debe basar su actuación en el contenido de dicha norma vigente para sancionar cualquier contravención, culpa o delito.

Es imprescindible que los hechos sobre los cuales se fundamenta el Derecho positivo sean susceptibles de verificación empírica. En otras palabras, el juzgador debe llevar a cabo las pruebas necesarias y evaluar su pertinencia, con el fin de que su resolución o sentencia se ajusten a los principios de legalidad y seguridad jurídica. La estabilidad del Derecho positivo implica, precisamente, que los ciudadanos deben tener la convicción de que sus actos y acciones se ajustan al cumplimiento de las normas previamente establecidas en el ordenamiento jurídico del Estado.

CONCLUSIONES

A lo largo del presente estudio, se ha evidenciado la imbricada y esencial relación entre el Derecho Notarial y Registral en la consecución de la seguridad jurídica dentro del dinámico ámbito del tráfico inmobiliario. Se ha destacado cómo la actuación coordinada de ambas disciplinas jurídicas constituye un pilar fundamental para la generación de certeza, confianza y eficiencia en las transacciones de bienes inmuebles.

Por su parte, el Registro de la Propiedad complementa de manera crucial la labor notarial al otorgar publicidad y oponibilidad erga omnes a los derechos reales constituidos, modificados o extinguidos. La inscripción registral permite que terceros puedan conocer la situación jurídica de los bienes inmuebles, generando la confianza necesaria para el desenvolvimiento fluido del mercado.

Los principios registrales, como el de publicidad, legitimación, fe pública y tracto sucesivo, contribuyen de manera significativa a la consolidación de la seguridad jurídica, protegiendo a los titulares de derechos inscritos y a los terceros adquirentes de buena fe. La calificación registral, ejercida por el Registrador, actúa como un filtro esencial para asegurar la legalidad de los títulos que acceden al registro, evitando la inscripción de actos que pudieran comprometer la certeza y la estabilidad del sistema.

El análisis realizado subraya la importancia de la complementariedad y la coordinación entre el Notariado y el Registro de la Propiedad. Ambos actúan como garantes de la legalidad y la seguridad en las transacciones inmobiliarias, aunque desde perspectivas y momentos procesales distintos. Mientras el Notario interviene en la fase de formalización del acto jurídico, el Registrador lo hace en la etapa de publicidad y consolidación de los derechos frente a terceros. Esta sinergia resulta fundamental para ofrecer una protección integral a los intervinientes en el tráfico inmobiliario y para fortalecer la credibilidad del sistema jurídico en su conjunto.

La seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario no es un concepto abstracto, sino una construcción jurídica concreta que se materializa a través de la eficiente y coordinada actuación del Derecho Notarial y Registral. Ambos constituyen pilares esenciales para la protección de los derechos de propiedad, la prevención de litigios y el fomento de un mercado inmobiliario transparente y confiable. Su continua adaptación y fortalecimiento resultan cruciales para el desarrollo económico y la estabilidad social, asegurando que las transacciones inmobiliarias se realicen con la certeza y la previsibilidad que los ciudadanos y los agentes económicos demandan.

CONFLICTO DE INTERESES. Los autores declaran que no existe conflicto de intereses para la publicación del presente artículo científico.

REFERENCIAS

- Adames, A. (2023). La seguridad jurídica: presupuesto del registro de la propiedad. *Revista Saber y Justicia*, 1(23), 136-157. Recuperado el 4 de Mayo de 2025, de <https://saberyjusticia.enj.org>
- Aldeas Infantiles SOS Colombia. (2021). Cómo prevenir el maltrato infantil: en la comunidad, el hogar y en el día a día. <https://www.aldeasinfantiles.org.co/noticias/2021/como-prevenir-el-maltrato-infantil-en-la-comunidad>
- Acedo Penco, A. (2019). *Derechos reales y derecho inmobiliario registral*. 4.a. Ed. Madrid: Dykinson.
- Álvarez Caperochipi, J. A. (2006). *Derecho inmobiliario registral*. 2.a. Ed. Granada: Editorial Comares.
- Chávez, H., y Mendoza, S. (23 de Mayo de 2022). El Sistema Facultativo de Inscripción en los Actos de Compra venta Inmobiliaria y la Seguridad Jurídica Registral. *Derecho UCT*, 1(1). doi:<https://doi.org/10.46363/derecho.v1i1.3>
- Cervantes, R. (2020). La seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario. *Revista Oficial del Poder Judicial*, 11(13), 165-196. doi:<https://doi.org/10.35292/ropj.v11i13.43>
- Cristi León, R. (2015). Folio real y folio personal como técnicas de registro inmobiliario. Discusión superada por la tecnología informática. *El Mercurio Legal*. 9 de enero de 2015.
- Esparza, S., Crespo, L., Guaño, L., y Lizcano, C. (2023). Negativa de instrumentos públicos y la colaboración universitaria en la promoción de la seguridad jurídica. *Conrado*, 19(94). Recuperado el 4 de Mayo de 2025, de http://scielo.sld.cu/scielo.php?pid=S1990-86442023000500109&script=sci_arttext&tIng=pt
- Ferreira, J. (2024). El Registro Conservatorio de Bienes Raíces chileno y la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario. *Iuris Dictio* (33). doi:<https://doi.org/10.18272/iu.i33.3197>

- Gavilánez, S., Nevárez, J., y Cleonares, A. (2020). La seguridad jurídica y los paradigmas del estado constitucional de derechos. *Revista Universidad y Sociedad*, 12(s1), 346-355. Recuperado el 5 de Mayo de 2025, de <https://rus.ucf.edu.cu/index.php/rus/article/download/1798/1794/>
- Giler, G. (7 de Septiembre de 2020). Reflexiones sobre el registro de propiedad y seguridad jurídica en el Ecuador. *Polo del Conocimiento*, 5(9), 592-604. doi:10.23857/pc.v5i9.1714
- Hernández, S. (2022). El aseguramiento del derecho de propiedad. Notas para una efectiva protección a los terceros adquirentes de inmuebles. *Revista de Derecho Privado* (42), 147-177. Recuperado el 5 de Mayo de 2025, de <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/8521568.pdf>
- Lucas, S., y Albert, J. (2019). Los principios notariales como aporte a la justicia preventiva y a la seguridad jurídica. *Polo del Conocimiento*, 4(11), 41-66. doi:10.23857/pc.v4i11.1174
- Ortiz, M. (10 de Diciembre de 2021). El principio de publicidad registral y sus manifestaciones: especial atención a su dimensión formal y a la incidencia de los derechos fundamentales en su configuración. *Derecho Privado y Constitución* (39), 287-321. doi: <https://doi.org/10.18042/cepc/dpc.39.03>
- Pino, G. (2023). Seguridad Jurídica. *Eunomía. Revista en Cultura de la Legalidad* (25), 262-284. doi:<https://doi.org/10.20318/eunomia.2023.8000>
- Pinochet, R. (2024). La seguridad y certeza jurídica: Relevancia y funciones del fundamento de la prescripción con especial referencia a la solución de un caso difícil. doi:<http://dx.doi.org/10.32995/s0718-80722024726>
- Sabene, E. (2019). Desafíos actuales de los registros inmobiliarios modernización, servicio público eficiente y seguridad jurídica. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 341-369. Recuperado el 3 de Mayo de 2025, de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7261023>
- Vargas, R. (19 de Abril de 2023). Seguridad jurídica como fin del derecho. *Revista de Derecho* (27). doi:10.22235/rd27.3075