



UNIVERSIDAD ESTATAL

PENÍNSULA DE SANTA ELENA

FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y DE LA SALUD

CARRERA DE DERECHO

**TRABAJO DE INTEGRACIÓN CURRICULAR PREVIO A LA
OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE ABOGADO**

TÍTULO:

**UNIDAD DEL ACTO NOTARIAL EN EL CONTEXTO DEL
PRINCIPIO DE COLABORACIÓN EN LAS ACTUACIONES DE
LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD, 2025**

AUTORES:

JENNER RENÉ RIOFRÍO BISCAY

MISHEL AIDE CHICO TOALOMBO

TUTOR(A): ABG. KAREN VANESSA DÍAZ PANCHANA, MGTR.

LA LIBERTAD – ECUADOR

2025

**UNIVERSIDAD ESTATAL PENÍNSULA DE SANTA
ELENA**

**FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y DE LA SALUD
CARRERA DE DERECHO**

**PROYECTO DE INVESTIGACIÓN PREVIO A LA OBTENCIÓN
DEL TÍTULO DE ABOGADO**

TÍTULO:

**UNIDAD DEL ACTO NOTARIAL EN EL CONTEXTO DEL
PRINCIPIO DE COLABORACIÓN EN LAS ACTUACIONES DE
LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD, 2025**

AUTORES:

JENNER RENÉ RIOFRÍO BISCAY

MISHEL AIDE CHICO TOALOMBO

TUTOR(A): ABG. KAREN VANESSA DÍAZ PANCHANA, MGTR.

LA LIBERTAD – ECUADOR

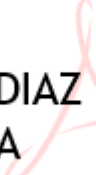
2025

APROBACIÓN DEL TUTOR

CERTIFICO

Que he analizado el trabajo de integración curricular con el título “Unidad del Acto Notarial en el contexto del Principio de Colaboración en las Actuaciones de Los Registros de la Propiedad,2025” presentado por los estudiantes Jenner René Riofrío Biscay y Mishel Aide Chico Toalombo, portadores de las cédulas de ciudadanía N.º 0750360521 y N.º 1726530668 respectivamente, como requisito previo a optar el título de ABOGADO, y declaro que luego de haber orientado científica y metodológicamente su desarrollo, el referido proyecto de investigación se encuentra concluido en todas sus partes cumpliendo así con el proceso de acompañamiento determinado en la normativa interna, recomendado se inicie con los procesos que corresponda.

Atentamente.

**KAREN
VANESSA DIAZ
PANCHANA**  **Firmado
digitalmente por
KAREN VANESSA
DIAZ PANCHANA**

Ab. Karen Vanessa Díaz Panchana Mgt.
TUTORA

VALIDACIÓN GRAMATICAL Y ORTOGRÁFICA

CERTIFICO

Que, he revisado el trabajo de Integración Curricular de título: Unidad del Acto Notarial en el contexto del Principio de Colaboración en las Actuaciones de Los Registros de la Propiedad, 2025 elaborado por los estudiantes de la Carrera de Derecho de la Universidad Estatal Península de Santa Elena: Jenner René Riofrío Biscay y Mishel Aide Chico Toalombo, previo a la obtención del título de Abogado.

Que, he realizado las observaciones pertinentes en los ámbitos de la gramática, ortografía y puntuación del documento, mismas que han sido acogidas proactivamente por los mencionados, corroborando que han sido introducidos los ajustes correspondientes en el trabajo.

Por lo expuesto, autorizo a los peticionarios, hacer uso de este certificado como a bien convengan.

Atentamente.



Lic. Alexi Javier Herrera Reyes

Magíster en Diseño y Evaluación de Modelos Educativos

CC. 0924489255

Registro SENESCYT: 1050-14-86052904

Teléfono: 0962989420

La libertad, a los 26 días del mes de octubre de 2025.

DECLARATORIA DE AUTORÍA

Nosotros, Jenner René Riofrío Biscay y Mishel Aide Chico Toalombo; estudiantes de la Carrera de Derecho de La Universidad Estatal Península de Santa Elena, habiendo cursado la asignatura de Integración Curricular II, declaramos la autoría del presente trabajo de investigación de título “Unidad del Acto Notarial en el contexto del Principio de Colaboración en las Actuaciones de Los Registros de la Propiedad,2025”, desarrollado en todas sus partes por los suscritos estudiantes con apego a los requerimientos de la ciencia del derecho, la metodología de la investigación y las normas que regulan los procesos de titulación de la UPSE.

Atentamente.



Jenner René Riofrío Biscay

CC: 0750360521



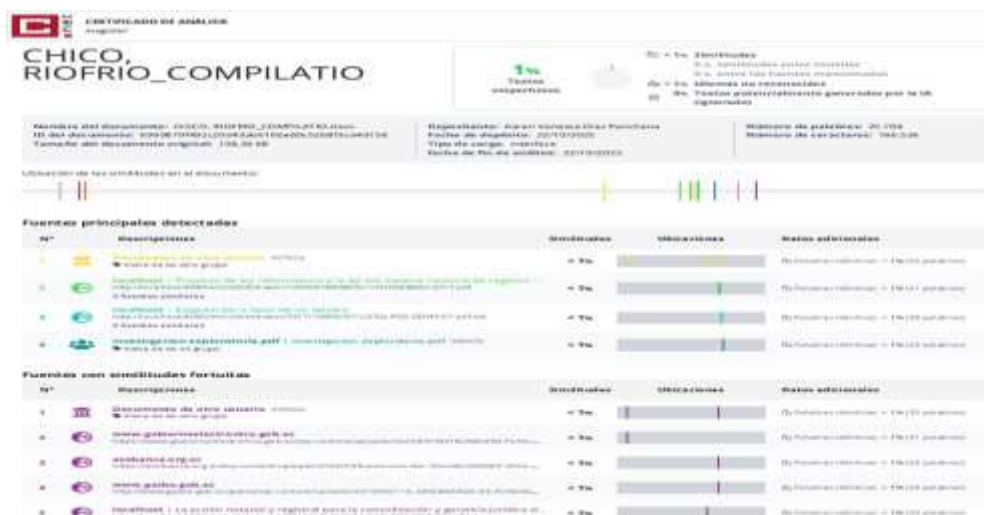
Mishel Aide Chico Toalombo

CC: 1726530668

CERTIFICACIÓN DE ANTIPLAGIO

CERTIFICO

En mi calidad de Tutor del Trabajo de Integración Curricular: “Unidad del Acto Notarial en el contexto del Principio de Colaboración en las Actuaciones de Los Registros de la Propiedad,2025”, perteneciente a Jenner René Riofrío Biscay y Mishel Aide Chico Toalombo, estudiantes de la Carrera de Derecho, CERTIFICO, que el contenido de dicho trabajo ha sido sometido a la validación en el sistema anti plagio COMPILATIO, obteniendo un porcentaje de similitud del 1%, cumpliendo así con los parámetros técnicos requeridos para este tipo de trabajos académicos



Atentamente.

KAREN VANESSA DIAZ PANCHANA Firmado digitalmente por **KAREN VANESSA DIAZ PANCHANA**

Ab. Karen Vanessa Díaz Panchana Mgt
TUTORA

APROBACIÓN DEL TRIBUNAL DE GRADO

Atentamente



Ab. Victor Coronel Ortiz, Mgt.
DIRECTOR DE CARRERA



Ab. Héctor Contreras Febres,
PROFESOR ESPECIALISTA



Ab. Karen Díaz Panchana Mgt.
TUTOR



Ab. Brenda Reyes Tomalá, Mgt.
PROFESORA UIC

DEDICATORIA

A mi madre, Eloisa Toalombo, por ser el pilar fundamental de mi vida, su fuerza inquebrantable y por enseñarme con su ejemplo el valor del esfuerzo y la perseverancia. Esta meta alcanzada es también suya, porque cada logro mío lleva impreso su sacrificio, a mi padre, Carlos Chico, por su apoyo constante y sus consejos sabios han sido una guía en esta etapa de mi camino académico y a mi hermano, Juan Chico, por sus palabras de aliento y por compartir conmigo los sueños y las metas que hoy empiezo a cumplir.

Mishel Aide Chico Toalombo

A mis queridos padres, Rene Riofrio y Mayra Biscay. Este logro académico es un reflejo del incansable esfuerzo que han invertido para brindarme una educación sólida. Cada sacrificio que han hecho, cada día de trabajo duro y cada decisión que tomaron en mi nombre son el fundamento de mi éxito. Su dedicación y compromiso con mi educación son un regalo que valoro más allá de las palabras. Esta tesis es un testimonio de su sacrificio y amor, me llena de orgullo honrarlos de esta manera. Gracias por ser los faros en mi vida, por iluminar el camino hacia el conocimiento y por inculcarme la importancia del trabajo duro y la educación. Los amo profundamente.

Jenner Rene Riofrio Biscay

AGRADECIMIENTO

A Dios por brindarme la sabiduría, fortaleza y experiencia necesaria para poder culminar el proceso de mi carrera universitaria de manera eficaz.

Mi más profundo agradecimiento a la Dra. Karen Diaz por su dedicación y paciencia infinita. Su dirección académica, llena de sabiduría y estímulo, ha sido fundamental para dar forma a esta investigación y mi crecimiento como investigador. No puedo expresar con palabras cuánto valoro su apoyo y orientación a lo largo de este viaje académico.

Extiendo mi agradecimiento a toda la rama de docentes de la facultad de Ciencias Sociales y de la Salud de la UPSE, cuyas enseñanzas han sido la base sobre la cual se construyó esta investigación.

Quisiera expresar mi más sincero agradecimiento a cada uno de los participantes que formaron parte de este estudio. Su disposición a compartir no sólo su valioso tiempo, sino también sus profundas y enriquecedoras perspectivas ha sido fundamental para el desarrollo de este trabajo. La generosidad con la que han ofrecido sus experiencias y conocimientos ha permitido que esta investigación no solo fuera posible, sino que alcanzara una profundidad y relevancia que de otro modo no hubiera logrado. Su participación ha sido un pilar esencial en la consecución de los objetivos de esta tesis, y por ello, les estamos profundamente agradecidos.

Mishel Aide Chico Toalombo y Jenner Rene Riofrio Biscay

ÍNDICE DE CONTENIDO

PORTADA	I
CONTRAPORTADA	II
APROBACIÓN DEL TUTOR	III
VALIDACIÓN GRAMATICAL Y ORTOGRÁFICA	IV
DECLARATORIA DE AUTORÍA	V
CERTIFICACIÓN DE ANTIPLAGIO.....	VI
APROBACIÓN DEL TRIBUNAL DE GRADO.....	VII
DEDICATORIA	VIII
AGRADECIMIENTO	IX
ÍNDICE DE CONTENIDO	X
ÍNDICE DE TABLAS	XIV
RESUMEN EJECUTIVO.....	XV
ABSTRACT.....	XVI
INTRODUCCIÓN	1
CAPÍTULO I.....	3
PROBLEMA DE LA INVESTIGACIÓN	3
1.1 Planteamiento del Problema	3
1.2 Formulación del problema	4
1.3 Objetivos.....	5
1.4 Justificación de la Investigación	6
1.5 Identificación de las Variables de Investigación e Idea a defender	7
CAPÍTULO II.....	8
MARCO REFERENCIAL.....	8
2.1 Marco teórico.....	8
2.1.1 Sistema Notarial en el Ecuador	8

2.1.2 Protocolo en el Sistema Notarial en el Ecuador	9
2.1.3 Principios Fundamentales del Sistema Notarial	10
2.1.4 Generalidades de la unidad del acto notarial	11
2.1.5 El acto notarial como un procedimiento indivisible	13
2.1.6 Efectos jurídicos de la unidad del acto notarial	14
2.1.7 Validez y eficacia de los documentos notariales	15
2.1.8 Incumplimiento del acto notarial	17
2.1.9 Diferencias entre unidad y fraccionamiento del acto notarial	19
2.1.10 La unidad del acto notarial	20
2.1.11 La unidad del acto notarial en contratos y testamentos	21
2.1.12 La unidad del acto notarial en escrituras públicas, testamentos y sus excepciones en el principio de unidad.....	23
2.1.13 Generalidades del Principio de Colaboración.....	25
2.1.14 Principio de Colaboración en el Derecho administrativo	26
2.1.15 Alcance del principio de colaboración en la normativa ecuatoriana	27
2.1.16 Registro de la propiedad	28
2.1.17 Sujetos procesales en el Registro de la propiedad	29
2.1.18 Función y propósito del Registro de la Propiedad.....	30
2.1.19 Principios rectores que rigen en el Registro de la Propiedad	31
2.1.20 Alcance de los principios rectores del Registro de la Propiedad.....	32
2.1.21 Comparación con otros sistemas notariales.....	33
2.1.22 Proceso de digitalización en el Registro de la Propiedad	34
2.1.23 Seguridad jurídica y publicidad registral.....	35
2.1.24 Rol en la seguridad jurídica y publicidad registral	36
2.1.25 Importancia en la protección de derechos de propiedad.....	37
2.1.26 Garantías de la seguridad jurídica en el registro de la propiedad	38
2.1.27 Impacto de la colaboración en la seguridad jurídica	39
2.1.28 Generalidades del Notariado en el Registro de la Propiedad	40
2.1.29 Rol del notariado en el Registro de la Propiedad	40
2.1.30 Los principios del Notariado: Publicidad, autenticidad e intermediación	41
2.1.31 Beneficios de la colaboración interinstitucional en trámites de propiedad	42
2.1.32 Desafíos en la colaboración entre el notariado y el Registro de la Propiedad...	43
2.1.33 Obstáculos en la colaboración entre el notariado y el Registro de la Propiedad	

.....	43
2.2 Marco legal	44
2.2.1 Constitución de la República del Ecuador (2008).....	44
2.2.2 Código Orgánico Administrativo (COA) (2017)	45
2.2.3 Código Orgánico de la Función Judicial (2015).....	48
2.2.4 Ley Notarial (2016)	50
2.2.5 Ley de Registro.....	51
2.2.6 Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos (2023).....	52
2.2.7 Reglamento del Sistema Notarial Integral de la Función Judicial (2020).....	53
2.2.8 Reglamento a la Ley del Sistema Nacional de Registro de datos públicos (2016)	54
2.3 Marco conceptual.....	56
CAPÍTULO III.....	58
Marco Metodológico.....	58
3.1 Diseño y enfoque de la Investigación	58
3.2 Recolección de información.....	58
Población y muestra.....	60
3.3 Tratamiento de la información.....	62
3.4 Operacionalización de las Variables	63
Capítulo IV	72
ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS	72
4.1 Análisis, interpretación y discusión de resultados	72
4.1.1 Análisis de las entrevistas realizadas a los Notarios de la provincia de Santa Elena. 72	
4.1.2 Análisis de las entrevistas realizadas a los Registradores de la Propiedad de la provincia de Santa Elena	78
4.1.3 Análisis de las entrevistas realizadas a los abogados de libre ejercicio de la provincia de Santa Elena.....	84
4.2 Verificación de la idea a defender	89
CONCLUSIONES	91
RECOMENDACIONES	92

Bibliografia 93

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Diferencias entre la unidad del acto notarial en contratos y testamentos	22
Tabla 2. La unidad del acto notarial en escrituras públicas, testamentos y sus excepciones en el principio de unidad	24
Tabla 3. Población	61
Tabla 4. Muestra	61
Tabla 5. Métodos, técnicas e instrumentos	60
Tabla 6. Operacionalización de las variables.....	63

UNIVERSIDAD ESTATAL PENÍNSULA DE SANTA ELENA
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y SALUD
CARRERA DE DERECHO
UNIDAD DEL ACTO NOTARIAL EN EL CONTEXTO DEL PRINCIPIO DE
COLABORACIÓN EN LAS ACTUACIONES DE LOS REGISTROS DE LA
PROPIEDAD,2025

Autores: Jenner Rene Riofrio Biscay

Mishel Aide Chico Toalombo

Tutor: Ab. Karen Vanessa Díaz Panchana, Mgtr

RESUMEN EJECUTIVO

El presente trabajo de investigación examina la unidad del acto notarial en el marco del principio de colaboración interinstitucional entre las notarías y los Registros de la Propiedad en el Ecuador, entendiendo esta unidad como un elemento esencial del sistema notarial latino, cuyo fundamento doctrinario se sustenta en la fe pública preventiva y la seguridad jurídica. Desde el enfoque doctrinario y jurídico el notario no solo autentica documentos, sino que actúa como garante de la legalidad y protector de la voluntad de las partes, por lo que la eficacia del acto notarial no debe limitarse a la firma de las partes, sino abarcar su inscripción registral para consolidar los efectos jurídicos del acto. En este contexto, la investigación identifica que la ausencia de interoperabilidad entre ambas instituciones genera fragmentación procedimental, retrasos, inseguridad jurídica y riesgos de fraude. El objetivo general de este estudio fue analizar el principio de colaboración interinstitucional desde una perspectiva doctrinaria, normativa y empírica, a fin de proponer mecanismos que fortalezcan la eficiencia y transparencia del sistema notarial-registral ecuatoriano. La metodología empleada fue de enfoque cualitativo, mediante entrevistas aplicadas a notarios, registradores de la propiedad y abogados con experiencia en actos notariales, quienes coincidieron en la necesidad de establecer plataformas digitales integradas, normativas expresas que regulen la colaboración y protocolos estandarizados de actuación conjunta. Los resultados evidenciaron que la unidad del acto notarial se ve afectada cuando el proceso de inscripción no se realiza de manera inmediata o coordinada, lo que debilita la fe pública otorgada por el notario y deja en incertidumbre jurídica al usuario. En base a estos hallazgos, se propone reformas normativas y tecnológicas que permitan elevar la unidad del acto notarial a la categoría de principio jurídico vinculante, garantizando la consolidación del derecho de propiedad y fortaleciendo la confianza ciudadana en el sistema jurídico.

Palabras Claves: Unidad, Acto, Notarial, Principio, Colaboración.

ABSTRACT

This research examines the unity of the notarial act within the framework of the principle of interinstitutional collaboration between notaries and the Property Registry in Ecuador, recognizing it as an essential pillar of the Latin notarial system, rooted in preventive legal security and public faith. According to doctrinal postulates established by González Pérez (2019) and the doctrinal framework of the International Union of Notaries, the notary is not merely a document drafter but a guarantor of legality and protector of the will of the parties, which requires an uninterrupted procedural chain from the execution of the act to its registration. This research is motivated by the fragmentation currently existing between notarial and registry institutions, where the lack of technological integration and legal harmonization compromises the effectiveness of the notarial function and the protection of property rights. The general objective of this study was to analyze the principle of interinstitutional collaboration based on doctrinal, jurisprudential, and empirical evidence to propose mechanisms that ensure a unified and efficient notarial-registral process. A qualitative methodology was applied through structured interviews with notaries, property registrars, and legal professionals in the province of Santa Elena. Their testimonies revealed structural deficiencies such as the absence of interconnected digital platforms, interpretative inconsistencies in normative application, and the lack of standardized protocols to ensure the continuity and unity of the notarial act beyond its formal execution. The findings demonstrate that the unity of the notarial act is materially compromised when the act is not linked to the registration stage, affecting the legal certainty guaranteed by Article 82 of the Ecuadorian Constitution. The research concludes that elevating this unity to the status of a binding legal principle, supported by the doctrine of notarial public faith, would facilitate institutional integration, reduce the risks of fraud and duplication of acts, and strengthen the security of property rights. Consequently, this study proposes regulatory and technological reforms aimed at establishing a unified, transparent, and efficient procedural model that aligns with the constitutional mandate of legal security and promotes institutional modernization in Ecuador.

Keywords: Unity, Act, Notarial, Principle, Collaboration.

INTRODUCCIÓN

La unidad del acto notarial constituye un pilar fundamental en el sistema jurídico ecuatoriano puesto que garantiza que las partes que intervienen y el notario concurren en un mismo tiempo y acto con el fin de otorgar fe pública y proteger la voluntad jurídica manifestada entre las partes. Actualmente, en el contexto institucional la aplicación de este principio se relaciona directamente con el deber de colaboración entre la función notarial y el registro de la propiedad, de forma que incide en la eficacia de la inscripción la transparencia documental y el aseguramiento del derecho de propiedad. Sin embargo, la inexistencia de mecanismos interinstitucionales que sean vinculantes y a la vez la creación de plataformas digitales integradas ha propiciado una fragmentación del proceso notarial registral de forma que ocasiona en muchos de los casos duplicidad de actos retardos injustificados y riesgos frente a las garantías que se debe dar a la seguridad jurídica.

El presente trabajo de investigación tiene como finalidad analizar el principio de colaboración interinstitucional aplicable en las actuaciones del registro de la propiedad desde el enfoque de la unidad del acto notarial conforme al marco doctrinal y jurisprudencial que están vigentes en el Ecuador. De ello se realizó un estudio jurídico dogmático y empírico que facilita la comprensión en cuanto a la falta de integración entre el sistema notarial y registral y que aquello afecta a los actos jurídicos de manera que se vulnera la seguridad jurídica en estos procedimientos. Fue pertinente abordar criterios de operadores jurídicos de la provincia de Santa Elena para determinar las barreras normativas tecnológicas y operativas que impiden en el fiel cumplimiento de la unidad del acto notarial y que se lleve no solo con eficacia, sino que se garantice la seguridad jurídica.

El presente estudio se estructura en cuatro capítulos fundamentales que desarrollan de manera progresiva los elementos teóricos, metodológicos y analíticos de la investigación con el fin de demostrar la relevancia jurídica de la unidad del acto notarial y su vinculación con el principio de colaboración interinstitucional en las actuaciones del Registro de la Propiedad. Es importante abordar el planteamiento del problema desde una perspectiva jurídica y social, identificando las consecuencias que genera la falta de cooperación entre notarías y registros en la seguridad jurídica de los usuarios. Asimismo, se formulan los objetivos generales y específicos que direccionan la investigación, se justifica la pertinencia y relevancia del estudio dentro del ordenamiento jurídico ecuatoriano, y se expone la hipótesis que orienta el análisis. En este capítulo primero también se desarrolla el marco

conceptual, donde se definen los términos clave como unidad del acto notarial, principio de colaboración, fe pública y seguridad jurídica, proporcionando la base terminológica para la comprensión integral del trabajo investigativo.

Es importante abordar el desarrollo del marco teórico y doctrinario, analizando exhaustivamente los fundamentos constitucionales, legales y reglamentarios que sustentan el acto notarial y las competencias del Registro de la Propiedad. En este capítulo dos se estudian los principales criterios doctrinales que explican el origen y naturaleza jurídica del principio de unidad del acto notarial, así como su evolución en sistemas jurídicos del notariado latino y anglosajón. Además, se examinan pronunciamientos jurisprudenciales relevantes a nivel nacional e internacional, con el propósito de establecer un criterio comparado sobre cómo otros ordenamientos han abordado la necesidad de cooperación institucional en la validez de los actos jurídicos.

Desde el enfoque metodológico, fue utilizada para el desarrollo del estudio, basada en un enfoque cualitativo, sustentado en técnicas de recolección de datos como entrevistas estructuradas y semi-estructuradas dirigidas a notarios, registradores de la propiedad y abogados especialistas en derecho notarial, explícito en el capítulo tres. Además, se detallan los criterios de selección de los informantes clave, el procedimiento para el análisis de la información y la forma en que los datos fueron interpretados conforme a la normativa vigente y la práctica jurídica.

Finalmente, en el contexto del desarrollo del cuarto capítulo se presenta el análisis interpretación de los resultados que sostiene en el trabajo de campo lo que permite verificar la hipótesis y validar la idea de defender desde un enfoque empírico y jurídico. Concluye además este capítulo con la formulación de conclusiones y recomendaciones que están orientadas a fortalecer la interacción entre los registros de propiedad y notaría de manera que promueva reformas normativas que impulsen la modernización tecnológica para consolidar la unidad del acto notarial como un principio garantista y operativo de la seguridad jurídica en el Ecuador.

CAPÍTULO I

PROBLEMA DE LA INVESTIGACIÓN

1.1 Planteamiento del Problema

En la normativa ecuatoriana, uno de los principios esenciales que rige la correcta actividad administrativa en relación con las personas, es el principio de colaboración, que se desarrolla en los marcos de la coordinación, complementariedad y el auxilio mutuo entre las instituciones del estado, desde ese enfoque este principio se puede ver afectado por la necesidad de cooperación entre las instituciones pertinentes específicamente las notarías con los Registros Municipales de la Propiedad cuando amerita el registrar actos notariales y que estos sean inscritos para que surtan efectos ante terceros.

El registro de la propiedad desempeña un papel fundamental en la protección de los derechos de los habitantes dado a que mediante la inscripción de actos y contratos relacionados con bienes inmuebles se puede dinamizar la seguridad en cuanto a las propiedades de los ciudadanos. Sin embargo, las dinámicas actuales han reflejado que la falta de coordinación entre las notarías y los registros dan lugar a demoras y conflictos incidiendo en la eficiencia jurídica que se debe garantizar en relación con el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador.

Desde ese contexto la administración pública, constituye un servicio que debe brindar a la colectividad procesos bajo los principios de eficacia, calidad, jerarquía, descentralización, desconcentración, coordinación, transparencia y evaluación (Constitución de Republica del Ecuador, 2008). En ese enfoque el principio de colaboración interinstitucional representa una herramienta fundamental para optimizar la participación de los organismos competentes promoviendo un intercambio de información de manera fluida y eficiente.

La urgencia de simplificación de los tramites notariales relacionados con la actividad registral, más allá de que exista un estricto cumplimiento a los requisitos de Unidad del Acto

Notarial (Requisitos que deberían constituirse como principio dentro de la normativa ecuatoriana por su relevancia en las actuaciones del registro de la propiedad) es necesaria la implementación del Principio de Colaboración Interinstitucional, esto con el objetivo de que exista unidad de acto, que promueva la eficiencia de estas instituciones y que a su vez cierre la puerta a posibles vulneraciones de derechos patrimoniales. El artículo 28 del Código Orgánico Administrativo (2017) denota al principio de colaboración de manera análoga como el verbo rector que dispone el trabajo coordinado y complementario entre las instituciones públicas con el fin de gestionar sus competencias y el uso efectivo de los recursos, siendo estos factores importantes para la agilización de los tramites ciudadanos.

En ello, el principio de colaboración institucional se refiere específicamente a la obligación de las instituciones del estado en este caso el registro de la propiedad y las notarías de las diferentes provincias el colaborar de manera mancomunada para que los actos y documentos no solamente presenten validez formal, sino que exista eficacia ante los procesos que benefician a la comunidad colectiva. Este principio es esencial para lograr una coordinación efectiva que permita la correcta ejecución e inscripción de los actos notariales relacionados con el derecho a la propiedad.

La relación entre la Unidad del Acto Notarial y el Principio de Colaboración en las actuaciones de Los Registros de la propiedad es trascendental en los derechos reales ya que el registro en sí mismo es esencial para la adquisición de un bien inmueble. En las relaciones entre las distintas administraciones públicas, el contenido del deber de colaboración se desarrolla con los instrumentos y procedimientos que, de manera común y voluntaria, establezcan entre ellas (Código Orgánico Administrativo, 2017).

Es importante resaltar que el problema radica en la forma de armonizar este principio de colaboración, con los requisitos de Unidad del Acto Notarial en un entorno normativo que en la actualidad presenta vacíos o situaciones conflictivas. La coexistencia de este principio con estos requisitos de unidad del acto notarial genera desafíos específicamente cuando se trata de la inscripción en el registro de la propiedad dado a que en las actuaciones de estas instituciones no se prevé la existencia de sistemas que automaticen este acto en uno solo, generando situaciones de inseguridad jurídica para los ciudadanos y las partes involucradas en los actos notariales.

En el enfoque normativo de la ley orgánica para la transformación digital y audiovisual en el Ecuador, tiene como objetivo establecer el marco regulatorio para fomentar la transformación

digital en las entidades públicas y privadas y así mismo en la sociedad de forma general. En criterio de las atribuciones de los notarios la ley introduce modificaciones que facultan la realización de contratos y actos diligentes en el ámbito notarial de manera telemática. Estas reformas actualmente facilitan la prestación de servicios notariales a personas que no se encuentran en su localidad o a su vez que se les impide asistir de manera presencial a realizar estos procesos.

Además, se ha discutido la viabilidad de que todas las atribuciones del notario, según el artículo 18.2 de la Ley Notarial, sean realizadas mediante medios telemáticos. Estudios indican que, con los recursos y plataformas adecuados, es factible y viable que los notarios ejerzan sus funciones de forma digital, garantizando la eficiencia de los procesos notariales. Estas reformas reflejan el compromiso del Ecuador con la modernización y digitalización de sus servicios notariales, alineándose con los objetivos de la Ley Orgánica para la Transformación Digital y Audiovisual (Ley Orgánica para la Transformación Digital y Audiovisual, 2023).

El abordaje de este tema permite identificar las debilidades normativas que se presentan entre las normas que regulan los actos notariales y las que regulan la inscripción en el Registro de la Propiedad y que permita una mayor claridad y coherencia en su aplicación. La falta de una reglamentación que regule adecuadamente la interacción entre estas instituciones podría ser la causa de los problemas que enfrentan los usuarios en los procedimientos notariales y registrales.

En concordancia a este criterio el marco normativo vigente no oferta una delimitación clara de competencias ni mecanismos concretos para que el desarrollo del principio de colaboración interinstitucional se traduzca en una gestión coherente y eficiente. Más bien aquello agrava la situación en los escenarios donde intervienen plataformas digitales o trámites telemáticos puesto que los procedimientos presentan disparidades técnicas y criterio entre instituciones y esto da como resultado, fricciones en la aplicación de los principios administrativos y constitucionales como la coordinación, transparencia y eficiencia lo que limita el cumplimiento efectivo del servicio público notarial y registral.

1.2 Formulación del problema

¿Puede ser empleado el principio de colaboración regulado en el COA para garantizar la unificación de los actos notariales en el Ecuador?

1.3 Objetivos

Objetivo General

Analizar el principio de colaboración interinstitucional en las actuaciones de los Registros de la Propiedad desde la perspectiva de la unidad del acto notarial a través del estudio dogmático-jurisprudencial normativo del ordenamiento jurídico ecuatoriano para la identificación de mecanismos que fortalezcan la eficiencia en los procesos notariales y registrales.

Objetivos Específicos

- Examinar la doctrina y la normativa vigente sobre la unidad del acto notarial y el principio de colaboración interinstitucional con los Registros de la Propiedad, para abordar su fundamentación jurídica y su aplicación en el sistema notarial y registral.
- Determinar en la actividad notarial las limitaciones técnicas, operativas y registrales por la falta de un sistema informático que interconecte con el registro de la propiedad para garantizar los derechos de los usuarios en la tramitación de registros de sus actos notariales.
- Identificar el protocolo del acto notarial en el área digital con el registro de la propiedad para una simplificación, logrando la eficiencia de la misma, a través de entrevistas a órganos competentes en el Ecuador.

1.4 Justificación de la Investigación

Esta investigación nace a través de una observación legible y comprobable empíricamente hablando, ya que establece un estudio encaminado a la mejora del trabajo notarial a través de una cooperación interinstitucional en la que la información relevante del trámite notarial se comparte para un registro automático del objeto material del acto, a su vez instaurando la inmediatez del registro. Esto implica un vinculante de obligatoriedad por parte del funcionario para cumplir con el principio de unidad del acto notarial, realizando el procedimiento desde el deber ser.

La importancia y necesidad de este proyecto investigativo se fundamenta en el cumplimiento de nuestros principios constitucionales que tienen su razón de ser como pilares protectores de la seguridad jurídica y que se deben cumplir al pie de la letra. Es así que, estableciendo un marco de colaboración entre las instituciones previamente mencionadas, este estudio busca complementar el trabajo notarial con el objetivo de automatizar las inscripciones aludiendo un solo acto en la tramitación.

El abordaje del trabajo de investigación se sostiene sobre los requisitos de la unidad del acto notarial y la relación con el principio de colaboración interinstitucional en el registro de la propiedad que es fundamental para comprender cómo estos principios inciden en la eficiencia de los procesos notariales y registrales en el país. A su vez se busca identificar posibles limitaciones y deficiencias en la interconexión de los sistemas notariales lo que implica a través de esta investigación proponer soluciones para mejorar la operatividad y asegurar una mayor confianza de la población en el ámbito jurídico en el Ecuador.

Además, es relevante analizar cómo la falta de capacitación y actualización continua de los actores involucrados en este proceso pueden generar aún más dificultades. En muchos casos, los notarios y registradores no están suficientemente informados sobre los cambios normativos o sobre las mejoras prácticas para garantizar una correcta colaboración interinstitucional. La justificación de esta investigación radica en la urgencia de analizar la necesidad de una colaboración interinstitucional entre el servicio notarial y el servicio registral, con el objetivo de reforzar la fe pública inherente a estos procesos y así mismo manteniendo el fortalecimiento del acto notarial ecuatoriano a través del cumplimiento inmediato de la unidad del acto notarial.

1.5 Identificación de las Variables de Investigación e Idea a defender

Variable Dependiente: Unidad del acto notarial.

Variable Independiente: Principio de colaboración.

Idea a defender

La aplicación del principio de colaboración en el contexto de la unidad del acto notarial permite, motiva y fortalece las actuaciones del Registro de la Propiedad en lo relativo a inscripción, elaboración de escrituras y transparencia en los tramites notariales y registrales en el Ecuador

CAPÍTULO II

MARCO REFERENCIAL

2.1 Marco teórico

2.1.1 Sistema Notarial en el Ecuador

El sistema notarial en el Ecuador está conformado por un conjunto de normas, instituciones y profesionales del derecho encargados de dar fe pública a los actos y contratos que las personas realizan. El denominado sistema notariado ecuatoriano responde al modelo latino o romano-germánico, donde el este es un profesional del derecho con facultades para actuar como funcionario público; Bermeo (2024) señala que este tipo de sistema se sostiene bajo el esquema de diversos principios, tales como la legalidad, imparcialidad y autonomía, en este sentido su función elementan es contrarrestar o evitar conflictos por medio de la certificación de autenticidad de todo acto jurídico.

El sistema notarial en teoría justifica el valor que se le atribuye al notario, dado que este tiene presunción de veracidad, sin embargo, para que sea definido como un elemento veraz se debe contar con todas las pruebas necesarias; por otro lado, el sistema notarial tiene una función clave dentro del ámbito preventivo, puesto que, reduce la necesidad de llevar a cabo procesos judiciales y los usuarios del servicio generan confianza ante los actos que son respaldados por la seguridad jurídica. Esta confianza es clave en procesos como compraventas, testamentos, poderes, declaraciones juramentadas, entre otros; es importante resaltar que la imparcialidad del notario es esencial en este sistema.

El ingreso al sistema notarial ecuatoriano se realiza por concurso público de méritos y oposición, lo cual garantiza la idoneidad profesional. Para Evstigneeva (2024) en temas de concursos estima que estos son organizados por el Consejo de la Judicatura y estos por lo general son dirigidos a profesionales en el derecho, siempre y cuando tengan un aproximado de cinco añosos de experiencia, esta preselección de profesionales pretende asegurar que cada notario muestre capacidades juristas competentes, es decir, que posean conocimientos y tengan nociones de las normas sustantivas y procesales.

El sistema notarial ecuatoriano ha tenido avances significativos durante los últimos cinco años, estos radican en la implementación del notariado electrónico, que de acuerdo con López y Calle (2022) es importante que el área de derecho haga uso de herramientas tecnológicas que permitan la realización de procesos notariales por medio de sistemas digitales; por ejemplo, puede existir las posibilidades de instaurar firmas digitales o video conferencias. En este contexto, los procesos notariales digitales facilitan el acceso a servicios en zonas aisladas y remotas, lo cual permite la reducción no solo del tiempo de espera sino también del sistema.

Pese a ello, el sistema notarial ecuatoriano enfrenta diversos desafíos, entre los más frecuentes se encuentra la necesidad de brindar mayores niveles de transparencia y control tanto en procesos como en concursos, de acuerdo con Tamariz (2019) es imprescindible que el sistema notarial pueda reforzar sus mecanismos de participación y vigilancia, además de extender su cobertura digital a fin de garantizar el acceso universal el cual contengan lineamientos claros con base a la legitimidad institucional.

2.1.2 Protocolo en el Sistema Notarial en el Ecuador

El protocolo notarial, en síntesis, es un componente clave dentro del sistema notarial del Ecuador, dado que, forma parte del conjunto organizado, cronológico y sistémico de los actos o contratos que personal competente autorice, generalmente este protocolo promueve y garantiza la seguridad jurídica y la autenticidad de todo aquel documento que esté relacionado con el ámbito público. En virtud de Rodríguez (2021) el protocolo es un documento estructurado que puede tener acceso físico o digital, este contiene escrituras matrices que sirven para hacer frente probatoria a terceros.

Dentro del Art. 19 de la Ley Notarial del Ecuador (2016) se plantea que el protocolo está compuesto de esquemas encuadernados, en el que organizan y archivan las diversas escrituras públicas que han sido autorizadas legalmente por un notario. Un protocolo físico o digital tienen la misma validez jurídica, aunque en la actualidad la transmisión de documentos por medios digitales ha generado ciertos desafíos para los notarios, no obstante, si se trata de conservación estos son los mejores elementos.

Los protocolos cumplen con funciones específicas, las cuales permiten la reproducción de archivos en formatos de copias auténticas de todo acto celebrado ante un notario, estos

documentos se convierten en testimonios y a su vez tienen igual validez y valor que uno original, Márquez (2019) afirma que existe la posibilidad de generar copias totalmente certificadas, dado que estas contribuyen en medida a la descongestión judicial. En este contexto es preciso recalcar que, el notario tiene la custodia del protocolo y por ende está en la necesidad y en la obligación de mantenerlos en perfecto estado y además de que cualquier alteración percibida puede afectar su integridad, por lo que, el Consejo de la Judicatura lo considera una falta totalmente grave.

Para León (2020) el protocolo está relacionado al principio de la unidad del acto notarial, este tiende a exigir que todo acto este autorizado por un notario y que a su vez sea continuo, este sistema de unanimidad debe reflejarse dentro del protocolo a fin de evitar fracciones indebidas e interrupciones no autorizadas; de esta forma se protege y salvaguarda la integridad del acto y se fomenta la eficacia jurídica.

2.1.3 Principios Fundamentales del Sistema Notarial

En lo que concierne a los principios del sistema notarial, estos tienden a garantizar la seguridad jurídica, transparencia y legitimidad de actos y documentos de carácter públicos. Por lo regular, estos principios brindan un marco normativo que regula la actividad notarial y certifica la correcta ejecución de las actividades legales, Mendoza (2024) determina que el notario debe cumplir con un papel esencial dentro de la función pública, por lo que, este debe actuar como un ente garante de autenticidad de aspectos jurídicos.

Según Ibarra (2022) uno de los principios más relevantes es la autenticidad, este asegura que todo acto notarial tenga presunción de veracidad, además de que genera vínculos de confianza entre el notario y los ciudadanos, este proceso es fundamental para garantizar que los archivos reflejen voluntad preestablecidas por todas partes involucradas y son en teoría fieles a la realidad; la autenticidad promueve la seguridad jurídica de las personas y además facilita la plena resolución de diversas disputas legales.

Otro de los principios del sistema es el denominado “unidad”, en el que se estima que todo acto notarial debe ser indivisible, es decir, que cualquier acuerdo o contrato debe estar formalizado y registrado bajo un documento notarial. De acuerdo con Novillo (2020) el principio de unidad no permite que se generen confusiones y asegura que todo el documento elaborado este realizado con coherencia; la unidad en síntesis previene todo tipo de

alteración dentro de los actos jurídicos, lo que es importante, puesto que cumple con los principios de transparencia.

En lo que concierne al principio de independencia, el notario tiene la función de actuar de forma independiente, por lo que, no puede estar ligado a presiones que sean emitidas por alguna de las partes que estén involucradas, en este sentido autores como González (2022), este principio garantiza que los documentos emitidos por un notario, se llevan a cabo bajo la imparcialidad, tanto en el proceso de redacción como en la firma de dichos documentos; por tanto, este estima y protege a los ciudadanos, certificando que los actos notariales se desarrollen de una manera justa y objetiva.

Finalmente, se encuentra el principio de colaboración interinstitucional, el cual consiste en establecer la relación entre notarios e instituciones, esta percepción está alineada a lo que plantea Bermeo (2024) señalando que este principio aborda el proceso de coordinación entre notario y los registros de carácter público, circunstancialmente esto facilita la inscripción de los actos notariales dentro del registro oficial, permitiendo que las instituciones encargadas tengan un mejor manejo del sistema legal.

2.1.4 Generalidades de la unidad del acto notarial

En el caso de la unidad del acto notarial, este ha sido considerado uno de los pilares fundamentales dentro del área de derecho, dado que por medio de la función notarial, este garantiza integridad, legalidad y autenticidad, generalmente es llevado a cabo a través de un procesos sistémico, en el que no haya interrupciones injustificadas, asegurando que el notario esté en todo momento, tal y como lo plantea García (2021) quien detalla que, la unidad del acto es elemental para preservar la fidelidad y confiabilidad del documento sin manipulación alguna.

En relación al marco legal, en diversas partes del mundo han incorporado el principio de unidad del acto en sus leyes constitucionales, en el caso de Ecuador, existe la Ley Notarial del Ecuador (2016) misma que recoge indirectamente este principio dado que, al no tener exigencias por la presencia de las partes se vuelve complejo. En otro contexto, el Reglamento Notarial plantea tiempos y formalidades que garantizan la unidad del acto. En cuanto a las sanciones por incumplir alguna normativa van desde la nulidad del instrumento, hasta contemplar sanciones disciplinarias para el notario.

A diferencia de otros sistemas, donde el notario tiene una función más limitada, en América Latina su papel es más activo y preventivo. Según el Consejo de Notariados de América (CNA), este principio garantiza la veracidad del acto frente a una sociedad que demanda confianza institucional. La unidad del acto es, por tanto, una forma de blindar la actuación notarial frente a cuestionamientos futuros, por tanto, la unidad del acto no es solo una formalidad, sino una garantía estructural.

De acuerdo con Martínez (2019), indica que el principio de unidad incita al notario a identificar toda novedad que parezca irregular o sospechosa, actitudes que pueden surgir durante el otorgamiento del acto; este proceso tiene una representatividad pedagógica, por lo que, es elemental para la formación del notario. Si bien, existen escuelas de formación que doten de conocimientos de este principio de inicio a fin, con el propósito de inculcar e idealizar la responsabilidad del ejercicio profesional en el área de derecho.

Es imprescindible que los notarios en formación, reconozcan la importancia del rol que van a desempeñar a futuro como garantes de legalidad, además la inculcación de nociones permite que estos no ejerzan malas prácticas o abusos que los puedan conducir a la fragmentación del acto. De tal forma, se puntúa que este principio fortalece el orden jurídico y así mismo protege los derechos de las partes.

La relevancia de la unidad del acto notarial radica en que garantiza un acto auténtico, continuo y legalmente protegido. Su vigencia fortalece el orden jurídico, protege los derechos de las partes y asegura la función social del notariado. Las reformas legales y tecnológicas deben tener en cuenta este principio como un eje irrenunciable. Como señala Novillo (2023), el futuro del notariado depende de su capacidad para modernizarse sin renunciar a sus fundamentos; entre esos fundamentos está, sin duda, la unidad del acto; la presencia real y constante del notario durante el acto es lo que da sentido a su intervención.

De acuerdo con Galaz (2022) el principio de unidad dentro del acto notarial no solo es parte de la norma técnica del procedimiento, sino que contempla el ejercicio jurídico, por ello, su aplicabilidad asegura que los procesos de otorgamiento de un acto se lleven a cabo de forma continua y sobre todo supervisada, por tanto, su alcance es transversal, dado que, se constituye bajo el plano formal y sustantivo del derecho.

El alcance de la unidad no solo aborda el espacio, sino también la continuidad de la intervención que realiza el notario, según Razo et al., (2021) la unidad debe ejercerse sin interrupciones y debe darse en un mismo lugar a menos que la ley determine que sea previsto en otro lado, este proceso de limitaciones o restricciones, genera ciertas dudas sobre la veracidad del acto, puesto que, ocasionalmente estas deben regirse bajo un parámetro y que sean desplazadas dando lugar a causar conflictos internos entre las partes y el notario, lo cual no debería evidenciarse debido a que en teoría este principio está relacionado a la protección libre y voluntaria.

2.1.5 El acto notarial como un procedimiento indivisible

De acuerdo con Marroquín (2019) el acto notarial esta invisibilizado, es decir, que cumple con una sola función secuencial continua, el hecho de que, este proceso sea indivisible permite que todo acto sea auténtico y que contenga el consentimiento de las partes, además de la legalidad y la fidelidad del documento; dentro de una intervención simultánea todos los participantes protegen la integridad del acto, por lo que, depende de estos asegurarse de que el proceso se haya elaborado de forma pertinente.

El proceso de indivisibilidad refleja la necesidad de evitar y contrarrestar todo tipo de fraudes o alteraciones que pueden surgir después del acto, en este sentido cuando un documento está fragmentado se corre el riesgo de perder validez legal, puesto que, al pasar por varias sesiones hay posibilidades de que se haya cometido alguna infracción, para ello Gaibor y Castro (2024) mencionan que las interrupciones solo son permitidas en caso de urgencias, pero estas deben ser validadas y notificadas al notario. En Ecuador, la Ley Notarial exige que esta figura notarial esté presente en las comparecencias.

El fundamento doctrinal de la indivisibilidad es considerado como la unidad de voluntad para poder otorgar el acto, con base a Andrade y Masapanta (2020) este proceso asevera que las partes pongan en manifiesto su voluntad, por lo que, sus manifestaciones deben ser claras, libres y continuas. En este caso si es interrumpido por diversos motivos se corre el riesgo de que estas condiciones personales o jurídicas cambien, la indivisibilidad es un proceso relevante dentro de actos complejos.

Desde el punto de vista práctico, la indivisibilidad requiere que el notario predisponga de condiciones necesarias a fin de que se pueda finalizar la co-creación del acto dentro de una

sola jornada, este aspecto debe incluir la certificación de documentos e identidad de los comparecientes, a fin de que se cumpla con todos los requisitos legales solicitados. Para Guerrero (2023) el representante notario debe ser una persona capaz de enfrentar obstáculos que tiendan a interrumpir y entorpecer el proceso, estos límites radican en la falta de información o documentación incompleta.

Hoy en día, es preciso que el notario maneje el área digital, dado que de esta forma puede haber introducciones de manera electrónica, por ello, tanto el sistema de videoconferencias debe garantizar la unidad temporal y espacial del acto; el proceso de la indivisibilidad no puede verse afectado a través de la realización, pero solo si se respeta la presencia paulatina del notario dentro del trámite.

2.1.6 Efectos jurídicos de la unidad del acto notarial

La unidad del acto notarial tiende a producir efectos jurídicos dentro del sistema legal del Ecuador, por lo que, brinda y garantiza integridad y autenticidad a todo documento autorizado. Si bien, el notario debe estar presente desde el inicio de la socialización del acto hasta el cierre, a fin de que este cuente con todos los elementos necesarios para su verificación y registro de forma correcta; Pérez (2024) refleja que la unidad del acto notarial permite la consolidación del consentimiento de todas las partes del hecho único e irrepetible y además deja atrás las ambigüedades.

Uno de los principales efectos jurídicos es la presunción de veracidad y legalidad del acto; esto significa que el contenido del instrumento autorizado por el notario se presume cierto, salvo prueba en contrario. Ramírez (2021) sostiene que esta presunción nace directamente de la unidad del acto, ya que todo fue realizado bajo control notarial sin interrupciones. Por ello, cualquier violación a la unidad del acto puede implicar la nulidad del documento o su ineficacia; el notario se convierte en garante del respeto de esta regla para dotar de efectos válidos al instrumento.

Otro efecto relevante de la unidad del acto notarial es la ejecutividad del documento; cuando el acto ha sido celebrado correctamente, en unidad de tiempo y forma, puede producir efectos jurídicos sin necesidad de un proceso judicial previo. Para Arcos et al., (2024) la documentación como las letras de cambio, pagarés o escrituras dan la apertura a la ejecución directa en tribunales; solo por el simple hecho de ser documentos validados por un notario,

este proceso solo tiene efectividad cuando haya sido realizado de manera elocuente sin interrupción o alteración alguna; los efectos de la unidad garantizan que no existan vacíos dentro de la manifestación de voluntad y mucho menos dudas del consentimiento de las partes comparecientes.

La unidad del acto enfrenta pequeños problemas referentes a la validez de cláusulas contractuales que estén dentro de los documentos notariales, es preciso recalcar que los contenidos inmersos en los actos deben estar aprobados y firmados en un momento determinado. Según García (2021) la unidad del acto evita la impugnación de cláusulas futuras por algún error, dolo u omisión; por ello esto protege la integridad de la documentación y garantiza la eficiencia del mismo de forma obligatoria.

Desde la ciencia del derecho en el contexto sucesorio y familiar, este acto permite que los testamentos o las capitulaciones matrimoniales tengan validez desde su autorización. Jaramillo et al., (2022) indican que estos actos requieren mayor rigurosidad, ya que implican decisiones personales trascendentales. La unidad evita que los documentos sean cuestionados por presuntas alteraciones o falta de voluntad; al estar todo el procedimiento registrado sin interrupciones, el instrumento notarial queda blindado frente a reclamos legales.

En el contexto de la indivisibilidad del acto notarial, esta se produce bajo efectos frente a terceros, dado a que el contenido del instrumento tiene valor erga omnes, es decir frente a cualquiera. Como lo señala Lucas (2021) esto es posible si se respeta el principio de unidad, a la vez que cualquier acto interrumpido o alterado puede ser impugnado por terceros que alegan el desconocimiento o perjuicio.

2.1.7 Validez y eficacia de los documentos notariales

En el escenario de la validez y eficacia de los documentos notariales, esto se sustenta en el cumplimiento estricto de los requisitos formales y legales que rigen en la función notarial, siendo un documento válido que debe mandarse bajo la autorización de un notario, pero para ello se debe cumplir con elementos esenciales del actor jurídico y que deben estar debidamente firmados por las partes y el fedatario. En cuánto se produce la infracción de estos principios esto puede conducir a la nulidad del instrumento, donde el notario debe garantizar que el acto sea conforme a derecho y no se vulnere la seguridad jurídica.

La eficiencia de un trámite notarial implica la producción de efectos jurídicos ante terceros y ante la administración de justicia, siendo considerado un documento público, debe gozar de presunción de ejecutividad y de veracidad. Muñoz (2020) refiere que un instrumento debe ser eficaz cuando se generan obligaciones y a la vez esto garantiza que se cumplan los derechos de las partes.

Los documentos notariales se fundamentan bajo el criterio del cumplimiento de los requisitos legales y formales que rigen la función notarial, en este contexto todo documento que esté notariado es válido; sin embargo, este debe ser emanado por un notario previamente autorizado, por ende, debe cumplir con elementos o componentes necesarios del acto jurídico, además de que este debe estar firmado por las partes y el fedatario, esta idea se acoge a lo que dice Bermeo (2024) quien estipula que la validez del documento está interrelacionada con el respeto a los principios notariales.

Es preciso mencionar que no basta con tener un documento validado, éste debe formalmente ser eficiente a fin de que cumpla con su propósito una vez puesto en práctica, por ello, la eficacia y eficiencia del mismo depende del entorno donde se esté utilizando el documento, como por ejemplo dentro de la inscripción registral o en un juicio.

En el sistema jurídico, el notario debe validar la capacidad legal de las partes, el no cumplir con este proceso induce a que el acto no sea validado; por lo que, se procede a su anulación. De acuerdo con Galaz (2022) la intervención por parte de la notaría funciona como una garantía que certifica que los elementos que han sido evaluados sean totalmente verídicos, es así que se deduce que éste es un filtro preventivo de procesos ilegales, por ello la validez de los documentos está relacionada con la diligencia del notario en la labor del control del acto jurídico.

Un efecto radical de los documentos notariados es la fuerza probatoria que posee, pues el contenido del instrumento es cierto y veraz una vez que se haya confirmado que ha sido elaborado bajo la presencia de un notario, en este contexto Jaramillo y Ramón (2022) detallan que esta fuerza es diferenciada de otros documentos privados, cuya validez depende de otra prueba adicional. Por tanto, el documento notarial que es revestido por fe pública, goza de presunción legal que solo puede destituirse por medio de una prueba en contrario.

En la república del Ecuador, la Ley Notarial y el Código Civil plantean diversas condiciones que garantizan la validez y eficacia de documentos que han sido otorgados frente a un notario, la doctrina y la jurisprudencia coinciden en que la fe pública notarial otorga a los instrumentos un valor más elemental dentro del ordenamiento jurídico, por ello, el rol preventivo contrarresta la litigiosidad y fomenta la confianza social.

2.1.8 Incumplimiento del acto notarial

Cuando un acto notarial por lo general es incumplido se debe a la falta de observancia de requisitos legales, formales e incluso sustanciales que han sido requeridos durante su ejecución y que no tuvieron éxito, la ausencia de estos criterios compromete la validez, la eficacia y la existencia jurídica.

De acuerdo con Tamariz (2019), el incumplimiento puede producirse tanto por la omisión de formalidades esenciales como por la intervención de personas sin capacidad jurídica. En este sentido, el notario tiene la obligación de garantizar la legalidad del acto; cuando no lo hace, se afecta el principio de fe pública; esto puede derivar en responsabilidad civil, penal o administrativa para el notario.

El incumplimiento del acto notarial también puede ocurrir por parte de los otorgantes, cuando se retractan, actúan con dolo o no cumplen con las obligaciones derivadas del documento. López y Calle (2022), determinan que, aunque el notario certifica la legalidad del acto, no asegura previamente que las partes hayan cumplido con lo pactado, en estos casos el documento se vuelve ineficaz, este proceso de distinción es sustancial dado que permite analizar con claridad el error o la falta cometida.

En Ecuador, la Ley Notarial plantea sanciones en el momento que un notario incurre en la negligencia, omisión o abusos dentro del cumplimiento de sus funciones. En concordancia con Palacios y Rodríguez (2021) el sistema notarial del país, contempla mecanismos disciplinarios y judiciales, cuyo propósito es corregir conductas ineficientes por parte del sistema notarial. En el caso de identificar esas falencias, el acto puede ser impugnado por las partes interesadas; el proceso de incumplimiento pone en riesgo la credibilidad del sistema, lo que causaría graves consecuencias en la seguridad jurídica, por ende es importante que se fortalezcan los procesos, tanto de control como de capacitación.

La jurisprudencia ecuatoriana ha percibido diversos casos de incumplimiento notarial, generando un sinnúmero de conflictos patrimoniales y familiares, los más concurrentes han sido los de omisión de advertencias legales que suelen producirse en los casos de compra y ventas sin tener algún registro de verificación previa. Por esta razón, Gaibor y Castro (2024) recalcan que estos errores pueden ser prevenidos por medio de prácticas profesionales diligentes, además hacen hincapié que los tribunales han establecido que la fe pública notarial no siempre es absoluta y verídica cuando el notario ha actuado de forma parcial y por ende ha cometido negligencia. Por tanto, los usuarios del servicio notarial también deben conocer sus derechos y deberes al momento de intervenir en un acto jurídico.

De acuerdo con Barragán (2021) cuando un acto notarial está inscrito bajo parámetros no adecuados y por ende no cumple con las exigencias normativas, puede ser determinado como un documento nulo, esta situación de discrepancias afecta la validez del documento y además pone en tela de juicio la seguridad jurídica de las partes, por ello el notario debe garantizar que el acto se realice bajo parámetros rigurosos cuidando constantemente su postura.

Cuando un documento es realizado bajo parámetros inadecuados, tiende a generar grandes consecuencias; como por ejemplo, se pierde la fe pública que en teoría es atributo principal o es la carta de presentación de un notario. Ante este perfil Evstigneeva (2024) señala que la ruptura de estos principios puede provocar que los actos notariales pierdan su validez probatoria o ejecutiva, esto implica que sean considerados poco creíbles. Estos procedimientos inadecuados e inapropiados pueden llevar a la sanción del notario, dejándolo temporalmente suspendido e incluso pueden ser destituidos, es preciso mencionar que las partes afectadas podrían acceder a su derecho de tomar medidas legales ante los daños sufridos.

Dentro del plano registral, todo acto notarial que haya incumplido con los parámetros que certifiquen su validez, puede impedir que estos sean inscritos en el Registro de la Propiedad y en demás organismos públicos. Autores como Andrade y Masapanta (2020) determinan que la inobservancia de requerimiento invalida los documentos, es decir, este proceso refleja un obstáculo para la adquisición de derechos reales de contratos o para su formalización, en todo caso aquella persona de manera individual o grupal, están obligadas a repetir el proceso desde el inicio, lo cual representa pérdida de tiempo y de recursos económicos.

El incumplimiento del acto notarial puede causar diversas repercusiones, entre ellas las económicas siendo las más relevantes, este autor sustenta que la ausencia de documentación legal puede limitar la correcta ejecución de préstamos o de transferencia de bienes e incluso disposiciones testamentarias.

2.1.9 Diferencias entre unidad y fraccionamiento del acto notarial

La unidad del acto notarial establece que todo acto jurídico autorizado por un notario debe realizarse de manera continua, en una sola intervención, sin interrupciones ni fraccionamientos. De acuerdo con Barragán (2021) el proceso de fraccionamiento puede darse de forma intencional como también puede ser parte del resultado de un sinnúmero de deficiencias dentro de las prácticas notariales, lo cual afecta la seguridad jurídica de los actos; en cuanto a la unidad del acto notarial está relacionada a las legislaciones, como un ente que contrarresta manipulaciones o inconsistencias.

Para tal efecto, Andrade y Barragán (2020) determinan que, este acto debe ejercerse en presencia de notario y personas comparecientes, es decir sin la presencia de intermediarios o terceros. La evidencia es clara, pues mientras uno requiere que las partes se encuentren en un mismo lugar, otro sugiere que no es necesario y permite que cada parte gestione sus procesos en lugares distintos.

Desde la percepción doctrinal, existe diferencia entre la unidad y el fraccionamiento del acto notarial, en primera instancia la unidad notarial evidencia la adquisición de la eficacia del documento, mientras que el fraccionamiento instituye duda e incertidumbre con respecto al perfeccionamiento del documento, para ello León (2020) determina que en el caso que se produzca una diferencia temporal, esto podría incluso vulnerar el principio de simultaneidad y generar nulidades del acto.

Este proceso se puede diferenciar así mismo a través del cumplimiento del principio de fe pública, dentro del acto notarial unitario se sintetiza y garantiza que el notario sea el testigo directo del acta y verifique cada aspecto formal y sustancial; para Gómez (2021) en los actos fraccionarios, el notario puede caer en el error de dar fe a sucesos y hechos no verificados, lo que directamente pone en tela de juicio la corresponsabilidad profesional.

En el ordenamiento jurídico ecuatoriano, se protege la unidad del acto notarial, debido a que se pretende constantemente cumplir con la seguridad, autenticidad y eficacia jurídica. En este contexto Ibarra (2022) señala que los instrumentos notariales fraccionados corren el riesgo de ser contradichos ante a los juzgados a causa de vicios inconsecuentes y registros públicos que impiden su ejecución. Como consecuencia de estas limitaciones surge el reconocimiento de la importancia y relevancia de la unidad como garantía de la legalidad.

A partir de lo expuesto, se destaca que algunos autores mantienen posturas diversas y similares, sin embargo, todos proponen analizar los casos de fraccionamiento legítimo y excepcional, la aplicabilidad de la firma electrónica y los sistemas legales digitales en relación a los procesos notariales, reconociendo que se puede mantener la autenticidad de las partes, en este sentido el enfoque digital amerita la gestión de reformas normativas que no vulneren los principios del notariado.

2.1.10 La unidad del acto notarial

La unidad del acto notarial se ha establecido como un principio elemental dentro del área de derecho, este garantiza la seguridad, la autenticidad y la eficiencia de documentos o actos que formal y legalmente hayan sido ejecutados ante un notario; Cárdenas (2020) revela que, este principio resguarda el valor probatorio de un documento notarial, en este sentido la intervención del notario no debe verse irrumpida por otras partes, por lo que, su fe pública debe constatar el hecho jurídico.

En el caso de la doctrina contemporánea, se señala que la unidad del acto debe estar ligada a la función pública del notario, por lo que Armijos (2018), fundamenta que el rol del notario es actuar bajo el principio garantista del orden legal y transparencia de actos privados, por ende, su presencia debe ser permanente y constante, su permanencia en la firma de actos no solo resguarda la legalidad, sino que no permite que exista fraude alguno y mucho menos suplantación de identidad.

Desde el contexto normativo, la unidad del acto notarial no solo alude al proceso de seguimiento temporal, este más bien considera la coherencia lógica del acto, es decir, que cada parte debe comparecer frente al notario, denotando el consentimiento pleno, en este sentido Tamariz (2019) afirma que las interrupciones pueden dar lugar a la búsqueda de responsabilidad civil y administrativa.

La unidad del acto notarial tiene relación con la eficacia jurídica de los actos, la unidad en todo caso concede que el instrumento tome fuerza legal, desde que este es autorizado y en ocasiones no requiere de validaciones posteriores, de acuerdo con Marroquín (2019) la unidad del acto facilita el proceso de inscripción en los registros públicos y su oposición frente a terceros, salvo el caso de que el acto sea fraccionado, entonces es justo ahí en el que surgen dudas sobre su perfeccionamiento.

2.1.11 La unidad del acto notarial en contratos y testamentos

La unidad del acto notarial toma relevancia en la formalización de contratos y testamentos, debido a que garantiza que toda declaración que sea interpuesta de forma voluntaria se exprese con total simultaneidad, en teoría este principio no permite que se desarrollen interrupciones entre consentimientos y autorización, por lo que, según Andrade y Masapanta (2020), esto esboza la permanencia y la continuidad de la integridad del consentimiento de las partes, dada su importancia en la validez del acto jurídico.

En el ámbito contractual, la unidad evita que alguna de las partes modifique unilateralmente su declaración entre sesiones o momentos distintos. Barragán (2021) afirma que este principio impide la incorporación de cláusulas posteriores sin conocimiento o consentimiento de los comparecientes. Por esta razón, en contratos complejos como compraventas, hipotecas o arrendamientos, la intervención notarial debe ser única, inmediata y completa.

En lo que concierne a testamentos, la unidad es más sensible, esto se debe a la naturaleza personalísima del acto, en este caso la ley sugiere de manera persistente que el testador pronuncie su voluntad en frente del notario y de los testigos que formen parte del acto. Sin embargo, como se ha mencionado antes, este debe ser sin fraccionamientos y mucho menos pausas; puesto que, si se evidencia alguno de estos criterios, pueden surgir dudas sobre el estado mental del testador. Al respecto Bermeo (2024) manifiesta que, la unidad evita la presencia de manipulaciones y de interpretaciones erróneas que podrían dividir el acto notarial en etapas.

El Código Civil y la Ley Notarial en Ecuador (2016), exigen que los testamentos públicos, ya sean abiertos o cerrados, deben ser otorgados ante el sistema notarial en un solo acto, además de que los contratos de carácter jurídico trascendente, requieren obligatoriamente la

comparecencia simultánea de ambas partes, estas cuestiones reglamentarias responden a la necesidad de proteger la autenticidad del instrumento que es público, dando lugar a que no se presenten a futuro disputas sobre el contenido.

Implementar nuevos mecanismos en el ámbito notarial refleja un gran desafío para la unidad, en el caso de contratos que se hayan elaborado a través de medios electrónicos, la simultaneidad puede evidenciarse como sustituida por componentes que registran firmas en tiempos diversos, pese a ello, Guerrero (2023), recalcó que la digitalización no debe suplantar el control del notario, sino más bien debe ser su fuente de apoyo, pese a que el notario debe garantizar a través de la observancia el cumplimiento del principio de unidad.

Mediante el siguiente cuadro comparativo se establecen las diferencias principales entre la unidad del acto notarial en contratos y la unidad del acto notarial en testamentos:

TABLA 1. DIFERENCIAS ENTRE LA UNIDAD DEL ACTO NOTARIAL EN CONTRATOS Y TESTAMENTOS

ASPECTO	UNIDAD DEL ACTO NOTARIAL EN CONTRATOS	UNIDAD DEL ACTO NOTARIAL EN TESTAMENTOS
Definición	Acto jurídico en el que se formaliza un acuerdo entre partes con obligaciones y derechos recíprocos.	Acto unilateral donde el testador dispone de sus bienes para después de su muerte.
Naturaleza del acto	Bilateral o plurilateral (várias partes involucradas).	Unilateral (solo el testador actúa).
Finalidad	Crear, modificar o extinguir derechos y obligaciones entre las partes.	Manifestar la última voluntad sobre la distribución de bienes tras el fallecimiento.
Intervención del notario	Certifica la voluntad conjunta de las partes y la legalidad del contrato.	Certifica la voluntad personal del testador y la forma legal del testamento.
Requisitos para la unidad	Se requiere que todas las partes estén presentes o representadas para firmar un solo documento.	Se requiere que el testamento se realice en un solo acto para evitar confusiones o duplicidad de voluntades.
Posibilidad de modificaciones	Puede ser modificado o complementado mediante anexos o contratos adicionales.	Modificaciones posteriores requieren nuevos testamentos o codicilos; no se agregan en el mismo acto.
Formalidad	Puede incluir múltiples cláusulas y condiciones, pero debe presentarse en un solo documento notarial.	Debe respetar estrictamente las formalidades legales y ser un documento único.
Validez del acto	La validez depende del consentimiento válido y cumplimiento de formalidades.	La validez depende de la capacidad del testador y el cumplimiento estricto de formalidades.

Elaborado por: Jenner Rene Riofrio Biscay y Mishel Aide Chico Toalombo

Fuente: (García M. , 2021).

La tabla 1 evidencia que la unidad del acto notarial en contratos y testamentos responde a naturalezas jurídicas distintas: mientras los contratos son bilaterales o plurilaterales, los testamentos son actos unilaterales. En los contratos, el notario certifica la voluntad de varias partes, orientada a crear, modificar o extinguir obligaciones, mientras que en los testamentos valida únicamente la voluntad del testador sobre el destino de sus bienes.

Asimismo, los contratos pueden ser modificados mediante anexos o acuerdos adicionales, a diferencia de los testamentos que requieren un nuevo instrumento legal. La formalidad en ambos casos exige un único documento, aunque en los testamentos se aplican requisitos más estrictos para evitar confusión o duplicidad de voluntades.

2.1.12 La unidad del acto notarial en escrituras públicas, testamentos y sus excepciones en el principio de unidad

En el escenario del análisis en cuanto a la unidad del acto notarial, ésta constituye un principio fundamental en la función notarial dado que asegura la integridad y validez de los documentos que respaldan la voluntad de las partes (Muñoz, 2020). Es por ello que, en los contextos de escrituras públicas, compraventas y donaciones, este principio garantiza que se alteren situaciones que afecten a la transparencia y que puedan generar conflictos legales, siendo para ello pertinente que estos testamentos abiertos y cerrados tengan la presencia de la manifestación de la voluntad del testador, evitando así problemas futuros entre herederos.

La práctica notarial en este enfoque contempla además flexibilidades y excepciones que permiten adaptar los procesos a eventos particulares, sin comprometer la autenticidad del acto. Al referir las excepciones, estas son necesarias en casos complejos como pagos diferidos en compraventa o testamentos que son elaborados en varias sesiones, siempre que estén sujetos a la supervisión del notario, de esta manera la unidad del acto notarial combina firmeza en su adaptabilidad y aplicación frente a necesidades reales.

Es pertinente acotar que existe una diferencia en el contexto de la unidad del acto notarial en escrituras públicas, compraventas y donaciones; con los testamentos abiertos y cerrados, en los aspectos de excepciones y flexibilidades, como muestra a continuación la tabla 2:

TABLA 2. LA UNIDAD DEL ACTO NOTARIAL EN ESCRITURAS PÚBLICAS, TESTAMENTOS Y SUS EXCEPCIONES EN EL PRINCIPIO DE UNIDAD

ASPECTO	ESCRITURAS PÚBLICAS, COMPRAVENTAS Y DONACIONES	TESTAMENTOS ABIERTOS Y CERRADOS	EXCEPCIONES Y FLEXIBILIDADES
Finalidad principal	Garantizar la autenticidad y transparencia en contratos de transferencia de bienes y actos voluntarios.	Preservar la voluntad del testador de forma clara e íntegra.	Adaptar el principio de unidad a situaciones complejas sin invalidar el acto.
Rol del notario	Verificar que no existan alteraciones ni discrepancias después de la firma.	Asegurar que la voluntad del testador se exprese sin interrupciones ni modificaciones posteriores.	Supervisar actos fraccionados y validar que se respete la voluntad inicial de las partes.
Ejemplos de aplicación	Compraventa de bienes inmuebles, donaciones sin contraprestación.	Testamento abierto (público) y testamento cerrado (secreto).	Pagos diferidos en compraventas, testamentos elaborados en varias sesiones.
Riesgos sin unidad	Conflictos legales, fraudes, invalidez del documento.	Disputas sobre autenticidad, interpretaciones contradictorias.	Malentendidos sobre las condiciones, pérdida de confianza en la validez del documento.
Valor agregado	Brinda seguridad jurídica y confianza a las partes.	Refuerza la transparencia y legitimidad de la sucesión.	Permite flexibilidad sin comprometer la autenticidad ni la legalidad.

Elaborado por: Jenner Rene Riofrio Biscay y Mishel Aide Chico Toalombo

Fuente: (Gaibor & Castro, 2024)

La tabla 2 muestra cómo el principio de unidad del acto notarial se fundamenta de forma diferenciada en escrituras públicas del testamento y sus excepciones. En cuanto a las escrituras la finalidad es que se asegure la autenticidad del contrato como compraventas o donaciones, mientras que, en el contexto de los testamentos, ésta pretende preservar íntegramente la voluntad del testador. Cabe recalcar que el notario juega un papel fundamental verificando la validez del acto de manera que controla que no haya alteraciones y que se garantice la pureza de la voluntad expresada entre las partes.

Estas excepciones permiten flexibilizar la unidad del acto notarial como son los pagos diferidos o testamentos en varias sesiones, siempre que exista la supervisión notarial como se acotó anteriormente. En cuanto a los riesgos de romper la unidad del acto notarial, ésta se

traduce en conflictos o disputas legales, lo que es importante que exista la formalidad y que ésta se lleve a cabo bajo parámetros estrictos, aunque las excepciones buscan equilibrar seguridad jurídica con adaptabilidad en situaciones que son complejas.

La unidad del acto notarial se erige como un eje esencial en la seguridad jurídica, puesto que protege la voluntad de las partes frente a las alteraciones o fraudes. Desde este enfoque, el autor resalta que su aplicación en escrituras públicas compraventas y donaciones, garantiza que los acuerdos se mantengan transparentes y válidos, de forma que se resguarde tanto el patrimonio como la confianza entre los comparecientes (Barragán, 2021). Es importante considerar que en el ámbito sucesorio la unidad del acto notarial garantiza que los testamentos reflejen fielmente la voluntad de las partes en este caso del testador evitando conflictos futuros entre herederos.

2.1.13 Generalidades del Principio de Colaboración

El principio de colaboración se refiere a la asistencia entre diversas instituciones públicas o privadas para lograr objetivos comunes. En conformidad con Vera y Bravo (2023) el principio de cooperación radica en el intercambio de información y recursos, que permitan optimizar los procesos en cada entidad, a fin de mejorar la eficacia en el cumplimiento de sus objetivos o metas; en síntesis, este principio garantiza que las instituciones puedan tener respuestas integrales y eficientes, sobre todo en la gestión de proyectos coalicionados.

Cuando se trata de colaboración interinstitucional, regularmente ésta pretende contrarrestar la duplicación de esfuerzos, en este sentido, aprovecha cada uno de los recursos que tiene disponible a fin de que estas sean llevadas a cabo, de forma más eficiente, de esta forma las entidades deben trabajar alineadas al cumplimiento de una meta o interés en común. Para Herrera et al., (2021) el principio de cooperación es fundamental, puesto que, permite la resolución de conflictos complejos que no pueden ser manejados de forma aislada por una sola institución, como por ejemplo en los casos de educación o seguridad ciudadana.

La creación de redes de trabajo es uno de los componentes esenciales del principio de colaboración, puesto que involucra la participación de varios actores tanto del sector público como privado. Esta percepción la sustenta Milán (2023), quien destaca que la participación de los sectores públicos y privados permite abordar esquemas transversales que estén

afectando a la sociedad, por lo que resulta indispensable, dentro de la gestión de crisis; por lo tanto, la cooperación se vuelve una herramienta de respuesta efectiva y veraz.

La colaboración interinstitucional en ciertos casos suele formalizarse a través de acuerdos o convenios en los cuales se desarrollan o establecen responsabilidades por cada una de las partes involucradas; dentro de la colaboración los acuerdos juegan un rol importante, dado que, estos garantizan la transparencia y la responsabilidad. Es así que, difícilmente se puede caer en confusiones, dado que cada parte dentro del proceso debe estar comprometida con los objetivos.

De acuerdo con Vera y Bravo (2023), la cooperación interinstitucional requiere de la creación de sistemas de comunicación efectiva entre las instituciones que se vean involucradas, de esta forma la comunicación debe ser clara, precisa y sobre todo fluida, para que la coordinación de esfuerzos sea netamente consolidada. Este principio refleja lo importante de hacer uso de medios tecnológicos que faciliten el intercambio de datos en tiempo real, lo que resulta eficiente y contundente para evitar contratiempos.

2.1.14 Principio de Colaboración en el Derecho administrativo

En el marco del Derecho Administrativo, el principio de colaboración adquiere una relevancia central, pues permite articular la actuación armónica de las entidades del Estado. Según Dazarola (2023), este principio busca garantizar que los órganos públicos colaboren entre sí, dentro de sus competencias, para alcanzar objetivos comunes en beneficio del interés general. Es una manifestación de la eficiencia administrativa, al evitar la duplicidad de funciones y la dispersión de recursos.

En el contexto de análisis sobre la colaboración entre entidades administrativas, ésta no solo es positiva, sino que en muchos casos debe ser obligatoria por mandato legal. Como lo expresa Galaz (2022), estas normas del derecho administrativo establecen que las instituciones tienen el deber de colaborar entre sí, especialmente cuando sus actuaciones deben garantizar el cuidado de los derechos ciudadanos y además que inciden en brindar un buen servicio público, por lo que esta obligación fortalece el estado de derecho y propicia la coherencia en la actuación pública.

En el escenario de la jurisprudencia administrativa, la colaboración interinstitucional tiene el objetivo de analizar, en ese sentido, la corte constitucional del Ecuador señala que la falta de colaboración entre entidades públicas afecta los derechos fundamentales, específicamente cuando esa inacción incide en la prestación de servicios esenciales. Por ellos pertinente acotar que la colaboración se presenta no solo como una práctica esencial sino una exigencia jurídica en los contextos donde se desarrolla el servicio al ciudadano.

Desde ese enfoque el principio de colaboración debe entenderse como una herramienta de gobernanza administrativa que es importante para enfrentar los retos del siglo XXI. Como señala Romero et al., (2023), los problemas sociales que actualmente se desarrollan requieren de respuestas coordinadas, donde las entidades actúen de forma colaborativa y que su interacción ayude a un sistema interconectado, brindando de esta manera un servicio de calidad más allá de promover una administración pública eficiente.

2.1.15 Alcance del principio de colaboración en la normativa ecuatoriana

El principio de colaboración en la normativa ecuatoriana tiene un fundamento constitucional y legal sólido, orientado a garantizar la articulación armónica entre las distintas entidades del Estado. Según Gómez (2021), este principio permite que las instituciones públicas coordinen acciones, compartan información y trabajen de manera conjunta para lograr fines comunes, como parte del deber de eficiencia y buena administración previsto en la Constitución del Ecuador (2008, art. 227).

Este principio también está recogido en leyes orgánicas como el Código Orgánico Administrativo (COA) (2017), donde se establece la obligación de las entidades públicas de colaborar entre sí, conforme a sus competencias. El COA obliga a las autoridades administrativas a brindar apoyo y asistencia mutua cuando así lo requiera la ejecución eficaz de los procedimientos administrativos, asegurando así la unidad y funcionalidad del aparato estatal.

De acuerdo con Balseca y Velastegui (2023) el alcance del principio de cooperación no refiere a una simple obligación impuesta, sino más bien es considerado un mecanismo que fundamenta el desempeño de lo establecido en las actas, el autor indica que la normativa ecuatoriana, concede la firma de convenios, protocolos y acuerdos interinstitucionales, este

proceso ratifica la fuerza legal y certifica que los instrumentos ejercidos sean parte de la práctica de principios de cooperación.

El principio antes mencionado está vinculado al principio de legalidad, pues en este caso las instituciones no solo actúan conforme al marco normativo regulador. Autores como Rojas (2025), indican que la asistencia interinstitucional tiene el objetivo de respetar competencias otorgadas por varios organismos reglamentarios, esto con el propósito de evitar conflictos jurisdiccionales.

Dentro del ámbito local y descentralizado, el proceso de colaboración puede ser impulsado por la Ley Orgánica de Régimen de Gobiernos Autónomos Descentralizados del año 2010, desde este contexto se reformula que la ley por lo regular, fomenta la coordinación entre los diversos niveles de gobierno ya sean estos nacionales, locales, provinciales o cantonales, por lo que, considera que estos son medios para mejorar la prestación de los servicios públicos.

El alcance de este principio en la normativa ecuatoriana es extenso, sin embargo, es preciso denotar que este principio está regulado bajo principios de legalidad, competencia y eficiencia, estos tres aspectos inducen a que el Estado funcione de una manera más cohesionada y éste evite que un documento cuya validez ha sido aprobada previamente sea duplicado o manipulado.

2.1.16 Registro de la propiedad

El Registro de la Propiedad se ha instaurado como una institución pública sólida que cumple con la seguridad jurídica de actos vinculados a los bienes inmuebles. En la república del Ecuador, este registro garantiza que la publicidad, legalidad y autenticidad de los actos o contratos estén elaborados bajo criterios de verificación y autenticidad. De acuerdo con Benalcázar (2022) quien destaca que el registro salvaguarda derechos reales y brinda la certeza que se ha llevado a cabo un proceso legal eficiente y eficaz, sin fraude y conflictos de titularidad.

En Ecuador, en concordancia con la Ley de Registro de la Propiedad y la Función Notarial, estas son instancias que tienen el propósito de dar constancia formal y regular a los derechos previamente inscritos, ofertando una visión legal con base a la información, misma que permite validar la existencia jurídica a los bienes en cuestión. Barragán (2021), señala que

el Registro de la Propiedad, generalmente actúa como una herramienta que verifica y controla los procesos notariales de bienes inmuebles jurídicos.

El Registro de la Propiedad es un ente descentralizado pero administrativo, en este caso son los gobiernos autónomos descentralizados vinculados al Consejo de la Judicatura, quienes se encargan de facilitar el acceso a servicios, de acuerdo con Naula (2025), la descentralización responde al principio de autonomía territorial y busca que las personas o los comparecientes puedan acercarse a los servicios registrales.

Por lo que expresa Latacumba (2024), la digitalización ha permitido que el Registro de la Propiedad, reduzca los tiempos de espera en la transmisión de documentos; por ende, ha facilitado el acceso del servicio remoto a la información registral, las inscripciones de los datos en un acto jurídico deben estar constituidos bajo el carácter constitutivo o declarativo, sin embargo, dependiendo del acto se le es otorgado mayor fuerza legal al derecho registrado.

2.1.17 Sujetos procesales en el Registro de la propiedad

El registro de la propiedad, es un sistema en el que se inscriben datos y contratos como hipotecas, adjudicaciones o prohibiciones de enajenar, en este caso para que todo acto sea validado frente a terceros, estos deben estar registrados tal y como lo establece la Ley, dentro de estos procesos, suelen intervenir varios sujetos en primera instancia los procesales y seguido de ellos los intervinientes, cada uno cumple con un rol específico dentro del acto (Navarro, 2023). La presencia de estas partes asegura el cumplimiento de los principios registrales.

Uno de los principales sujetos dentro del Registro de la Propiedad es el registrador, persona que tiene la capacidad legal de cualificar los documentos que han sido presentados, el registrador tiene el deber de verificar que los actos estén autorizados por el notario público y además debe certificar que estos cumplan con los requisitos legales, su rol es elemental dentro del análisis jurídico, por lo que, sin su filtro no se garantiza que el documento sea válido.

Otro sujeto elemental es el solicitante, en este caso puede ser una persona natural o jurídica y tiene interés directo con base a la inscripción de un acto, en este caso, si un comprador desea adquirir una vivienda, éste solicitará la inscripción del contrato de compraventa a fin

de proteger su derecho de propiedad. Para Andrade y Masapanta (2020) el comprador en estos casos debe presentar los documentos solicitados, además de pagar los valores y cumplir con lo reglamentario. Generalmente, los compradores actúan mediante gestores o representantes legales, quienes también son considerados sujetos intervinientes.

Los notarios públicos también pueden intervenir de forma indirecta en estos procesos, pues estos son quienes autorizan los instrumentos públicos que son inscritos, por ejemplo, un escrito de compraventa debe ser elaborado y formado ante un notario que se fe legal de su autenticidad, su intervención sintetiza la legalidad del acto y además es importante resaltar que éste actúa conforme un proceso previo.

En este sentido, las autoridades judiciales y administrativas se convierten en actores que ordenan y organizan las inscripciones, en este caso pueden ser embargos o sentencias de partición (Latacumba, 2024). El registrador en este tipo de procesos, debe inscribir las decisiones judiciales, cada que se cumpla con los requerimientos formales y legales; por ende, el juez o autoridad administrativa actuará como un sujeto procesal indirecto. Otro actor fundamental interviniente, es el Gobierno municipal, dado que cumple con el rol de control sobre impuestos, tasas o certificados. Los municipios para hacer una inscripción de transferencia, deben solicitar el certificado de pago del impuesto a la plusvalía, entre otros.

Es preciso recalcar que, aunque no es un tramitador directo, sin su verificación no puede tener continuidad (Andrade & Masapanta, 2020). Cada uno tiene una función clave que permite garantizar la validez, legalidad y oponibilidad de los actos registrados. Desde el registrador, pasando por el usuario, el notario, hasta las autoridades judiciales y municipales, todos forman parte de una estructura legal que protege el derecho de propiedad. La comprensión de estos actores es fundamental para estudiantes, abogados y ciudadanos en general.

2.1.18 Función y propósito del Registro de la Propiedad

La función del registro de la propiedad en Ecuador, como lo refieren Sáinz y Salmerón (2023), tiene un papel importante en la seguridad jurídica, inicialmente está vinculado a los bienes inmuebles, en este caso su propósito general consiste en dar publicidad a actos y contratos que denigren la propiedad o posesión del bien, esta situación concede que otras

personas conozcan del estado o de la situación legal del bien; el Registro de la Propiedad tiene el deber de ejercer un rol preventivo, puesto que, permite evitar conflictos legales.

Entre sus principales funciones, se sitúa la inscripción de actos tales como actas de compraventas, hipotecas, donaciones, adjudicaciones, testamentos, entre otros documentos que tengan relación con bienes inmuebles. Desde esta arista Navarro (2023) ratifica que, el Registro valida los derechos y los transforma en acciones oponibles frente a terceros, este proceso consolida el principio de buena fe en toda transacción inmobiliaria.

El Registro de la propiedad juega un rol importante, pues su propósito principal es brindar y justificar sus actas en los procesos civiles y comerciales con transparencias, Benalcázar (2022) menciona que, el acceso público a la información que reposa en el sistema registral permite que los individuos, empresas o entidades tengan conocimiento pleno de la situación legal de un inmueble antes de llevar a cabo cualquier transacción.

A partir de las premisas ya preestablecidas, Pimentel (2022) ratifica que el asiento registral debe poseer presunción de veracidad, este proceso tiene el objetivo de justificar y fortalecer el valor jurídico de las actas ante alguna situación de controversia. Desde el contexto legal, el Registro de la propiedad constituye un medio probatorio de los documentos de derecho inscritos.

El Registro de la Propiedad cumple funciones múltiples: garantiza la legalidad, otorga seguridad jurídica, da fe pública, permite la transparencia y fomenta el desarrollo. Su propósito no se limita a ser un archivo, sino que actúa como un pilar institucional que respalda la economía y los derechos ciudadanos. Es indispensable para el funcionamiento eficiente del sistema legal, social y económico de cualquier país que valore el estado de derecho.

2.1.19 Principios rectores que rigen en el Registro de la Propiedad

En lo que respecta a los principios rectores que rigen en el registro de la propiedad, estos se fundamentan bajo criterios jurídicos que aseguran la transparencia, la operatividad y la eficacia de los procesos judiciales y que en este caso, es importante resaltar la legalidad, publicidad y prioridad. Así mismo como la legitimación entre otros aspectos, por ello, Armijos (2018) manifiesta que estos principios rectores certifican que las inscripciones se

desarrollen bajo parámetros jurídicos y técnicos de manera uniforme y a la vez con la característica de ser imparcial pero siempre protegiendo los derechos de los titulares.

En lo que corresponde a la publicidad registral, este principio concede que los datos inscritos sean reconocidos por cualquier individuo interesado. En este contexto Naula (2025) insta que, este principio permite que terceros puedan acceder a información que esté totalmente actualizada, pero estos pueden referirse a bienes inmuebles, teniendo claro que estos procesos promueven la transparencia en las transacciones, además de que, protegen y salvaguardan la buena fe de quienes celebran estos actos basadas en información registral.

Uno de los principios más influyentes en estos casos es el tracto sucesivo en el cual se sostiene en la no inscripción de un derecho cuando no existe una cadena o un documento registral continuo que garantice su validez, por ello, Novoa (2023) opina que este principio no permite que existan los denominados saltos registrales, sino que más bien fortalece que las inscripciones se desarrollen bajo fundamentos jurídicos, evitando inconvenientes a los fedatarios.

El principio del tracto sucesivo propicia la coherencia y la confiabilidad del sistema registral y además cumple con el respaldo de los derechos que sostienen a una persona de las partes comparecientes. En concordancia de ello, el sistema legal ecuatoriano en su aplicabilidad, garantiza que este proceso sea visualizado y percibido como un mecanismo confiable.

2.1.20 Alcance de los principios rectores del Registro de la Propiedad

El alcance de los principios rectores del Registro va más allá del ámbito técnico jurídico, por lo que, influye directamente en la seguridad y el desarrollo socioeconómico del país; para Latacumba (2024) estos principios brindan la base normativa que certifique la validez, la legalidad y publicidad de los actos que estén netamente inscritos, por tanto, estos constituyen componentes específicos del tráfico jurídico inmobiliario y la protección de derechos.

El principio de legalidad sugiere la calidad de validez del acto una vez registrado y controlado en relación a la legalidad de los documentos. En concordancia, Navarro (2023) destaca que el registrador de actos no solo actúa de forma mecánica, sino que se manifiesta como un garante que certifica que todo acto debe cumplir con las exigencias predispuestas

en el ámbito legal, de esta forma el principio de legalidad refuerza la calidad jurídica y evitaría fraudes documentales.

El principio de prioridad determina como debe ser ejecutado el orden de prelación de derechos inscritos, en este sentido Sañz y Salmerón (2023) indican que el primer derecho impuesto debe prevalecer sobre los siguientes criterios, la garantía de relaciones jurídicas y el respeto del principio frente a las disputas o discordias por propiedad, procesos de embargo o hipotecas donde el tiempo es un factor determinante.

Otro de los principios más relevantes es el tracto sucesivo, el cual asegura que todo acto que esté registrado debe estar inscrito bajo una validación previa, en el caso de Novoa (2023), determina que este principio mantiene la respectiva continuidad histórica de la propiedad, fortaleciendo la credibilidad del sistema en el registro, es preciso mencionar que la aplicabilidad este principio previene interrupciones o falsificaciones en la cadena de titularidad.

Los principios rectores del Registro de la Propiedad van más allá de aspectos formales, estos deben y tienen la obligación de proteger los derechos de las partes, así mismo fundamentar la transparencia pública y la seguridad jurídica, su aplicación contribuye en la eficiencia del sistema legal ecuatoriano y además consolida la confianza entre ciudadanos e instituciones.

2.1.21 Comparación con otros sistemas notariales

El sistema notarial ecuatoriano se basa en el modelo latino o continental, donde el notario actúa como un funcionario público con fe pública, garantizando la legalidad de los actos. En contraste, en sistemas como el anglosajón (common law), el notario tiene una función más limitada. Según López y Calle (2022), en países como Estados Unidos o Inglaterra, los notarios solo autentican firmas, sin responsabilidad en el contenido jurídico del documento.

En cuanto al modelo latinoamericano que sigue las directrices del modelo europeo, el notario tiene una formación jurídica sólida y su intervención es activa en cuanto a la redacción, revisión y autorización del acto. Evstigneeva (2024) en ese contexto explica que este modelo previene litigios durante una intervención preventiva y neutral, siendo vital la intervención del notario, quien contribuye directamente a la seguridad jurídica y al orden legal sostenido del debido proceso.

Una diferencia importante que se deriva es la estructura organizativa que se debe desarrollar, en ese contexto Francia mantiene una línea en donde los profesionales notariales son liberales, pero bajo el control estatal deben cumplir con los lineamientos que establece el gobierno, mientras que en el Ecuador forma parte de un sistema público que está supervisado por el Consejo de la Judicatura. De acuerdo con Pimentel (2022) esta línea de supervisión garantiza transparencia y eficacia, aportando además a la autonomía del notario, que sea diferente con sus pares franceses o alemanes.

En países del otro continente como Alemania, el notariado ejerce de manera exclusiva las funciones en cuanto a no poder litigar lo que garantiza la imparcialidad, siendo uno de los principios a nivel global en cuanto a doctrina normativa. En cambio, según Arcos et al., (2024) en el Ecuador existe un contraste en aquello, dado que los notarios no litigan, aunque puedan tener experiencia en cuanto a su rama lo que incide en una interpretación jurídica que puede generar diferencias en el enfoque preventivo o interpretativo del acto.

2.1.22 Proceso de digitalización en el Registro de la Propiedad

La digitalización en el contexto del registro de la propiedad en el Ecuador representa uno de los avances más importantes en lo que respecta a la modernización de los servicios públicos que se brinda a la ciudadanía, siendo este un proceso que ha permitido la implementación de tecnologías que de manera técnica automatizan los trámites, reduciendo tiempos y costos operativos. De acuerdo con Novillo (2023), esta transformación responde a una necesidad de eficiencia institucional y demanda ciudadana de accesibilidad.

En cuanto a la gestión documental digital, ésta facilita la consulta de forma registral, eliminando la necesidad de acudir de manera física a las estancias gubernamentales. Siendo fundamental también para mejorar la atención del usuario y garantizar transparencia, sumado a que en este mundo de la era digital, es importante que las entidades, sean públicas o privadas, vayan a la vanguardia del desarrollo tecnológico y social.

Uno de los ejes fundamentales dentro del proceso de digitalización es la implementación de plataformas electrónicas como el SIREL, que faculta la consulta y trámite en línea siendo clave para agilizar los procesos como inscripciones certificaciones y actualizaciones de datos de forma registral. Según Ramírez (2021) la tecnología que se aplica en estos servicios públicos ha reducido de manera significativa los tiempos de respuesta y a la vez que fortalece

la confianza del ciudadano en las entidades propiciando que se brinde un servicio de calidad y de confianza.

En el escenario de la interoperabilidad que se debe desarrollar con otras entidades del sector público, ésta ha mejorado gracias a la digitalización, siendo importante destacar que esta transformación tecnológica sea acompañada de mejoras de infraestructura informática, como es el uso de las firmas electrónicas y los sellos digitales que han incrementado la validez de los documentos y también la seguridad jurídica en los procesos. Sin embargo, no se desestima que frente a este proceso existen desafíos que se deben dar, por ejemplo en conectividad a las zonas rurales lo que debe ser consolidada de manera nacional para su servicio eficiente.

Este avance ha cambiado la forma de trabajar en las oficinas registrales, ya que los funcionarios ahora deben manejar herramientas digitales con destreza. No obstante, el proceso de digitalización requiere una revisión constante para adaptarse a los cambios tecnológicos. La incorporación de inteligencia artificial y blockchain son perspectivas futuras. La innovación en este campo es clave para la evolución del derecho registral.

No obstante, es fundamental que el proceso de digitalización se acompañe de un enfoque inclusivo y sostenible. Armijos (2018) señala que la capacitación continua del personal y la mejora del marco normativo son condiciones esenciales para su éxito. Asimismo, la participación ciudadana y la retroalimentación constante permiten evaluar los avances y ajustar las estrategias.

2.1.23 Seguridad jurídica y publicidad registral

La seguridad jurídica en el ámbito registral es fundamental para garantizar la certeza y protección de los derechos sobre bienes inmuebles y otros actos jurídicos. Según Cárdenas (2020), en el ámbito de la seguridad jurídica, se alcanza cuando los registros públicos son confiables y obviamente reflejan la realidad de los derechos inscritos. Desde esta parte la publicidad registral juega un elemento sustancial, dado que permite que cualquier persona interesada pueda consultar de manera pública sobre las propiedades gravámenes o limitaciones garantizando la transparencia en las transacciones, principalmente brindando un servicio de calidad.

En cuanto a publicidad registral, se refiere a que no solamente propicia la promoción de la seguridad jurídica, sino también la seguridad económica, puesto que al proporcionar la certeza en las operaciones de compra y venta y de otros actos jurídicos esta se relaciona en la eficiencia que deben tener. Según Novoa (2023), quien acota que un sistema de registro accesible y eficiente no solamente se enfoca en cumplir con las obligaciones de sus cargos, sino que reduce el riesgo de conflictos y a la vez media la resolución de conflictos, teniendo acceso a una información eficiente. Siendo pertinente acotar que el acceso a la información pública registrada va a permitir que las partes involucradas verifiquen el estado de los derechos sobre un bien, antes de poder realizar alguna transacción lo que garantiza la confianza en el sistema legal y económico.

Por último, en cuanto a la publicidad registral, la misma está vinculada al principio de la eficiencia y eficacia, dado que un acto que no se registra debidamente, va a carecer defectos frente a terceros. Gómez (2021) argumenta que el registro no solo confiere una presunción de legalidad y veracidad de los actos, sino que también facilita la oponibilidad de los derechos frente a terceros, de manera que solo aquellos actos inscritos en el registro tienen la capacidad de producir efectos jurídicos frente a otros individuos.

2.1.24 Rol en la seguridad jurídica y publicidad registral

El rol del registro de la propiedad en la seguridad jurídica es esencial, ya que otorga certidumbre a las transacciones relacionadas con los bienes inmuebles. Según Tamariz (2019), la seguridad jurídica desde el enfoque del registro de propiedad se construye sobre la base de un sistema registral accesible y sobre todo confiable, dado que garantiza que todos los actos jurídicos se relacionen de forma pública, facilitando la verificación de derecho y se previene que existan posibles fraudes en el proceso o al futuro.

La publicidad registral además permite que las personas interesadas puedan acceder a la información de manera directa, obviamente que estén relacionados con la situación jurídica de un bien, lo que proviene la incertidumbre en el mercado inmobiliario por el mismo hecho de tener un amplio acceso. Para Vélez (2021), quien acota que la publicidad de los registros de cierta forma genera transparencia y a la vez que reduce los riesgos de disputas legales, dado a que las partes verifican la existencia de derechos previos sobre un bien antes de que se concreten transacciones.

Es importante resaltar un aspecto sobre el rol de la publicidad registral en la seguridad jurídica y es la presunción de veracidad que otorga la inscripción en el registro. Según Palacio y Rodríguez (2021), un acto inscrito en el registro tiene una presunción de legalidad y efectividad frente a terceros. Esto significa que cualquier persona que consulte los registros puede confiar en que la información reflejada es correcta y actual; esta presunción de veracidad elimina la incertidumbre y asegura que los derechos sobre la propiedad sean claros y protegidos frente a cualquier disputa.

2.1.25 Importancia en la protección de derechos de propiedad

La protección de los derechos de propiedad es fundamental para garantizar la estabilidad jurídica y económica de una sociedad. Según Balseca y Velastegui (2023), la propiedad es un derecho esencial que sustenta otras libertades fundamentales, como la libertad de disposición y el derecho a la herencia. Desde ese enfoque la protección adecuada de este derecho garantiza que los propietarios gocen plenamente de sus bienes, sin temor a que en el futuro sean despojados o invadidos de forma ilegal por ello es indispensable que el sistema legal ofrezca mecanismos eficientes de protección que resguarden los derechos de los dueños frente a terceros.

Desde ese escenario, el registro de la propiedad juega un rol fundamental en la protección de los derechos de los propietarios, siendo elemental que se conozcan los debidos procesos para no vulnerar los derechos de los usuarios. Según Barragán (2021), infiere que la inscripción en el registro de la propiedad demanda de que exista seguridad jurídica en los derechos sobre un bien y que se garantice que estos sean reconocidos de manera oficial. Por ello es que la publicidad registral según este autor permite que cualquier persona pueda verificar la situación jurídica de un bien antes de realizar la transacción, lo que implica la reducción del riesgo de fraude.

Finalmente, en cuanto a la protección de los derechos de la propiedad, esto también se vincula al principio de confianza y certeza que se desarrolla en el mercado de venta de los bienes inmuebles. Bermeo (2024) acota que cuando los derechos de la propiedad están protegidos y debidamente registrados, genera un ambiente de seguridad confianza y sobre todo el servicio de calidad que se debe brindar al momento de realizar las transacciones económicas.

La certeza sobre quién es el propietario de un bien, evita la duplicidad de ventas, los litigios y otros problemas relacionados con la titularidad de los bienes (Armijos, 2018). Es importante resaltar que el derecho de propiedad está determinado en la carta magna como uno de los derechos que garantiza el buen vivir de los ciudadanos ecuatorianos, por ende, requiere que se brinden todas las garantías pertinentes.

2.1.26 Garantías de la seguridad jurídica en el registro de la propiedad

Las garantías de la seguridad jurídica en el registro de la propiedad son esenciales para que los ciudadanos puedan confiar en la estabilidad de sus derechos sobre los bienes inmuebles. Según Gaibor y Castro (2024), la principal garantía reside en la presunción de veracidad que se otorga a los documentos registrados, lo que significa que los actos inscritos tienen una presunción de legalidad.

El principio de publicidad registral es otra garantía crucial para la seguridad jurídica. Galaz (2022) señala que, al ser accesible a todos los ciudadanos, el registro de la propiedad garantiza la transparencia en las transacciones inmobiliarias. Este acceso público permite que cualquier persona interesada pueda verificar la titularidad de un bien antes de realizar una compra o cualquier otra transacción.

El registro de la propiedad también garantiza la efectividad de los derechos en términos de oponibilidad frente a terceros. Guillien y Vincent (2022) explican que, al estar inscritos los derechos de propiedad, estos son reconocidos legalmente y pueden ser ejercidos frente a cualquier persona, incluso si esta persona no tenía conocimiento de los derechos del propietario. Esto significa que, aunque un tercero no estuviera al tanto de un derecho registrado, éste será plenamente válido, lo que otorga protección adicional al propietario.

El registro de la propiedad contribuye a la seguridad jurídica mediante el cumplimiento de los principios del debido proceso. Pérez (2024) reitera que los actos registrados deben regirse por un proceso formal y debiendo cumplirse con las normativas que están legalmente establecidas y los requisitos que se encuentran en el sistema registral. Siendo este cumplimiento estricto y que debe estar bajo el debido proceso se garantiza el derecho del propietario que sean reconocidos de acuerdo a la ley.

2.1.27 Impacto de la colaboración en la seguridad jurídica

La colaboración interinstitucional juega un papel fundamental en el fortalecimiento de la seguridad jurídica, ya que facilita la colaboración entre diversas entidades para la implementación efectiva de las normativas y la resolución de conflictos. Según Rodríguez (2021), esta cooperación garantiza que las decisiones y acciones tomadas por una institución sean complementarias a las de otras, creando una red de seguridad que favorece la estabilidad jurídica en el país.

Es pertinente acotar que la colaboración interinstitucional va a facilitar la armonización en la aplicación de las políticas públicas y a la vez la aplicación de la uniformidad de las leyes que se establecen y de esta manera va a garantizar que se cumpla la seguridad jurídica. Arcos et al., (2024) resaltan que cuando las entidades comparten recursos e información pertinente al caso esta va a reducir el riesgo de contradicciones legales y a la vez que los procedimientos se puedan obtener con mayor originalidad siendo un trabajo conjunto, en donde las leyes que sean aplicadas deben estar coherentes con el proceso, de esta manera se fomenta la confianza en el sistema judicial.

La interrelación de instituciones en ámbitos como el registro de propiedad, el notariado o la administración pública también facilita el acceso a la justicia. Guerrero (2023) refiere que la cooperación entre las entidades públicas, específicamente en esa jurisdicción, va a permitir un flujo más eficiente de la información, de esta manera se garantiza que los procesos legales y administrativos sean accesibles y rápidos. Además, que no solamente va a mejorar la eficiencia del sistema judicial, sino que a la vez va a garantizar la certeza y previsibilidad, frente a los ciudadanos en el escenario de los derechos y obligaciones de parte y parte.

La colaboración entre entidades gubernamentales y organismos privados también tiene un impacto positivo en la transparencia del sistema legal, lo que a su vez refuerza la seguridad jurídica. Según Ramírez (2021), cuando las instituciones trabajan juntas para garantizar la transparencia de los procesos, se reduce significativamente el riesgo de corrupción y prácticas ilegales. Este compromiso mutuo por la transparencia genera un entorno jurídico más seguro, donde las decisiones tomadas son más confiables y las partes involucradas pueden confiar en que sus derechos serán respetados.

2.1.28 Generalidades del Notariado en el Registro de la Propiedad

El notariado desempeña un papel fundamental en el sistema registral de la propiedad, siendo el encargado de dar fe pública de los actos y contratos relacionados con bienes inmuebles. Según Armijos (2018), los notarios certifican la autenticidad de los documentos que posteriormente serán registrados, proporcionando así certeza sobre la propiedad de los bienes. De esta manera, el notariado contribuye a la legalidad de las transacciones inmobiliarias, actuando como un intermediario que garantiza que los actos cumplan con los requisitos legales establecidos.

El proceso notarial vinculado al Registro de la Propiedad está regulado por estrictas normas legales, que buscan asegurar la legalidad y la transparencia en las transacciones inmobiliarias. Gómez (2021) enfatiza que al momento que el notario se encarga de verificar la autenticidad de los documentos que provienen de una transacción, se dé con validez, además de identificar cuáles son las partes involucradas de manera que se puede evitar el fraude y se protege el derecho de propiedad, siendo esencial esta supervisión para mantener la certeza y el orden en el mercado inmobiliario.

El rol del notariado no solamente va a certificar la legalidad de los actos, sino que debe actuar como un ente regulador en el fiel cumplimiento de los requisitos formales, de manera que se exija para que se garantice la seguridad jurídica en la inscripción del registro de la propiedad. Según Naula (2025), aclara que el notario debe tener la responsabilidad de garantizar que todos los documentos estén debidamente firmados y que se pueda prevenir la nulidad de actos que carezcan de elementos sustanciales dentro de su validez y confiabilidad.

2.1.29 Rol del notariado en el Registro de la Propiedad

El notariado desempeña un papel esencial en el proceso de Registro de la Propiedad, garantizando la legalidad y autenticidad de los actos relacionados con bienes inmuebles. Según Boaventura (2021), el notario es el encargado de certificar la validez de los contratos de compraventa, donación, hipoteca, entre otros, antes de que sean presentados al registro correspondiente. Esta labor es fundamental para asegurar que las transacciones inmobiliarias sean legales, evitando fraudes o problemas legales posteriores.

Una de las principales funciones del notariado en el Registro de la Propiedad es verificar la identidad de las partes involucradas en el acto jurídico y la capacidad para celebrar el contrato. De acuerdo con Sáinz y Salmerón (2023), el notario realiza un exhaustivo examen de los documentos y verifica que los involucrados no estén actuando bajo condiciones de vicios del consentimiento, como error, dolo o coacción. Este paso es crucial para garantizar que los derechos de las partes estén protegidos de acuerdo con la ley.

El notariado también se encarga de asegurar que los actos se ajusten a las normativas legales vigentes, lo que permite la correcta inscripción en el Registro de la Propiedad. Según Martínez (2019), el notario tiene la responsabilidad de verificar que los contratos y documentos cumplan con los requisitos establecidos por la ley, antes de ser presentados al registro. Esto incluye la revisión de los documentos públicos, la autenticidad de las firmas y la correcta interpretación de la voluntad de las partes.

2.1.30 Los principios del Notariado: Publicidad, autenticidad e intermediación

El notariado se basa en tres principios fundamentales: publicidad, autenticidad e inmediatez, los cuales aseguran la validez y eficacia de los actos jurídicos en los que interviene. Según Rodríguez (2021), el principio de publicidad establece que los actos notariales deben ser accesibles a terceros, permitiendo que la información contenida en los documentos sea conocida públicamente. Aquello garantiza la confianza, la transparencia y las transacciones; de esta manera se promueve la seguridad jurídica en el sistema competente.

La autenticidad es otro principio esencial del notariado, que garantiza que los documentos que se firman ante el notario son genuinos y no contienen vicios de forma ni de fondo. Barragán (2021) enfatiza que este principio brinda la certeza jurídica además que la autenticidad, siendo un principio esencial de notariado, debe garantizar que los documentos que se desarrollan ante el notario sean originales y no estén llenas de vicios ni de forma peor de fondo.

El principio de publicidad desde ese enfoque no solamente garantiza que la información sobre los actos notariales se encuentra disponible para los interesados o las partes involucradas, sino que también faculta que los actos sean registrados de manera correcta y pueda ser consultados por cualquier persona que esté interesada en la consulta. Cárdenas (2020) sostiene que este principio facilita la transparencia en las transacciones inmobiliarias

y otros actos notariales, ayudando a prevenir fraudes y disputas legales al poner a disposición del público los detalles del acto formalizado.

2.1.31 Beneficios de la colaboración interinstitucional en trámites de propiedad

La colaboración interinstitucional en los trámites de propiedad ha mostrado ser un factor clave en la agilización y eficiencia de los procesos legales. Según Rodríguez (2021), la colaboración entre diferentes entidades públicas y privadas, como el Registro de la Propiedad, notarías y entidades de catastro, permite un flujo de información más rápido y preciso, lo que reduce el tiempo y los costos asociados a los trámites inmobiliarios.

La cooperación entre instituciones también favorece la eliminación de duplicidades en los trámites, lo que aumenta la eficiencia del proceso. De acuerdo con Galaz (2022), la coordinación de esfuerzos entre las autoridades notariales, registrales y municipales permite que los procedimientos se realicen de manera más ágil, sin que los ciudadanos tengan que presentar los mismos documentos múltiples veces. Esta reducción de trámites innecesarios resulta en una experiencia más fluida y menos burocrática para los interesados.

El intercambio de información entre instituciones fortalece el control y la fiscalización de los actos relacionados con la propiedad. Según Dazarola (2023), este tipo de cooperación permite a las autoridades detectar inconsistencias o irregularidades en los registros de propiedad, facilitando la identificación de posibles fraudes o errores en los trámites. La colaboración interinstitucional, por lo tanto, no solo mejora la eficiencia de los procedimientos, sino que también aumenta la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias.

Otro beneficio clave de la colaboración interinstitucional es la optimización de recursos y la reducción de costos operativos. Gaibor y Castro (2024) afirman que, al evitar la duplicación de esfuerzos y recursos, las instituciones involucradas en los trámites de propiedad pueden operar de manera más eficiente. Esto no solo beneficia a los ciudadanos, que experimentan menores costos, sino también a las instituciones, que logran optimizar su funcionamiento y utilizar sus recursos de manera más efectiva.

2.1.32 Desafíos en la colaboración entre el notariado y el Registro de la Propiedad

Uno de los principales desafíos en la colaboración entre el notariado y el Registro de la Propiedad es la falta de coordinación en los procedimientos y la duplicidad de trámites. Según Tamariz (2019), aunque ambos sistemas están interrelacionados, los procesos de verificación y registro de los actos notariales pueden volverse redundantes. Esto genera retrasos y complejidad en la formalización de los derechos de propiedad, afectando la eficiencia y la experiencia de los usuarios.

La interoperabilidad entre los sistemas informáticos del notariado y el Registro de la Propiedad representa otro reto importante. Balseca y Velastegui (2023) afirman que, en muchos casos, la falta de integración digital entre las plataformas de ambas instituciones genera problemas de comunicación y actualización de datos. La ausencia de un sistema unificado puede dar lugar a errores en el registro de la propiedad o a la demora en la actualización de los documentos notariales.

La falta de confianza entre las instituciones también puede ser un obstáculo para una colaboración efectiva. Según Novoa (2023), cuando el notariado y el Registro de la Propiedad no comparten una visión común sobre la forma en que deben llevarse a cabo los trámites, pueden surgir desconfianzas mutuas. Esto afecta la calidad del servicio, ya que los procesos se vuelven más burocráticos y lentos, lo que perjudica a los ciudadanos que buscan resolver rápidamente los trámites relacionados con la propiedad.

La diversidad de normativas en el ámbito notarial y registral también es una barrera para la colaboración entre ambas entidades. Gómez (2021) afirma que, en algunos casos, las normas que rigen el notariado y el Registro de la Propiedad son diferentes o incluso contradictorias, lo que dificulta la armonización de los procedimientos. Esta disparidad crea incertidumbre en los usuarios y genera un entorno propenso a errores o malentendidos, afectando la eficacia de la cooperación interinstitucional.

2.1.33 Obstáculos en la colaboración entre el notariado y el Registro de la Propiedad

Uno de los principales obstáculos en la colaboración entre el notariado y el Registro de la Propiedad es la falta de una integración eficiente entre los sistemas informáticos de ambas instituciones. Según Rodríguez (2021), la inexistencia de plataformas compartidas para el

intercambio de datos genera retrasos y errores en los procesos. La falta de interoperabilidad entre los sistemas informáticos impide que la información fluya rápidamente entre el notariado y el registro, lo que afecta la agilidad de los trámites de propiedad.

La resistencia al cambio por parte de las instituciones involucradas también constituye un obstáculo importante. González (2022) argumenta que muchas veces tanto los notarios como los registradores de la propiedad se muestran reacios a adoptar nuevas tecnologías y procedimientos. Esta falta de apertura hacia la innovación dificulta la implementación de mejoras en la cooperación interinstitucional y la modernización de los procesos, lo que mantiene a las instituciones atrapadas en sistemas obsoletos y lentos.

2.2 Marco legal

2.2.1 Constitución de la República del Ecuador (2008)

La Constitución de la República del Ecuador de 2008 surge en un contexto de transformación política, social y económica impulsada por la necesidad de superar crisis institucionales y fortalecer la participación ciudadana. Fue elaborada por la Asamblea Constituyente instalada en Montecristi y aprobada por votación popular, marcando un cambio estructural en el modelo de Estado, que pasó a definirse como plurinacional, intercultural y basado en el Buen Vivir.

Artículo 82: El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes.

El presente artículo especifica las garantías del derecho de la seguridad jurídica lo que implica que toda acción del estado debe estar establecido bajo las normas legales preexistentes y que debe ser claras y accesibles para todos. Se debe tener cuidado que este derecho no sea vulnerado, sino que más bien se garantice la seguridad jurídica permitiendo que los ciudadanos prevean consecuencias legales de sus actos y de manera que también pueden ser aplicadas para las autoridades competentes.

Artículo 226: Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.

Esta normativa enfatiza que las entidades y funcionarios del Estado no solo pueden actuar dentro de los límites de la competencia, sino que también deben regirse a la Constitución y a las leyes que se dan en ese campo. Esencial a contar que esto se atribuye a que no se abarquen a funciones no autorizadas de esta manera se respeta el principio de legalidad. Adicional a ello que se obliga a la coordinación entre entidades públicas para cumplir con los fines del estado de manera que se garantice una gestión eficiente transparente y orientada al respecto de los ciudadanos y la seguridad jurídica.

Artículo 227: La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación.

Este articulado enfatiza que la administración pública debe actuar de manera legal y que se debe enfocar bajo un servicio al bien común de esa manera seguía los principios que aseguran su buen funcionamiento. A la vez que se destacan los valores como eficiencia calidad y eficacia en la gestión sin dejar a un lado la transparencia y evaluación constante de sus acciones. También subraya la importancia de la jerarquía, descentralización y coordinación entre niveles de gobierno.

2.2.2 Código Orgánico Administrativo (COA) (2017)

El Código Orgánico Administrativo (COA) es la norma que regula el ejercicio de la función administrativa del Estado ecuatoriano. Establece los principios, procedimientos y competencias que deben seguir las entidades de la administración pública en sus actuaciones. Su alcance abarca a todos los órganos y entidades de derecho público, así como a aquellas privadas que ejerzan funciones públicas. Esta normativa garantiza la legalidad transparencia y la eficiencia en el correcto toma decisiones de forma administrativa. En ese ámbito se aplica tanto la gestión interna como en la relación con los ciudadanos de forma que se garantice el respeto de los derechos y el cumplimiento de los bienes estatales.

Artículo 7: La función administrativa se desarrolla bajo el criterio de distribución objetiva de funciones, privilegia la delegación de la repartición de funciones entre los órganos de una misma administración pública, para descongestionar y acercar las administraciones a las personas.

Este artículo resalta la importancia de organizar la función administrativa mediante una distribución objetiva de funciones. Al privilegiar la delegación dentro de la misma

administración pública, se busca mayor eficiencia en la gestión. Este enfoque permite reducir la carga operativa de los niveles centrales y facilita una atención más cercana y oportuna a los ciudadanos. La norma promueve así una administración más ágil y descentralizada.

Artículo 9: Las Administraciones Públicas, en el desarrollo de su actividad propia y en sus relaciones recíprocas, deberán respetar las competencias de las otras Administraciones y prestar, en su propia competencia, la cooperación que las demás recabaren para el cumplimiento de sus fines.

El presente artículo establece el principio de respeto y cooperación entre las distintas administraciones públicas. Señala que, aunque cada entidad tiene competencias propias, debe colaborar con otras cuando así se requiera para cumplir objetivos institucionales. Esta disposición fomenta el trabajo coordinado y solidario dentro del sector público, evitando duplicidades y promoviendo la eficiencia. En el ámbito notarial y del Registro de la Propiedad, este artículo respalda la necesidad de compartir información y agilizar procesos de manera articulada.

Artículo 14: La actuación administrativa se somete a la Constitución, a los instrumentos internacionales, a la ley, a los principios, a la jurisprudencia (...) La potestad discrecional se utilizará conforme a Derecho.

Este artículo establece el principio de juridicidad que actúa de forma administrativa y que debe estar plenamente sujeta al marco legal vigente no solamente en la Constitución sino a través de tratados internacionales y leyes que son fundamentales dentro de la jurisprudencia. Este aspecto garantiza que las decisiones de las entidades públicas deben ajustarse al derecho y que no respondan a criterios arbitrarios o intereses propios. Seguido a que también debe acotarse que esta regula el uso de la potestad discrecional de forma que exija que incluso se ejerza con base jurídica y no sea por conveniencias personales.

Artículo 28.- Principio de colaboración. Las administraciones trabajarán de manera coordinada, complementaria y prestándose auxilio mutuo. Acordarán mecanismos de coordinación para la gestión de sus competencias y el uso eficiente de los recursos. La asistencia requerida solo podrá negarse cuando la administración pública de la que se solicita no esté expresamente facultada para prestarla, no disponga de medios suficientes para ello o cuando, de hacerlo, causaría un perjuicio grave a los intereses cuya tutela tiene encomendada o al cumplimiento de sus propias funciones. Las administraciones podrán colaborar para aquellas ejecuciones de sus actos que deban realizarse fuera de sus respectivos ámbitos territoriales de competencia. En las relaciones entre las distintas administraciones públicas, el contenido del deber de colaboración se desarrolla a través

de los instrumentos y procedimientos, que, de manera común y voluntaria, establezcan entre ellas.

Dicha normativa establece que las administraciones del sector público deben trabajar de forma mancomunada coordinada y complementaria brindándose apoyo de manera mutua para brindar un servicio eficiente. Únicamente como lo establece la ley se puede negar asistencia si no tienen competencia o los medios suficientes así mismo si es que esta afecta o perjudican las funciones de la cual son asignadas. Es preciso acotar que también se puede colaborar fuera del territorio, pero este principio se aplica mediante mecanismos instrumentos que deben ser acordados de forma voluntaria y que se garantice la seguridad jurídica.

Artículo 65: La competencia es la medida en que la Constitución y la ley habilitan a un órgano para obrar y cumplir sus fines, en razón de la materia, el territorio, el tiempo y el grado.

El presente artículo determina la competencia como el límite legal dentro del cual la entidad pública o cualquier órgano pueda actuar de manera legítima determinando criterios como la materia el ámbito territorial el tiempo y el nivel jerárquico. Además de considerar que esta garantía permite que las instituciones actúen de manera única dentro de un marco legal evitando invasiones de funciones.

Artículo 67: El ejercicio de las competencias asignadas a los órganos o entidades administrativos incluye no solo lo expresamente definido en la ley, sino todo aquello necesario para el cumplimiento de sus funciones. Si existe conflicto de competencias, se resolverá de conformidad con lo dispuesto en este Código.

Este artículo amplía el concepto de competencia, indicando que no se limita únicamente a lo expresamente establecido en la ley, sino que también abarca todas las acciones necesarias para cumplir con las funciones asignadas. Esto otorga flexibilidad a las instituciones públicas para actuar eficazmente dentro de su ámbito legal. Asimismo, establece un mecanismo para resolver posibles conflictos de competencia entre órganos administrativos, garantizando seguridad jurídica. En el contexto del notariado y el Registro de la Propiedad, este artículo respalda acciones complementarias o conjuntas que faciliten el cumplimiento de sus responsabilidades institucionales.

Artículo 84: La desconcentración es el traslado de funciones desde el nivel central de una administración pública hacia otros niveles jerárquicamente dependientes de la misma, manteniendo la primera, la responsabilidad por su ejercicio.

El presente artículo referido define la desconcentración como un mecanismo mediante el cual se trasladan funciones desde el nivel central de una administración pública hacia niveles inferiores dentro de la misma estructura jerárquica. Aunque se delegan funciones, la responsabilidad final sigue recayendo en el órgano central. Este principio busca agilizar la gestión pública, acercar los servicios a los ciudadanos y optimizar la operatividad institucional. En el ámbito del notariado y el Registro de la Propiedad, la desconcentración facilita una atención más ágil y directa, permitiendo a oficinas locales actuar con mayor autonomía técnica sin desvincularse del marco legal y administrativo superior.

2.2.3 Código Orgánico de la Función Judicial (2015)

El Código Orgánico de la Función Judicial regula la organización, competencias, atribuciones y deberes de los órganos jurisdiccionales, administrativos y auxiliares del sistema judicial ecuatoriano, en concordancia con los principios constitucionales de justicia, transparencia y eficiencia. Esta normativa establece que las reglas del régimen disciplinario y la carrera judicial y los mecanismos de coordinación interna van a permitir articular las funciones del poder judicial con otras entidades gubernamentales siendo su estructura normativa que propicie de disposiciones para el aseguramiento del debido proceso además de la protección de los derechos y la colaboración entre entidades jurídicas y jurisdiccionales.

Artículo. 296.- Notariado. El notariado es un órgano auxiliar de la Función Judicial y el servicio notarial consiste en el desempeño de una función pública que la realizan las notarías y los notarios, quienes son investidos de fe pública para autorizar a requerimiento de parte, los actos, contratos y documentos determinados en las leyes y dar fe de la existencia de los hechos que ocurran en su presencia.

Este artículo reconoce que el rol de la notaría es un órgano auxiliar de la función judicial de esta manera se le debe garantizar y cubrir de investidura de fe pública frente a los actos y contratos autorizados. Desde este escenario implica que las notarías deban garantizar con seguridad jurídica y certeza en los negocios y hechos que se presencian siendo eminente su función en cuanto a ejercer la confianza ciudadana además que es clave para la articulación con el registro de la propiedad.

Artículo. 297. Régimen legal. El Servicio Notarial se rige por la Constitución del Ecuador, este Código, la Ley Notarial y demás disposiciones legales y reglamentarias. Art. 298.- Ingreso al servicio notarial.- (Reformado por el Art. 1 de la Ley s/n, R.O. 490-2S, 13VII2011). El ingreso al servicio notarial se realizará por medio de un concurso público de oposición y méritos, sometido a impugnación y control social, y con el procedimiento establecido en este Código, que será dirigido por la Unidad de Recursos Humanos del Consejo de la Judicatura sin perjuicio de que la formación inicial esté a cargo de la Escuela de la Función Judicial. Las disposiciones contenidas en este Código relativas a la convocatoria, calificación, selección, impugnación, formación inicial y nombramiento para el ingreso a las diferentes carreras de la Función Judicial, se aplicarán en lo que sea pertinente al ingreso al Servicio Notarial.

Este artículo establece que el servicio notarial se enmarca bajo un enfoque normativo jerárquico que incluye la constitución, el COFJ, la Ley Notarial y normas reglamentarias, garantizando coherencia legal. Por su parte, el artículo 298 que faculta el acceso a la función notarial y que debe ser mediante concurso público con criterios de méritos y oposición de esta manera se refuerza el control social y la transparencia al momento de participar frente a candidatos a notaría. Cabe recalcar que este sistema asegura que quienes acceden a la función notarial deben contar con criterios de ética y idoneidad técnica dado que aquello va a fortalecer que los trámites existan legitimidad y confianza frente a las garantías de seguridad jurídica.

Artículo. 301.- Deberes de las notarías y notarios. – El servicio notarial es permanente e ininterrumpido. Para cumplir sus funciones, cuando el caso amerite o las partes lo requieran, podrá autorizar los actos o contratos fuera de su despacho notarial. También son deberes de las notarías y notarios:

1. Presentar su relación de gastos, así como el presupuesto de gastos ordinarios y extraordinarios ante el Consejo de la Judicatura.
2. Declarar bajo juramento los valores cobrados por los servicios prestados en forma mensual y depositar en la cuenta única del Tesoro Nacional lo que exceda del monto máximo que le sea permitido percibir por el desempeño de la función notarial que no podrá ser superior al señalado en el artículo 304. La falsedad en las declaraciones tributarias o el ocultamiento en la inscripción o registro de bienes muebles o inmuebles, será motivo de destitución, sin perjuicio de las acciones penales correspondientes.

El artículo enfatiza el carácter obligatorio y continuo del servicio notarial de forma que se garantiza la disponibilidad a la ciudadanía para que se pueda autorizar actos que orienten a la transparencia administrativa y financiera y que estén bajo el control del consejo de la judicatura. Cabe resaltar que en esta parte también se establece que los notarios no pueden

realizar actos fuera de su despacho lo que implica que se cumplan los lineamientos legales para garantizar la seguridad jurídica. Finalmente, sanciona la falsedad u ocultamiento en registros, lo que refleja la importancia de la probidad notarial para la seguridad jurídica y patrimonial.

2.2.4 Ley Notarial (2016)

La Ley Notarial del Ecuador es una norma fundamental que regula la organización, funciones y atribuciones de los notarios en el país, estableciendo el marco legal para garantizar la fe pública en actos y contratos jurídicos. Promulgada para fortalecer la seguridad jurídica y facilitar el acceso a servicios notariales, esta ley ha evolucionado conforme a las necesidades del sistema legal ecuatoriano, especialmente tras la entrada en vigencia de la Constitución de 2008, que refuerza principios como la eficiencia, transparencia y responsabilidad en la función pública.

Artículo 4. La función notarial la ejercen en el país exclusivamente los notarios, salvo las disposiciones de leyes especiales. Define a los notarios como funcionarios investidos de fe pública para autorizar, a requerimiento de parte, los actos, contratos y documentos determinados en las leyes.

Este artículo refiere que la función notarial en el Ecuador debe ser exclusivamente para los notarios excepto que existan leyes especiales que dispongan lo contrario. A la vez que también define a los notarios como funcionarios que brindan fe pública lo que significa que sus actuaciones tienen valor legal, siendo pertinente también resaltar el papel fundamental del notario en garantizar la autenticidad del documento la legalidad del mismo y a la vez brindar la seguridad jurídica en los procesos.

Artículo 6. Notarios son los funcionarios investidos de fe pública para autorizar, a requerimiento de parte, los actos, contratos y documentos determinados en las leyes. Para juzgarlos penalmente por sus actos oficiales gozarán de fuero de Corte.

Este artículo enfatiza que los notarios bajo la ley son funcionarios con fe pública lo que debe dársele la importancia al momento de celebrar registros legales en contratos y documentos solicitados por las partes. También infiere en el rol que deben tener los notarios para garantizar la seguridad jurídica en las transacciones comerciales y civiles.

2.2.5 Ley de Registro

La Ley de Registro del Ecuador establece el marco normativo que regula la organización, funcionamiento y control de los diferentes registros públicos del país, como el Registro de la Propiedad, el Registro Mercantil y otros vinculados a la seguridad jurídica de los actos civiles y comerciales. Esta ley garantiza la publicidad, autenticidad y oponibilidad de los actos inscritos, brindando certeza a las relaciones jurídicas y patrimoniales. En estrecha relación con la carta magna la misma promueve principios de transparencia además del acceso a la información y la modernización administrativa lo que se convierte en un instrumento clave para el fortalecimiento del estado de derecho y la protección de las personas naturales y jurídicas frente a los procesos de registro de propiedad.

Artículo 1. La inscripción de los instrumentos públicos, títulos y demás documentos que la Ley exige o permite que se inscriban en los registros correspondientes, tiene principalmente los siguientes objetos: a) Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos; b) Dar publicidad a los contratos y actos que trasladan el dominio de los mismos bienes raíces o imponen gravámenes o limitaciones a dicho dominio; y, c) Garantizar la autenticidad y seguridad de los títulos, instrumentos públicos y documentos que deben registrarse.

Este articulado enfatiza que la inscripción de documentos en los registros públicos debe cumplir funciones esenciales pero que estén frente a algún orden jurídico puesto que permite la transparencia y transferencia legal del dominio de bienes inmuebles y otros derechos tangibles. A la vez que también brinda a los actos o contratos que afectan dichos bienes la visibilidad en la situación legal frente a los terceros y de esta manera se garantiza la autenticidad y seguridad jurídica de los documentos y títulos inscritos.

Artículo 25: Están sujetos al registro los títulos, actos y documentos siguientes: a) Todo contrato o acto entre vivos que cause traslación de la propiedad de bienes raíces; b) Toda demanda sobre propiedad o linderos de bienes raíces; las sentencias definitivas ejecutoriadas determinadas en el Código Civil y en el Código de Procedimiento Civil; c) Los títulos constitutivos de hipoteca o de prenda agrícola o industrial; d) Los títulos constitutivos sobre bienes raíces de los derechos de usufructo, de uso, de habitación, de servidumbres reales y de cualquier otro gravamen, y en general, los títulos en virtud de los cuales se ponen limitaciones al dominio sobre bienes raíces; e) Los testamentos; f) Las sentencias o aprobaciones judiciales de partición de bienes, así como los actos de partición, judiciales o extrajudiciales; g) Las diligencias de remate de bienes raíces; h) Los títulos de registro de minas con sujeción a las leyes de la materia.

El presente artículo, sostenido en el inciso anterior establece una lista de actos contratos y documentos que deben ser inscritos de manera obligatoria en los registros de la propiedad de manera que estos incluyan desde contratos de compraventa, de bienes raíces, demandas sobre linderos o de propiedades de manera específica y e hipotecas servidumbres testamentos y actos de partición. Su inscripción tiene como objetivo otorgar seguridad jurídica, publicidad y oponibilidad frente a terceros. Además, garantiza que cualquier limitación, transmisión o afectación sobre bienes inmuebles quede formalmente documentada y reconocida legalmente.

2.2.6 Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos (2023)

La Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos (SINARDAP) tiene como objetivo regular, integrar y coordinar los registros administrativos que contienen datos públicos generados por las instituciones del Estado, garantizando su seguridad, integridad, veracidad y acceso oportuno. A través del SINARDAP, se pretende evitar la duplicación de los trámites que se realizan en el acto notarial además de reducir la burocracia y la promoción de la interoperabilidad de manera que se fortalezca la eficiencia del sector público frente al ejercicio de los derechos ciudadanos y la seguridad jurídica.

Artículo 1: Finalidad y Objeto. La presente ley crea y regula el sistema de registro de datos públicos y su acceso, en entidades públicas o privadas que administren dichas bases o registros. El objeto de la ley es: garantizar la seguridad jurídica, organizar, regular, sistematizar e interconectar la información, así como: la eficacia y eficiencia de su manejo, su publicidad, transparencia, acceso e implementación de nuevas tecnologías.

El presente artículo refiere que la ley tiene la finalidad de crear y regular un sistema de registro de datos públicos que es aplicable tanto a las entidades públicas como también las entidades privadas. Teniendo como enfoque las garantías de la seguridad jurídica a través de la organización, regulación y la sistematización de la información.

Artículo 2: Ámbito de aplicación. La presente Ley rige para las instituciones del sector público y privado que actualmente o en el futuro administren bases o registros de datos públicos, sobre las personas naturales o jurídicas, sus bienes o patrimonio y para las usuarias o usuarios de los registros públicos.

El artículo define el ámbito de aplicación de la ley, estableciendo que se extiende tanto a instituciones del sector público como del sector privado que gestionen bases de datos

públicos. Esto incluye información relacionada con personas naturales o jurídicas, así como sobre sus bienes o patrimonio. Además, la ley también se aplica a los usuarios de estos registros, garantizando así un marco legal integral que regula tanto a quienes administran como a quienes acceden a los datos públicos. Su alcance busca asegurar el correcto uso y protección de la información.

Artículo 29: Conformación. El Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos estará conformado por los registros: civil, de la propiedad, mercantil, societario, datos de conectividad electrónica, vehicular, de naves y aeronaves, patentes, de propiedad intelectual y todos los registros de datos de las instituciones públicas y privadas que mantuvieren y administren por disposición legal información registral de carácter público.

El artículo establece la estructura del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, señalando que estará conformado por diversos registros, como el civil, de la propiedad, mercantil, societario, vehicular, de naves y aeronaves, entre otros. También incluye registros de datos de conectividad electrónica, patentes y propiedad intelectual. Asimismo, abarca cualquier otro registro que, por disposición legal, contenga información pública y sea administrado por instituciones públicas o privadas.

2.2.7 Reglamento del Sistema Notarial Integral de la Función Judicial (2020)

Detalla los procedimientos para la actuación notarial, incluyendo la formalización de actos y contratos, y su relación con los registros públicos (Reglamento del Sistema Notarial Integral de la Función Judicial, 2020).

Artículo 1.- Objeto. - Este reglamento regulará el funcionamiento y administración del sistema notarial integral, en relación al sistema informático, tarifas de servicios notariales, porcentajes de participación al Estado y régimen disciplinario aplicable.

Establece que el reglamento tiene como finalidad regular el funcionamiento y administración del sistema notarial integral. Incluye aspectos relacionados con el uso del sistema informático, las tarifas de los servicios notariales, la participación económica del Estado y el régimen disciplinario correspondiente.

Artículo 2. - Ámbito de aplicación. - El ámbito de aplicación de este reglamento, comprende a todas las notarías a nivel nacional.

Este artículo señala que este reglamento se aplica a todas las notarías del país. Es decir, sus disposiciones son de cumplimiento obligatorio a nivel nacional para regular de manera uniforme el funcionamiento del sistema notarial.

Artículo 3.- Sistema Informático Notarial (SIN). - El Sistema Informático Notarial es una herramienta diseñada para el registro, control y verificación de la información que debe ser utilizada por los notarios a través de la página web del Consejo de la Judicatura. Son usuarios de este sistema los notarios, y las personas a quienes estos deleguen, a través de la creación y asignación de roles en el Sistema Informático Notarial.

Este artículo establece que el Sistema Informático Notarial (SIN) es una herramienta destinada al registro, control y verificación de la información notarial, accesible mediante la página web del Consejo de la Judicatura. Indica además que los usuarios del sistema son los notarios y las personas que ellos autoricen mediante la asignación de roles dentro del mismo sistema.

2.2.8 Reglamento a la Ley del Sistema Nacional de Registro de datos públicos (2016)

Establece los procedimientos para la inscripción de actos y contratos en los registros de la propiedad, así como la coordinación con otras entidades públicas (Reglamento a Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, 2016).

Artículo 2.- El Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos. - Está conformado por las instituciones públicas y privadas determinadas en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, y las que en el futuro determine, mediante resolución, el Director Nacional de Registro de Datos Públicos, en ejercicio de sus competencias.

Este artículo dispone que el Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos está integrado por las instituciones públicas y privadas señaladas en la Ley Orgánica correspondiente. Además, podrán incorporarse otras entidades que sean designadas posteriormente por el Director Nacional de Registro de Datos Públicos, dentro de sus atribuciones legales.

Artículo 3.- Garantía de resguardo de la información. - El Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos velará porque los datos públicos contenidos en los entes registrales estén debidamente protegidos, a cuyo efecto, el Director Nacional de Registro de Datos Públicos, en cualquier momento, podrá adoptar las medidas necesarias para el correcto funcionamiento del Sistema, así como para resguardar los archivos, registros, bases de datos, equipos e instalaciones.

El presente artículo establece que el Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos debe garantizar la protección y seguridad de la información contenida en los registros. Para ello, el Director Nacional tiene la facultad de adoptar en cualquier momento las medidas necesarias que aseguren el adecuado funcionamiento del sistema y la preservación de los archivos, bases de datos, equipos e instalaciones.

Artículo. 7.- Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos. - Es la entidad que preside el Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, responsable de la gestión, administración y cumplimiento de sus objetivos. Para el cumplimiento de sus fines, goza de autonomía administrativa, técnica, operativa y financiera. Para el ejercicio de la administración desconcentrada, la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos podrá establecer las oficinas que fueren necesarias a nivel nacional, a cargo de directores con atribuciones expresamente delegadas por el Director Nacional de Registro de Datos Públicos.

El artículo referente señala que la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos es la entidad encargada de dirigir el Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos. Tiene la responsabilidad de su gestión, administración y del cumplimiento de sus objetivos, contando con autonomía administrativa, técnica, operativa y financiera. Además, puede crear oficinas en todo el país para ejercer una administración desconcentrada, delegando funciones a sus directores.

Artículo. 9.- Regulación y control. - Sin perjuicio de las competencias que ejercen los entes de control, definidos en la Constitución de la República, la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos es el órgano de regulación, control, auditoría y vigilancia de todos los integrantes del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos en torno a la interoperabilidad de datos. La regulación, control, auditoría y vigilancia comprenden todas las acciones necesarias para garantizar la disponibilidad del servicio. Las decisiones administrativas internas de cada ente registral corresponden exclusivamente a sus autoridades, pero la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos arbitrará las medidas que sean del caso cuando perjudiquen la disponibilidad de los servicios.

El artículo 9 establece que la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos es la entidad encargada de regular, controlar, auditar y vigilar a todos los miembros del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, especialmente en lo relacionado con la interoperabilidad de datos. Su función es asegurar la disponibilidad del servicio, sin interferir en las decisiones internas de cada ente registral, aunque podrá intervenir cuando estas afecten el funcionamiento o la prestación de los servicios.

2.3 Marco conceptual

Calificación registral. Es la función del Registrador de la Propiedad de examinar la legalidad y validez de los documentos presentados para su inscripción. Implica verificar la concordancia formal y material con el ordenamiento jurídico vigente.

Fe pública preventiva. Es la potestad jurídica que posee el notario para otorgar autenticidad y veracidad anticipada a los actos y documentos que autoriza, garantizando su validez formal y evitando conflictos futuros mediante el control de legalidad previo a su inscripción o ejecución.

Inscripción registral. Acto administrativo por el cual el Registro de la Propiedad asienta en sus libros un derecho, contrato o acto notarial. Otorga publicidad, seguridad y oponibilidad frente a terceros.

Interoperabilidad Registral. Se refiere a la capacidad de los sistemas informáticos de las notarías y registros de la propiedad para compartir información en tiempo real. Facilita el flujo documental, previene fraudes jurídicos y garantiza que el acto notarial se materialice de forma inmediata en el ámbito registral.

Indivisibilidad del acto notarial. Es el principio jurídico que establece que todo acto autorizado por un notario debe realizarse de manera continua, en un solo tiempo y lugar, sin interrupciones ni fraccionamientos, a fin de preservar la autenticidad, la voluntad de las partes y la validez del instrumento público.

Eficacia erga omnes. Es el efecto jurídico por el cual los actos o documentos notariales debidamente autorizados y registrados producen validez y obligatoriedad frente a todos, no solo entre las partes intervinientes, garantizando así su reconocimiento universal dentro del ordenamiento jurídico.

Presunción de veracidad notarial. Es el principio jurídico que otorga a los instrumentos autorizados por el notario un valor probatorio pleno, presumiéndose auténticos y ciertos hasta que se demuestre lo contrario, en virtud de la fe pública que el Estado delega a la función notarial.

Tracto Sucesivo. Es el principio registral que establece que ningún acto puede inscribirse si el anterior no está debidamente registrado. Garantiza la continuidad jurídica de la propiedad, evitando superposiciones o conflictos sobre el dominio, y refleja la interacción directa entre notaría y registro.

CAPÍTULO III

Marco Metodológico

3.1 Diseño y enfoque de la Investigación

Con relación al tema de investigación “Unidad del Acto Notarial en el contexto del Principio de Colaboración en las Actuaciones del Registro de la Propiedad, 2025”, se adoptó un diseño cualitativo. Esta elección respondió a la necesidad de explorar, describir e interpretar el modo en que se articulan y aplican estos dos principios dentro del sistema notarial y registral ecuatoriano, especialmente en lo relacionado con la eficacia jurídica de los actos notariales y su inscripción registral.

La Investigación Exploratoria, como opinan Castillo y Reyes (2015), es un tipo de investigación que se utiliza para estudiar un problema o tema que no está claramente definido, con el fin de obtener una comprensión general y orientar investigaciones posteriores. Para el desarrollo de este estudio, se aplicó una investigación exploratoria, que permitió examinar de forma preliminar los elementos normativos, doctrinarios e institucionales que inciden en la articulación entre las notarías y el Registro de la Propiedad. Esta investigación facilitó el reconocimiento de debilidades operativas, vacíos legales y contradicciones que podrían afectar la seguridad jurídica.

3.2 Recolección de información

Métodos de Investigación

Método Exegético

El Método Exegético, como lo refiere Bernal (2016) también conocido como método literal o gramatical, es una forma de interpretación de textos, especialmente de carácter jurídico, que se basa en el análisis minucioso del sentido literal y gramatical de las palabras, frases y párrafos que componen el texto. Este método jurídico permitió interpretar el contenido

normativo de las disposiciones legales y reglamentarias que sustentan el principio de unidad del acto notarial y la cooperación interinstitucional con el Registro de la Propiedad. A través de este método se analizó las normas notariales y registrales para evaluar su coherencia sistémica.

Método Analítico

El Método Analítico, siendo un modelo de investigación científica que se basa en la lógica empírica y la observación de la realidad (Hernández, 2018). Permitió descomponer y examinar críticamente los procedimientos administrativos y jurídicos que vinculan al notario con el Registro de la Propiedad; además que contribuyó a determinar las debilidades y falencias que inciden y afectan a la eficacia del acto notarial y la adecuada inscripción en el Registro de la Propiedad.

Método Deductivo

El Método Deductivo, según Hernández-Sampieri (2018) es una estrategia de razonamiento que parte de premisas generales para llegar a conclusiones específicas. El método en análisis parte de las teorías jurídicas en sus escenarios e incidencias de forma general y determinar las conclusiones específicas; de ello, se analizó como proceden los procesos entre las notarías y el Registro de la Propiedad, considerando el principio de cooperación interinstitucional, soportado entre la normativa vigente y la doctrina jurídica.

A partir de este marco teórico, se aplicaron las entrevistas a notarios, registradores y operadores jurídicos para observar cómo estos principios se ejecutan en la práctica institucional durante el año 2025.

Técnicas de Investigación

Entrevistas

La entrevista, para Méndez (2016) es una técnica de recolección de datos en la que una persona (el entrevistador) hace una serie de preguntas a otra (el entrevistado), ya sea de forma oral o escrita, con el objetivo de obtener información específica. Fueron dirigidas a Notarios y registradores de la propiedad de la provincia de Santa Elena, para obtener una visión cualitativa respecto a la aplicación práctica de los principios estudiados. Esta técnica

permitió conocer criterios, experiencias institucionales y percepciones sobre la articulación entre funciones notariales y registrales.

Instrumentos de Investigación

Para la recolección de datos se aplicó los siguientes instrumentos:

Guía de entrevistas

Se elaboró la guía de entrevistas con preguntas abiertas, orientadas a conocer las experiencias y criterios técnicos de Notarios y registradores de la propiedad de la provincia de Santa Elena respecto al cumplimiento de la unidad del acto notarial y las dinámicas de colaboración institucional.

TABLA # 3.

MÉTODOS, TÉCNICAS E INSTRUMENTOS

MÉTODOS	TÉCNICAS	INSTRUMENTOS
Analítico	Revisión documental	Resumen Citas parafraseadas Citas textuales
Exegético	Fichaje normativo	Fichas normativas
Deductivo	Entrevistas	Guía de preguntas

Elaborado por: Jenner Rene Riofrio Biscay y Mishel Aide Chico Toalombo

Población y muestra

Población

La población, como lo refiere Hernández-Sampieri (2018) en el ámbito de la investigación científica, la población se refiere al conjunto completo de individuos, elementos o fenómenos que comparten una característica común y que son objeto de estudio. La definición de la población es un aspecto fundamental en cualquier investigación, ya que determina el alcance de los resultados y la validez de las conclusiones. La población identificada para el presente trabajo de investigación fueron notarios, registradores de la

propiedad y abogados en libre ejercicio del Ecuador, según datos proporcionados en registro.gob.ec; así como la Federación Ecuatoriana de Notarios y del Consejo de la Judicatura del Ecuador.

TABLA # 4.
POBLACIÓN

DETALLE	NÚMERO
Notarios del Ecuador	574
Registradores de la propiedad del Ecuador	206
Abogados del Ecuador	118329
Total	119,109

Elaborado por: Jenner Rene Riofrio Biscay y Mishel Aidé Chico Toalombo

Muestra

Según Castillo y Reyes (2015) la muestra en el contexto de la investigación científica, una muestra es un subconjunto de la población que se selecciona para estudiar las características o el comportamiento de todo el conjunto. La muestra que se seleccionó fue no probabilística por conveniencia, dada la accesibilidad a los informantes clave y la necesidad de obtener información específica de actores conocedores del proceso notarial y registral, tomando a la provincia de Santa Elena como núcleo de investigación.

TABLA # 5.
MUESTRA

DETALLE	NÚMERO
Notarios de Santa Elena	3
Registradores de la propiedad del Santa Elena	3
Abogados de Santa Elena	2
Total	8

Elaborado por: Jenner Rene Riofrio Biscay y Mishel Aidé Chico Toalombo

3.3 Tratamiento de la información

En relación a la recopilación de la información que se realizó a través de las entrevistas, se empezó con los registradores de la propiedad, tanto de del cantón Santa Elena y como de La Libertad , dentro de las limitaciones, fue imposible poderles entrevistar a los Registradores directamente ya que indicaron que debido a factores de carga laboral ellos no se encontraban en sus oficinas, por lo cual era incierto el horario en el que se los podía encontrar en el lugar, sin embargo entrevistar a sus delgados fue factible ya que aceptaron participar de manera inmediata; el único registrador que aceptó la entrevista fue el del cantón Salinas, su atención fue casi inmediata y aceptó la entrevista sin ningún problema.

En cuanto a la aplicación de las entrevistas de los notarios de la provincia de Santa Elena, tuvo un grado de complicación ya que en ciertas notarías no permitían hacerles entrevistas debido a que alegaban que necesitaban una orden directamente del Consejo de la Judicatura, en otras notarías no atendieron de manera inmediata, indicando que tenían una aglomeración de usuarios, estableciendo un horario fijo para una fecha posterior para el desarrollo de la entrevista, así mismo hubieron notarías que atendieron después de un largo tiempo de espera, indicando que se encontraba con demasiado carga laboral en el momento.

Finalmente, en las entrevistas realizadas a los abogados con experticia en derecho notarial, presentó complicación ya que en la provincia de Santa Elena hay un poco de escases en este ámbito notarial, por lo cual se contactó con un abogado de la provincia del Guayas, debido a la distancia en la que se encontraba el entrevistado se realizó de manera telemática utilizando la aplicación Vía ZOOM, determinar el horario en el que se podían conectar fue algo complicado debido a sus ocupaciones y su demasiado carga laboral, a su vez también no se tuvo un contacto directo con estas personas hasta el momento de la entrevista vía zoom dado que la intermediaria de comunicación fue la tutora la Ab. Karen Díaz.

3.4 Operacionalización de las Variables

TABLA # 6.

OPERACIONALIZACIÓN DE LAS VARIABLES

TÍTULO	VARIABLES	CONCEPTUALIZACIÓN	DIMENSIÓN	INDICADORES	ITEMS	INSTRUMENTOS
UNIDAD DEL ACTO NOTARIAL EN EL CONTEXTO DEL PRINCIPIO DE COLABORACIÓN EN LAS ACTUACIONES DE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD, 2025	Variable Dependiente:	La unidad del acto notarial establece que todo acto o contrato que se realiza ante notario debe desarrollarse de manera continua y sin interrupciones sustanciales, en un solo acto y ante la presencia del notario. Esto	Sistema Notarial en el Ecuador	Generalidades del Sistema Notarial en el Ecuador	Concepto Aspectos	Fichas bibliográficas Citas textuales y citas parafraseadas
	Unidad del acto notarial			Protocolo en el Sistema Notarial en el Ecuador.	¿Cómo se dinamiza el quehacer notarial respecto a procedimientos, información y otros elementos que deben ser abordados con el Registro de la Propiedad en trámites notariales?	Entrevista aplicada a los notarios de la provincia de Santa Elena.

		significa que el notario debe presenciar de forma directa toda la actuación, desde la comparecencia de las partes hasta la autorización final, garantizando así la autenticidad, integridad y legalidad del documento notarial.			<p>¿Qué protocolos interinstitucionales existen actualmente para garantizar la correcta inscripción de actos notariales?</p> <p>¿Cómo interpreta la unidad del acto notarial y cuál es su relevancia en las actuaciones del registro de la propiedad?</p>	<p>Entrevistas a los registradores de la provincia de Santa Elena.</p> <p>Entrevistas a los abogados de la provincia de Santa Elena.</p>
				Principios Fundamentales del Sistema Notarial	Principios del Sistema Notarial en el Ecuador	Fichas normativas

			Generalidades del principio de unidad del acto notarial	Nociones del principio de unidad del acto notarial.	Concepto Características	Fichas bibliográficas Citas textuales y citas parafraseadas
				Importancia de la unidad del acto notarial	¿En qué medida considera que el uso de plataformas digitales favorece o dificulta el cumplimiento de la unidad del acto notarial? ¿Cómo se dinamiza el quehacer notarial respecto a procedimientos, información y otros elementos que deben	Entrevista aplicada a los notarios de la provincia de Santa Elena Entrevista aplicada a los registradores de la provincia de Santa Elena

					<p>ser abordados con el Registro de la Propiedad en trámites notariales?</p> <p>¿Considera que el principio colaboración establecido en el COA se pone de manifiesto entre notarías y registros de la propiedad?</p>	<p>Entrevista aplicada a los abogados de la provincia de Santa Elena</p>
				<p>Alcance de la unidad del acto notarial</p>	<p>¿Cómo podría la implementación de protocolos de digitalización documental garantizar el efectivo proceso notarial?</p>	<p>Entrevista aplicada a los notarios de la propiedad de la provincia de Santa Elena.</p>

					<p>¿Qué papel considera que desempeñan las herramientas digitales en la simplificación de la relación notaría-registro?</p> <p>¿Qué riesgos legales pueden surgir cuando no se respeta la unidad del acto notarial en la práctica?</p>	<p>Entrevista aplicada a los registradores de la propiedad de la provincia de Santa Elena.</p> <p>Entrevista aplicada a los abogados de la propiedad de la provincia de Santa Elena.</p>
				El acto notarial como un	Desarrollo del acto notarial	Fichas bibliográficas

				procedimiento indivisible		Citas textuales y citas parafraseadas
			El acto notarial	Efectos jurídicos de la unidad del acto notarial	¿En qué medida afecta a sus casos la falta de coordinación entre notarios y registradores?	Entrevista aplicada a los abogados de la provincia de Santa Elena
				Validez y eficacia de los documentos notariales	¿Qué reformas o acciones propondría para mejorar la colaboración interinstitucional y asegurar la unidad del acto notarial?	Entrevista aplicada a los notarios de la provincia de Santa Elena.
				Incumplimiento del acto notarial	Articulado que refiere el incumplimiento del acto notarial	Fichas normativas

				La unidad del acto notarial	¿En qué medida afecta a sus casos la falta de coordinación entre notarios y registradores?	Entrevista aplicada a los abogados de libre ejercicio de la provincia de Santa Elena.
Variable Independiente:	Principio de colaboración	El principio de colaboración se refiere a la obligación que tienen todas las entidades, organismos y funcionarios del Estado de colaborar y coordinar entre sí para el	Principio de colaboración	Generalidades del Principio de colaboración	Conceptualizaciones del Enfoque del principio	Fichas bibliográficas Citas textuales y citas parafraseadas
				Principio de colaboración en el Derecho administrativo.	¿Cómo percibe la implementación de tecnologías digitales para garantizar la unidad del acto notarial?	Entrevista aplicada a los abogados de libre ejercicio de la provincia de Santa Elena.
				Alcance del principio de colaboración en la normativa ecuatoriana	Articulado del alcance del principio de cooperación institucional	Fichas normativas

		<p>cumplimiento eficaz de los fines públicos. Este principio implica que las instituciones no deben actuar de forma aislada o competitiva, sino trabajar de manera conjunta, compartiendo información, recursos y esfuerzos para garantizar el respeto a los derechos, la eficiencia administrativa y la atención al interés general.</p>	<p>Registro de la propiedad</p>	<p>Sujetos procesales del Registro de la propiedad</p>	<p>Identificación de los sujetos procesales</p>	<p>Fichas bibliográficas Citas textuales y citas parafraseadas</p>
				<p>Función, propósito y principios rectores que rigen en el Registro de la Propiedad</p>	<p>En el ordenamiento jurídico ecuatoriano, no está reconocido taxativamente la unidad del acto notarial como principio ¿Cree usted que se debería establecerse como tal?</p>	<p>Entrevista aplicada a los registradores de la provincia de Santa Elena</p>
				<p>Proceso de digitalización en el Registro de la Propiedad.</p>	<p>¿Qué reformas o acciones propondría para mejorar la cooperación interinstitucional y</p>	<p>Entrevistas a los registradores de la propiedad de la provincia de Santa Elena.</p>

					asegurar la unidad del acto notarial?	
				Protección de los derechos de propiedad	Revisada la doctrina y las normas, se percibe que la unidad del acto notarial no se encuentra plenamente reconocido como un principio en el ámbito notarial ¿Considera usted que la norma debería elevarlo como tal?	Entrevista a los abogados de la provincia de Santa Elena.

Elaborado por: Jenner Rene Riofrio Biscay y Mishel Aide Chico Toalombo

Capítulo IV

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS

4.1 Análisis, interpretación y discusión de resultados

4.1.1 Análisis de las entrevistas realizadas a los Notarios de la provincia de Santa Elena

Nombre del entrevistado: Máster en Derecho Notarial. Erika Manzano

Cargo: Notaria Tercera del cantón Salinas.

Fecha de la entrevista: 7 de octubre del 2025

Hora: 10:30 am

Lugar de la entrevista: Cantón Salinas, Instalaciones de la Notaría.

1. ¿Cómo se dinamiza el quehacer notarial respecto a procedimientos, información y otros elementos que deben ser abordados con el Registro de la Propiedad en trámites notariales? (Principio de *Colaboración*)

Para poder determinar aquello, se deben separar las funciones de cada entidad, tanto del Registro de la Propiedad y de la Notaría, dado a que las funciones de despachos notariales básicamente es elevar a escritura pública los contratos y los actos que las partes refieran y llevan a su despacho, el Notario para autorizar estos trámites se vale de información registral, en este caso los certificados de historia de dominio y de gravamen que son emitidos previo a elevar escritura pública. No existe ningún vínculo con el Registro de la Propiedad, aunque hubo un intento de vincular de forma digital, pero no hubo resultados.

2. ¿En qué medida considera que el uso de plataformas digitales favorece o dificulta el cumplimiento de la unidad del acto notarial? (*Impacto de la digitalización*)

El uso de plataformas debe ser eficiente y que no trastoquen los flujos de trabajo, evidentemente favorecería, pero la unidad del acto notarial se da entre las partes frente al notario, es lo que implica este principio si se cumple; sin embargo, desde el escenario digital, únicamente se desarrollan sesiones de forma telemática, en el año 2025 ya se encuentra

diseñando como el Pest not, que el Consejo de la Judicatura impulsa mediante proceso de prueba, para que se brinde el servicio telemático a las partes cumpliendo el principio de la unidad del acto notarial rompiendo con el paradigma de que solo es presencial.

3. ¿Cómo podría la implementación de protocolos de digitalización documental garantizar el efectivo proceso notarial? (*Eficiencia y cooperación*)

Los procesos notariales tienen sus cambios poco a poco a lo largo del tiempo, básicamente el proceso del notario inicia cuando el usuario solicita que de fe pública de algo o que lea la escritura pública, ese producto se convierte en un documento escrito que va a los protocolos, a partir del año 2017 se inició el proceso de digitalización de los archivos, sin embargo, cuando se da fe pública se deben abrir los libros de forma necesaria, porque hay que hacer anotaciones marginales. No existe manera de verificar de forma digital sin necesidad de abrir el libro.

4. ¿Qué reformas o acciones propondría para mejorar la colaboración interinstitucional y asegurar la unidad del acto notarial? (*Soluciones concretas*)

Las reformas como tal, puede comprometer cambios la estructura del sistema notarial latino; tal vez pueda darse el hecho de plataformas digitales que permitan reservar el rango de inscripción. En cuanto a las reformas o acciones se podría implementar un sistema informático que ayude a reservar el rango de escritura, y con el aspecto de asegurar la unidad del acto notarial, reitero que este acto se maneja desde la notaria, allí no tiene nada que ver nada el registro de la propiedad, son procesos distintos. Además, es complejo el principio de colaboración de las entidades comprometidas, dado a que hay cantones donde existen más de 100 notarios como es el cantón Guayaquil, donde el despacho del notario sería complejo y no se alcanzaría a despachar a todos los usuarios de forma eficaz.

5. En el ordenamiento jurídico ecuatoriano, no está reconocido taxativamente la unidad del acto notarial como principio ¿Cree usted que se debería establecerse como tal?

En el contexto normativo, sobre si las nuevas generaciones de abogados necesitan, podría estar taxativamente, puesto a que los abogados ambiguos tienen claro la importancia de la unidad del acto generacional, pero si las nuevas generaciones quieren que esté tipificado para que lo respeten y se de fe cumplimiento podría ser necesario.

Nombre del entrevistado: Máster en Derecho Notarial. Karla San Andrés Fuentes.

Cargo: Notaria Primera del cantón La Libertad.

Fecha de la entrevista: 7 de octubre del 2025

Hora: 15:04 pm

Lugar de la entrevista: Cantón La Libertad, Instalaciones de la Notaría.

1. ¿Cómo se dinamiza el quehacer notarial respecto a procedimientos, información y otros elementos que deben ser abordados con el Registro de la Propiedad en trámites notariales? (Principio de *Colaboración*)

Actualmente no hay un sistema que tenga todos los datos y procesos de usuario, seguido a ello, se supone que tanto el notario y el registrador de la propiedad actúan en decisión de parte, entonces si vienen los usuarios a solicitar el registro, ese proceso debe ser consultado, siendo complejo por el hecho de no se puede actuar de oficio, por ejemplo, si un usuario 1 vende una propiedad a un usuario 2, y el usuario 2 vende a un usuario 3 la propiedad, por ende, inscriben en el registro de la propiedad, por ende, se deben analizar los parámetros que se pondrían como limitación para no registrar dicho acto y el registro perjudicar dicho acto, porque no existe legalmente un impedimento, porque siendo un acto celebrado, la transferencia de dominio se produce con la inscripción en el registro de la propiedad, entonces si ese primer acto no existieron impedimento de inscripción, porque en el segundo acto puede darse ese impedimento?. Ahora en cuanto a la digitalización y su dinámica, los notarios actúan en precisión de partes, el usuario cumple con los documentos pertinentes, no hay una conexión con otras entidades, principalmente con el Registrador de la Propiedad.

2. ¿En qué medida considera que el uso de plataformas digitales favorece o dificulta el cumplimiento de la unidad del acto notarial? (*Impacto de la digitalización*)

Se aclara que la unidad del acto es cuando las partes, incluido el notario deben estar presente en la celebración del documento, sin embargo, el uso de las plataformas digitales si trae beneficios como la agilidad en los procesos, sin embargo, se torna tedioso. Por ejemplo, dar una fiel y copia del original de un documento, antes se ponía el sello y listo; pero ahora hay que verificar datos como correo, dirección, y otros datos. En fin, el uso de las plataformas debe venir consigo a una capacitación por parte del técnico que crea el programa para no

cometer errores, cuando se trata de registrar datos o anexar documentos; que en muchos casos por el desconocimiento se hace con procesos manuales y no técnicos.

3. ¿Cómo podría la implementación de protocolos de digitalización documental garantizar el efectivo proceso notarial? (*Eficiencia y cooperación*)

Es importante resaltar que la tecnología es buena, evita la mala práctica de realizar documentos que no se sostienen de la verdad de los actos, por ello, es que el Consejo de la Judicatura creó el sistema con códigos de barras, pero como no han combinado con las prácticas del día a día es que se hace engorroso. Partiendo a la pregunta dada, sí existe la garantía de un mejor orden y guardar la cronología de los actos con la implementación de la digitalización, donde existe la obligación de digitalizar los documentos, pero en el quehacer diario es complejo.

4. ¿Qué reformas o acciones propondría para mejorar la colaboración interinstitucional y asegurar la unidad del acto notarial? (*Soluciones concretas*)

De pronto al crearse plataformas en donde pueda existir una consulta directa y actualizada para poder verificar la historia de dominios, gravámenes, embargos, prohibiciones, así como lo tiene el registro civil.

5. En el ordenamiento jurídico ecuatoriano, no está reconocido taxativamente la unidad del acto notarial como principio ¿Cree usted que se debería establecerse como tal?

Se aclara, la unidad del acto notarial sí se encuentra tipificada en la norma, pero en el contexto de estar explícitamente como principio, además se cumple en tiempo y espacio; opino que, sí es necesario para dar mayor importancia en este acto, a fin de fortalecer los procesos entre instituciones a quienes le compete establecer los procesos de registro y notarial. Aunque sí hay reformas en cuanto a reforzar la unidad del acto notarial, pero aún no se reconoce como principio.

Nombre del entrevistado: Máster en Derecho Notarial. Gina Reyes Borbor.

Cargo: Notaria Primera del cantón Santa Elena.

Fecha de la entrevista: 7 de octubre del 2025

Hora: 13:48 pm

Lugar de la entrevista: Cantón Santa Elena, Instalaciones de la Notaría.

1. ¿Cómo se dinamiza el quehacer notarial respecto a procedimientos, información y otros elementos que deben ser abordados con el Registro de la Propiedad en trámites notariales? (Principio de *Colaboración*)

En primer punto, en cuanto a procedimientos, aun no hay un enlace de mecanismo digitalizados en el tema de enlaces de digitalización, para unirse mediante una clave entrar a paginas a fines de verificación, que en otros cantones si existe; pero si se puede verificar pero de manera físicamente la historia de información de la ficha registral del bien inmueble para verificar la situación del usuario en cuanto a limitaciones como hipotecas, gravámenes y todos los actos que puedan impedir la celebración del acto notarial de forma oportuna. En cuanto a la información, no se puede dar una seguridad jurídica, siempre existen errores, por ello, se pide la historia de dominio para verificar la veracidad del documento, ayudando al procedimiento de transferencias de dominios. Se aclara que es un principio de colaboración, pero solo de información, pero de seguridad jurídica en cuanto a la veracidad de los documentos que participan en el acto notarial.

2. ¿En qué medida considera que el uso de plataformas digitales favorece o dificulta el cumplimiento de la unidad del acto notarial? (*Impacto de la digitalización*)

Lamentablemente, en la provincia de Santa Elena no existen las plataformas digitales, ningún registrador ni notarias tiene plataformas digitales; sin embargo, si existen beneficios cuando hay usuarios que en un cantón específico quieren celebrar un acto y que en el otro cantón se verifique que los documentos son reales. Además, si la persona por ignorancia omite la inscripción, lo que da paso que el que le vendió por primera vez, pueda vender a otros; de ello, esto sería una parte, dado a que debería crearse un sistema integrado de información, lo que pueda generar costos adicionales y procesos engorrosos. Se aclara que, si el usuario omite algún proceso, es el único responsable, mientras no exista un principio

de enlace entre entidades competentes de verificar que los procesos se desarrollan de forma eficaz.

3. ¿Cómo podría la implementación de protocolos de digitalización documental garantizar el efectivo proceso notarial? (*Eficiencia y cooperación*)

En concordancia con esta pregunta, si bien es cierto, como ya se acotó que no existe plataformas digitales que enlacen tanto al notario como el registrador para verificación de documentos, la implementación de protocolos de digitalización documental es evidente que pueda garantizar el correcto proceso notarial; de ello, el municipio podría convertirse en el fiscalizados en cuanto a la venta de terrenos, porque el municipio cobra las alcabalas, así como la plusvalía, y allí puede verificar cuando existe una doble compra del mismo bien, pero en la realidad no se notifica en voz de alerta, lo que se ocasiona que muchas veces existan actos fraudulentos.

4. ¿Qué reformas o acciones propondría para mejorar la colaboración interinstitucional y asegurar la unidad del acto notarial? (*Soluciones concretas*)

Entre las reformas, se recomienda que se haga enlaces digitales, como lo hace el Municipio Metropolitano de Guayaquil, tanto catastro con registros de propiedades y notarizados. Por ejemplo, en Guayaquil hacen tramites donde se notifican las novedades que existe en el acto notarial, en el contexto de venta de terrenos.

5. En el ordenamiento jurídico ecuatoriano, no está reconocido taxativamente la unidad del acto notarial como principio ¿Cree usted que se debería establecerse como tal?

Es verdad, no está como principio en la ley notarial, pero sí se aclara que es un acto de unidad notarial porque así en la parte real se desarrolla, donde las partes están presentes, por ejemplo, en un contrato de compra y venta no coinciden en horas y lugar de celebración para evitar omisiones y errores en las partes, lo que se evita que el notario no tenga responsabilidad alguna en la celebración.

4.1.2 Análisis de las entrevistas realizadas a los Registradores de la Propiedad de la provincia de Santa Elena

Nombre de la entrevistada: Máster en Derecho Notarial. Lorena Neira

Cargo: Registradora de la Propiedad del cantón Salinas.

Fecha de la entrevista: 7 de octubre del 2025

Hora: 09:48 am

Lugar de la entrevista: Cantón Salinas, Instalaciones del Registro de la Propiedad.

1. ¿Qué protocolos interinstitucionales existen actualmente para garantizar la correcta inscripción de actos notariales?

En realidad, se hacen la comparación de documentos en las escrituras públicas o documentos afines, en cuanto a antecedentes y errores de tipeo, además que se cumplan con todos los requisitos, haciendo finalmente la calificación registral, de allí es cuando se pueden hacer las liquidaciones y los cobros pertinentes.

2. ¿Cómo se dinamiza el quehacer notarial respecto a procedimientos, información y otros elementos que deben ser abordados con el Registro de la Propiedad en trámites notariales? (Principio de *Colaboración*)

El notario en primera instancia, pide una historia de dominio, para verificar la correcta información en cuanto al tiempo de celebración de las escrituras, a linderos, medidas y gravámenes, es decir se otorga el certificado de historia de dominio que tenga toda la información de la situación actual.

3. ¿Qué papel considera que desempeñan las herramientas digitales en la simplificación de la relación notaría-registro? (*Innovación y modernización*)

En el contexto de esta pregunta, con tanta tecnología, sí es efectivo realizar procesos digitales, pero solo en emitir certificados de historia de dominio, solo hasta eso se puede hacer, pero sí sería necesario digitalizar otros procesos como la emisión de documentos y corroborar la veracidad, así mismo el servicio en línea que está en proyecto.

4. ¿Qué reformas o acciones propondría para mejorar la cooperación interinstitucional y asegurar la unidad del acto notarial?

Refiere que de alguna manera se permita visualizar la información, actualmente existen casos de falsificación de escrituras, escrituras que fueron celebradas antes del 2015, puesto a que antes de ese año no se digitalizaba las escrituras ni la página de consulta, por ende, no se puede tener acceso a datos reales. Existen casos donde los usuarios ven un error y ellos mismos corrigen, lo que se vulnera la seguridad jurídica de los documentos que se celebran.

5. En el ordenamiento jurídico ecuatoriano, no está reconocido taxativamente la unidad del acto notarial como principio ¿Cree usted que se debería establecerse como tal?

Desde el punto de vista de las funciones del registrador, es preciso que se aplique de forma clara como principio, y no como doctrina, dado a que, siendo los responsables de dar fe de todos los actos públicos, por lo que es necesario brindar las facilidades e importancia de tales aspectos.

Nombre del entrevistado: Máster en Derecho Notarial. David Palma

Cargo: Delegado del Registrador de la Propiedad del cantón Santa Elena.

Fecha de la entrevista: 6 de octubre del 2025

Hora: 15:27 pm

Lugar de la entrevista: Cantón Santa Elena, Instalaciones del Registro de la Propiedad.

1. ¿Qué protocolos interinstitucionales existen actualmente para garantizar la correcta inscripción de actos notariales?

Como abogado se rigen a la ley de registro, de allí es competencia del notario dar fe pública del proceso en cuanto a la documentación, certificación, idoneidad, no tener impedimentos, pero como registrador ellos se rigen a la ley de registro. En cuanto a los protocolos, existe una herramienta que la impulsó DINAR que es la institución que regula a todos los Registros de propiedad, ellos lanzaron una plataforma en este tema, pero por ahora no se ha concretado por falta de financiamiento y también el desconocimiento por parte de los registradores. Aunque opina que es importante que exista la colaboración interinstitucional en el cruce de información, con los municipios, notarias y registro, las tres instituciones que deben estar en sintonía para que exista la celeridad en estos procesos.

2. ¿Cómo se dinamiza el quehacer notarial respecto a procedimientos, información y otros elementos que deben ser abordados con el Registro de la Propiedad en trámites notariales? (Principio de *Colaboración*)

Infiere que no se trabaja directamente con una notaría específica, y las escrituras públicas puede tramitarse en cualquier lugar del país, sin embargo, no hay una agilidad en este caso, porque no hay una línea de conexión con las notarías, no existen ningún patrón o alguna plataforma que ayude a que esos procedimientos se lleven de forma eficaz en ese contexto.

3. ¿Qué papel considera que desempeñan las herramientas digitales en la simplificación de la relación notaría-registro? (*Innovación y modernización*)

Sería importante que se apliquen las herramientas digitales, aquello aportaría de forma significativa en el proceso de simplificación de las actividades tanto de la notaría como el

de registro de la propiedad, sin embargo, no hay un sistema digital que ayude a optimizar la relación entre notaría y registro de la propiedad.

4. ¿Qué reformas o acciones propondría para mejorar la cooperación interinstitucional y asegurar la unidad del acto notarial?

El problema que tienen los registradores a nivel nacional es que tales registros ya no pertenecen al Consejo de la Judicatura, ahora pertenecen y son administrados entre el estado y los municipios de cada cantón; lo que dificulta un poco en cuanto al registro de forma eficiente, lo que es pertinente que debería regularse el tema de que los registros vuelvan a formar parte del Consejo de la Judicatura lo que incide de forma eficiente en los procesos.

5. En el ordenamiento jurídico ecuatoriano, no está reconocido taxativamente la unidad del acto notarial como principio ¿Cree usted que se debería establecerse como tal?

Sería importante establecerlo, aprovechando la posible de la reforma de la constituyente, que se tipifique como principio de la unidad del acto notarial, para mejorar la agilidad y la eficacia que se lleve de forma que al ser un principio sea tratado como tal.

Nombre de la entrevistada: Máster en Derecho Notarial. Natalia Troya Soriano

Cargo: Delegada del Registro de la Propiedad del cantón La Libertad.

Fecha de la entrevista: 6 de octubre del 2025

Hora: 11:20 am

Lugar de la entrevista: Cantón La Libertad, Instalaciones del Registro de la Propiedad.

1. ¿Qué protocolos interinstitucionales existen actualmente para garantizar la correcta inscripción de actos notariales?

Una vez que la escritura sale de la Notaría, aunque no es inmediatamente, porque aquello depende mucho de la agilidad de gestión del usuario, pero ingresan los testimonios al registro de la propiedad y en virtud del tiempo, previo se hace la revisión para que no exista inconsistencia, y de allí se realiza la validación de la escritura y se procede a emitir la liquidación del arancel, que se toma una semana, en sentido de colaborar y no dejar estancado o en demora el proceso garantizando la eficacia del trámite.

2. ¿Cómo se dinamiza el quehacer notarial respecto a procedimientos, información y otros elementos que deben ser abordados con el Registro de la Propiedad en trámites notariales? (Principio de Colaboración)

Cuando se encuentra una situación que no está acorde con la veracidad, por lo regular, siempre en lo que es en el cantón La Libertad, se tiene un contacto con la notaria, por la confianza que se ha mantenido para realizar una corrección, de forma que se subsane entre entidades y no incomodar al contribuyente. Pero cuando es de otra ciudad, se debe considerar que el contribuyente debe buscar la parte que le compete, hacerse cargo de las rectificaciones.

3. ¿Qué papel considera que desempeñan las herramientas digitales en la simplificación de la relación notaría-registro? (*Innovación y modernización*)

A la verdad, existe una falencia en cuanto al sistema registral, dado a que se tuviera acceso en un portal sobre el registro de la propiedad, solo se tiene acceso a contenido informativo, pero no datos precisos sobre sus documentos y procesos, además de las observaciones que

se deben corregir, necesariamente deben hacer presencial el proceso, realmente no se tiene esa herramienta digital abierto.

4. ¿Qué reformas o acciones propondría para mejorar la cooperación interinstitucional y asegurar la unidad del acto notarial?

En cuanto a las reformas o acciones que se pueden proponer en cuanto a fortalecer la cooperación interinstitucional, es que existan reformas y un sistema de software que ayude a integrar las dos entidades, tanto en la Notaría como el Registro de la Propiedad, de forma que se garantice una buena gestión en el proceso de la unidad del acto notarial.

5. En el ordenamiento jurídico ecuatoriano, no está reconocido taxativamente la unidad del acto notarial como principio ¿Cree usted que se debería establecerse como tal?

Por supuesto que debería haber reformas, para ello, los profesionales en derecho notarial deben proponer reformas que ayuden a fortalecer los procesos notariales y de lo que se realiza en el registro de la propiedad.

4.1.3 Análisis de las entrevistas realizadas a los abogados de libre ejercicio de la provincia de Santa Elena

Nombre del entrevistado: Máster en Derecho Notarial. Luis Carlos Ávila Stagg

Fecha de la entrevista: 14 de octubre del 2025

Hora: 19:31 pm

Lugar de la entrevista: Vía Zoom.

1. ¿Cómo interpreta la unidad del acto notarial y cuál es su relevancia en las actuaciones del registro de la propiedad? (*Conocimiento y percepción*)

En cuanto a unidad del acto notarial es competencia del notario, y se entiende que es la presencia de las partes junto con el notario, hay novedades con relación al tema de unidad de acto, cuando hay escrituras vía telemática, sin embargo, las partes solo firmaban, aunque no era posible que se tome las firmas en diferentes tiempos, lo que también pueden provocar debilidades de las partes. A la verdad no se puede realizar esos trámites de forma individual, lo cual no procede, por ello es obligación normativa y garantiza la seguridad jurídica, como se lo llama el latino-notarial, diferente al anglosajón que debe cumplir ciertos requisitos que son necesarios como el título de abogado que debe tener el notario, puesto que debe conocer de leyes para no vulnerar el derecho de las partes. Ahora bien, en el contexto del registrador de la propiedad, hay una disyuntiva, porque el mismo no tiene la certeza que se desarrolló la unidad del acto notarial. Sería excelente que hubiera un sistema que enlace las dos entidades para fortalecer y garantizar que los procesos y los documentos seas en el debido proceso.

2. ¿Considera que el principio colaboración establecido en el COA se pone de manifiesto entre notarías y registros de la propiedad? (*Evaluación del sistema actual*)

Desde el enfoque que tiene el COA, lo hace en el sentido administrativo, donde se sostiene que todas las instituciones públicas que dependen de las funciones del estado, por ejemplo, el SRI, el IESS; donde se puede presentar un acto administrativo; sin embargo, la escritura pública no es un acto administrativo, y las notarías no son entidades públicas, y los notarios no son funcionarios públicos, es un servidor público; esta figura en el Ecuador se puede asemejar a una concesión. En síntesis, las notarías no se rigen por el COA, porque no caben

por cuanto no hay actos administrativos, porque las notarías no son entes administrativos del estado, más bien son órganos auxiliares de la función judicial de acuerdo al COFJ, por ello que cuando hay alguna demanda a un notario, se demanda ante lo civil, porque no hay actos administrativos, en cambio los registradores de la propiedad si hacen actos administrativos, ahora, se debe analizar un detalle bien curiosos, las inscripciones no son actos administrativos, la disyuntiva, es como se demanda una negativa o nulidad de una inscripción, vía administrativa o civil?; se demanda vía civil la nulidad del acto notarial. Por ello, es que el principio de colaboración del COA aplica solo entre instituciones públicas.

3. ¿Qué riesgos legales pueden surgir cuando no se respeta la unidad del acto notarial en la práctica? (*Consecuencias legales*)

En el contexto de los riesgos legales que se provocan al no realizar de forma adecuada la unidad del acto notarial, en primera instancia, como se ha referido la ley notarial lo demanda, a más de que en la práctica se torna vulneración en los procesos que los usuarios se vea afectados, que en muchos casos han presentado inconsistencias en las firmas, lugares y la forma en la que se celebra, lo que implica una afectación directa. Además, se puede presentar vicios del consentimiento que puede ser error, fuerza o dolo. El notario debe y está en la obligación entrevistar a las partes primero de forma separada y luego de manera unificada junto con el notario, a eso se llama la unidad del acto notarial.

4. ¿En qué medida afecta a sus casos la falta de coordinación entre notarios y registradores? (*Impacto en la práctica profesional*)

Obviamente propicia problemas para los usuarios, dado a que muchas veces se afectan o vulneran documentos por no haber concordancia en cuanto a verificación de datos, para que no exista a futuro las inconsistencias, de ello, es gestión tanto del notario como del registrador buscar las formas en la que las partes que hacen un contrato no se sientan afectados y muchas veces se procede a la nulidad. El principal cliente externo en los notarios es el registro de la propiedad, por ello debe haber un enlace, lo que implica que debe ser más exigente, en cuanto al servicio que brindan a los usuarios. Todo depende mucho de cómo se desarrollen las gestiones entre las dos entidades y trabajen de manera mancomunada.

5. ¿Cómo percibe la implementación de tecnologías digitales para garantizar la unidad del acto notarial? (*Opinión sobre transformación digital*)

Existe un problema en este caso, la tecnología ha surgido mucho, pero ha sido también un desafío, por ejemplo ahora la inteligencia artificial propicia en la falsificación de voz de consentimiento de una de las partes, por ello, es importante que se implementen herramientas digitales pero que tengan la supervisión y análisis de riesgos, por eso es que se ha solicitado que el Consejo de la Judicatura provoque el sistema digital, pero no se ha procedido a realizar, más bien, por parte de la Federación de Abogados lo desarrollaron pero no se implementó por parte del Consejo de la Judicatura.

6. Revisada la doctrina y las normas, se percibe que la unidad del acto notarial no se encuentra plenamente reconocido como un principio en el ámbito notarial ¿Considera usted que la norma debería elevarlo como tal? (*Tipificación*)

No es necesario, aunque internacionalmente lo reconocen como la unidad del acto notarial es necesario en los procesos de las partes, pero sí se realizan las reformas pertinentes para elevarlo a principios podría aportar de manera significativa, como por ejemplo el principio del interés del niño, a quién se le otorga un tratamiento especial como principio como tal. Es importante en todas las aristas que se respete todos los procesos que se dan en la celebración de un contrato, mucho más que se debe controlar que se desarrolle de manera obligada la unidad del acto notarial, precautelando los derechos de los ciudadanos.

Nombre de la entrevistada: Máster en Derecho Notarial. María Estefanía Baldeón Navarrete

Fecha de la entrevista: 17 de octubre del 2025

Hora: 17:09 pm

Lugar de la entrevista: Vía Zoom.

1. ¿Cómo interpreta la unidad del acto notarial y cuál es su relevancia en las actuaciones del registro de la propiedad? (*Conocimiento y percepción*)

En cuanto a la interpretación, en el acto notarial siempre deben estar presentes las partes, pero también es pertinente mejorar los procesos sin afectar la seguridad jurídica. Actualmente en el ámbito de la abogacía se busca la seguridad de los abogados frente a los procesos notariales.

2. ¿Considera que el principio colaboración establecido en el COA se pone de manifiesto entre notarías y registros de la propiedad? (*Evaluación del sistema actual*)

En cuanto a la relevancia, se considera que sí porque ambas instituciones deben dar los prismas de seguridad jurídica y tienen información que va concatenada para los tramites de registro, al implementar un sistema jurídico se buscaría cumplir con el principio de colaboración entre las instituciones pertinentes.

3. ¿Qué riesgos legales pueden surgir cuando no se respeta la unidad del acto notarial en la práctica? (*Consecuencias legales*)

Normalmente cuando no se respeta la unidad del acto notarial, por experiencia, se desarrollan muchas veces por la falta de entendimiento, o fallas en las firmas, por ello, sí es preciso que se puede digitalizar para un mejor servicio, evitando sesgos en los procesos y más bien se promueve la eficiencia y eficacia en los procedimientos notariales.

4. ¿En qué medida afecta a sus casos la falta de coordinación entre notarios y registradores? (*Impacto en la práctica profesional*)

En la práctica, se ve una desconexión, dado a que los notarios realizan los actos, declaraciones y protocolos, sin embargo, los usuarios no conocen que por ejemplo en un acto de compra-venta deben llevar el trámite al registro de la propiedad, la omisión de este

proceso en el Registro de la Propiedad, provoca la nulidad, lo que si no lo hace aún no es dueño del inmueble. O cuando se da un contrato de unión de hecho, deben acudir al registro civil, al no asistir a esa instancia, no se puede celebrar el acto de forma legal.

5. ¿Cómo percibe la implementación de tecnologías digitales para garantizar la unidad del acto notarial? (*Opinión sobre transformación digital*)

En la actualidad, el mundo digital obliga la tecnificación en todos los procesos, en este caso, en cuanto al ámbito notarial, es preciso que sea necesario, que se siga buscando las formas de establecer herramientas que ayuden al acceso informático, evitando la burocracia, el papeleo que muchas veces son engorroso, en fin, la aplicación del sistema ayudará a la eficiencia de los procesos notariales.

6. Revisada la doctrina y las normas, se percibe que la unidad del acto notarial no se encuentra plenamente reconocido como un principio en el ámbito notarial ¿Considera usted que la norma debería elevarlo como tal? (*Tipificación*)

Sí es pertinente y necesario que se pueda elevar a un principio, y que se logre su tipificación, dado a que aquello va a permitir que se de la importancia debida, lo que ayudará a mejorar la eficiencia en los procesos notariales.

4.2 Verificación de la idea a defender

En cuanto a la verificación de la idea a defender, la misma se plantea que la aplicación del principio de colaboración en el contexto de la unidad del acto notarial fortalece el sistema jurídico registral al optimizar la inscripción, la transparencia y la eficacia de los trámites notariales y registrales, de ello se cumple la idea defender con base al enfoque doctrinal y jurídico del Ecuador, donde la seguridad jurídica se configura como un eje constitucional fundamental, dado a que reconoce la importancia de la cooperación entre instituciones. De esta manera se evita la duplicidad de actos en errores humanos y vacíos legales y normativos. Cabe recalcar que las entrevistas desarrolladas en el presente trabajo de investigación, evidencian que la ausencia de la interconexión entre los registros de la propiedad y las notarías de los cantones que pertenecen a la provincia de Santa Elena, genera demoras y vulneran los derechos de los usuarios, confirmando la necesidad de articular un principio vinculante de colaboración interinstitucional.

En relación a los objetivos de la investigación, en donde se identifica el enfoque claro hacia la transformación del acto notarial tradicional bajo un esquema de gestión eficiente y de manera coordinada, es necesario establecer el principio de unidad para que no se reduzca únicamente la presencia física de las partes, sino que se extienda al proceso registral. Los hallazgos en los resultados de las entrevistas demuestran que sin un sistema integrado digital y a la vez la ausencia de protocolos compartidos, propicia que el acto notarial pierda eficacia, una vez que sale de la notaría lo que implica una ruptura de la esencia que tiene la unidad funcional del acto, de ello es que esta realidad valida que la colaboración interinstitucional se convierta en una condición necesaria para la plena eficiencia y seguridad jurídica del acto celebrado entre las partes.

En cuanto a la entrevista a los notarios, los mismos coinciden en que si bien cada entidad cumple funciones autónomas y de manera independiente debe existir una interdependencia operativa que propicie establecer mecanismo de comunicación de manera formal y digital, siendo esta postura importante para sustentar la idea a defender ya que la aplicación del principio de colaboración no implica la subordinación de competencia, sino sumar la eficiencia y la complementación, para garantizar que el acto notarial se materialice jurídicamente solo cuando ha sido inscrito correctamente.

En relación a los resultados que se obtuvieron en las entrevistas a los registradores de la propiedad de cada cantón de la provincia de Santa Elena, ellos manifestaron de manera concreta y unánime que la unidad del acto no puede entenderse como concluida solo porque se establece la firma ante el notario, sino que se requiere el proceso de inscripción como acto constitutivo, estas acotaciones evidencian un criterio más amplio en cuanto a la idea a defender, dado a que no solamente se considera que la colaboración sea opcional sino que constituye una exigencia que garantice la fe pública registral. De ello es pertinente que los registradores de la propiedad tengan la información oportuna para que los trámites en la notaría se desarrollen con eficiencia, lo que justifica que la necesidad de colaboración se eleve a categoría de principio operativo que fortalezca el debido proceso.

En concordancia con los resultados obtenidos en los abogados de libre ejercicio con experiencia en actos notariales, ellos ratifican que la falta de coordinación entre el registro de la propiedad y las notarías ocasionan riesgos legales como la nulidad de los actos contractuales, así mismo los vicios del consentimiento y vulneración del derecho a la propiedad, siendo estas declaraciones pertinentes y que confirman que el principio de colaboración en el marco de la unidad notarial no solamente es una idea teórica sino una necesidad para evitar posibles litigios en el proceso.

De la misma manera, el principio de colaboración permite que se fortalezcan las limitaciones operativas al construir una red institucional que brinda información en tiempo real, de esa manera se evita la discrecionalidad y errores al momento de interpretar resultados entre autoridades. Por ello es que la aplicación de este principio garantiza el fortalecimiento de la fe pública, puesto que consolida un acto único desde su generación en la notaría hasta la culminación en el registro de la propiedad, demostrando coherencia con los objetivos de la investigación que propician identificar mecanismos para mejorar la eficiencia y la confianza del sistema jurídico actual.

CONCLUSIONES

- En cuanto al enfoque doctrinal y normativo, se evidencia que la unidad del acto notarial se constituye un elemento necesario y estructural para garantizar la fe pública y la seguridad jurídica aun cuando esta no se encuentre debidamente expresada como principio autónomo en la ley, sostenido por Los criterios de los entrevistados que coinciden en que la falta de tipificación limita su aplicación y a la vez que su reconocimiento fortalecería la colaboración interinstitucional y que va a permitir establecer lineamientos normativos vinculantes entre los registros de la propiedad y las notarías de forma que se consolide un modelo jurídico más confiable y eficiente.
- En cuanto a los resultados que sostuvieron en las entrevistas, estos permitieron concluir que la ausencia de sistemas informáticos digitalizados y que sean interconectados entre los registros de la propiedad y las notarías de cada Cantón, constituyen la principal Barrera operativa que limita la materialización efectiva de la unidad del acto notarial. De ello, los entrevistados acotaron que esta desvinculación genera retrasos en el proceso, además de la duplicidad de trámites y riesgos de fraude, lo que es pertinente que se implementen mecanismos tecnológicos de enlace interinstitucional, siendo necesarios para proteger los derechos de los usuarios y de esta forma optimizar la gestión jurídica del acto notarial y registral.
- Por último, en cuanto a la sistematización de la información notarial que se debe desarrollar a través de plataformas digitales compartidas, se presenta según la respuesta de los entrevistados como una estrategia más factible y viable, de manera que se garantice la colaboración interinstitucional y asegurar el fiel cumplimiento efectivo de la unidad del acto notarial, tanto en formas como en tiempo. Siendo esta propuesta coherente y elemental con las necesidades evidenciadas en la práctica, ésta misma permitirá centralizar el flujo documental, reducir los errores humanos y la consolidación del acto jurídico continuo, desde la autorización notarial hasta la inscripción registral, de forma que fortalezca la eficiencia institucional y la confianza en los ciudadanos frente al sistema jurídico.

RECOMENDACIONES

- Como primera recomendación está el de impulsar una reforma normativa que incorpore tácitamente la unidad del acto notarial como principio jurídico, con la finalidad de otorgarle fuerza vinculante en todos los procesos notariales y registrales, de forma que garantice el cumplimiento obligatorio en todo el territorio nacional. En ese contexto es necesario que el Consejo de la Judicatura y los legisladores incorporen mecanismos de aplicación concretos dentro del principio de colaboración interinstitucional, con la finalidad de establecer protocolos estándares que garanticen la celeridad transparencia y seguridad jurídica en la inscripción de actos notariales.
- Además, se recomienda que la implementación de un sistema informático nacional interconectado entre notarías, registros de la propiedad y municipio sea factible y viable, dado a que permite el intercambio inmediato de información registral de esa forma se evitan las duplicidades, errores y actos fraudulentos de forma que garantice la trazabilidad del acto desde su autorización hasta su inscripción. De tal forma se sugiere establecer capacitaciones obligatorias y continuas para los operadores del sistema con la finalidad de asegurar que el uso de herramientas digitales se realice de manera eficiente, fortaleciendo así la unidad funcional del acto notarial.
- Por último, se recomienda que el Estado ecuatoriano, mediante las entidades rectoras del sistema notarial y registral, establezcan protocolos de colaboración interinstitucional de manera obligatoria que estructuren una vía única del acto jurídico desde su celebración hasta su inscripción, de forma que asegure el cumplimiento material de la unidad del acto notarial. En concordancia, aquello se insta a crear un observatorio o ente de control especializado que realice los seguimientos y evaluación pertinente a la interacción entre notarías y registros de la propiedad, con la finalidad de monitorear la eficiencia de los procesos, de esta forma se fortalece la protección de los derechos de los ciudadanos dentro del marco de la seguridad jurídica.

Bibliografía

- Andrade, S., & Masapanta, C. (2020). *La constitucionalización del derecho administrativo. Del principio de legalidad formal al principio de legalidad material*. Fuente: Universidad Andina Simón Bolívar, Sede Ecuador, Área de Derecho, Maestría en Derecho Administrativo y Contratación Pública: <https://repositorio.uasb.edu.ec/bitstream/10644/7807/1/T3385-MDACP-Andrade-La%20constitucionalizacion.pdf>
- Arcos, K., Castro, M., & Infante, M. (2024). *El papel del poder judicial en el sistema normativo del estado ecuatoriano*. Fuente: Revista Dilemas Contemporáneos: Educación, Política y Valores.: <https://dilemascontemporaneoseducacionpoliticayvalores.com/index.php/dilemas/artic le/view/4489/4321>
- Armijos, W. (2018). *El registro de la propiedad y la política catastral*. Fuente: Universidad Regional Autónoma de los Andes, UNIANDÉS, Facultad de Jurisprudencia, Maestría en Derecho Civil y procesal civil: <https://dspace.uniandes.edu.ec/bitstream/123456789/4281/1/PIUAMDC010-2016.pdf>
- Asamblea Nacional. (2008). *Constitución de la República del Ecuador*. Montecristi: Registro Oficial 449 de 20-oct-2008.
- Balseca, E., & Velastegui, J. (2023). *El principio de eficiencia en el procedimiento administrativo de adopción en el Ecuador*. Fuente: Universidad Nacional de Chimborazo, Facultad de Ciencias Políticas y Administrativas, Carrera de Derecho: <http://dspace.unach.edu.ec/bitstream/51000/11286/1/Balseca%20Gal%c3%a1n%2c%20E.%20-%20Velastegui%20Abarca%2c%20J.%20%282023%29%20El%20principio%20de%20eficiencia%20en%20la%20procedimiento%20administrativo%20de%20adopci%c3%b3n%20en%20el%20Ecuador..pdf>

Barragán, A. (2021). *Unidad del acto en materia notarial*. Fuente: Centro de Información Jurídica en Línea, Convenio Colegio de Abogados-Universidad de Costa Rica: <https://cijulenlinea.ucr.ac.cr/portal/descargar.php?q=MTg3Mg==>

Benalcázar, I. (agosto de 2022). *Competencia en caso de negativa de inscripción registral de instrumentos públicos. Análisis casuístico en la Unidad Judicial Civil del cantón Ibarra, durante el período 2017-2021*. Fuente: Pontificia Universidad Católica del Ecuador, Sede Ibarra, Escuela de Jurisprudencia: <https://repositorio.puce.edu.ec/server/api/core/bitstreams/9804392a-64c7-433e-b6ea-8a907b3615db/content>

Bermeo, E. (2024). *La manifestación de la voluntad en el trabajo notarial telemático en Quito, a partir de la vigencia de la Ley Orgánica Reformativa del Código Orgánico de la Función Judicial*. Fuente: Universidad Internacional SEK, Facultad de Ciencias Sociales y Jurídicas: <https://repositorio.uisek.edu.ec/bitstream/123456789/5251/1/Bermeo%20Maldonado%20Esteban%20Rafael.pdf>

Bernal, C. (2016). *Metodología de la Investigación. Administración, economía humanidades, ciencia sociales*. Fuente: Cuarta Edición. Colombia. Editorial Pearson.: Cod. 001.42 BERm

Boaventura de Sousa Santos . (2021). *El derecho y la reproducción social: La dimensión estructural de la ley.* . Fuente: Editorial Siglo XXI.

Cabanellas, G. (2006). *Diccionario Jurídico Elemental, Edición 2006*. Fuente: Portal Ciudadano del Gobierno del Estado de México: <https://unidaddegenerosgg.edomex.gob.mx/sites/unidaddegenerosgg.edomex.gob.mx/files/files/Biblioteca%202022/G%C3%A9nero%2C%20Sociedad%20y%20Justicia/GSJ-11%20Diccionario%20juri%CC%81dico%20elemental.%20Guillermo%20Cabanellas%20de%20Torres.pdf>

Cárdenas, E. (2020). *La necesidad de la Unidad de Acto Notarial en los actos notariales en el Ecuador*. Fuente: Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, Maestría en

Derecho Notarial y Registral: <http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/10956/1/T-UCSG-POS-DNR-46.pdf>

Castillo, C., & Reyes, B. (2015). *Guía metodológica de proyectos de investigación social*.
Fuente: Editorial: Universidad Estatal Península de Santa Elena:
<http://incyt.upse.edu.ec/libros/index.php/upse/catalog/book/47>

Código Orgánico Administrativo. (2017). Código Organico Administrativo. Em A. Constituyente, *Principios de actividad administrativa en relacion con las personas* (p. 5). Editorial Nacional.

Código Orgánico de la Función Judicial. (2015). Código Orgánico de la Función Judicial. *Ediciones Legales*, <https://www.etapa.net.ec/Portals/0/TRANSPARENCIA/Literal-a2/CODIGO-ORGANICO-DE-LA-FUNCION-JUDICIAL.pdf>.

Constitución de Republica del Ecuador. (2008). Capítulo séptimo. Em *Administracion publica* (p. 140). Correo Editores S.A. Fuente: https://www.defensa.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2021/02/Constitucion-de-la-Republica-del-Ecuador_act_ene-2021.pdf

Dazarola, G. (diciembre de 2023). *Principio de cooperación en la Administración Pública*.
Fuente: Biblioteca del Congreso Nacional de Chile:
https://obtienearchivo.bcn.cl/obtienearchivo?id=repositorio/10221/35669/1/GDL_BC_N_Principio_de_cooperacion_en_la_Administracion_Publica_def.pdf

Dietz, R. (2019). *Estudio comparado del acto notarial con relación a la Constitución de una sociedad anónima en España y México*. Fuente: Revista de Derecho Notarial Mexicano, núm 117, tomo II, México:
<http://historico.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/dernotmx/cont/117.5/cnt/cnt2.pdf>

Evstigneeva, M. (2024). *Actividad notarial en el Ecuador*. Fuente: Universidad Estatal Península de Santa Elena, Facultad de Ciencias Sociales y Salud, Carrera de Derecho:
<https://repositorio.upse.edu.ec/bitstream/46000/11587/1/UPSE-TDR-2024-0008.pdf>

- Gaibor, J., & Castro, F. (2024). *Análisis comparativo de la gestión de errores en los sistemas notariales: un estudio del sistema notarial ecuatoriano y su influencia en los derechos de los usuarios en comparación con otros países*. Fonte: Universidad Regional Autónoma de los Andes, UNIANDES, Facultad de Jurisprudencia, Programa de Maestría en Derecho Notarial y Registral: <https://dspace.uniandes.edu.ec/bitstream/123456789/18482/1/UA-MDN-EAC-027-2024.pdf>
- Galaz, P. (2022). *Estudio sobre la colaboración inter-institucional en procesos de innovación p'ublica*. Fonte: Rev. Est. de Políticas Públicas, 2022, vol. 3 (junio), 185-199; Agencia de Cooperación Internacional de Chile: <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/6067348.pdf>
- García, J. O. (2015). *Metodología de la Investigación Jurídica para la investigación y la elaboración de tesis de licenciatura y posgrado*. Fonte: Editorial Miguel Angel Porrúa: <https://elibro.net/es/ereader/upse/38763?page=1>
- García, M. (2021). *La unidad de Acto como requisito. Conclusiones. Fundamentación. Evolución a través de la historia. Distinciones. Testamento. Actas*. Fonte: Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba: <https://escribanos.org.ar/rnotarial/wp-content/uploads/2015/07/RNCba-68-1994-02-Doctrina.pdf>
- Gómez, M. (2007). *Los convenios de colaboración y cooperación interinstitucional en el marco de las relaciones contractuales de la Administración Pública*. Fonte: Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho: <https://repositorio.sibdi.ucr.ac.cr/server/api/core/bitstreams/298821cb-5473-4d57-b73b-3089f1e17d80/content>
- González, S. (2022). *La Seguridad Jurídica en los actos y contratos notariales con implementación de medios tecnológicos*. Fonte: Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, Sistema de Posgrado, Maestría en Derecho, Mención Derecho Notarial y Registral: <http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/18507/1/T-UCSG-POS-DDNR-69.pdf>

- Guerrero, M. (2023). *Análisis sobre la regulación de los convenios de cooperación interinstitucional de la administración pública en Ecuador y su posible vulneración del derecho a la seguridad jurídica*. Fonte: Universidad Católica de Cuenca: <https://dspace.ucacue.edu.ec/items/5201b8ed-f1a8-4dcf-a451-c4ee7c70beb1>
- Guillien, R., & Vincent, J. (2022). *Diccionario Jurídico*. Fonte: Segunda Edición, Editorial Temis: https://andinaediciones.com.ec/comprar-libro/diccionario-juridico/?srsltid=AfmBOoqccLVHze2JZEDP2vAzL9LNcVlaRv0D_EghN6hM5uvCw87cPaK4
- Hernández, R. (2018). *Metodología de la Investigación*. . Fonte: México. Mc Graw Hill. : Cod. BG0025318
- Hernández-Sampieri. (2018). *Metodología de la investigación: Las rutas cuantitativas, cualitativas y mixta*.
- Herrera, P., Balanzó, A., Parra, J., & Rivera, M. (2021). *Mecanismos de colaboración interinstitucional: prácticas típicas*. Fonte: Universidad Externado de Colombia, Colombia: <https://www.redalyc.org/journal/818/81868159011/html/>
- Ibarra, E. (2022). *La modernización del sistema notarial y expedición de testimonios y certificados en línea*. Fonte: Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, Sistema de Posgrado, Maestría en Derecho, Mención Derecho Notarial y Registral: <http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/19107/1/T-UCSG-POS-DDNR-87.pdf>
- Jaramillo, G., Zambrano, K., & Ramón, M. (2022). *Eficiencia y eficacia del servicio notarial en el Ecuador como garantía a la seguridad jurídica y contractual de los usuarios*. Fonte: Dom. Cien., ISSN: 2477-8818, Vol. 8, núm. 3. Especial Agosto, 2022, pp. 1077-1094: DOI: <http://dx.doi.org/10.23857/dc.v8i3>
- Latacumba, M. (2024). *Los registradores de la propiedad y las negativas sentadas en actos y contratos inadmisibles en Ecuador*. Fonte: Universidad Regional Autónoma de los Andes, Facultad de Jurisprudencia, Programa de Maestría en Derecho: <https://dspace.uniandes.edu.ec/bitstream/123456789/19159/1/UA-MDN-EAC-009-2025.pdf>

- León, O. (2020). *La validez y eficacia jurídica de la certificación de documentos materializados y desmaterializados autorizados por el Notario Público*. Fonte: Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, Sistema de Posgrado, Maestría en Derecho Notarial y Registral: <http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/14094/1/T-UCSG-POS-DDNR-7.pdf>
- Ley Notarial del Ecuador. (2016). *Ley Notarial del Ecuador*. Fonte: Última modificación: 30-dic.-2016: <https://www.gob.ec/sites/default/files/regulations/2018-10/Ley%20Notarial.pdf>
- Ley Orgánica para la Transformación Digital y Audiovisual. (2023). *Ley Orgánica para la Transformación Digital y Audiovisual*. Fonte: Portal Único del Gobierno Nacional del Ecuador: <https://www.gob.ec/regulaciones/ley-organica-transformacion-digital-audiovisual>
- López, A., & Calle, J. (2022). *Reflexiones sobre el régimen notarial en el Ecuador*. Fonte: MULTIVERSO JOURNAL | ISSN: 2792-3681, Volumen 2, Número 3, Edición Julio-diciembre de 2022: <https://multiversojournal.org/index.php/multiverso/article/view/23>
- Lucas, S. (2021). *Estudio comparativo entre los sistemas notariales latinos español y su influencia en el notariado ecuatoriano*. Fonte: Universidad de Córdoba, Facultad de Derecho y Ciencias Económicas y Empresariales, Departamento de Ciencias Jurídicas Internacionales, Históricas y Filosofía de Derecho: <https://helvia.uco.es/bitstream/handle/10396/22097/2021000002356.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Márquez, J. (2019). *Los principios notariales como aporte a la justicia preventiva y a la seguridad jurídica*. Fonte: Pol. Con. (Edición núm. 39) Vol. 4, No 11, Noviembre 2019, pp. 41-66: DOI: 10.23857/pc.v4i11.1174
- Marroquín, G. (2019). *Análisis comparativo entre el Sistema Notarial latino y sajón*. Fonte: Universidad Panamericana, Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia, Programa de Actualización y Cierre Académico: <https://glifos.upana.edu.gt/library/images/a/ad/T-JUR-1659.pdf>

- Martínez, K. (2019). *El sistema notarial ecuatoriano y la seguridad jurídica en relación con los actos y negocios electrónicos*. Fonte: Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, Sistema de Posgrado, Maestría en Derecho Notarial y Registral: <http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/10957/1/T-UCSG-POS-DNR-47.pdf>
- Mejía, F. (2022). *La solemnidad de la insinuación para la donación entre vivos en el Ecuador*. Fonte: Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, Sistema de Posgrado, Maestría en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral: <http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/18508/1/T-UCSG-POS-DDNR-70.pdf>
- Méndez, C. (2006). *Metodología: Diseño y Desarrollo del Proceso de Investigación*. Fonte: Colombia. Editorial Limusa.
- Mendoza, M. (2024). *La fe pública notarial como garantía de seguridad jurídica en los actos jurídicos celebrados en sede notarial ecuatoriana*. Fonte: Universidad Regional Autónoma de los Andes UNIANDES, Facultad en Jurisprudencia, Programa de Maestría en Derecho: <https://dspace.uniandes.edu.ec/bitstream/123456789/18494/1/UA-MDN-EAC-039-2024.pdf>
- Milán, T. (2023). *La relación entre transparencia y controles democráticos en el sector de las compras públicas: “Las claves del éxito uruguayo” (2005-2020)*. Fonte: Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales, FLACSO Ecuador, Departamento de Asuntos Públicos : <https://repositorio.flacsoandes.edu.ec/bitstream/10469/19395/2/A-Cubierta-T-2023TMP.pdf>
- Muñoz, M. (2020). *La escritura pública como instrumento fundamental para la seguridad jurídica de la realidad inmobiliaria de cada cantón*. Fonte: Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, Sistema de Posgrado, Maestría en Derecho, Mención Derecho Notarial y Registral : <http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/14101/1/T-UCSG-POS-DDNR-14.pdf>
- Naula, L. (2025). *Registro de la Propiedad: La columna vertebral de la seguridad jurídica y patrimonial*. Fonte: Vol. 8 Núm. S2 (2025): El Diálogo entre la Sociedad y la

Tecnología en el Siglo XXI: reflexiones sobre gestión, justicia y conocimiento (agosto-septiembre): <https://institutojubones.edu.ec/ojs/index.php/societec/article/view/249>

Navarro, D. (2023). *La promesa de compraventa de un bien inmueble y sus efectos jurídicos*.
Fuente: Universidad Regional Autónoma de los Andes, UNIANDES, Facultad de
Jurisprudencia, Carrera de Derecho:
<https://dspace.uniandes.edu.ec/bitstream/123456789/16243/1/UI-DRE-PDI-001-2023.pdf>

Novillo, M. (2020). *El notario y la unidad del acto notarial frente a la seguridad jurídica*.
Fuente: Universidad Regional Autónoma de los Andes, UNIANDES, Santo Domingo,
Facultad de Jurisprudencia, Programa de Maestría en Derecho Notarial y Registral:
<https://dspace.uniandes.edu.ec/bitstream/123456789/11698/1/PIUAMDN001-2020.pdf>

Novillo, W. (2023). *La protección de datos personales y el otorgamiento de copias y compulsas ante el notario*. Fuente: Universidad Regional Autónoma de los Andes, UNIANDES,
Facultad de Jurisprudencia, Programa de Maestría en Derecho Notarial y Registral:
<https://dspace.uniandes.edu.ec/bitstream/123456789/16622/1/UA-MDN-PDI-001-2023.pdf>

Novoa, F. (2023). *Contradicciones entre la Ley del Registro y Ordenanzas Municipales, para su gestión en los Registros de la Propiedad, Análisis de casos*. Fuente: Pontificia
Universidad Católica del Ecuador, Facultad de Jurisprudencia, Carrera de Derecho:
<https://repositorio.puce.edu.ec/server/api/core/bitstreams/12c427f1-d034-49fa-8660-9b4e70a1d8a8/content>

Palacios, E., & Rodríguez, P. (2021). *El documento público Notarial, el Principio de Inmediación y Unidad de acto notarial: su incorporación a las nuevas tecnológicas*.
Fuente: Universidad del Azuay, Facultad de Filosofía, Letras y Ciencias de la Educación,
Carrera de Derecho: <https://dspace.uazuay.edu.ec/bitstream/datos/11516/1/17048.pdf>

Pérez, J. (2024). *Diccionario Jurídico*. Fuente:
<https://sites.google.com/site/megalexec/diccionario-jur%C3%ADdico>

- Pimentel, Ó. (2022). *El Derecho de propiedad y el sistema registral de transferencia de predios, en el distrito judicial de Lima, 2022*. Fonte: Universidad Nacional Federico Villarreal- EUPG, Revista Ciencia Latina Multidisciplinar: <https://ciencialatina.org/index.php/cienciala/article/view/12980>
- Ramírez, C. (2021). *Ética Judicial, aportes jurídicos contemporáneos de la Justicia Ordinaria*. Fonte: Corte Nacional de Justicia, Gaceta Judicial: https://www.cortenacional.gob.ec/cnj/images/Produccion_CNJ/Etica%20judicial.pdf
- Razo, C., Chicaíza, E., & Paredes, J. (2021). *Convenios interinstitucionales como herramienta en la práctica notarial*. Fonte: Universidad Técnica de Cotopaxi, Latacunga, Ecuador: <https://journal.espe.edu.ec/ojs/index.php/Sigma/article/view/1909/1618>
- Real Academia Española. (2019). *Diccionario Phrehispanico del español juridico*.
- Reglamento a Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos. (2016). *Reglamento a Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos*. Fonte: Registro Oficial Suplemento 718 de 23-mar.-2016: Registro Oficial Suplemento 718 de 23-mar.-2016
- Reglamento del Sistema Notarial Integral de la Función Judicial. (2020). *Reglamento del Sistema Notarial Integral de la Función Judicial*. Fonte: Registro Oficial No. 160 , 15 de Enero 2018: <https://www.funcionjudicial.gob.ec/lotaip/documentosdirecciones/comunicacion/REG LAMENTO%20DEL%20SISTEMA%20NOTARIAL%20INTEGRAL%20DE%20L A%20FUNCI%C3%93N%20JUDICIAL.pdf>
- Rodríguez, P. (2021). *Documento público notarial el principio de inmediación y unidad de acto notarial: su incorporación a las nuevas tecnologías*. Fonte: Universidad del Azuay, Filosofía de Letras, Ciencias de la Educación, Carrera de Derecho: <https://dspace.uazuay.edu.ec/bitstream/datos/11516/1/17048.pdf>
- Rojas, E. (2025). *No confundamos los convenios de cooperación con los contratos administrativos*. Fonte: El uso adecuado de los convenios de cooperación interinstitucional: <https://es.linkedin.com/pulse/confundamos-los-convenios-de-cooperaci%C3%B3n-con-contratos-eduardo-rojas>

- Romero, W., Alvaracín, M., Iguasnia, J., & Valencia, E. (2023). *Los principios de eficacia y eficiencia en el Derecho Administrativo ecuatoriano*. Fonte: Universidad Nacional de Chimborazo. Facultad de Ciencias Políticas y Administrativas. : <https://puertomaderoeditorial.com.ar/index.php/pmea/catalog/download/58/214/365?inline=1>
- Sáinz, B., & Salmerón, E. (2023). *La función del registrador de la propiedad en la protección especial del dominio público en el actual Registro de la Propiedad Global*. Fonte: Universidad de Almería, Facultad de Derecho, Área de Derecho Civil: <https://repositorio.ual.es/bitstream/handle/10835/14111/01.%20Tesis.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Tamariz, F. (2019). *Eficacia probatoria de los actos y documentos notariales en los procesos civiles en el Ecuador*. Fonte: Universidad Regional Autónoma de los Andes, UNIANDES, Facultad de Jurisprudencia, Carrera de Derecho: <https://dspace.uniandes.edu.ec/bitstream/123456789/630/1/TUSDMDNR013-2015.pdf>
- Vera, Á., & Bravo, V. (2023). *Condiciones de Gobernanza Interinstitucionales en los Convenios de Cooperación Técnico Económico: Garantizando la Transparencia y Cumplimiento*. Fonte: V8-N5 (sep-oct) 2023, pp. 277-289 | Recibido: 19 de Julio de 2023 - Aceptado: 16 de Agosto de 2023 (2 ronda rev.): doi.org/10.33386/593dp.2023.5.2034
- Victoria, L. (2021). *Presunción de donación en la escritura de compraventa otorgada el 21 de febrero del 2020 ante la Notaría Sexagésimo Sexta del cantón Quito*. Fonte: Instituto de Altos Estudios Nacionales, Universidad de Posgrado del Estado: <https://repositorio.iaen.edu.ec/bitstream/24000/6303/1/Trabajo%20de%20Titulaci%C3%B3n%20Lilian%20Victoria.pdf>

ANEXOS

Instrumentos de investigación



UNIVERSIDAD ESTATAL PENÍNSULA DE SANTA EL
CARRERA DE DERECHO



TRABAJO DE INTEGRACION CURRICULAR PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE ABOGADO.

TEMA: UNIDAD DEL ACTO NOTARIAL EN EL CONTEXTO DEL PRINCIPIO DE COLABORACIÓN EN LAS ACTUACIONES DE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD, 2025

INVESTIGADORES: MISHEL CHICO Y JENNER RIOFRÍO

GUÍA DE PREGUNTAS PARA ENTREVISTA APLICADA A NOTARIOS DE LA PROPIEDAD EN LA PROVINCIA DE SANTA ELENA

OBJETIVO: Analizar cómo los notarios aplican de unidad del acto notarial y el principio de colaboración con el Registro de la Propiedad, identificando dificultades, mecanismos actuales y percepciones sobre el impacto de la digitalización en estos procesos.

Estimado Notario: Sírvase a responder las siguientes preguntas que permitirán aportar de manera significativa al presente trabajo de investigación.

PREGUNTAS:

- 1 ¿Cómo se dinamiza el quehacer notarial respecto a procedimientos, información y otros elementos que deben ser abordados con el Registro de la Propiedad en trámites notariales? (*Principio de Colaboración*)
- 2 ¿En qué medida considera que el uso de plataformas digitales favorece o dificulta el cumplimiento de la unidad del acto notarial? (*Impacto de la digitalización*)
- 3 ¿Cómo podría la implementación de protocolos de digitalización documental garantizar el efectivo proceso notarial? (*Eficiencia y cooperación*)
- 4 ¿Qué reformas o acciones propondría para mejorar la colaboración interinstitucional y asegurar la unidad del acto notarial? (*Soluciones concretas*)
- 5 En el ordenamiento jurídico ecuatoriano, no está reconocido taxativamente la unidad del acto notarial como principio ¿Cree usted que se debería establecerse como tal?



UNIVERSIDAD ESTATAL PENÍNSULA DE SANTA ELENA
CARRERA DE DERECHO



TRABAJO DE INTEGRACION CURRICULAR PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE ABOGADO.

TEMA: UNIDAD DEL ACTO NOTARIAL EN EL CONTEXTO DEL PRINCIPIO DE COLABORACIÓN EN LAS ACTUACIONES DE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD, 2025

INVESTIGADORES: MISHEL CHICO Y JENNER RIOFRÍO

GUÍA DE PREGUNTAS PARA ENTREVISTA APLICADA A REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD EN LA PROVINCIA DE SANTA ELENA

OBJETIVO: Analizar cómo los notarios y registradores aplican la unidad del acto notarial y el principio de colaboración con el Registro de la Propiedad, identificando dificultades, mecanismos actuales y percepciones sobre el impacto de la digitalización en estos procesos.

Estimado Registrador de la propiedad: Sírvase a responder las siguientes preguntas que permitirán aportar de manera significativa al presente trabajo de investigación.

PREGUNTAS

- 1 ¿Qué protocolos interinstitucionales existen actualmente para garantizar la correcta inscripción de actos notariales?
- 2 ¿Cómo se dinamiza el quehacer notarial respecto a procedimientos, información y otros elementos que deben ser abordados con el Registro de la Propiedad en trámites notariales? (Principio de Colaboración)
- 3 ¿Qué papel considera que desempeñan las herramientas digitales en la simplificación de la relación notaría-registro? (*Innovación y modernización*)
- 4 ¿Qué reformas o acciones propondría para mejorar la cooperación interinstitucional y asegurar la unidad del acto notarial
- 5 En el ordenamiento jurídico ecuatoriano, no está reconocido taxativamente la unidad del acto notarial como principio ¿Cree usted que se debería establecerse como tal?



UNIVERSIDAD ESTATAL PENÍNSULA DE SANTA ELENA
CARRERA DE DERECHO



TRABAJO DE INTEGRACION CURRICULAR PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE ABOGADO.

TEMA: UNIDAD DEL ACTO NOTARIAL EN EL CONTEXTO DEL PRINCIPIO DE COLABORACIÓN EN LAS ACTUACIONES DE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD, 2025

INVESTIGADORES: MISHEL CHICO Y JENNER RIOFRÍO

GUÍA DE PREGUNTAS PARA ENTREVISTA APLICADA A ABOGADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA ELENA

OBJETIVO: Determinar la percepción de los abogados sobre la importancia de la unidad del acto notarial y el principio de colaboración en la seguridad jurídica, identificando riesgos, impactos en la práctica profesional y propuestas de mejora.

Estimado abogado: Sírvase a responder las siguientes preguntas que permitirán aportar de manera significativa al presente trabajo de investigación.

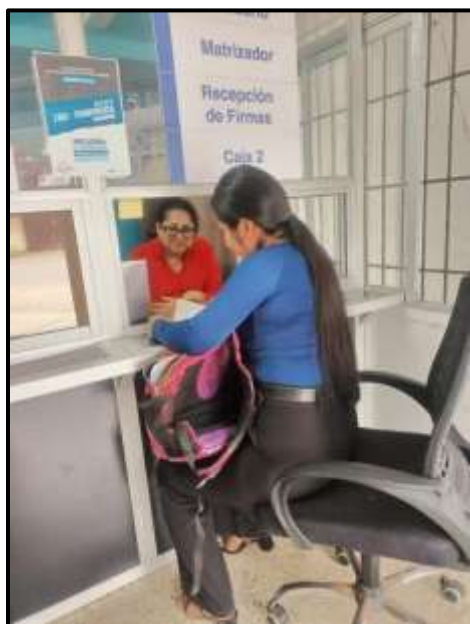
PREGUNTAS:

1. ¿Cómo interpreta la unidad del acto notarial y cuál es su relevancia en las actuaciones del registro de la propiedad? (*Conocimiento y percepción*)
2. ¿Considera que el principio colaboración establecido en el COA se pone de manifiesto entre notarías y registros de la propiedad? (*Evaluación del sistema actual*)
3. ¿Qué riesgos legales pueden surgir cuando no se respeta la unidad del acto notarial en la práctica? (*Consecuencias legales*)
4. ¿En qué medida afecta a sus casos la falta de coordinación entre notarios y registradores? (*Impacto en la práctica profesional*)
5. ¿Cómo percibe la implementación de tecnologías digitales para garantizar la unidad del acto notarial? (*Opinión sobre transformación digital*)
6. Revisada la doctrina y las normas, se percibe que la unidad del acto notarial no se encuentra plenamente reconocido como un principio en el ámbito notarial ¿Considera usted que la norma debería elevarlo como tal? (*Tipificación*)

EVIDENCIAS DE LAS ENTREVISTAS

Evidencias de las entrevistas de los Notarios de la provincia de Santa Elena

Notaria de Salinas: Abogada Erika Manzano Avilés.



Notaria de La Libertad: Abogada Karla San Andrés Restrepo



Notaria de Santa Elena: Abogada Gina Reyes Borbor



Evidencias de las entrevistas de los Registradores de la Propiedad de la provincia de Santa Elena

Registradora de Salinas: Abogada Lorena Neira



Registrador de Santa Elena: Abogado David Palma



Registradora de La Libertad: Abogada Natalia Troya Soriano



Evidencias de las entrevistas de los abogados de libre ejercicio de la provincia de Santa Elena

Abogado. Luis Ávila Stagg





Abogada. María Baldeón Navarrete

