



**UNIVERSIDAD  
DEL AZUAY**

**Universidad del Azuay**

**Facultad de Ciencias Jurídicas**

**Escuela de Derecho**

**REFORMA A LA LEY NOTARIAL ECUATORIANA  
DEL 8 DE DICIEMBRE DE 2020. ANÁLISIS DE LA  
IMPLEMENTACIÓN DEL SERVICIO NOTARIAL  
TELEMÁTICO Y SU RELACIÓN CON EL  
DERECHO INMOBILIARIO**

Autora:

**María Antonia Vázquez Carrasco**

Director:

**Dr. Eduardo Esteban Palacios Sacoto**

**Cuenca – Ecuador**

**2024**

## **DEDICATORIA**

Esta tesis está dedicada con amor y gratitud a mi madre, Consuelo, por ser mi mayor fuente de inspiración y guía incansable en cada paso de este camino, tu ejemplo de fortaleza, dedicación y amor incondicional ha sido la luz que me ha guiado en los momentos más desafiantes. A mi hermana Alejandra, mi melliza y compañera de vida, por su complicidad, apoyo incondicional y por ser siempre mi sostén. A Francesca y Martina, mis hermanas, cuya alegría y cariño han sido una constante motivación. A mis abuelos Francisco, Martha y Laura, por sus enseñanzas y sabiduría que han forjado mi carácter. A mi papá Francisco, por su apoyo y amor incondicional. A mi segundo padre, Guillermo, por su respaldo y amor. A Lucas, cuyo apoyo y amor han sido invaluable en esta travesía; por acompañarme en cada paso, por tu paciencia en los momentos difíciles y por tu compromiso en hacer que este camino fuera más fácil. Y a toda mi familia, por ser la base que me sostiene y el motor que me impulsa a seguir adelante.

## AGRADECIMIENTOS

Agradezco profundamente a mi tutor, el Doctor Eduardo Palacios, por su invaluable apoyo y guía durante todo el proceso de elaboración de esta tesis. Desde el inicio, su enfoque meticuloso y su visión crítica han sido cruciales para estructurar y enfocar correctamente mi trabajo. Agradezco no solo su orientación técnica y académica, sino también la confianza que depositó en mí para desarrollar mis propias ideas y enfoques. Su orientación y compromiso han sido esenciales para el desarrollo de este trabajo, y por ello le estoy enormemente agradecida.

Agradezco al Doctor Olmedo Piedra, tribunal de este proyecto de titulación, por su tiempo, dedicación y valiosas observaciones durante el desarrollo de este trabajo. Quisiera expresar también mi agradecimiento por las valiosas enseñanzas que me ha transmitido a lo largo de los varios años en los que fue mi profesor, sus lecciones no solo han marcado mi camino académico, sino que también han influido de manera significativa en mi desarrollo como profesional.

Agradezco a mi abuelo, Francisco y a mi madre, Consuelo, quienes han sido mi inspiración y aspiración en esta profesión. Su ejemplo de dedicación, ética y profesionalismo me ha guiado y motivado a lo largo de mi formación. Por lo que representan dentro de esta disciplina, no solo como profesionales excepcionales, sino también como seres humanos comprometidos con el bienestar de los demás, han dejado una huella profunda en mi vida y en mi formación como abogada.

## RESUMEN

Desde su creación, el servicio notarial telemático en Ecuador ha enfrentado desafíos significativos, lo que ha generado preocupaciones sobre su eficacia y confiabilidad. El 8 de diciembre de 2020 se publicó en el Registro Oficial la reforma a la Ley Notarial, la cual regula los actos, diligencias y contratos realizables de forma telemática a nivel nacional. Este trabajo analiza dicha reforma, examinando su proceso de creación, ámbito de aplicación y marco legal que la regula. Además, estudia la relevancia de la función notarial en la sociedad contemporánea, lo permite identificar y evaluar los deberes y principios fundamentales para la protección de los derechos y la seguridad jurídica. Asimismo, se analiza cómo se lleva a cabo la implementación práctica de este servicio y sus implicaciones en la operatividad notarial. Adicionalmente se determinan los desafíos y barreras que enfrenta la implementación del servicio notarial telemático, destacando su impacto en la seguridad jurídica y la confianza de los ciudadanos.

**Palabras clave:** Reforma a la Ley Notarial, transformación digital, notario, seguridad jurídica, servicio notarial telemático.

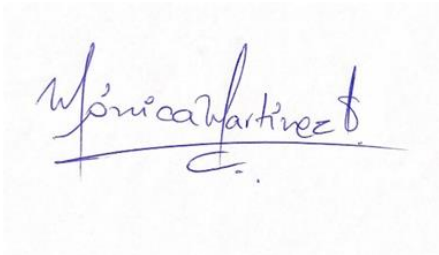
## ABSTRACT

Since its creation, Ecuador's telematics notary service has encountered significant challenges, raising questions about its effectiveness and reliability. On December 8, 2020, a reform to the Notarial Law was published in the Official Register, regulating acts, proceedings, and contracts that can be conducted electronically within the national territory. This paper examines the reform by analyzing its creation process, scope of application, and the legal framework governing it.

The study also explores the relevance of the notarial function in contemporary society, identifying and evaluating fundamental duties and principles essential for safeguarding rights and ensuring legal certainty. Furthermore, it assesses the practical implementation of the telematics notary service and its implications for notarial operations. Finally, the research identifies the challenges and barriers to its implementation, emphasizing its impact on legal certainty and public trust.

**Keywords:** Reform of the Notarial Law, digital transformation, notary, legal certainty, telematic notarial service.

Approved by

A handwritten signature in blue ink on a light-colored background. The signature reads "Mónica Martínez Sojos" with a horizontal line underneath. The initials "C." are written at the end of the signature.

Lcda. Mónica Martínez Sojos, Mgt.

Cod. 29598

## ÍNDICE DE CONTENIDO

<b>Dedicatoria.....</b>	<b>ii</b>
<b>Agradecimientos .....</b>	<b>iii</b>
<b>Resumen .....</b>	<b>iv</b>
<b>Abstract.....</b>	<b>v</b>
<b>Índice de Contenido .....</b>	<b>vi</b>
<b>Introducción.....</b>	<b>1</b>
<b>1. Reforma a la Ley Notarial del 8 de Diciembre del 2020 .....</b>	<b>3</b>
1.1 Contexto del proceso de creación de esta.....	3
1.2 Ámbito de aplicación y prohibiciones .....	6
1.2.1 Celebración de testamento cerrado y Apertura y publicación de testamento cerrado..	6
1.2.2 Autorización de salida del país de menores de edad .....	10
1.2.3 Sorteos, apertura de casilleros u otra constatación física por parte de notarias o notarios.....	11
1.2.4 Autenticación de firmas manuscritas puestas ante él o ella. ....	11
1.2.5 Dar fe de la supervivencia de las personas naturales .....	11
1.3 Marco legal.....	12
<b>2. La Función notarial en la sociedad contemporánea .....</b>	<b>18</b>
2.1. En qué consiste el servicio notarial.....	18
2.2. Deberes y principios.....	23
2.3. Su relación con la Seguridad Jurídica .....	30
<b>3. El servicio notarial telemático.....</b>	<b>35</b>
3.1. Actos y contratos pertenecientes al sector inmobiliario y desarrollados por la reforma: Conceptualizaciones generales .....	35
3.2. Aplicación práctica del mencionado servicio respecto a los actos y contratos pertenecientes al sector inmobiliario.....	40
3.3. Soluciones a los posibles desafíos.....	46
<b>Conclusiones .....</b>	<b>52</b>
<b>Referencias.....</b>	<b>55</b>

## INTRODUCCIÓN

El 8 de diciembre de 2020 se publicó en el Registro Oficial la reforma a la Ley Notarial, y su modificación del 08 de febrero de 2023. Este proceso de modificación legislativa ha marcado un hito en el ejercicio de la función notarial en Ecuador, al introducir cambios significativos que permiten a los notarios adaptar sus actividades a las crecientes demandas de una sociedad cada vez más digitalizada. En concreto, la reforma establece un marco normativo que permite la realización de ciertos actos, diligencias y contratos a través de medios telemáticos, ampliando el alcance de los servicios notariales a nivel nacional e internacional. Este cambio no solo responde a la modernización de los servicios públicos, sino que también facilita el acceso de los ciudadanos a estos trámites, brindando una alternativa eficiente y ágil que reduce tiempos y costos.

De esta forma la reforma a la Ley Notarial se ha convertido en un paso trascendental hacia la digitalización del notariado en el país, con un impacto directo en la accesibilidad y eficacia del servicio notarial en beneficio de los ciudadanos ecuatorianos. En este contexto, el notario cumple un rol crucial como garante de la seguridad jurídica en los actos y contratos realizados en su despacho, actuando no solo como custodio de dicha seguridad, sino también como asesor y mediador entre las partes contratantes. No obstante, en un mundo cada vez más digitalizado, la función notarial enfrenta el desafío de adaptarse a las nuevas tecnologías; es por ello que se ha planteado el surgimiento del notariado electrónico como una solución innovadora para optimizar y modernizar su ejercicio.

La implementación del servicio notarial telemático en Ecuador reviste una relevancia jurídico-social significativa. Pues la digitalización en la práctica notarial ha tenido un impacto importante en la contratación del sector inmobiliario, una industria estratégica y sumamente relevante en la economía del Ecuador. Introduciendo no solo modernizaciones normativas, sino también coadyuvando al aumento del tráfico jurídico del sector inmobiliario; y de esa forma aportando al aumento del flujo de las operaciones financieras, cuestión que resulta fundamental para la economía de la sociedad ecuatoriana, pues con ello se moviliza tanto el tráfico jurídico como el movimiento financiero.

Este trabajo de investigación tiene como objetivo analizar la reforma del 8 de diciembre de 2020 a la Ley Notarial sobre la creación e implementación del servicio

notarial telemático en el Ecuador: su eficiencia, desafíos y la seguridad jurídica en los actos y contratos inmobiliarios; brindando una visión amplia que permita a los lectores evaluar sus aplicaciones prácticas, beneficios, posibles limitaciones y las soluciones que podrían desarrollarse para optimizar su funcionamiento. Asimismo, se busca resaltar la importancia de la figura del notario en su aplicación práctica dentro de actos y contratos del sector inmobiliario, enfatizando su rol fundamental en la consolidación de la seguridad jurídica en el país.

La metodología que se ha utilizado es de tipo cualitativa. La misma responde al problema de investigación planteado el cual versa sobre cómo se da la aplicación del servicio notarial telemático en el sector inmobiliario y cómo influye en la seguridad jurídica de sus actos y contratos celebrados, además de analizar la reforma del 8 de diciembre de 2020 a la Ley Notarial con su marco legal y la importancia de la función notarial en la sociedad contemporánea. Las variables que se plantean en el presente trabajo son tres. En primer lugar, el marco legal que regula el servicio notarial telemático y su aplicación en transacciones inmobiliarias, en segundo lugar, la función notarial en la sociedad contemporánea y en tercer lugar los desafíos y las barreras que enfrenta la implementación y el desarrollo del sistema notarial telemático en relación con la seguridad jurídica. Las cuales están íntimamente relacionadas entre sí por su núcleo en común, la reforma a la Ley Notarial del 8 de diciembre de 2020. Buscando responder a la pregunta de investigación planteada, es decir ¿Cómo se da la aplicación del servicio notarial telemático en el sector inmobiliario y cómo influye en la seguridad jurídica de sus actos y contratos celebrados?

En este sentido, la investigación se estructura en tres capítulos. El primero abordará la reforma a la Ley Notarial del 8 de diciembre de 2020, contexto del proceso de creación de esta, ámbito de aplicación y prohibiciones y su marco legal. El segundo versa sobre la función notarial en la sociedad contemporánea, en qué consiste el servicio notarial sus deberes y principios y su relación con la Seguridad Jurídica. Por último, el tercero, aborda el servicio notarial telemático, los actos y contratos pertenecientes al sector inmobiliario y desarrollados por la reforma, conceptualizaciones generales y la aplicación práctica del mencionado servicio respecto a los actos y contratos pertenecientes al sector inmobiliario.

## CAPÍTULO 1

### 1. REFORMA A LA LEY NOTARIAL DEL 8 DE DICIEMBRE DEL 2020

#### 1.1 Contexto del proceso de creación de esta

El 8 de diciembre de 2020 se publicó en el Registro Oficial la reforma a la Ley Notarial y su modificación del 8 de febrero de 2023, la cual ha generado cambios significativos en el ejercicio de la función notarial en Ecuador. Dicha Reforma versa sobre determinados actos, diligencias y contratos que pueden efectuarse de manera telemática a nivel nacional. Además de ello actualiza la Ley Notarial que está vigente desde 1966, promoviendo la realización de trámites notariales a distancia a través de medios telemáticos, y potenciando la utilización de la firma electrónica, el crecimiento del comercio y la contratación electrónica.

En sesión No. 839 del Pleno de la Asamblea Nacional tramitó el proyecto de reforma, el cual tuvo como finalidad establecer un cuerpo normativo, que permita que la ciudadanía disponga de un marco legal que asegure un servicio notarial telemático de calidad, caracterizado por su transparencia, inclusión, dinamismo y adaptabilidad a las tecnologías de la información y comunicación. El asambleísta Alejandro Jaramillo fue el proponente del proyecto y en su primer debate expresó que el ciudadano tiene derecho a acceder a servicios públicos de calidad y eficientes; y que con dicha reforma se busca generar una propuesta legislativa de acuerdo con la realidad que se vive en el país, donde las herramientas telemáticas y tecnológicas son necesarias. Pero ¿cuál fue el impulso detrás de la creación de dicho servicio?

En primer lugar, se debe mencionar la expansión del COVID-19 a nivel mundial en el año 2020, la cual generó, como sabemos ya, consecuencias tanto sociales, económicas y jurídicas. Entre las principales podemos mencionar el confinamiento y el aislamiento social, los cambios en el comportamiento del consumidor, la recesión económica, transformación digital, cambio de las políticas públicas, entre muchas otras. Todos los efectos mencionados anteriormente coadyuvaron a que el Pleno de la Asamblea Nacional ecuatoriana tramite la mencionada reforma, como se detalla a continuación.

**1.- Confinamiento y aislamiento social.** Este novedoso escenario en el que la sociedad vivió un distanciamiento físico provocó que se generen nuevas necesidades

jurídicas. Al no ser posible para la población la movilización a las notarías físicas el flujo jurídico en las mismas se detuvo, pues los notarios dejaron de prestar el servicio de manera temporal y posteriormente lo prestaron con horarios y turnos sumamente estrictos; lo que ocasionó un descenso sumamente importante en los actos, contratos y diligencias que se celebraban en dichos establecimientos.

**2.- Cambios en el comportamiento del consumidor.** Por las razones expuestas en el apartado anterior se puede asegurar que el flujo de todos los actos y contratos notariales disminuyeron por lo que claramente el comercio y el flujo inmobiliario se vieron profundamente afectados; lo que generó una severa necesidad de una respuesta rápida y efectiva por parte de los legisladores ecuatorianos para lograr retomar el movimiento habitual del mercado.

**3.- Recesión económica.** La afectación económica en el Ecuador fue totalmente evidente en todos sus sectores económicos lo que consecuentemente afectó también al sector notarial, inmobiliario, empresarial, entre muchos otros. Lo que provocó nuevamente la necesidad de que el Estado ecuatoriano proporcione una solución eficiente a la ciudadanía para volver a la normalidad en el funcionamiento regular del tráfico jurídico.

**4.- Transformación digital.** Uno de los principales efectos que generó la pandemia del COVID-19 fue la potenciación de la tecnología y las plataformas digitales, pues fue en ellas en las que encontramos, como sociedad, la manera de mantenernos conectados con el mundo. Si bien es cierto previamente ya veníamos utilizando dichas plataformas de manera cotidiana, sin embargo, fue en este momento de la historia en el que priorizamos su uso para actividades que por las limitaciones gubernamentales no las podíamos realizar personalmente. Tales como trámites, reuniones laborales, teletrabajo, comercio electrónico, entre muchas otras. Así lo menciona García (2021), “la función notarial ha venido utilizando la tecnología para actuar frente a esta nueva realidad originada por la pandemia” (p.55).

**5.- Cambio de las políticas públicas.** Por lo mencionado en párrafos anteriores se puede determinar que fueron tanto el confinamiento y el aislamiento social, los cambios en el comportamiento del consumidor, la recesión económica global, transformación digital, entre otras circunstancias las que generaron en los legisladores ecuatorianos la obligación de realizar un cambio en las políticas públicas y creación de reformas en

diversos cuerpos normativos para poder, en alguna medida, satisfacer las necesidades que presentaban los ciudadanos durante la pandemia provocada por el COVID-19, en este caso la creación de la reforma a la Ley Notarial del 8 de diciembre de 2020.

Como menciona Noboa (2020):

Hoy cuando la realidad ha superado a las reglas legales y es imperativo evitar por algún tiempo más las aglomeraciones, ha llegado el momento de innovar las reglas procesales, y ampliar la utilización del internet, no solo a las notificaciones de decisiones judiciales sino a demandas, contestaciones y otros escritos presentados por las partes. Igual aplicación debe hacerse en el sistema notarial. (p.1)

En segundo lugar, se debe mencionar al sector inmobiliario como uno de los mayores impulsores de la mencionada reforma. Pues bien, en primer lugar, se debe destacar que el sector inmobiliario es uno de los sectores que mayor flujo comercial y contractual genera en el Ecuador. Pues como menciona Inmobiliaria Caracol (2024):

El sector inmobiliario en Ecuador se ha convertido en uno de los pilares fundamentales de la economía nacional, impulsando el crecimiento y desarrollo del país en los últimos años. Este sector dinámico y diverso ofrece múltiples oportunidades de inversión tanto para personas naturales como para empresas, atrayendo capital nacional e internacional. (p.2)

Adicionalmente a ello se debe destacar que una de las características que representa al sector inmobiliario es que una gran parte de sus miembros son ciudadanos ecuatorianos que residen en el extranjero, pues por el contexto migratorio de nuestro país, millones de compatriotas han emigrado para conseguir mejores oportunidades laborales. Lo que ha generado consecuentemente que, a través de las remesas enviadas por los mismos, se invierta el sector inmobiliario dentro del territorio nacional. Por consiguiente, este grupo social ha generado la gigantesca necesidad de que el servicio notarial pueda ser brindado y utilizado desde cualquier parte del mundo y así aumentar el tráfico jurídico e inmobiliario.

El peso económico del sector inmobiliario en el Ecuador es evidente, así lo demuestra Diario El Universo (2024) al mencionar que:

Las remesas de los ecuatorianos residentes en el exterior alcanzaron un monto récord de \$5.447 millones (equivalentes al 4,6 % del PIB), en 2023. De manera paralela,

el Banco Central del Ecuador también reportó que la Inversión Extranjera Directa (IED) registró una cantidad de \$372 millones, equivalentes al 0,3 % del PIB. (p.2)

Es entonces por su importancia e influencia dentro de la economía ecuatoriana que el Derecho y la legislación de nuestro país se ha visto en la obligación de brindarle las mayores facilidades a dicho sector para que pueda mantener y hasta aumentar el flujo de actos y contratos, principalmente inmobiliarios, que celebran sus miembros. Por lo que se puede aseverar que el sector inmobiliario dentro del Derecho ecuatoriano ha sido uno de los mayores propulsores para que esta reforma llegue a la vida jurídica de nuestro país.

## **1.2 Ámbito de aplicación y prohibiciones**

En función del artículo 18.2 de la Ley Notarial se puede determinar que la Reforma hoy materia de estudio establece que hay ciertos actos, diligencias y contratos que no podrán realizarse a través de los medios telemáticos autorizados por el Consejo de la Judicatura, pues deberán ejecutarse de manera presencial, estos son: 1. Celebración de testamento cerrado; 2. Autorización de salida del país de menores de edad; 3. Apertura y publicación de testamento cerrado; 4. Sorteos, apertura de casilleros u otra constatación física por parte de notarias o notarios; 5. Autenticación de firmas manuscritas puestas ante él o ella, en documentos que no sean escrituras públicas. 6. Registro de firma física de servidoras o servidores y representantes legales de personas jurídicas; y, 7. Dar fe de la supervivencia de las personas naturales.

Ahora bien, resulta altamente interesante, para los fines de esta investigación, analizar a detalle cuáles son las características distintivas y los objetivos específicos de estos actos, diligencias y contratos, para poder así examinar las razones subyacentes que motivan la prohibición de su celebración de manera telemática. Esta exploración no solo permitirá comprender mejor la normativa vigente y la Reforma a la Ley Notarial, sino también identificar las posibles implicaciones legales y prácticas que dicha prohibición conlleva para las partes involucradas en estos procesos jurídicos.

### **1.2.1 Celebración de testamento cerrado y Apertura y publicación de testamento cerrado**

La celebración de testamento cerrado es el primer acto que se prohíbe sea celebrado mediante el servicio notarial telemático en la Reforma. Para comprender de mejor manera su regulación dentro de la misma debemos en primer lugar definirlo. El Código Civil ecuatoriano es su artículo 1046 lo describe mencionando que el testamento solemne es

abierto o cerrado y que este será abierto cuando el testador les haga conocer su última voluntad a sus testigos; y el testamento cerrado o secreto será aquel en el que no es necesario que los ellos estén al tanto de esta.

Adicionalmente a ello el artículo 1061 del mismo Código Civil manda que lo que caracteriza el testamento cerrado es que el causante presenta al notario y espectadores una escritura cerrada, posteriormente a ello lo expresa en voz alta, y de manera que el notario y los testigos puedan ver, oír y entender, que en ella se encuentra su testamento. Se establece además que este debe estar escrito o, al menos, firmado por el otorgante y que durante el acto de otorgamiento deberán estar presentes también un notario y testigos.

De igual forma respecto a la apertura del testamento cerrado el artículo 18 de la Ley Notarial manda que dentro de las atribuciones "exclusivas" de los fedatarios se encuentra la número 19, que consiste en proceder a la apertura y publicación de testamentos cerrados. Además, se puntualiza que cualquier persona con interés en la sucesión del fallecido puede solicitar al notario, ante quien el causahabiente otorgó el testamento y lo mantuvo en su custodia, que lo exhiba para su apertura y publicación en la fecha y hora designadas para ello. Manda la norma además que después de un período de al menos treinta días, se levantará un acta detallando la exhibición de la cubierta del testamento a los solicitantes. Por último, junto con los comparecientes, el notario declarará si la cerradura, sellos, lacras o marcas están intactos.

Por lo expresado en párrafos anteriores podemos identificar entonces que algunas de las características legales que identifican al testamento cerrado son las siguientes:

**Solemne.** Como manda el Código Civil ecuatoriano en su art. 1037:

El testamento es un acto más o menos solemne en que una persona dispone del todo o de una parte de sus bienes, para que tenga pleno efecto después de sus días, conservando la facultad de revocar las disposiciones contenidas en él, mientras viva. (Código Civil, 2024, p. 248)

Además, el artículo 1046 del mismo cuerpo legal manda que “el testamento es solemne, o menos solemne. Testamento solemne es aquel en que se han observado todas las solemnidades que la ley ordinariamente requiere. El testamento solemne es abierto o cerrado” (Código Civil, 2024, p. 250). A partir de lo cual se puede establecer que los actos o contratos son solemnes cuando están sujetos a la observancia de ciertas formalidades

especiales establecidas por la ley, de tal manera que, en ausencia de estas formalidades, no producen ningún efecto jurídico y se consideran nulos.

**Confidencial.** El testamento se mantiene bajo la custodia del notario, quien garantiza su seguridad y confidencialidad. El acceso al documento está estrictamente limitado hasta que, tras el fallecimiento del testador, el notario lo abre. En ese momento, el notario procederá a la lectura y ejecución del testamento, revelando su contenido a los herederos y demás interesados de acuerdo con la ley.

**Por escrito y firmado.** El testamento debe ser elaborado por escrito, ya sea por el propio testador o por otra persona siguiendo sus indicaciones y dictado, y debe llevar la firma del testador para validar su autenticidad. Una vez redactado y firmado, el testador debe presentar el documento ante un notario. El notario procederá a sellar el testamento y lo custodiará bajo llave en su archivo notarial para garantizar su seguridad y confidencialidad hasta el momento de su ejecución.

**Requisito de testigos.** Durante el otorgamiento del testamento, es indispensable que el testador esté acompañado por el notario, quien supervisará el cumplimiento de los requisitos legales exigidos para el mismo. Además, deben estar presentes al menos cinco testigos para corroborar la autenticidad del proceso. El acto debe realizarse sin interrupciones, salvo circunstancias excepcionales. Una vez completado el otorgamiento, el notario abrirá el testamento en presencia de los testigos para asegurar la transparencia y validar que el documento esté intacto.

**Respecto de los requisitos de validez que lo rigen.** El incumplimiento de las formalidades requeridas para la validez del testamento cerrado puede generar confusiones o dificultades. De acuerdo con nuestra ley, dicho incumplimiento en actos o contratos solemnes puede resultar en la nulidad de estos según algunas disposiciones. Sin embargo, en otras normas se menciona que provocaría la inexistencia del acto o contrato. Esta situación se debe a la falta de regulación en nuestra legislación respecto a la diferencia entre nulidad e inexistencia.

Según el Art. 1698 del Código Civil (2024) las nulidades resultantes de la omisión de algún requisito o formalidad exigido por la ley para la validez de ciertos actos o contratos son nulidades absolutas. Cualquier otro tipo de vicio resulta en una nulidad relativa y da derecho a la rescisión del acto o contrato. Por lo que se puede establecer que

el incumplimiento de las formas produce nulidad absoluta, cuando estén previstas estas formalidades como requisito de validez.

Además de lo anteriormente mencionado, el Art. 1718 manda que la ausencia de un instrumento público no puede ser suplida por ningún otro tipo de prueba en aquellos actos y contratos para los cuales la ley exige dicha formalidad. En consecuencia, estos actos y contratos serán considerados como no ejecutados o celebrados, incluso si contienen una promesa de ser formalizados en un instrumento público dentro de un plazo determinado, bajo pena de una cláusula penal. Este mandato legal subraya la importancia y la obligatoriedad de cumplir con las solemnidades requeridas, reforzando la validez y la certeza jurídica de los actos y contratos celebrados bajo estas condiciones.

Ahora bien, en base a lo expuesto en párrafos anteriores, ¿cuáles son las razones que motivan la prohibición de su celebración a través del servicio notarial telemático? A partir del análisis que se ha podido realizar respecto de las características principales del testamento cerrado, se puede establecer que la razón principal por la que no se puede llevar a cabo este acto jurídico de manera telemática es la imprescindible necesidad de la intermediación del notario para con las partes involucradas en la celebración de este. Pues si establecemos como un primer punto que, en el momento de la celebración el testador debe exhibir ante el notario y testigos la escritura cerrada y física, ello hace imposible que se pueda realizar de manera telemática, pues la exhibición del testamento a los testigos y la entrega del documento de mano a mano del testador al notario resultaría imposible.

En segundo lugar, al tratarse de un acto solemne, como se ha establecido anteriormente ya, se deben observar todas las formalidades que la ley ordinariamente requiere, pues la omisión de cualquiera de ellas resultaría en una nulidad absoluta del testamento cerrado. Por lo que, si se omiten las formalidades de la entrega del testamento cerrado de las manos del testador a las manos del notario y la imposibilidad de los testigos de constatar el estado del sobre junto a sus sellos, el acto sería absolutamente nulo. Cuestiones que podrían presentarse por las limitaciones que generan los servicios telemáticos, principalmente por la falta de presencialidad y de contacto entre las partes y el notario.

Adicionalmente a ello se puede establecer que, por tratarse de un acto totalmente reservado entre el notario y el testador, la confidencialidad del testamento podría verse comprometida si se utiliza la vía electrónica. Pues debemos tomar en cuenta que la

entrega telemática, autorizada por la Reforma del Consejo de la Judicatura, podría facilitar la filtración de información en línea o el acceso de terceros, ya que las actividades en línea dejan rastros.

Asimismo respecto a la apertura y publicación del testamento cerrado se plantean las mismas razones propuestas en párrafos anteriores para su prohibición de celebración de manera telemática en la Reforma hoy materia de estudio, pues al momento de realizarse la misma el notario debe declarar si la cerradura, sellos, lacras o marcas están intactos frente a los comparecientes, pudiendo ellos comprobarlo únicamente si pueden tener acceso visual y físico al documento, pues de manera telemática esta constatación se volvería sumamente complicada y poco certera.

### **1.2.2 Autorización de salida del país de menores de edad**

Según el Código de la niñez y adolescencia en su artículo 109 manda que: Los niños, niñas y adolescentes ecuatorianos y extranjeros residentes en el Ecuador que viajen fuera del país con uno de sus progenitores deben contar con la autorización del otro. En caso de que viajen solos o con terceros, requieren la autorización de los dos progenitores. Cuando viajen solos o en compañía de terceros, en la autorización de salida deberá constar el motivo del viaje, el tiempo que permanecerán fuera del país y el lugar preciso de su residencia en el extranjero (Código de la Niñez y Adolescencia, 2003, p. 28).

Por lo mencionado, se puede establecer que el referido trámite tiene por objeto la constatación de la plena voluntad del progenitor que da la autorización de salida del país. En este sentido, el notario tiene la responsabilidad de verificar, no sólo la capacidad legal del progenitor para otorgar dicha autorización, sino también asegurarse de que el consentimiento sea libre y exento de cualquier tipo de vicio o coacción al momento de la firma. Esta verificación es crucial, ya que el acto está directamente relacionado con la protección de los derechos de los menores. Pues, debido a la delicadeza jurídica que implica, este procedimiento debe ser regulado con especial cuidado y rigor, asegurando así que los intereses y el bienestar de los menores sean siempre salvaguardados de manera efectiva y conforme a la ley, es por ello se presume que está prohibida su celebración a través de los medios telemáticos.

Sin embargo, algo que llama fuertemente la atención es que según ha mencionado la Reforma a la Ley Notarial (2023) en su numeral 18.1 inciso segundo: Garantizará la seguridad del acto notarial y le permitirá a la o al notario ver, escuchar, interactuar con

las o los comparecientes y constatar su capacidad, consentimiento y que su voluntad no esté viciada, de conformidad con lo establecido en el artículo 27 de esta ley y las directrices emitidas por el Consejo de la Judicatura. (p. 6).

Por lo que, si el notario puede verificar de manera segura las circunstancias mencionadas, no se entiende por qué, en este acto específico, no se confía en la supuesta seguridad del servicio notarial telemático y se reserva dicho acto únicamente a las actuaciones físicas.

### **1.2.3 Sorteos, apertura de casilleros u otra constatación física por parte de notarias o notarios.**

El objeto de este acto notarial es que el notario, como su enunciado lo indica, físicamente compruebe el estado ya sea los sorteos, casilleros o cualquier otra circunstancia que requiera de esta actividad. Por lo que claramente toda corroboración notarial debe ser física, pues en su esencia son diligencias que deben cumplir los notarios presencialmente para de dicha manera cumplir cabalmente con su función de fedatario, pues poco se pudiese hacer de manera telemática sin intermediación, por lo que es lógico que se prohíba su celebración a través de estos medios.

### **1.2.4 Autenticación de firmas manuscritas puestas ante él o ella.**

Estas dos diligencias tienen por objeto la verificación que pueda hacer el notario sobre determinadas firmas, por lo que, en el caso del numeral 5 deberá verificar y dar fe de quien firma es quien dice ser y que el documento que se ha presentado ante él contiene la firma del compareciente. De igual forma en el caso del numeral sexto debe verificar que los servidores públicos que han firmado diversos documentos son quienes aseguran ser. Por lo que, nuevamente, la falta de intermediación entre el notario y el usuario del servicio sería el limitante para que dicha diligencia pueda llevarse a cabo de manera telemática, pues se necesita contar con el documento en físico.

### **1.2.5 Dar fe de la supervivencia de las personas naturales**

La presente diligencia consiste en la constatación física que debe hacer el notario de la presencia y la existencia de la persona que realiza el trámite y, pues bien, de igual forma, como se ha mencionado ya en párrafos anteriores, para que el notario pueda llevar a cabo esta verificación es totalmente necesario que el mismo pueda tener contacto personal con el compareciente.

Sin embargo, resulta interesante cuestionarse ¿por qué no sería posible o seguro realizar esta constatación a través de medios electrónicos? Una posible respuesta a ello

podría ser que hoy en día, con el avance de la tecnología, especialmente de la inteligencia artificial, es riesgoso constatar las identidades de los ciudadanos mediante estos medios. Pues es intrigante que exista la posibilidad de que la IA genere imágenes de personas distintas a las que presumimos ser, con voces e imágenes físicas muy distintas a las verdaderas, lo que podría resultar en engaños y suplantaciones. Cuestión que podría llegar a poner en duda también las constataciones que puedan hacer los notarios en los actos y contratos que sí están permitidos que puedan llevarse a cabo mediante el servicio notarial telemático.

### **1.3 Marco legal**

Dentro de la Reforma a la Ley Notarial se modifica el artículo 18 de la misma, el cual manda ahora que “para la realización de las diligencias y actuaciones notariales, la comparecencia de las partes podrá ser tanto de manera física o telemática” (Ley notarial, 2023, p. 6). Modificación que nos permite visibilizar uno de los mayores cambios que la mencionada Reforma nos ha dejado es la posibilidad de que el servicio notarial ahora pueda ser prestado de manera telemática. Recalcando además que en dicho apartado se establece que en esta modalidad de prestación de servicio la petición deberá ser firmada electrónicamente.

Adicionalmente a ello uno de los puntos más importantes que trae a colación esta Reforma a la Ley Notarial es que en su numeral 18.1 inciso segundo, se ordena que en los casos en los que se emplee los distintos servicios notariales telemáticos se utilizará la plataforma electrónica del Consejo de la Judicatura la cual, establece dicho apartado:

Garantizará la seguridad del acto notarial y le permitirá a la o al notario ver, escuchar, interactuar con las o los comparecientes y constatar su capacidad, consentimiento y que su voluntad no esté viciada, de conformidad con lo establecido en el artículo 27 de esta Ley y las directrices emitidas por el Consejo de la Judicatura. (Ley Notarial, 2023, p. 6).

Cuestión que es sumamente relevante para este estudio, pues la Reforma fue publicada el 8 de diciembre de 2020 en el Registro Oficial sin embargo hasta el presente, año 2024, la plataforma electrónica que supuestamente iba a proporcionar el Consejo de la Judicatura, como se menciona en el párrafo anterior, no ha sido creada, ni proporcionada a los notarios del Ecuador. Situación que vulnera seriamente la seguridad jurídica de los ciudadanos ecuatorianos, pues en el hipotético caso de que llegara a

brindarse el servicio a través de otra plataforma que no ha sido aprobada por el Consejo de la Judicatura estos podrían llegar a adolecer de ciertas nulidades, pues se está ignorando y vulnerando una norma de derecho público y no se estaría cumpliendo con lo que manda el mencionado artículo 18.1. En la actualidad la Federación Nacional de Notarios ha aportado económicamente para el desarrollo de dicha plataforma, hecho que vale la pena mencionarlo.

Con respecto al protocolo de las actuaciones realizadas a través de medios telemáticos se establece que “en el protocolo digital de las diligencias y actuaciones notariales telemáticas se archivará la videoconferencia íntegra y completa, garantizando la seguridad de la actuación notarial de conformidad con la ley y las resoluciones del Consejo de la Judicatura” (Ley Notarial, 2023, p. 6). Cuestión que podría llegar a ser beneficiosa tanto para los notarios como para los usuarios; pues en ciertas situaciones suelen surgir dudas sobre la actuación del notario o de alguna de las partes contratantes, lo que suele resultar en demandas al notario. Asunto que con el registro de la videoconferencia se podría solventar de manera rápida y eficaz.

Por otro lado, la lectura íntegra del instrumento notarial en videoconferencia es una medida viable y oportuna, especialmente en un contexto donde se busca modernizar y flexibilizar los procedimientos notariales. Esta práctica permite asegurar la participación y comprensión de las partes involucradas, incluso a distancia, manteniendo la transparencia y seguridad jurídica. Además, es crucial considerar que la falta de intermediación en este tipo de actos podría impedir que las partes estén plenamente informadas de lo actuado; por lo tanto, la lectura en videoconferencia se convierte en un mecanismo esencial para proteger dichos derechos y garantizar que las partes estén plenamente informadas.

En cuanto a la prestación del servicio como tal, el artículo cinco de la Ley Notarial establece dos situaciones puntuales y relevantes. En primer lugar, el inciso primero manda que:

En el caso de la utilización del servicio electrónico, se realizará a través de medios compatibles con el sistema informático autorizado por el Consejo de la Judicatura. El Consejo de la Judicatura autorizará sistemas digitales cumpliendo con los principios de equivalencia funcional de la tecnología y neutralidad tecnológica. (Ley Notarial, 2023, p. 2).

Tema que reviste de una especial importancia, pues el flujo de actos jurídicos que se realizarán a través de él es de gran trascendencia tanto para nuestro sistema jurídico como para la ciudadanía. Es por ello por lo que, se enfatiza la importancia de que el Consejo de la Judicatura ponga en marcha y proporcione un sistema informático adecuado y eficiente para ofrecer un servicio notarial integral. Es imprescindible que el mismo cuente con medidas informáticas que persigan la protección y seguridad de los usuarios; pues la implementación de este servicio no solo aumentará la eficacia y rendimiento de la función notarial, sino también garantizará que los datos personales del usuario estén protegidos contra toda vulnerabilidad o amenaza cumpliendo así con los más altos estándares de seguridad y privacidad.

En segundo lugar, el inciso dos del mencionado artículo cinco manda lo siguiente “los servicios telemáticos serán prestados a través de videoconferencia u otro medio telemático compatible con el sistema informático” (Ley Notarial, 2023, p. 2). Manda de forma sumamente clara que, necesaria y obligatoriamente, una de las partes deberá encontrarse en la circunscripción territorial del notario y que las demás podrán estar en cualquier lugar. Disposición que resulta altamente interesante de analizar pues debemos tomar en cuenta lo siguiente. El artículo siete de la Ley Notarial manda lo siguiente: Cada Notario ejercerá su función dentro del cantón para el que haya sido nombrado, cualquiera que sea el domicilio de los otorgantes, la ubicación de los bienes materia del acto o contrato o el lugar del cumplimiento de las obligaciones. (Ley Notarial, 2023, p. 2).

Mandato legal que es excesivamente claro con lo que pretende establecer y regular. Dicho apartado no deja duda alguna o cuestiones susceptibles de interpretación, pues la competencia del notario ecuatoriano es cantonal. Sin embargo y lamentablemente la reforma a la Ley Notarial del 8 de diciembre de 2020 vulnera de manera directa lo establecido en dicho artículo.

La aplicación de lo dispuesto en la Reforma hoy materia de estudio y el uso del servicio notarial telemático a futuro podría llegar a modificar la concepción de la figura del notario como la conocemos hoy en día, alterando características representativas de los mismos tal como su competencia. Definitivamente al la reforma establecer que “debiendo encontrarse una de las partes en la circunscripción territorial del notario y, pudiendo las demás encontrarse en cualquier lugar” (Ley Notarial, 2023, p. 2). Ha llegado a constituir una antinomia jurídica entre el artículo cinco de la Ley Notarial y el artículo siete del

mismo cuerpo legal; dejando así tanto a los notarios como a los ciudadanos ecuatorianos en una posición de incertidumbre.

Adicionalmente a ello se debe establecer que la Disposición Transitoria Décima Segunda de la Ley Orgánica de Apoyo Humanitario para Combatir la Crisis Sanitaria Derivada del COVID-19 dispone:

Para la prestación del servicio notarial, en el plazo de 15 días posteriores a la vigencia de esta ley, el Consejo de la Judicatura dictará el reglamento en el que se determinen los actos, contratos y diligencias que por requerir la intervención física o la constatación de los intervinientes, no pueden ser realizados con la comparecencia de los otorgantes o participantes por medio del uso de medios telemáticos, electrónicos o remotos. En todos los demás actos, contratos o diligencias, la comparecencia a través de sistemas telemáticos, electrónicos o remotos tendrá plena validez y la misma eficacia que la comparecencia física, en relación con las solemnidades, formalidades, o la manifestación de la voluntad, y será admitida como prueba en juicio. (Ley Orgánica de Apoyo Humanitario, 2020, p.16).

Por lo establecido en la mencionada disposición transitoria se debe destacar que la misma menciona que en todos los demás actos, contratos o trámites su realización mediante medios electrónicos o remotos será completamente válida. Lo que ha dejado a los usuarios del servicio notarial y al propio notario en extremo desamparo; pues la misma no especifica ni aclara que los mencionados actos, contratos o trámites deberán llevarse a cabo mediante la plataforma electrónica creada y autorizada únicamente por el Consejo de la Judicatura. Lo que ha dejado abierta la posibilidad de que se preste el servicio notarial por cualquier medio electrónico, sin que el mismo sea verificado en cuanto a los mínimos requisitos de seguridad informática.

Junto con ello se debe traer a colación el Instructivo operativo para la implementación progresiva de actos, contratos y diligencias notariales a través del uso de medios telemáticos el cual fue aprobado en resolución del Consejo de la Judicatura N.83. Dentro del mismo, en su artículo tercero se establece que para protocolizar instrumentos públicos o privados se deberá validar la firma electrónica de la o el abogado patrocinador. Además de agregarlos en el Libro de Protocolo ingresando el número de documentos a protocolizar especificando la descripción del documento protocolizado y luego

guardando la información en el Sistema Informático Notarial, además de agregar una copia física en el Libro de Protocolo.

Esta disposición reviste de una especial importancia, pues el protocolo notarial es un libro que principalmente tiene dos objetivos; servir como registro y custodiar y conservar los actos y contratos celebrados en la notaría. Es así que los notarios por cuestiones de seguridad deben registrar en el protocolo todos los actos y documentos que autorizan, como escrituras públicas, testamentos, contratos y otros documentos legales. Además de ello, y de igual forma por temas de seguridad, el protocolo notarial contribuye a la custodia y conservación de los documentos firmados y autorizados. Por lo que los notarios deben mantener estos documentos en buen estado y asegurar su protección.

Por las razones expuestas en el párrafo anterior, se establece que era de vital importancia que el mencionado instructivo regulase de manera detallada y exhaustiva el proceso de protocolización de los actos, diligencias y contratos que se lleven a cabo mediante el servicio notarial telemático. Esta regulación no solo garantiza la correcta implementación de los procedimientos necesarios para la misma protocolización de mencionados actos, diligencias o contratos, sino que también asegura la integridad y seguridad de la información procesada a través de plataformas digitales y sus registros físicos en las notarías del país.

Como conclusión del presente capítulo se desea traer a colación lo expresado por Larepublica.ec en su artículo titulado “La realidad y las reglas legales” recoge una frase manifestada por el economista De la Torre (2020) quien ha mencionado que, “la realidad ha superado a las reglas legales y nos obliga a nuevos acuerdos” (p. 1). Afirmación que resulta atractiva de analizar, pues como se ha dicho ya, la pandemia ocasionada por el COVID-19 ciertamente ha dejado secuelas no solo en la sociedad sino también en el escenario jurídico. Si bien es cierto, la presente Reforma fue creada en el año 2020 como respuesta a las exigencias y necesidades de la sociedad en ese momento, sin embargo, ha abierto muchas nuevas puertas en la actualidad.

Lo que principalmente nos hace plantearnos una pregunta fundamental ¿Estamos ante una nueva era para el Derecho? Esta posible transformación se observa a través de la implementación de diversas normas procesales que buscan adaptarse a las exigencias del tiempo actual, cambios significativos en nuestra legislación que reflejan las necesidades y valores de la sociedad actual y, sobre todo, una modernización de la

intervención del notario. Este último aspecto exige una revisión profunda de sus responsabilidades y competencias, ajustándose a un contexto jurídico en constante evolución y adecuándose a las demandas de una sociedad cada vez más dinámica y globalizada. Cuestión por la cual se vuelve imprescindible realizar un análisis a profundidad respecto a la figura del notario y sus implicaciones.

## **CAPÍTULO 2**

### **2. LA FUNCIÓN NOTARIAL EN LA SOCIEDAD CONTEMPORÁNEA**

#### **2.1. En qué consiste el servicio notarial**

La Constitución de la República define al notario en su artículo 200 de la siguiente manera:

Las notarías y notarios son depositarios de la fe pública; serán nombrados por el Consejo de la Judicatura previo concurso público de oposición y méritos, sometido a impugnación y control social. Para ser notaria o notario se requerirá tener título de tercer nivel en Derecho legalmente reconocido en el país, y haber ejercido con probidad notoria la profesión de abogada o abogado por un lapso no menor de tres años (Constitución de la República, 2008, p. 80).

Por su lado Arellano (2023) en su obra jurídica titulada servicio público notarial y seguridad jurídica en la contratación por medios telemáticos en Ecuador. Determina que los notarios históricamente han sido reconocidos por ser personas honorables, que además son expertos en el área del Derecho, encargados de velar por la seguridad jurídica y guardianes de los diversos actos jurídicos sobre los cuales se le ha asignado la solemnización de los mismos. Y resalta, además, que gozan de una reputación intachable, ganada por su profundo conocimiento de varias áreas del derecho, su experiencia, experticia, don de gentes, que generan confianza, tanto en los usuarios como en los abogados que requieren de su ministerio.

En cuanto a los orígenes históricos de la figura del notario, el escriba egipcio se erige como uno de los primeros antecedentes de lo que hoy conocemos como la labor notarial. Este desempeñaba el papel de testigo confiable en la elaboración de documentos oficiales, convirtiéndose en una figura clave para garantizar la autenticidad y validez de los escritos. Su función, que consistía en registrar por escrito las decisiones y transacciones de la época, presenta una notable similitud con las responsabilidades del notario moderno.

En Ecuador, los antecedentes históricos de la figura del notario se pueden rastrear a través de diversas etapas de la historia jurídica del país. Durante la época colonial, los notarios estaban profundamente influenciados por el derecho español, desempeñando un papel crucial en el registro de propiedades, contratos y testamentos. Con la independencia,

el sistema notarial comenzó a consolidarse con la promulgación del primer Código Civil en 1822, que ya incluía disposiciones sobre la función notarial. Más tarde, el Código Civil de 1861 ofreció una regulación más detallada, estableciendo una de las primeras definiciones del notario ecuatoriano como el funcionario encargado de otorgar fe pública y oficialidad a los actos y documentos privados.

Posteriormente a ello podemos encontrar uno de los avances más significativos en la función notarial, el cual se dio en la Ley Notarial de 1971. Esta modernizó la labor del notario en varios aspectos clave. Estableció una clasificación detallada de funciones; la que abarcaba principalmente la redacción, autorización, protocolización y custodia de documentos y actos jurídicos. Además, introdujo mejoras sustanciales en la gestión documental, estableciendo disposiciones para una conservación más eficaz de los documentos notariales, mediante protocolos y archivos de mayor calidad.

Es por lo mencionado en párrafos anteriores que se puede establecer que a lo largo de la historia, la función notarial ha experimentado una evolución significativa. Desde sus primeras manifestaciones en el antiguo Egipto, posteriormente en el periodo colonial, hasta la consolidación de leyes específicas en los siglos XIX y XX, la función notarial ha sido objeto de continuas reformas y modernizaciones. Estas transformaciones han sido orientadas a adaptar la práctica notarial a las demandas cambiantes de la sociedad y del sistema jurídico, resultando en la figura del notario tal como la conocemos en la actualidad, con un rol claramente definido y una estructura normativa avanzada.

En este contexto, es crucial traer a colación el artículo 18 de la Ley Notarial, el cual especifica cuales son las atribuciones exclusivas de los notarios en Ecuador hoy en día. A partir del análisis que se ha realizado en este trabajo de titulación respecto del mencionado artículo, se ha podido determinar que los notarios en Ecuador desempeñan, principalmente, nueve funciones esenciales, las cuales están distribuidas en las treinta y seis potestades otorgadas en este artículo. Estas son solemnizar, autorizar, protocolizar, dar fe, certificar, tramitar, receptar, llevar a cabo determinadas diligencias y ejecutar actos específicos.

Sin embargo, más allá de las competencias mencionadas anteriormente, es fundamental reconocer que el papel del notario moderno trasciende las potestades básicas que le confiere la ley. A pesar de que el artículo 18 de la Ley Notarial enumera claramente las atribuciones que se le otorgan al notario, su rol en la práctica contemporánea abarca

un espectro mucho más amplio de responsabilidades y fines. Estas funciones adicionales revisten una importancia crucial en el ámbito jurídico ecuatoriano.

En cuanto a ellas, es fundamental subrayar, en primer lugar, que el notario está autorizado y obligado a realizar un análisis exhaustivo de los elementos esenciales del contrato. En la disposición normativa 1462 del Código Civil, se determina que para que una persona se obligue para con otra es necesario que la persona sea legalmente capaz, que su consentimiento no esté viciado, que el objeto del contrato sea lícito y que la causa sea legítima. Esta intervención detallada del notario es crucial para prevenir futuros conflictos y asegurar la validez jurídica del contrato.

Respecto de la capacidad el artículo 1461 del Código Civil ecuatoriano manda que la misma consiste en la facultad que tiene alguien para obligarse por sí misma sin necesidad de autorización de otra. Además de ello el mismo cuerpo legal manda en su artículo 1462 que todos son legalmente capaces, excepto las que la ley declara incapaces y dentro de ello la disposición posterior manda que existe un grupo específico de ciudadanos que, por diversas situaciones, son considerados absolutamente incapaces, mientras que otros son considerados relativamente incapaces.

Es precisamente en lo expuesto anteriormente donde se sustenta la importancia del servicio notarial; pues durante la contratación o en cualquier acto realizado ante los notarios, estos tienen el deber de verificar si los usuarios del servicio se encuentran en alguna de las incapacidades establecidas por la ley. De ser así, sus actos adolecerían de vicios, lo que podría perjudicar gravemente a los contratantes ya que lo actuado no surtiría ningún efecto jurídico, o, en el caso de los incapaces relativos, sus actos sólo tendrían validez en determinadas circunstancias previstas por la ley.

En cuanto al segundo elemento esencial, el consentimiento, se lo define como la manifestación libre y voluntaria de los contratantes para asumir una obligación frente a la otra parte, ya sea de dar, hacer, o no hacer. De igual forma que en la capacidad, la intervención del notario en la verificación del cumplimiento de este elemento esencial es totalmente fundamental. Pues de no existir o encontrarse viciado ya sea por error, fuerza o dolo, provocaría su nulidad, es decir, que pueda ser dejado sin efecto a petición de la parte que sufrió el vicio. Por lo que el rol del notario en su verificación es crucial, pues este desempeña el papel de garante de la seguridad jurídica salvaguardando los derechos de los contratantes.

En relación con el tercer elemento esencial, el objeto lícito, se lo define como el elemento o materia sobre el cual recae el acuerdo entre las partes contratantes. La normativa ecuatoriana manda que el objeto de todos los actos y contratos debe ser necesariamente lícito, es decir, conforme a la ley; no puede estar prohibido por la normativa vigente ni contradecir el orden público o las buenas costumbres. Además, este objeto debe ser posible y determinado. Estas cuestiones deben ser cuidadosamente analizadas por el notario, cuyo objetivo principal es actuar como guardián de la ley, las buenas costumbres y los intereses de las partes. De esta manera, con su autorización, se garantiza que el acto o contrato que las partes pretenden llevar a cabo se ajuste a las normativas, se realice de manera adecuada y su validez no se vea afectada.

Respecto del cuarto elemento esencial del contrato, la causa, la legislación ecuatoriana la define como el motivo o fin del contrato, es decir, el propósito para el cual se celebra. Se establece que esta deberá ser siempre lícita, de lo contrario, el contrato será nulo de acuerdo con la normativa aplicable. Por lo tanto, es fundamental la intervención del notario en la celebración del contrato, ya que este debe verificar que el motivo de la contratación esté permitido por la norma y que no contravenga el orden público ni las buenas costumbres. Así, protege los derechos de las partes y asegura que el acto o contrato surta plenos efectos jurídicos.

Adicionalmente, a ello el notario, necesariamente deberá realizar un análisis exhaustivo de los elementos accidentales de los contratos que se lleven a cabo en sus despachos. Estos consisten en aquellos aspectos que no son esenciales para la existencia del contrato, pero que pueden influir en su contenido y en sus efectos; tales como las condiciones, los plazos y los modos. Es precisamente en este momento de la prestación del servicio donde la experticia del notario resulta crucial; pues debe contar con un profundo conocimiento en materia contractual para asesorar adecuadamente a las partes. Pues, su función es verificar que las propuestas y cláusulas incluidas en el contrato cumplan con la normativa vigente y, además, evaluar si son beneficiosas para las partes involucradas y no son desproporcionadas.

En cuanto a los elementos específicos de los contratos se puede establecer que estos son aspectos que particularizan y personalizan el acuerdo entre las partes, adaptándolo a las necesidades de los contratantes. A diferencia de los elementos esenciales, que son necesarios para la existencia y validez del contrato, los elementos específicos son aquellos

que detallan cómo se llevará a cabo el contrato en la práctica; como por ejemplo las formas de pago, garantías, modalidades de ejecución, etc.

Por lo tanto, cuando a un notario en funciones se le presentan contratos de este tipo, debe desempeñar su profesión con la mayor experticia, proporcionando asesoría legal de alta calidad a las partes involucradas. Además, debe asegurar que el texto propuesto cumpla con la normativa vigente. Es crucial destacar, una vez más, la importancia de su labor en la protección no solo de la validez de los contratos, sino también de los derechos de las partes involucradas

Por último, es fundamental destacar que la normativa vigente en Ecuador exige que ciertos actos y contratos cumplan con requisitos y formalidades específicas. Los legisladores, han considerado que, por los derechos involucrados en estos, será necesaria la observancia de estos procedimientos especiales para garantizar la validez y efectividad de los mismos. Estas formalidades jurídicas no solo son cruciales para la legitimación de los actos y contratos, sino que también proporcionan seguridad jurídica a las partes involucradas, asegurando que las transacciones se realicen de acuerdo con los procedimientos legales establecidos.

Respecto de lo mencionado se debe establecer entonces que la tarea de constatar el cumplimiento de estas exigencias se les ha encomendado a los notarios desde tiempos inmemorables. Pues en su calidad de fedatario público, tienen la responsabilidad de solemnizar los actos y contratos que se realizan ante ellos. Esta labor no solo garantiza la formalidad y legalidad de los documentos, sino que también implica una vigilancia continua sobre la protección de los derechos de las partes contratantes.

De acuerdo con lo expuesto en párrafos anteriores se puede determinar entonces, que el notario desempeña un rol esencial dentro del sistema jurídico ecuatoriano, actuando como un garante de la seguridad jurídica y depositario de la fe pública. Aunque la Ley Notarial delimita sus competencias en treinta y seis atribuciones específicas, el alcance de su actividad va mucho más allá de estas potestades. Pues el notario no solo se limita a cumplir con los actos solemnes y formalidades que la ley exige, sino que, como experto en Derecho, asume un papel proactivo en la asesoría a las partes involucradas en cualquier acto o contrato. Su intervención es clave en la verificación de la capacidad legal de las partes, su consentimiento, la licitud del objeto y la causa del contrato, así como en la

evaluación de los elementos accidentales y específicos que puedan influir en la validez y eficacia del mismo.

Por tanto, el notario moderno es un profesional altamente calificado, que históricamente ha sido reconocido como una persona honorable, que goza de una reputación intachable, ganada por su experticia, don de gentes y que representa una figura de confianza. Su profundo conocimiento en diversas áreas del Derecho y su habilidad para brindar asesoría jurídica de calidad lo convierten en un pilar fundamental para la protección de los derechos de los ciudadanos. Su labor no se limita a la simple verificación de formalidades, sino que implica una responsabilidad continua en la preservación de la legalidad, el orden público y la equidad en las relaciones jurídicas.

## **2.2. Deberes y principios**

Con base en lo dispuesto en el apartado precedente, se destaca que el notario es una figura ampliamente reconocida por su honorabilidad y prestigio, lo que conlleva la obligación de cumplir con una serie de deberes y principios esenciales que rigen su desempeño profesional. Por tal motivo, en el presente apartado se ha considerado imperativo proceder con el análisis detallado de cada uno de ellos. Pues estos principios no sólo subrayan la seriedad con la que el notario ejerce sus funciones, sino que también fortalecen la confianza pública en la legitimidad y justicia de los actos que autentica. Entre ellos, se destacan los siguientes:

Principio de fe pública. - Chaves (2002) en su obra Organización del Notariado en América lo define el principio de fe pública como “la certeza, eficacia, firmeza, asentimiento, verdad que tiene el poder público representado por el notario cuando éste legitima para que otorgue autenticidad en la relación de verdad entre lo dicho, lo ocurrido y lo documentado” (p.20). Cuestión que resulta altamente interesante de analizar, ya que, como el autor previamente citado menciona, el principio jurídico de la fe pública notarial otorga al notario la facultad de certificar la autenticidad de los actos y contratos que se realizan ante su presencia. Además, dicho principio confiere a los documentos notariales una presunción de veracidad, lo que implica que estos se consideran ciertos y válidos sin necesidad de pruebas adicionales. Esta presunción sólo puede ser desvirtuada mediante prueba en contrario, lo que refuerza la confianza en los actos notariales y en la seguridad jurídica que estos proporcionan.

El fundamento jurídico de la fe pública notarial se basa en que el notario actúa como delegado del Estado para garantizar que los actos y contratos jurídicos se celebren de manera segura y conforme a la ley. Principio que se encuentra recogido en el artículo 6 de la Ley Notarial al determinar que “notarios son los funcionarios investidos de fe pública para autorizar, a requerimiento de parte, los actos, contratos y documentos determinados en las leyes” (Código Civil, 2023, p. 2). Siendo este el intermediario entre las partes contratantes y cumpliendo la función de, como se mencionó con anterioridad, verificar que tanto los elementos, esenciales como específicos de los contratos se cumplan, además de verificar el cumplimiento de los elementos accidentales, y las solemnidades que la ley manda para cada caso en específico. De esta manera, el notario asegura la validez y legalidad de los actos que autoriza, protegiendo los intereses de las partes involucradas.

Por otro lado, resulta interesante mencionar que la fe pública notarial y la seguridad jurídica están estrechamente vinculadas, ya que, al aplicar este principio, el notario certifica la autenticidad de los actos y contratos que se realizan en su despacho. Este principio es tan sólido que, con la sola certificación del notario, dichos actos se presumen ciertos y válidos sin necesidad de pruebas adicionales. Así, el notario actúa como garante de la autenticidad, veracidad y legalidad de los actos, contribuyendo a la protección de los derechos de los ciudadanos y siendo un guardián de la seguridad jurídica y del cumplimiento de la normativa vigente.

Adicionalmente a lo mencionado, resulta crucial profundizar en la responsabilidad del notario ante la violación del principio de fe pública, ya que este constituye uno de los pilares fundamentales de su accionar y, por lo tanto, su vulneración acarrea serias consecuencias para el fedatario. En Ecuador, la infracción de este deber no solo compromete la integridad de los actos notariales, sino que también expone al notario a enfrentar diversas sanciones jurídicas en los ámbitos civil, penal y administrativo. Estas sanciones tienen como objetivo garantizar que el notario actúe conforme a la ley, protegiendo la seguridad jurídica y la confianza que la sociedad deposita en su función.

Principio de veracidad. – Se refiere a la obligación del notario de garantizar que los actos y documentos que certifica sean fieles a la realidad y reflejen con exactitud los hechos y declaraciones presentados. Este principio es esencial para asegurar la confianza pública en la función notarial y en la validez de los documentos notariales. Rodríguez (2006) manifiesta que:

El principio de veracidad pretende que estas manifestaciones sean a su vez verdaderas, pues sin ello la verdad documental sería una verdad meramente formal y añade que es el resultado a que se llega en virtud de la labor profesional del Notario con las partes. (p.1)

De acuerdo con lo expuesto se puede determinar que una de las principales responsabilidades del notario es garantizar que los actos y documentos que certifica reflejen fielmente la realidad y reproduzcan de manera exacta los hechos y declaraciones presentados. Para cumplir con este deber, el notario debe, en primer lugar, realizar una exhaustiva verificación de la identidad de las partes. Esto implica solicitar documentos oficiales como cédulas de identidad, pasaportes y certificados de votación, así como llevar a cabo una entrevista con las partes para confirmar su identidad. Además, el notario debe asegurarse de que el consentimiento de las partes se otorgue libre de vicios y que estas estén plenamente capacitadas para otorgarlo, garantizando así que las declaraciones proporcionadas sean completamente válidas y verídicas.

Para garantizar la veracidad de los actos notariales, el notario debe seguir un proceso de investigación y confirmación de los hechos y datos presentados ante él. A tal efecto el notario deberá seguir una serie de procedimientos que le permitan asegurar la veracidad de estos. Para ello deberá examinar minuciosamente los documentos presentados para verificar su autenticidad, validez y vigencia, asegurándose de que no presenten alteraciones o falsificaciones, además de confirmar los hechos y datos que le son proporcionados. Un aspecto de suma importancia que coadyuva a la veracidad es la redacción del Acta Notarial pues esta refleja de manera precisa los hechos y declaraciones, asegurando que el documento final refleje fielmente la realidad.

Principio de legalidad. - Para García (2019) el principio de legalidad se refiere a:

La obligación del notario de actuar conforme a las normas legales vigentes en el momento de la celebración del acto notarial, asegurando que todos los actos y documentos que autentica cumplan con los requisitos establecidos por la ley. Esto implica que el notario debe verificar que los actos realizados y los documentos presentados se ajusten a las disposiciones legales aplicables, garantizando así la validez y eficacia jurídica de los mismos. (p.2)

En el ámbito del servicio notarial telemático, el principio de legalidad adquiere una importancia particular, ya que el notario debe garantizar que, en los procesos digitales, la

verificación de identidades, la firma electrónica y la integridad de los documentos cumplan con las leyes vigentes. La incorporación de tecnologías en este contexto exige que el notario adapte este principio al entorno digital, asegurándose de que tanto, los medios utilizados, como los actos y contratos celebrados en línea se ajusten al marco normativo ecuatoriano. De esta manera, se garantiza que lo actuado a través de medios telemáticos tenga la misma validez y seguridad jurídica que aquello gestionado de manera presencial.

En relación a ello Martínez (2016) en su obra titulada *Introducción al Derecho Notarial* menciona lo siguiente:

Una de las principales atribuciones notariales se encuentra en el control notarial de legalidad (evitar actos fraudulentos, sopesar defectos que pueden anular el contrato como incapacidades no evidentes a primera vista; errores de hecho y de derecho; coacciones encubiertas; reservas mentales y simulaciones, absolutas o relativas). (p.24)

Principio de imparcialidad. - Tal como lo señala Palacios (2016):

La finalidad específica de la imparcialidad prevé en su propia esencia el buscar indefectiblemente la objetividad en el tratamiento de un determinado asunto, sin que bajo ningún concepto influya en la toma de la decisión prejuicios sobre aspectos personales, afectivos, sentimentales, patrimoniales, coyunturales, políticos, religiosos, racistas, etc. Es sin duda aquella actitud que nos permite intervenir sin buscar beneficio directo o indirecto de una persona en desmedro de los intereses de otra; y, en el empleo de dicha acción propender al beneficio desprendido de quienes así lo requieran. (p.62)

Este principio de observancia obligatoria debe ser uno de los rectores en el ejercicio de la función notarial. Pues el notario debe ser una figura de confianza para las partes involucradas, garantizando que todos los actos y documentos que autentica cumplan rigurosamente con la ley, sean justos y equilibrados. Su actuación debe siempre velar por la protección de los derechos de los ciudadanos, asegurando que cada transacción notarial se lleve a cabo con la máxima integridad y equidad. Pues este debe representar una figura de confianza para los contratantes, quien se asegura de que lo actuado ante él esté conforme a la ley, que sea justo, que no sea desequilibrado. El principio de imparcialidad es esencial, ya que garantiza que el notario no solo respete la legalidad, sino que también

proteja los derechos de los ciudadanos de manera equitativa, promoviendo la justicia y la integridad en el proceso notarial.

En el contexto del servicio notarial telemático, el principio de imparcialidad sigue siendo de gran importancia, exigiendo que el notario proteja la confidencialidad y seguridad de la información digital. Debe asegurar que la información de todas las partes se maneje de manera justa, evitando el acceso no autorizado o cualquier circunstancia que comprometa la integridad de lo actuado. Además, el notario debe garantizar que todos los usuarios del servicio reciban el mismo nivel de atención y acceso, sin importar sus circunstancias.

Principio de unidad de acto. - Respecto de este principio Chaves (2002) menciona que “el mismo establece la simultaneidad en el tiempo respecto de las etapas de una escritura pública. La presencia del notario, de las partes, y de los testigos, debe ser única y sin interrupción o suspensión al momento de la lectura” (p.21). Esto quiere decir que mediante este principio el notario cumple con el deber de, en una misma diligencia notarial, contar con la presencia simultánea de todas las partes involucradas y del notario, sin interrupciones. Además de asegurar que todos los elementos del acto, la voluntad de las partes, la firma y la intervención del notario, se lleven a cabo de manera continua y en el mismo momento, evitando riesgos de alteraciones o malentendidos que puedan surgir si se permite realizar el acto en diferentes etapas o tiempos. De este modo, se refuerza la fe pública notarial y se protege la voluntad real de las partes.

Principio de consentimiento. - Este principio se refiere a la verificación que el notario está obligado a hacer respecto de este en las partes contratantes. Pues debe constatar que este no se encuentre viciado ya sea por error, fuerza o dolo. Este principio es fundamental, ya que, en el contexto notarial, el notario tiene la responsabilidad de garantizar que las partes entiendan el contenido y el alcance del acto que están firmando. Por lo que, al momento de la celebración de los actos y contratos ante él, este tendrá la obligación de realizar una lectura minuciosa del documento y luego realizar una breve explicación a los contratantes para corroborar que el entendimiento de lo que se está celebrando sea total.

Principio de inmediación. - Arellano (2020) destaca la importancia de que el notario verifique de manera rigurosa si los comparecientes son realmente las personas que aparecen identificadas en la solicitud o minuta presentada en su despacho. Además,

Arellano subraya que el Principio de Inmediación exige que el notario interactúe directamente con las partes, lo que le permite observar su comportamiento y comunicación de manera cercana y personal. A través de esta interacción directa, el notario puede asegurarse de que los comparecientes están verdaderamente convencidos del acto que desean realizar, garantizando que su decisión es libre, consciente y voluntaria.

El principio de intermediación es uno de los más importantes dentro del ejercicio de la función notarial. Pues más allá de constatar el consentimiento de las partes, este principio permite al notario verificar otros aspectos esenciales para garantizar la legalidad y validez del acto; tales como la identidad de las partes, su capacidad jurídica, la autenticidad de los documentos involucrados en la celebración del acto o contrato, entre otros. Pues es solo a través de su contacto físico con los mismos que el notario podrá corroborar aspectos como la originalidad del texto, de sus firmas, sellos, etc. Por lo que el principio de intermediación refuerza la seguridad jurídica al permitir que el notario sea testigo directo de todos los elementos que rodean el acto o contrato.

Deontología. – Al hablar de deontología notarial, nos referimos a los principios y deberes éticos que guían la conducta de los notarios. Esto incluye el comportamiento moral y profesional que deben observar, así como la forma en que su actuación debe alinearse con estos principios para asegurar una práctica íntegra y conforme a las normas. Algunos aspectos clave de la deontología notarial son los siguientes:

*Confidencialidad.* - Debido a la naturaleza de los actos y contratos que los notarios están habilitados para realizar, la confidencialidad es un aspecto fundamental en el ejercicio de su función. Los notarios manejan información altamente sensible, personal y reservada, por lo que se les exige un estricto respeto hacia la privacidad de las partes contratantes. Es esencial que el notario garantice que dicha confidencialidad se mantendrá en todo momento durante el desempeño de sus funciones.

*Honorabilidad.* - El notario está obligado a actuar con integridad, honestidad y rectitud en el ejercicio de su función. En el ámbito notarial, la honorabilidad es un requisito esencial, ya que estos funcionarios deben demostrar un comportamiento ejemplar y cumplir con los más altos estándares de ética para garantizar la confianza pública en la validez y la imparcialidad de sus funciones. Logrando así brindar un servicio

íntegro, de la mayor calidad para las partes, salvaguardando sus derechos y la seguridad en sus relaciones jurídicas.

*Competencia profesional.* - El notario es un pilar dentro del mundo jurídico; por lo que es imperativo que mantenga un alto nivel de actualización en materia legal y notarial. Este compromiso con la formación continua implica no sólo la adquisición de conocimientos actualizados sobre las leyes, sino también una constante adaptación a los cambios normativos y jurídicos. La actualización permanente permite al notario ofrecer un servicio de alta calidad, garantizando así que sus actuaciones sean precisas y válidas. Este constante esfuerzo por mantenerse al día con las novedades jurídicas refleja el profundo compromiso del notario con la protección de los derechos de los ciudadanos y el cumplimiento efectivo de su rol como guardián de la legalidad y la justicia. Según Yanes (2014):

Hay un cúmulo de obligaciones morales que no tienen otra sanción que la de la propia conciencia. Cuando un notario infringe normas profesionales, éticas y deontológicas, faltando a los deberes que atañen a su función, no solo lesiona derechos de particulares, sino también los de la institución a la que pertenece, obstaculizando la consecución de sus objetivos y dañando su imagen. (p.7)

Es por lo mencionado en párrafos anteriores que se destaca que el notario tendrá el deber de aplicar, de manera conjunta, tanto sus conocimientos sobre el derecho notarial y sustantivo como su ética personal. La combinación de conocimiento técnico y ética personal fortalece la confianza de los ciudadanos en la función notarial, contribuyendo a la seguridad jurídica y a la prevención de conflictos. Por tanto, el papel del notario trasciende la mera aplicación de la ley, involucrando una reflexión ética profunda y una responsabilidad social significativa en la realización de su labor diaria.

Es fundamental destacar que, en el contexto del servicio notarial telemático, la observancia estricta de los principios fundamentales del derecho notarial cobra aún mayor relevancia. Esto se debe a que la implementación de medios tecnológicos en el ejercicio de la función notarial puede introducir desafíos que alteren la dinámica habitual del servicio, especialmente en lo que respecta a la intermediación entre el notario y las partes. A diferencia del sistema presencial tradicional, donde el notario participa de manera directa y personal en el acto, el entorno digital puede generar una percepción de

distanciamiento o falta de proximidad, lo que podría, en algunos casos, comprometer la confianza de los intervinientes en el proceso.

Frente a esta realidad, el cumplimiento riguroso de los principios notariales, como la unidad de acto, la imparcialidad, la autenticidad y la seguridad jurídica, será fundamental para garantizar que el servicio telemático ofrezca las mismas garantías que el servicio presencial. En consecuencia, es indispensable asegurar que la modernización y la incorporación de nuevas tecnologías no resulten en una flexibilización de estos principios esenciales. Su observancia rigurosa es lo que otorga legitimidad y credibilidad al acto notarial en cualquier formato.

Por otra parte, la responsabilidad del notario en la preservación de la seguridad jurídica incluye tanto aspectos legales como éticos. Su función es fundamental para garantizar la estabilidad y previsibilidad del sistema jurídico. Como guardián de la seguridad jurídica, el notario asume obligaciones que aseguran que los actos y contratos que autoriza se ajusten a la ley, protegiendo los derechos y deberes de las partes involucradas.

### **2.3. Su relación con la Seguridad Jurídica**

Delgado (2021) define el concepto de seguridad jurídica de la siguiente manera:

Es el principio que asegura la estabilidad y previsibilidad en el régimen legal, asegurando que las normas y leyes se apliquen de manera consistente y uniforme. Este principio permite que los ciudadanos puedan anticipar las consecuencias legales de sus acciones y decisiones, protegiendo sus derechos y creando un entorno de confianza en la justicia. La seguridad jurídica también implica la existencia de mecanismos eficaces para la resolución de conflictos y la protección frente a la arbitrariedad, asegurando que las decisiones se tomen con base en criterios objetivos y predecibles. (p.58)

El término seguridad jurídica se fundamenta en el concepto latino de "fide", que se traduce como "fe" o "confianza". En el contexto del derecho romano, "fide" desempeñaba un papel crucial en las transacciones y relaciones contractuales, siendo el pilar sobre el cual se basaba la confianza mutua entre las partes involucradas en un acuerdo. Esta confianza no solo facilitaba la realización de contratos y acuerdos, sino que también buscaba conseguir que las obligaciones asumidas fueran cumplidas de buena fe.

Con el tiempo, el concepto de "fide" ha evolucionado y se ha integrado en la noción de seguridad jurídica, que pretende otorgar certeza y estabilidad en las relaciones legales y contractuales. Este fundamento ha dado origen al aforismo jurídico "Nihil Prius Fide", que puede interpretarse como "nada antes que la fe". Este aforismo destaca la idea de que la fe pública es fundamental para garantizar la seguridad jurídica, pues representa la confianza en la veracidad y la integridad de los actos notariales.

Principio de seguridad jurídica. - Desde una perspectiva doctrinal, algunas corrientes estudian la relación entre la función notarial y la seguridad jurídica como una relación de carácter finalista. Según estas corrientes, la función notarial actúa como un mecanismo que fortalece la seguridad jurídica y evita litigios. Esta visión es relevante, ya que, si aceptamos dicha perspectiva, podríamos concluir que uno de los objetivos principales del derecho notarial es asegurar que los actos y contratos celebrados en sus despachos proporcionen la estabilidad, previsibilidad y certeza requeridas por el sistema jurídico ecuatoriano. Según esta corriente, los notarios tienen un papel crucial como agentes preventivos de conflictos y litigios, al garantizar la legalidad y certeza en los actos que autorizan. Esta labor se resume en la frase: "a notaría abierta, juzgado cerrado", que destaca la importancia de su intervención para prevenir disputas judiciales futuras.

En este sentido, el notario no solo debe limitarse a actuar como un mero observador de los actos y contratos que se celebran en su presencia, sino que tiene la responsabilidad activa de velar por el correcto desarrollo de estos, garantizando que las partes actúen con pleno conocimiento y bajo los parámetros del ordenamiento jurídico ecuatoriano. Además de cumplir con las atribuciones establecidas en el artículo 18 de la Ley Notarial ecuatoriana, debe desempeñar su labor con estricto apego a los principios notariales fundamentales, mencionados con anterioridad, lo que implica una revisión exhaustiva de la legalidad de los actos, la autenticidad de las manifestaciones de voluntad, y la protección integral de los derechos de los comparecientes. Solo mediante una actuación rigurosa y ética podrá el notario cumplir cabalmente con la función de prevención de conflictos y litigios que le ha sido encomendada.

La responsabilidad del notario en la preservación de la seguridad jurídica abarca tanto obligaciones legales como éticas, que son fundamentales para el correcto ejercicio de su función y su papel como guardián de la estabilidad del ordenamiento jurídico. En cuanto a sus responsabilidades legales, el notario debe adherirse al conjunto total de cuerpos normativos del ordenamiento jurídico ecuatoriano, con especial énfasis en la Ley

Notarial, en particular en los artículos 18, 19 y 20. Pues los mismos delimitan de manera exhaustiva sus atribuciones "exclusivas", así como sus deberes y prohibiciones, estableciendo el marco normativo que guía y limita su actuación en el ámbito notarial.

En cuanto a sus responsabilidades éticas, como se ha detallado en secciones anteriores de esta investigación, el notario debe observar los principios fundamentales que rigen su función, así como profundizar en la deontología de su rol como guía esencial en el ejercicio de su profesión. Pues como menciona Cavallé (2023) en su artículo Algunas cuestiones éticas en la innovación tecnológica de la función notarial “la deontología demanda de cada notario un esfuerzo en el perfeccionamiento, tanto individual como colectivo de la institución o corporación notarial, en bien de su persona, de quienes acuden a sus servicios, de la sociedad y de mejorar la institución notarial” (p.8). Cuestión por la cual se puede establecer entonces que la responsabilidad ética del notario en la preservación de la seguridad jurídica responde a una necesidad tanto individual como colectiva, orientada al beneficio de los usuarios de sus servicios y a la mejora continua de la figura notarial.

La importancia del papel que juega el Notario en relación con la Seguridad Jurídica puede verse reflejada en lo manifestado por la Unión Internacional del Notariado (2017) cuando establecen que:

La actividad del Notario, en su función preventiva, permite cierta seguridad y certidumbre jurídica, y se ejerce claramente teniendo en cuenta la ética. Los valores de la certeza jurídica y la seguridad son los medios para alcanzar el fin último del derecho, la Justicia. Por esta misma razón que la ética es un requisito esencial. Son su base, sus raíces y la fuerza de su legitimidad. (p.1)

Adicionalmente a ello se debe establecer que el notario, en su rol de guardián de la seguridad jurídica no sólo es responsable, ética y legalmente, de la preservación de esta en los actos y contratos celebrados ante él, sino que también desempeña un papel crucial como asesor legal de las partes involucradas. Este rol asesor incluye la utilización de diversos mecanismos de prevención, tales como la verificación de la identidad de los comparecientes, comprobación del cumplimiento de las normas de derecho sustantivo, al análisis de los elementos esenciales del contrato, entre muchos otros. Con el fin de prevenir posibles conflictos y litigios futuros. Así, el notario contribuye a una mayor

estabilidad y previsibilidad en las relaciones contractuales, garantizando que las transacciones sean justas y legalmente sólidas.

Por otra parte, resulta de suma importancia, en torno al tema principal de investigación, realizar un análisis respecto de la especial función que cumple el notario como garante de la seguridad jurídica en los actos y contratos celebrados a través del servicio notarial telemático. Pues la misma presenta diferencias importantes respecto al servicio notarial convencional. Respecto de ello Carrasco (2022) en su libro *Perfeccionamiento de contratos elaborados electrónicamente* establece que:

El notariado debe acoplar sus conocimientos y aplicar adecuada tecnología a fin de ser aquel tercero imparcial de vital importancia en la contratación electrónica y en la utilización de documentos electrónicos con el objetivo de poder garantizar la confidencialidad de las comunicaciones, la identidad y capacidad de las partes contratantes, la integridad y autenticidad de los mensajes de datos en todo el proceso de intercambio electrónico de información en actos y negocios jurídicos de cualquier naturaleza que se pongan en su conocimiento. (p.62)

Una diferencia clave es que, además de los deberes y principios que el notario debe observar, también debe tomar precauciones tecnológicas que garanticen la adecuada protección de la información y los procesos. Estas medidas son necesarias para seguir cumpliendo eficazmente su rol como garante de la seguridad jurídica en un entorno cada vez más digitalizado. Así lo menciona Cavallé (2023) en su artículo *Algunas cuestiones éticas en la innovación tecnológica de la función notarial* al establecer que:

Cada notario ha de implementar las innovaciones, como adoptar cualquier insumo o herramienta tecnológica en el ámbito de la justicia y seguridad jurídica preventiva, con diligencia y prudencia, bajo los lineamientos y control de los Estados. Así como la adopción de las innovaciones tecnológicas en el ámbito notarial constituye un deber ético individual y colectivo. (p.8)

Además de los aspectos anteriormente mencionados, es crucial abordar el impacto que la digitalización de los actos notariales tiene sobre la seguridad jurídica. En este contexto, el papel del notario adquiere nuevas dimensiones, ya que su influencia en la preservación de la seguridad y certeza de los actos cobra especial relevancia ante los desafíos y oportunidades que plantea el entorno digital. Es por ello entonces que el notario tendrá el deber de adaptar el ejercicio de su función para responder de manera positiva

ante esta reforma a la Ley Notarial y preservar su rol como guardián de la seguridad jurídica. Para ello como atributo principal éste deberá dominar las nuevas tecnologías involucradas en la prestación de su servicio tales como la plataforma digital autorizada por el Consejo de la Judicatura para la prestación del servicio, el manejo de firmas electrónicas, el uso de sistemas de identificación electrónica, entre muchas otras.

Adicionalmente de ello, el notario deberá poseer una elevada capacidad de adaptación para transformar los procesos notariales tradicionales y adecuarlos a las nuevas exigencias tecnológicas. En este contexto, el papel del notario cobra una relevancia crucial, ya que su intervención será determinante para garantizar que la digitalización de estos procedimientos no afecte la precisión ni el cumplimiento de los requisitos legales establecidos para cada acto. Es fundamental que el notario asegure que estos procesos mantengan su seriedad y exactitud en un entorno digital, ya que cualquier flexibilización en los controles podría poner en riesgo la seguridad jurídica de las partes involucradas, comprometiendo la confianza en los actos notariales y abriendo la puerta a posibles conflictos o litigios. De esta manera, la labor del notario en la adaptación de estos procesos no solo es un acto técnico, sino una responsabilidad ética que salvaguarda el principio de seguridad jurídica.

La transformación digital trae consigo nuevos desafíos tanto para la seguridad jurídica como para el ejercicio de la función notarial. El notariado electrónico representa una evolución clave para fortalecer la seguridad jurídica y modernizar la función notarial. La transición de los procesos tradicionales a un formato telemático no solo implica una modernización de las herramientas utilizadas, sino también un compromiso por parte del notario en asegurar que los actos y contratos realizados electrónicamente conserven la misma validez y fiabilidad que los procedimientos convencionales.

En este contexto, es fundamental analizar el impacto del servicio notarial telemático en áreas específicas de contratación, dado que la digitalización ha transformado significativamente la forma en que se gestionan los actos jurídicos. Por ello, en el próximo capítulo se examinará detalladamente la relación entre el servicio notarial telemático y los actos y contratos del sector inmobiliario, un ámbito de gran relevancia y particularmente sensible a los cambios que trae consigo la digitalización.

## CAPÍTULO 3

### 3. EL SERVICIO NOTARIAL TELEMÁTICO

#### 3.1. Actos y contratos pertenecientes al sector inmobiliario y desarrollados por la reforma: Conceptualizaciones generales

En base al análisis que se ha realizado en los capítulos precedentes, respecto de la Reforma a la Ley Notarial del 8 de diciembre de 2020, así como el análisis que se ha realizado respecto de la actividad notarial en la sociedad contemporánea, el presente capítulo se centrará en examinar la aplicación práctica del servicio notarial telemático. En particular, se estudiará cómo se implementa este servicio en relación con los actos y contratos del sector inmobiliario. Este análisis permitirá evaluar la efectividad y los desafíos del notariado telemático en un ámbito específico y relevante. Es por lo que, en aras de comprender plenamente el enfoque de este apartado del trabajo de titulación, es fundamental realizar una revisión sobre las conceptualizaciones generales sobre los actos y contratos pertenecientes al sector inmobiliario; para, posteriormente, llevar a cabo un análisis de la aplicación práctica de estos conceptos en el servicio notarial telemático.

La definición de contrato se la puede encontrar en el artículo 1454 del Código Civil. Esta manda que “contrato o convención es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Cada parte puede ser una o muchas personas” (Código Civil, 2024, p. 294). Por otro lado, González et al. (2021) mencionan que “el acto jurídico es el hecho que resulta del actuar humano que sucede en la vida social y cuyo fin es generar consecuencias de derecho, los cuales son previstos mediante el ordenamiento jurídico” (p.1).

Compraventa de bienes inmuebles. – El Código Civil ecuatoriano manda en su artículo 1732 que la compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa, y la otra a pagarla en dinero. Manda también, que dentro de este contrato existirán dos partes, una denominada comprador y otra denominada vendedor. Adicionalmente se menciona que existe un elemento esencial en este contrato, el precio, que es el dinero que el comprador se obliga a dar por la cosa vendida.

##### 1.1 Características de la compraventa de bienes inmuebles. –

**Bilateral perfecto.** - Es aquel contrato en el que las obligaciones que se contraen son mutuas y recíprocamente onerosas en virtud de la otra. Su etimología proviene de la expresión latina *bis lateris*, que significa 'dos lados'. Según el artículo 1455 del Código

Civil ecuatoriano, el contrato es unilateral cuando sólo una de las partes se obliga para con otra, sin que ésta contraiga obligación alguna, mientras que es bilateral cuando ambas partes contraen obligaciones recíprocas.

**Oneroso.** - De igual forma, el Código Civil (2024), artículo 1456, manda que un contrato es considerado oneroso cuando su objetivo principal es proporcionar beneficios mutuos a ambas partes contratantes. En estos casos, cada parte asume obligaciones que deben ser cumplidas en beneficio de la otra, con el propósito de lograr un equilibrio en las prestaciones. En contraste, el Código Civil también manda que un contrato será gratuito cuando su propósito exclusivo es la utilidad de una sola parte, mientras que la otra parte asume una carga o gravamen sin recibir una contraprestación equivalente.

**Conmutativo.** - En relación con lo mencionado en el párrafo anterior, el Código Civil manda en su artículo 1457 que un contrato oneroso es conmutativo cuando cada parte se compromete a entregar o realizar algo que se considera equivalente a lo que la otra parte debe proporcionar o llevar a cabo a su vez. Por lo que se puede establecer que en la compraventa las prestaciones son relativamente equivalentes; pues sobre el comprador recae la obligación de pagar el justo valor, y sobre el vendedor la obligación de entregar la cosa.

**Principal y solemne.** – Un contrato será principal cuando este pueda subsistir por sí mismo; a diferencia del accesorio, el cual tiene por objeto asegurar el cumplimiento de una obligación inicial, por lo que no podrá existir sin ella. Adicionalmente de ello resulta interesante analizar que nuestra legislación establece que un contrato será consensual cuando se perfecciona por el solo consentimiento, real cuando, para que sea perfecto, es necesaria la tradición de la cosa y será es solemne cuando está sujeto a la observancia de ciertas formalidades especiales. Se establece así entonces que sin ellas no surte ningún efecto civil.

De manera general los contratos de compraventa suelen ser consensuales, pues el Código Civil (2024) en su artículo 1740 manda que:

La venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio. Sin embargo, existen ciertas excepciones para esta regla. Por ejemplo, la venta de bienes raíces, servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública. (p. 357)

## **1.2 Principios básicos. –**

**Condición resolutoria tácita.** De acuerdo con el artículo 1505 del Código Civil, los contratos bilaterales están sujetos a una condición resolutoria tácita, la cual implica que, en caso de incumplimiento por parte de cualquiera de los contratantes, se produce una situación que permite la resolución del contrato. Esta disposición otorga al perjudicado la opción de solicitar, a su discreción, la resolución del contrato en su totalidad o, alternativamente, exigir su cumplimiento forzoso, junto con la correspondiente indemnización por los perjuicios sufridos. Así, se garantiza que ambas partes cumplan con las obligaciones pactadas, protegiendo los derechos del contratante afectado y asegurando el equilibrio en la relación contractual.

**La mora purga la mora:** Este principio hace referencia a que, si ambas partes se atrasan en el cumplimiento del contrato, ninguna de ellas puede exigir responsabilidad a la otra por el incumplimiento. En esta situación, el atraso mutuo evita que se pueda atribuir la culpa a un solo contratante. Por lo tanto, ambos están igualmente comprometidos a solucionar el incumplimiento y restablecer el equilibrio en el cumplimiento de las obligaciones contractuales.

**Lesión enorme.** En el contexto de un contrato de compraventa de bienes inmuebles, el vendedor experimenta lesión enorme cuando el valor que recibe por el bien vendido es menor a menos de la mitad del valor justo del mismo. Por su parte, el comprador sufre lesión enorme cuando el precio que abona por el inmueble es más del doble del valor justo del bien. Esta discrepancia significativa entre el precio pagado y el valor real del bien puede llevar a una desproporción económica grave que afecta a una de las partes del contrato, generando así una inequidad en la transacción.

Permuta de inmuebles. – El Código Civil (2024) en su artículo 1837 manda que "permuta o cambio es un contrato en que las partes se obligan mutuamente a dar una especie o cuerpo cierto por otro" (p. 377). Este contrato permite a dos partes intercambiar propiedades inmobiliarias, como terrenos, casas, sin necesidad de un pago en dinero. En caso de que haya diferencias en el valor de los bienes, puede incluirse una compensación monetaria parcial.

**Bilateral y conmutativo.** - Es un acuerdo bilateral en el que dos partes se obligan recíprocamente a entregar un bien a cambio de otro. Este tipo de contrato es además conmutativo, ya que las prestaciones de ambas partes son equivalentes; cada una se

compromete a dar una especie o cuerpo cierto por otro. En caso de que existan diferencias en el valor de los bienes, es posible incluir una compensación en dinero.

**Solemne.** - En el caso de la permuta de bienes inmuebles, es necesario que el acuerdo se formalice a través de una escritura pública para asegurar su legalidad. Además, dicha escritura debe ser registrada en el Registro de la Propiedad para que el cambio de titularidad sea válido frente a terceros y se reconozca de manera oficial. En cuanto a las obligaciones y garantías que surgen del contrato, se utilizarán de manera general las normas aplicables a la compraventa, adaptándose a las particularidades de la permuta.

Contrato de promesa. - El artículo 1570 del Código Civil (2024) manda que:

La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes: 1. Que la promesa conste por escrito y por escritura pública, cuando fuere de celebrar un contrato para cuya validez se necesita de tal solemnidad, conforme a las disposiciones de este Código; 4. Que en ella se especifique de tal manera el contrato prometido, que sólo falten, para que sea perfecto, la tradición de la cosa, o las solemnidades que las leyes prescriban. (p. 321)

**Promesa de compraventa.** – Es una convención preliminar por el cual las partes contratantes se comprometen a celebrar, en el futuro, un contrato de compraventa definitivo. En este acuerdo, se establecen las condiciones y términos bajo los cuales se realizará la futura compraventa, como el precio, la descripción del bien y la fecha en que se suscribirá el contrato final. Este solamente origina obligaciones de hacer (celebrar el contrato prometido). Una de las particularidades más importantes de este tipo de contratos es que no se puede prometer celebrar contratos consensuales; solamente reales o solemnes.

4. Hipoteca. – La hipoteca es un derecho real de garantía que se constituye sobre bienes inmuebles o ciertos bienes muebles determinados, como buques o aeronaves, sin desposeer al propietario de su posesión. Su propósito es asegurar el cumplimiento de una obligación principal, generalmente el pago de una deuda. En Ecuador, la hipoteca se encuentra regulada en el artículo 2309 del Código Civil.

**Solemne.** - El Código Civil (2024) en su artículo 2311 manda que “la hipoteca deberá otorgarse por escritura pública, o constituirse por mandato de la ley en los casos por ella establecidos. Podrá ser una misma la escritura pública de la hipoteca y la del contrato a que accede” (p. 469). Al formalizarse mediante este instrumento, se asegura

que el acto cumple con los requisitos legales necesarios y que ha sido autorizado por un notario, quien da fe de la autenticidad de la voluntad de las partes y de la legalidad del acto. Cuestión que posteriormente facilitará la inscripción en el registro correspondiente.

**Accesorio.** - La hipoteca es un contrato accesorio, ya que su espíritu es proteger al contrato principal. Este es un contrato accesorio porque su existencia depende de una obligación principal, generalmente una deuda. Su función es garantizar el cumplimiento de dicha obligación, proporcionando seguridad al acreedor de que podrá recuperar lo adeudado a través del bien hipotecado si el deudor no cumple. Es decir, la hipoteca no tiene una razón de ser independiente, sino que existe como garantía de otra obligación preexistente, lo que la convierte en un contrato subordinado o accesorio al contrato principal.

#### **Requisitos especiales del contrato de hipoteca. –**

En este contrato no hay traslado de la tenencia, sino que los bienes quedan en manos del deudor, pero pasa al acreedor en papel, es decir, en convenio. Además de ello el artículo 2312 del Código Civil (2024) manda que “la hipoteca deberá, además, ser inscrita en el registro correspondiente. Sin este requisito, no tendrá valor alguno, ni se contará su fecha sino desde la inscripción” (p.120).

5. Arrendamiento de inmuebles. – El Código Civil, en su artículo 1856, manda que el arrendamiento es un contrato en el cual ambas partes se obligan de manera recíproca. Una de ellas se compromete a conceder el uso o disfrute de una cosa, ya sea un bien inmueble o mueble, mientras que la otra asume la obligación de pagar una cantidad acordada como contraprestación por ese goce. Este contrato genera derechos y obligaciones para ambas partes, garantizando el uso del bien a cambio del pago correspondiente.

**Principal y consensual.** – Es considerado un acuerdo principal, puesto que no requiera de otro acuerdo u existencia de una obligación previa para su existencia, este subsiste por sí mismo. Adicionalmente de ello el arrendamiento de bienes inmuebles es una convención consensual; pues este se perfecciona por el solo consentimiento de los competentes, sin necesidad de formalidades especiales. Aunque en algunos casos, como el arrendamiento de inmuebles por plazos prolongados, puede requerirse que se formalice mediante escritura pública.

**Oneroso y conmutativo.** – En el contrato de arrendamiento de inmuebles, siempre hay una contraprestación económica, normalmente una renta periódica, a cambio del uso del inmueble. Además, este acuerdo es conmutativo, ya que las obligaciones de ambas partes son conocidas desde el inicio. El arrendador sabe que recibirá la renta y el arrendatario conoce el costo del uso del inmueble.

**No traslativo de dominio.** - El contrato de arrendamiento es no traslativo de dominio, lo que significa que el arrendatario únicamente recibe el derecho de uso y disfrute del inmueble durante el tiempo estipulado, sin adquirir la propiedad de este. Aunque el arrendatario puede aprovechar plenamente las instalaciones del bien arrendado para los fines pactados, la titularidad sigue perteneciendo en todo momento al arrendador. Pues este conserva todos los derechos relacionados con la propiedad, como la posibilidad de disponer o vender el inmueble. Por lo tanto, la relación jurídica se limita al uso temporal del bien, sin que ello implique un traspaso de dominio. Esta característica asegura que el arrendador mantenga su posición como legítimo propietario durante toda la vigencia del contrato.

### **3.2. Aplicación práctica del mencionado servicio respecto a los actos y contratos pertenecientes al sector inmobiliario.**

Una vez abordados y explicados a detalle los elementos clave de estos contratos, esenciales para el correcto funcionamiento del sector inmobiliario, es necesario realizar un análisis exhaustivo sobre el impacto de la digitalización en la práctica notarial. Por lo que este apartado se centrará, en primer lugar, en examinar la normativa que ha permitido la implementación del sistema digital en el ámbito notarial, destacando los avances legislativos que lo han impulsado. Posteriormente, se analizará la aplicación práctica de este servicio, con especial atención a los contratos estudiados y su evolución dentro del entorno digital.

En este sentido, respecto de la normativa que ha permitido la implementación de este sistema en el ámbito notarial, resulta esencial realizar un breve análisis de los lineamientos generales que regirán para todos los actos y contratos por igual. Por lo que se vuelve imperativo estudiar la Resolución 075-2020 del pleno del Consejo de la Judicatura. Sin embargo, es importante resaltar que si bien es cierto la mencionada resolución fue creada en el año 2020, es decir, en un primer momento de la creación de

la reforma; por lo que hoy en día ciertos aspectos dictados por el mismo ya han sido modificados.

Pues bien, en este contexto se debe destacar que el reglamento, en su artículo segundo, establece que los fedatarios ejercerán su función dentro del cantón correspondiente a su competencia, tal como se analizó previamente en este trabajo de titulación. Además, el reglamento impone la obligación de que los contratantes incluyan una declaración donde se precise que la ubicación del solicitante corresponde al lugar donde ha requerido el servicio notarial. Esta disposición ha buscado conseguir asegurar que la prestación del servicio notarial se realice dentro de los límites territoriales establecidos.

Del mismo modo, resulta esencial hacer referencia al artículo cinco del reglamento, el cual manda que la responsabilidad de validar la firma electrónica de los otorgantes recaerá sobre las y los notarios, conforme a lo establecido en la ley vigente. Este mandato subraya la función crítica de los notarios en el proceso de certificación y autenticación digital, garantizando que las firmas electrónicas sean verificadas con rigor y conformidad legal. Asimismo, dicho artículo manda que las y los notarios deben encargarse de la gestión y conservación del archivo electrónico de todos los actos, contratos y diligencias formalizados a través de medios digitales. Esta disposición es clave para asegurar que cada documento generado electrónicamente sea custodiado adecuadamente, quedando protegido y accesible bajo la supervisión directa de los notarios.

En segundo lugar, es necesario referirse a la Resolución 083-2020, la cual busca facilitar la aplicación del “REGLAMENTO PARA LA IMPLEMENTACIÓN PROGRESIVA DE ACTOS, CONTRATOS Y DILIGENCIAS NOTARIALES A TRAVÉS DEL USO DE MEDIOS ELECTRÓNICOS Y REDUCCIÓN DE TARIFAS”. En el mandato legal trece del mencionado texto se establece cómo los ciudadanos podrán acceder a los servicios notariales electrónicos. Según lo dispuesto, las y los peticionarios, así como los abogados, deberán dirigir su petición al correo electrónico de la notaría elegida. Además, se establece que, como requisito previo, deberán disponer de una firma electrónica. Adicionalmente de ello el artículo catorce del mismo cuerpo manda que respecto de la validación firma electrónica de los documentos que reciba la o el notario podrá realizarse en la aplicación FirmaEC u otras aplicaciones.

Cuestión que resulta inconveniente; pues permitir que un notario valide firmas electrónicas en cualquier aplicación, en lugar de una específica aprobada por el Consejo de la Judicatura, podría comprometer la seguridad jurídica. Esta flexibilidad podría dar lugar a la manipulación de documentos, la falta de estándares de seguridad y la posibilidad de fraudes, lo que afectaría la confianza en la función notarial. Asimismo, la ausencia de un sistema único y regulado dificultaría la trazabilidad y verificación de las firmas, poniendo en riesgo la integridad de los actos jurídicos.

En base a lo mencionado con anterioridad se puede establecer entonces que el procedimiento general a seguir para tramitar un acto o contrato a través del servicio notarial telemático será, en primer lugar, dirigir una solicitud o minuta al correo electrónico de la notaría de su elección para comunicar su intención de acceder al mencionado servicio para la celebración de un acto o contrato. Posterior a ello los contratantes realizarán una declaración donde se precise que la ubicación del solicitante corresponde al lugar donde ha requerido el servicio notarial. En cuanto a la firma de los documentos, esta se realizará de manera electrónica por parte de los otorgantes y del notario. Seguido de ello se deberá coordinar el día y la hora para realizar la comparecencia.

Una vez llegue el día de la cita los comparecientes y notario deberán ingresar a la plataforma autorizada por el Consejo de la Judicatura para la utilización del mencionado servicio, cuando esta finalmente se cree. Durante la comparecencia se verificarán, en primer lugar, los documentos habilitantes, los documentos de identidad y anexos remitidos por la o las partes de manera electrónica al notario. En segundo lugar se realizará la constatación de la identificación del o de los otorgantes, estado civil, edad, ocupación, nacionalidad y domicilio. Posterior a la lectura del documento el notario procederá a receptar la firma electrónica de la o las partes concluyendo con la firma electrónica del notario autorizante. Posteriormente se incorporará el contenido de la escritura al protocolo notarial electrónico. Por último, se materializarán los documentos electrónicos para ingresarlos en el Libro de Protocolo.

Ahora bien, en relación con la aplicación práctica del servicio notarial telemático en los actos y contratos del sector inmobiliario, como se ha detallado en el apartado anterior de este capítulo, es fundamental realizar ciertas consideraciones. Si bien es cierto todos estos actos y contratos pertenecen a la misma industria, sin embargo, es importante destacar que cada uno de ellos recae sobre objetos distintos y responde a causas diversas.

Esta variabilidad implica que la implementación del servicio notarial telemático no sea uniforme en todos los casos, sino que deberá adaptarse a las particularidades de cada acto o contrato en específico. Por lo tanto, es necesario analizar cuidadosamente cada situación para garantizar que la aplicación del servicio no solo sea efectiva, sino que también cumpla con los requisitos legales y normativos establecidos, asegurando así la seguridad jurídica de las transacciones involucradas.

En ese sentido, en primer lugar, se debe resaltar que la utilización práctica del mencionado servicio trae consigo múltiples beneficios, entre los que se incluyen la facilitación, agilización y aumento del tráfico jurídico de los actos y contratos vinculados al sector inmobiliario. Esto se debe a que la digitalización de los trámites permite reducir significativamente las barreras físicas y temporales que tradicionalmente han limitado la eficacia de los procesos notariales, proporcionando una mayor fluidez en la formalización de los contratos. De esta manera, las partes involucradas ya no necesitan estar presentes físicamente en la notaría durante la celebración de estos actos, lo que optimiza tanto el tiempo como los recursos para todas las partes implicadas.

En segundo lugar, es preciso mencionar que la aplicación de este servicio notarial también mejora significativamente la accesibilidad a los servicios notariales, lo que resulta especialmente relevante para las comunidades que se encuentran en zonas rurales, así como para las personas con movilidad reducida. Estas poblaciones, que tradicionalmente enfrentaban dificultades tanto físicas como económicas para acceder a los servicios notariales, ahora pueden beneficiarse de un sistema que elimina estas barreras y les brinda la oportunidad de realizar sus trámites de manera más sencilla y eficiente. Como resultado de esta mejora en la accesibilidad, se generará un mayor acceso a la seguridad jurídica, lo que, a su vez, acelerará la economía local al facilitar transacciones más rápidas y eficientes para todos los involucrados.

Adicionalmente, un punto esencial será la reducción de costos y tiempos que tendrá como consecuencia la aplicación del servicio notarial telemático, ya que la eliminación de la necesidad de presencia física no solo reduce los costos asociados al traslado, sino que también minimiza el uso de documentos impresos, lo que impacta positivamente en el tiempo de ejecución de los contratos. Este servicio notarial telemático permite la formalización de contratos en tiempo real, lo cual resulta vital en situaciones donde los plazos son ajustados, como ocurre en algunas transacciones de hipotecas o arrendamientos. Como resultado, se evitan retrasos y posibles sanciones por

incumplimientos de plazos, lo que contribuye a una agilización en los procedimientos notariales.

Por otra parte, respecto a la seguridad jurídica, como se ha destacado a lo largo de la realización de este trabajo de titulación, la implementación telemática introduce nuevos mecanismos de validación, como la firma electrónica avanzada, que otorga a los contratos un nivel adicional de seguridad, así como la utilización de blockchain, que permite registrar información de manera segura y transparente. Además, el uso de tecnologías como el encriptado refuerza la integridad y autenticidad de los documentos, lo que contribuye a un marco legal más robusto. Este tipo de mejoras tecnológicas, por lo tanto, amplía la confianza en las transacciones inmobiliarias y procesos notariales, ya que se protegerá la inviolabilidad de los documentos.

Ahora bien, un aspecto fundamental a destacar de la aplicación práctica del servicio notarial telemático resulta ser el principio de economía procesal; el cual tiene como objeto principal la optimización de los recursos y la reducción de costos y tiempos en los procedimientos legales. Pero ¿cómo sería aplicable un principio de derecho procesal en materia notarial? En materia notarial, la aplicación de este principio a través del servicio notarial telemático se puede observar en varios aspectos. Por ejemplo, con la reducción de tiempos; pues la digitalización de los trámites notariales permite eliminar la necesidad de trasladarse para llevar a cabo el acto o contrato necesario, lo que permite que los ciudadanos concluyan sus gestiones de manera más rápida y eficiente.

Adicionalmente de ello se puede ver reflejado en la optimización de recursos notariales; pues la implementación de tecnologías digitales permite a los notarios gestionar un mayor volumen de trámites en menos tiempo. Esto no solo beneficia a los ciudadanos, sino que también maximiza la eficiencia del trabajo notarial. Cuestión que va totalmente de la mano con el principio de economía procesal, pues se cumple con la agilización y aumento de flujo jurídico que persigue conseguir este principio. En base a lo cual se establece que el servicio notarial telemático, al aplicarse bajo el principio de economía procesal, no solo optimiza los recursos y reduce costos y tiempos, sino que también mejora el acceso y la eficiencia del sistema notarial, beneficiando a todos los involucrados en el proceso.

En el mismo sentido es fundamental hacer un análisis de las barreras de entrada, siendo estas en el ámbito legal los obstáculos que dificultan o impiden que nuevos

competidores accedan a un mercado o sector específico. Estas barreras pueden ser de diversos tipos y tienen un impacto significativo en la competencia y el desarrollo de la práctica legal. Por lo que se debe establecer el aporte positivo que realiza el servicio notarial telemático al flujo jurídico en el país; pues al brindar un acceso más cómodo y conveniente al usuario y presentar la posibilidad de acceder al servicio notarial desde cualquier parte del mundo se reducen estas barreras y se aporta a que nuevos competidores accedan al mercado inmobiliario y aumente el tráfico jurídico del mismo.

Ahora bien, en cuanto a la aplicación práctica del mencionado servicio respecto a los actos y contratos pertenecientes al sector inmobiliario se debe mencionar el impacto que tiene la aplicación de este servicio en el contrato de hipoteca; pues la digitalización del proceso hipotecario permite una formalización más rápida, lo que facilita la entrega de fondos y la inscripción de la hipoteca en los registros públicos. Adicionalmente de ello se agiliza la colaboración entre las partes involucradas, es decir, notarios, bancos y clientes, pues se permite una sincronización más eficiente en cuanto a sus comparecencias. Además, la firma de contratos de hipoteca de manera telemática aumenta el flujo de las operaciones financieras, cuestión que resulta fundamental para la economía de la sociedad ecuatoriana, pues con ello se moviliza tanto el tráfico inmobiliario como el movimiento crediticio.

De igual forma, el impacto que tiene la aplicación del servicio notarial telemático en el contrato de compraventa de bienes inmuebles resulta crucial para el dinamismo del sector inmobiliario. Este tipo de contrato es uno de los más relevantes y frecuentes en dicha industria, ya que a través de él se formalizan las transacciones de bienes raíces, asegurando que el traspaso de la propiedad se realice de manera legal y eficiente. La digitalización del proceso no solo aumenta el flujo jurídico en las notarías, agilizando la tramitación de documentos, sino que también incrementa la seguridad y transparencia en cada transacción. Este contrato es fundamental para el crecimiento de la economía inmobiliaria, ya que facilita la movilidad de capital, permite la inversión en propiedades y asegura que los intercambios se realicen sin contratiempos, lo cual repercute positivamente en el desarrollo económico general del país.

Asimismo, en cuanto a su aplicación en la promesa de compraventa se debe destacar que, en la misma, su formalización telemática permite realizar los acuerdos preliminares de manera más ágil, lo que a su vez da mayor seguridad y rapidez a la etapa previa a la compraventa definitiva. El contrato de promesa de compraventa puede beneficiarse

significativamente del servicio notarial telemático, ya que este proporciona mayor rapidez en su celebración gracias a la facilidad de acceso al notario. Además, contribuye a la reducción de costos relacionados con la movilización necesaria para acudir a la notaría, creando un marco más eficiente que se adapta a las necesidades de los usuarios en el entorno digital moderno.

De igual forma, respecto de los contratos de arrendamiento de inmuebles y el de permuta, la aplicación del servicio en estudio agiliza no solo la formalización de los contratos, sino también la ejecución de las cláusulas pactadas, lo que es especialmente relevante para aquellas personas que, por motivos de distancia, salud o movilidad, no pueden acudir físicamente a la notaría. La posibilidad de firmar y validar estos contratos de manera remota no solo ahorra tiempo, sino que facilita que tanto el arrendamiento, como la permuta se lleven a cabo sin interrupciones ni demoras, acelerando así la entrada en vigor del acuerdo. Además, la conservación digital de los documentos garantiza un control preciso y permanente sobre los términos del contrato, lo que resulta ventajoso para ambas partes en caso de cualquier eventual litigio, incumplimiento o necesidad de renegociación de las condiciones establecidas. La accesibilidad de estos registros digitales asegura la claridad y protección de los derechos tanto del arrendador como del arrendatario y de los permutantes.

En este sentido el servicio notarial telemático representa una transformación significativa en la manera en que se llevan a cabo las transacciones inmobiliarias. Desde la hipoteca hasta la permuta, pasando por la compraventa, la promesa y el arrendamiento, el uso de herramientas digitales no solo mejora la eficiencia, sino que también fortalece la seguridad jurídica, la transparencia y la accesibilidad a los servicios notariales. Adicionalmente de ello se debe destacar que uno de los aportes más positivos que realiza el servicio notarial telemático es que el tráfico inmobiliario y crediticio aumenta de manera considerable lo que genera consecuencias directas en el tráfico económico local.

### **3.3. Soluciones a los posibles desafíos**

A lo largo de este trabajo de titulación se han identificado diversos desafíos que enfrentará el servicio notarial telemático, destacándose entre ellos la inexistencia de una plataforma autorizada para su prestación, la cual debía ser creada por el Consejo de la Judicatura. Este obstáculo ha sido analizado de manera exhaustiva en la investigación, concluyéndose que su ausencia podría vulnerar la seguridad jurídica de los usuarios, al

no garantizarles el acceso a un servicio con las medidas de seguridad informática necesarias. La solución evidente a este problema es que el Consejo de la Judicatura proceda con la consolidación de dicha plataforma, asegurando así la protección de los derechos de los contratantes.

Adicionalmente de ello se ha podido identificar como uno de los desafíos más significativos para esta novedosa reforma la falta de armonización de la normativa legal pues como se ha podido identificar ya en el primer capítulo de esta investigación, con la implementación de la reforma materia de estudio se ha creado una antinomia jurídica respecto de la competencia de notario. Pues el artículo cinco de la Ley Notarial manda que, necesaria y obligatoriamente, una de las partes deberá encontrarse en el cantón de competencia del notario y que las demás podrán estar en cualquier lugar. Mientras que el artículo siete de la Ley Notarial manda que cada Notario ejercerá su función dentro del cantón para el que haya sido nombrado. Cuestión que como se ha analizado ya deja en una situación de incertidumbre tanto a los usuarios del servicio como a los notarios del país.

Esto sumado a que la implementación del servicio notarial telemático en Ecuador enfrenta importantes limitaciones en el ámbito jurídico, ya que muchas de las leyes existentes no han sido actualizadas para incluir disposiciones sobre la validez y el reconocimiento de documentos digitales. Esta falta de adaptación puede generar conflictos en la interpretación y aplicación de normas que tradicionalmente han estado enfocadas en procedimientos presenciales. Sin un marco legal claro que regule el uso de la tecnología en el notariado, podrían surgir incertidumbres sobre la autenticidad de los documentos emitidos de manera virtual, lo que limitaría la confianza del público en el nuevo sistema y obstaculizaría su correcta implementación.

Por lo tanto, la actualización y armonización de la normativa legal vigente es esencial para establecer un marco normativo más claro y coherente. Esta iniciativa debe impulsar una reforma legal integral que precise las competencias de los notarios ecuatorianos, evitando así ambigüedades y posibles conflictos de interpretación en el ejercicio de sus funciones. Una delimitación clara de estas competencias no solo fortalecería la seguridad jurídica, sino que también mejoraría la confianza de los ciudadanos en el sistema notarial del país.

Otro de los desafíos que han sido identificados a lo largo de esta investigación es la falta de aplicación del principio de inmediación que se generará entre el notario y las partes comparecientes. Este aspecto es de vital importancia en el ejercicio de la función notarial, ya que el contacto directo permite al notario verificar plenamente los elementos esenciales del contrato. Pues a través de esta interacción, el notario puede detectar indicios de nerviosismo, temor, falta de comprensión por parte de los comparecientes, además de la identidad de las partes, sus documentos habilitantes, entre otras circunstancias que contribuyen a garantizar la validez y transparencia del acto. Por tanto, la ausencia de inmediación en el servicio notarial telemático podría representar un riesgo para la seguridad jurídica de los actos y contratos celebrados a través de esta modalidad.

En este mismo sentido, uno de los desafíos que puede presentarse al momento de utilizar el servicio notarial telemático es la suplantación de identidad. Los avances tecnológicos actuales, en especial el desarrollo de la inteligencia artificial, facilitan la manipulación de imágenes y videos en tiempo real, lo que incrementa el riesgo de que se altere la identidad de las personas durante una videollamada. Este problema pone en evidencia la necesidad de implementar mecanismos de seguridad avanzados que garanticen la autenticidad de los participantes en los actos notariales virtuales, protegiendo la integridad del proceso y la seguridad jurídica.

La solución a estas dos problemáticas gira alrededor de la potencialización en la utilización de herramientas tecnológicas que permitan suplir, en primer lugar y en medida de lo posible, la inmediación tradicional. Ejemplo de ello sería la implementación de sistemas de verificación biométrica los cuales se encuentran compuestos por sistemas de reconocimiento facial, de voz o huellas dactilares; lo que ayudaría a autenticar la identidad de las partes. Esto reduciría los riesgos asociados con la suplantación de identidad o la falta de certeza sobre la autenticidad de los comparecientes. Adicionalmente respecto de la constatación de los elementos esenciales del contrato esta se podría verificar mediante el registro de las sesiones de firma electrónica y las comparecencias a través de medios audiovisuales; lo que permitiría contar con evidencia del proceso, asegurando que las partes actuaron de manera voluntaria y consciente, sin coacciones.

Adicionalmente de ello la utilización de sistemas de validación con doble factor permitirá reforzar la seguridad en la validación de las firmas electrónicas, se podrían utilizar métodos de doble autenticación, combinando la firma electrónica con códigos de

acceso únicos enviados a dispositivos personales, asegurando que solo los comparecientes autorizados puedan participar. Esto complementado con la capacitación para notarios en entornos digitales. Pues la formación continua de los notarios en el uso de herramientas tecnológicas y en la identificación de posibles riesgos asociados con la virtualización de su función, facilitará una prestación del servicio más segura y completa.

En el mismo sentido se ha planteado a lo largo de este trabajo de investigación como otra de las problemáticas la seguridad cibernética y protección de datos personales. Pues las plataformas digitales están sujetas a posibles ataques cibernéticos, filtración de información personal digital, mala utilización de herramientas, entre otras circunstancias. Cuestión que representa una amenaza importante en cuanto a la seguridad que nos puede brindar la plataforma digital del servicio notarial telemático. Por lo que será trabajo del Consejo de la Judicatura crear una plataforma digital completamente blindada, que asegure la protección de los datos personales de los usuarios y se proteja de los posibles ataques cibernéticos que esta podría experimentar.

Otro desafío que podría presentar la utilización del servicio notarial telemático sería la brecha digital y acceso desigual a internet. Pues, como es de conocimiento general, en el Ecuador existen sectores poblacionales que, ya sea debido a su ubicación geográfica en áreas rurales o por la limitación de sus recursos económicos, no cuentan con acceso adecuado a servicios de internet. Lo que presenta una imposibilidad total para que los mismos puedan acceder a este servicio. Por lo que se desea destacar que la utilización de este será exclusivo y distintivo para los ciudadanos de esta nación que tienen el privilegio de tener acceso a las mencionadas tecnologías. Lamentablemente en base a la problemática planteada no es posible proponer una solución; pues cualquiera que se intente mencionar resulta sumamente utópica.

Otro de los aspectos clave es que con la utilización del servicio notarial telemático se podría llegar a incrementar el riesgo de corrupción al permitir que los ciudadanos accedan a notarios en cualquier cantón. Esta flexibilidad podría facilitar prácticas indebidas, ya que ciertos ciudadanos podrían buscar notarios que estén dispuestos a realizar trámites de manera irregular. La posibilidad de elegir notarios sin restricciones geográficas puede fomentar un ambiente propicio para la manipulación de procedimientos y la creación de redes de corrupción, especialmente si no existen controles adecuados que garanticen la transparencia y la ética en el ejercicio de la función notarial.

Una de las soluciones más importantes y necesarias para abordar esta problemática será establecer con claridad, de una vez por todas, cómo se regulará la competencia territorial del notario en la normativa ecuatoriana. La falta de precisión en este aspecto puede generar confusión tanto para los notarios como para los usuarios del servicio notarial telemático, lo que podría afectar la seguridad jurídica y la correcta prestación de los servicios. Por ello, resulta indispensable que la legislación contemple reglas claras que definan los límites y alcances de la competencia notarial en el ámbito digital, a fin de evitar conflictos y garantizar un servicio eficiente y equitativo.

Los costos asociados con la implementación del servicio notarial telemático podrían representar un desafío significativo para su correcta utilización, ya que la creación y mantenimiento de una plataforma digital que garantice altos niveles de seguridad y confiabilidad implica gastos considerablemente elevados. Esta situación genera una preocupación inicial para los notarios, quienes podrían enfrentar desventajas económicas si se materializa la propuesta del Consejo de la Judicatura de que sean ellos los responsables de financiar la creación de dicha infraestructura tecnológica. La carga financiera que recaería sobre los notarios no solo afectaría su economía, sino que también podría obstaculizar la adopción generalizada del servicio.

Además, surge una incertidumbre considerable respecto a qué institución asumiría los costos continuos relacionados con el mantenimiento y actualización de la plataforma, un aspecto esencial para garantizar su funcionamiento a largo plazo y su adaptabilidad frente a posibles vulnerabilidades de seguridad o avances tecnológicos. En consecuencia, es necesario que se clarifique y delimite de manera precisa cuál será la fuente de financiamiento, tanto para la implementación inicial como para la sostenibilidad futura del servicio, a fin de evitar que estos costos se interpongan en su correcto desarrollo y afecten la prestación del servicio notarial telemático.

En conclusión, la implementación del servicio notarial telemático enfrenta una serie de desafíos significativos que deben ser abordados para garantizar su eficacia y seguridad. Entre los principales obstáculos se encuentra la inexistencia de una plataforma autorizada y eficiente para su prestación, lo cual limita su aplicación práctica. A esto se suma la falta de armonización en la normativa legal vigente, lo que genera inconsistencias y vacíos jurídicos. Además, la ausencia de intermediación directa entre notario y partes eleva el riesgo de suplantación de identidad, comprometiendo la confianza en el proceso.

Asimismo, la ciberseguridad y la protección de datos personales son cuestiones críticas, dado el riesgo de vulneraciones a la información sensible. La brecha digital y el acceso desigual a internet también constituyen barreras que excluyen a ciertos sectores de la población. De no ser gestionados adecuadamente, estos factores pueden incrementar el riesgo de corrupción y generar costos elevados en la implementación de estas nuevas tecnologías, afectando su viabilidad.

Por lo que la actualización y armonización de la normativa legal vigente es esencial para establecer un marco jurídico claro y coherente que permita la implementación efectiva del servicio notarial telemático. La falta de una regulación adaptada a las nuevas tecnologías genera vacíos que obstaculizan su funcionamiento y aumentan los riesgos propios del mismo. Para abordar estas problemáticas, resulta clave potenciar el uso de herramientas tecnológicas avanzadas, como los sistemas de verificación biométrica, que incluyen el reconocimiento facial, de voz y de huellas dactilares. Estos mecanismos de autenticación permitirían validar la identidad de los comparecientes de manera confiable, reduciendo significativamente los riesgos y reforzando la seguridad del proceso notarial. La armonización legal, junto con la adopción de estas tecnologías, contribuiría a generar un entorno más seguro y eficiente en la prestación de servicios notariales telemáticos.

## CONCLUSIONES

Finalmente, el análisis y las discusiones realizadas respecto del contexto en el que se llevó a cabo la creación de la reforma, así como su ámbito de aplicación, las prohibiciones normativas y el marco legal que la regula, ponen de manifiesto que la Reforma a la Ley Notarial, publicada el 8 de diciembre de 2020, ha generado cambios significativos en la función notarial en Ecuador, posibilitando la celebración de actos y contratos a través de medios telemáticos tanto a nivel nacional como internacional. A lo largo de la presente investigación, se ha identificado como uno de los elementos precursores de esta modificación normativa a la pandemia de COVID-19 y la necesidad del sector inmobiliario de continuar con su actividad. Además, se ha establecido que las disposiciones adoptadas excluyen ciertos actos y contratos específicos que solo se realizarán de forma presencial. Asimismo, se ha desarrollado un estudio del marco legal que la regula, definiendo las modificaciones normativas introducidas por esta reforma. Estos hallazgos responden al objetivo planteado de analizar el marco legal que regula el servicio notarial telemático y su aplicación en transacciones inmobiliarias.

La investigación efectuada también reafirma el cumplimiento de uno de los objetivos de la investigación: examinar la importancia de la función notarial en la sociedad contemporánea, identificando y analizando sus deberes y principios fundamentales en la protección de los derechos y la seguridad jurídica. Pues se ha determinado que los notarios, como depositarios de la fe pública, son reconocidos por su ética y conocimiento legal, y cumplen con las atribuciones recogidas en el artículo 18 de la Ley Notarial ecuatoriana. Desarrollan su labor con estricto apego a los principios notariales fundamentales y protegen los derechos de los comparecientes al realizar una revisión rigurosa de los elementos esenciales, accidentales y específicos de los contratos.

Asimismo, se ha realizado un estudio profundo de los actos y contratos más relevantes del sector inmobiliario, determinando sus características y funciones principales. También se ha analizado detalladamente la implementación práctica del servicio notarial telemático, estableciendo los procedimientos generales y específicos aplicables en dichos contratos relacionados a la esfera del sector inmobiliario. En base a ello, los resultados obtenidos reflejan claramente cuales son los desafíos y barreras a los que se enfrenta el servicio notarial telemático. Entre ellos se destacan la ausencia de una plataforma autorizada, la falta de armonización normativa, la ausencia del principio de intermediación entre notarios y comparecientes, el riesgo de suplantación de identidad, la

brecha digital, el aumento de riesgos de corrupción por la interacción entre ciudadanos y notarios de diferentes cantones, y los costos asociados con la implementación y mantenimiento de la plataforma.

Para enfrentar estos desafíos, el Consejo de la Judicatura ha adquirido la obligación de crear una plataforma digital autorizada para el servicio notarial telemático, la misma que hasta la presente fecha no ha sido implementada. Asimismo, se sugiere la actualización de la normativa vigente, además de incorporar tecnologías como la verificación biométrica, el registro audiovisual y la validación de doble factor para mejorar la seguridad. También es necesario desarrollar una plataforma robusta que proteja los datos y prevenga ciberataques, así como definir cuál será la competencia territorial del notario y establecer cómo se dará la financiación del servicio.

Los resultados obtenidos han respondido satisfactoriamente a la pregunta de investigación planteada, revelando claramente cómo se aplica el servicio notarial telemático en el sector inmobiliario y su impacto en la seguridad jurídica de los actos y contratos celebrados. Además, se ha comprobado que la reforma objeto de estudio representa un avance significativo hacia la modernización del sistema notarial en Ecuador; pues facilita un acceso más amplio al servicio notarial, permite la formalización remota de contratos y actos notariales y dinamiza las transacciones inmobiliarias y crediticias al reducir barreras geográficas y de tiempo.

Este trabajo de titulación no solo ha explorado a fondo la reforma a la Ley Notarial, su creación y la legislación que la regula, sino que ha analizado su profundo impacto en la modernización del servicio notarial ecuatoriano. Ha puesto de manifiesto la crucial relevancia del notario en el ámbito jurídico nacional, resaltando su capacidad para adaptarse y desempeñar un papel fundamental en la protección de la seguridad jurídica. Además, ha permitido estudiar a detalle la implementación del servicio notarial telemático, identificando sus principales desafíos y barreras, proponiendo soluciones prácticas que buscan optimizar la función notarial y fortalecer la seguridad jurídica en Ecuador, marcando el camino hacia un sistema notarial más eficiente y seguro para el futuro.

En síntesis general, los resultados obtenidos a lo largo de esta investigación resaltan la relevancia de la función notarial y la posibilidad de brindar el servicio telemático al sector inmobiliario, el cual a su vez resalta por la ineludible importancia en su aporte a la

economía nacional y su impacto directo en el desarrollo económico del país. La implementación del servicio notarial telemático, como resultado de la reforma, se presenta como una valiosa herramienta para fomentar y aumentar el tráfico jurídico e inmobiliario, al simplificar y agilizar los procesos relacionados con la compraventa, promesa de compraventa, permuta, hipoteca y el arrendamiento de inmuebles. Así, esta reforma no solo mejora la eficiencia de los trámites, sino que también impulsa el dinamismo del mercado inmobiliario y crediticio, contribuyendo a su crecimiento y fortalecimiento.

Finalmente, reflexionar sobre la implementación del servicio notarial telemático ha sido especialmente revelador, ya que no solo se han identificado obstáculos y desafíos significativos, sino que también se han detectado numerosas oportunidades para fortalecer la práctica notarial en un mundo cada vez más digitalizado. Este análisis ha demostrado la importancia del rol del notario en todos los negocios jurídicos que son autorizados por estos; y a su vez ha permitido comprender las complejidades que acompañan a la digitalización de dichos negocios, desde la protección de los datos y la ciberseguridad hasta la capacitación continua de los notarios en nuevas tecnologías. Lo que resalta la necesidad de una adaptación constante por parte del notariado, un compromiso que no solo responde a la modernización de la celebración de los actos y contratos, sino que se traduce en el esfuerzo por garantizar la protección de los derechos de los ciudadanos y su seguridad jurídica.

## REFERENCIAS

- Arellano Sarasti Paúl David. (2020). *El notariado en el Ecuador: deberes y obligaciones* (Corporación de Estudios y Publicaciones CEP, Ed.; Primera. Marzo 2020).
- Carrasco Piedra María Consuelo. (2021). *Perfeccionamiento de los Contratos Jurídicos elaborados Electrónicamente* (Editorial Ebooks, Ed.; Primera Edición).
- Cavallé Cruz Alfonso. (2023, April 26). *Algunas cuestiones éticas en la innovación tecnológica de la función notarial.*
- Chaves Rodríguez Iris. (2002). *Organización del Notariado en América* . Universidad de Costa Rica.
- Código Civil, Pub. L. No. 46, Registro Oficial Suplemento (2005).
- Código de La Niñez y Adolescencia , Pub. L. No. Registro Oficial 737, Registro Oficial 737 (2003).
- Constitución de La República Del Ecuador 2008, Pub. L. No. Decreto Legislativo 0, Registro Oficial 449 de 20-oct-2008 (2008).
- Delgado Ricardo. (2021). *La seguridad jurídica en los sistemas legales contemporáneos: Teoría y práctica.* (Editorial Jurídica y Práctica, Ed.).
- El Universo. (2024, April 2). *Remesas que llegan a Ecuador baten récord pero inversión baja, una mala combinación en 2023.*
- Ganzález Pascual, A. , S. A. E. , F. C. C. , P. V. M. J. , D. A. Z. , T. G. D. A. , M. C. J. M. , M. R. I. , T. D. J. , y F. M. M. (2021, January 7). *Acto jurídico, qué es.* .
- García Cruz Jessica Julissa. (2021). *Análisis de la seguridad jurídica mediante la incorporación de la firma digital en el sistema notarial y registral* . Universidad César Vallejo.
- García Juan. (2019). *Derecho Notarial y Registral* (Editorial Jurídica., Ed.).
- Implementación de Actos Notariales a Través de Medios Electrónicos, Pub. L. No. RESOLUCIÓN 083-2020, Suplemento Registro Oficial N° 386 (2021).
- Inmobiliaria Caracol. (2024, May 28). *El sector inmobiliario en Ecuador: Un motor de crecimiento y desarrollo.* .
- Ley Notarial, Pub. L. No. 1404, Registro Oficial No. 158 (2022).

- Ley Orgánica de Apoyo Humanitario Para Combatir La Crisis Sanitaria Derivada Del Covid-19, Pub. L. No. 229, Registro Oficial No 229 (2020).
- Lugo Denis, D., Nicor Barrera Quesada, L., & Pérez Alemán, A. (2014). Deontología notarial y su repercusión jurídica social. *Derecho y Ciencias Sociales*, 10.
- Martínez Ortega Juan Carlos. (2016). *Introducción al Derecho Notarial*. Depósito Legal (Asociación Estatal de Empleados de Notarías - FEAPEN, Ed.). UIPAN.
- Noboa Bejarano Ricardo. (2020). *La realidad y las reglas legales*. <https://www.larepublica.ec/blog/2020/04/30/realidad-reglas-legales/>.
- Palacios Sacoto Eduardo. (2016, January). La imparcialidad del notario, garantía del servicio notarial. *Número 1*.
- Rodríguez Adrados Antonio. (2007). *Principios notariales De visis et auditis suis sensibus*.
- Sarasti, P. A. (2023). Constitutional Rights, Human Rights and Information and Communication Technologies in Ecuador. *Migration Letters*, 20(S10), 1150–1158. <https://doi.org/10.59670/ml.v20iS10.5493>
- Unión Internacional del Notario. (2024). *Deontología y reglas de organización del notario*. International Union of Notaries.