



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

**SISTEMA DE POSGRADO**

**MAESTRÍA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

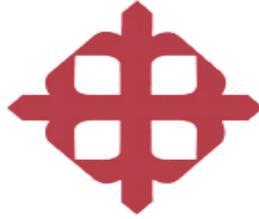
Trabajo de Titulación Examen Complexivo para la obtención del grado de  
Magister en Derecho Notarial y Registral

UNIDAD DE ACTO

Autor:

Jaime Andrés Acosta Holguín

Guayaquil 28 de mayo de 2018



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

SISTEMA DE POSGRADO

MAESTRÍA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL

## CERTIFICACIÓN

Certificamos que el presente trabajo fue realizado en su totalidad por el señor **Jaime Andrés Acosta Holguín**, como requerimiento parcial para la obtención del Grado Académico de Magister en Derecho Notarial y Registral.

## REVISORES

---

Mgs. Maria José Blum Moarry

---

PhD. Francisco Marcelo Obando Freire

## DIRECTOR DEL PROGRAMA

---

Dra. Teresa Nuques Martínez, Ph. D

Guayaquil, Mayo 2018



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

**SISTEMA DE POSGRADO**

**MAESTRÍA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

**DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD**

Yo, Jaime Andrés Acosta Holguín

**DECLARO QUE:**

El examen complejo Unidad de Acto, previo a la obtención del **Grado Académico de Magister en Derecho Notarial y Registral**, ha sido desarrollado en base a una investigación exhaustiva, respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan junto a las mismas, cuyas fuentes se incorporan en la bibliografía. Consecuentemente este trabajo es de mi total autoría.

En virtud de esta declaración, me responsabilizo del contenido, veracidad y alcance científico del proyecto de investigación del Grado Académico en mención.

**Guayaquil, a los veinte y ocho días del mes de mayo del año 2018**

**EL AUTOR**

**Jaime Andrés Acosta Holguín**



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

**SISTEMA DE POSGRADO**

**MAESTRÍA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

**AUTORIZACIÓN**

Yo, Jaime Andrés Acosta Holguín

Autorizo a la Universidad Católica Santiago de Guayaquil, la publicación en la biblioteca de la institución del examen complejo Unidad de Acto, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

**Guayaquil, a los veinte y ocho días del mes de mayo del año 2018.**

**EL AUTOR**

**Jaime Andrés Acosta Holguín**

## **Agradecimiento**

A la Universidad Católica Santiago de Guayaquil, a sus autoridades, maestros que me brindaron sus sabias enseñanzas, a mis compañeros de aula por su valiosa participación y amistad imperecedera, quienes coadyuvaron para la culminación de esta investigación.

## **Dedicatoria**

A mis amados hijos Jaime Vicente, Santiago Andrés, Alexandra Anahy y Emilia Alejandra, mi nieta Giulianna por ser una niña muy amorosa, a mi mujer Ximena por su comprensión y apoyo, y a todas las personas que contribuyeron para la realización y culminación de este trabajo de investigación.

## RESUMEN

El trabajo tiene como título “Unidad de acto”, la Ley Notarial establece los requisitos para redactar una escritura pública, debiendo cumplirse la suscripción de los otorgantes y el notario en un solo acto. El desarrollo tecnológico impide que las personas puedan trasladarse con facilidad a realizar sus actividades, los funcionarios públicos, los representantes de las personas jurídicas no pueden salir de sus oficinas ni recibir a los notarios para poder suscribir los documentos, ellos delegan a otros funcionarios para que revisen la matriz y luego firmarla. La Unidad de Acto ha perdido su esencia dada la complejidad de cumplirla a cabalidad; el Notario, en su accionar, debe cumplir aquello que se encuentra determinado en las leyes, suscribirán los otorgantes y en unidad de acto. Explica cómo influye el requisito de Unidad de Acto en la agilidad del tráfico notarial y permitir una alternativa de suscripción de los documentos notariales. La metodología cuenta con la modalidad cualitativa con el diseño de estudio del caso, y en su categoría no interactiva con enfoque en el análisis de conceptos. Métodos Teóricos inductivo y deductivo, métodos empíricos: análisis del contenido. Hoy la unidad de acto es difícil cumplirla por todo lo que ha implementado la globalización, cabe destacar que autor del documento es el notario, los otorgantes suscriben. Agilizar la unidad de acto y agilidad que el mundo requiere, la unidad debe darse entre cada otorgante y el notario, debe reformarse la Ley Notarial.

PALABRAS CLAVES	UNIDAD DE ACTO	NOTARIO	OTORGANTES
-----------------	----------------	---------	------------

## ABSTRACT

The work is entitled "The unit of act", the Notarial Law establishes the requirements for drafting a public deed, the subscription of the grantors and the notary in a single act must be fulfilled. Technological development prevents people from moving easily to carry out their activities, public officials, representatives of legal entities can not leave their offices or receive notaries to be able to subscribe documents, they delegate other officials so that check the matrix and then sign it. The Unit of Act has lost its essence because the complexity of fulfilling it fully; The Notary, in his actions, must comply with what is determined in the laws, the grantors and the unit of act will subscribe. Explains how the requirement of the Unit of Act affects the agility of notarial traffic and allows an alternative subscription of notarial documents. The methodology has the qualitative modality with the study design of the case, and in its non-interactive category with a focus on the analysis of concepts. Theoretical methods inductive and deductive, empirical methods: content analysis. Today the unity of the act is difficult to fulfill because of everything that globalization has implemented, it is worth mentioning that the author of the document is the notary, the grantors subscribe. To agility the unit of act and agility that the world requires, the unit must occur between each grantor and the notary, the Notary Law will be reformed.

KEYWORDS	UNIT OF ACT	NOTARY	GRANTORS
----------	-------------	--------	----------

# INDICE

## Contenido

CAPÍTULO I .....	2
1. INTRODUCCIÓN .....	2
1.1 EL PROBLEMA.....	2
1.2 OBJETIVOS .....	3
1.2.1 Objetivo General .....	3
CAPÍTULO II .....	5
2. DESARROLLO .....	5
2.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA .....	5
2.1.1 Antecedentes .....	5
2.1.2 Descripción del Objeto de Investigación.....	7
2.1.3 Pregunta principal de investigación .....	9
2.1.3.1 Variable única.....	10
2.1.3.2 Indicadores.....	10
2.1.3.3 Preguntas complementarias .....	10
2.2 FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA .....	10
2.2.1 Antecedentes de estudio .....	10
2.2.2 Bases Teóricas .....	12
2.2.3 Seguridad Jurídica .....	13
2.2.4 Otorgantes.....	13
2.2.5 Notario .....	14
2.2.6 Derecho Notarial .....	15
2.2.7 Características de los dos sistemas del notariado, a saber .....	16
2.2.7.2 Anglo Sajón.....	17
2.2.8 Deberes del notario.....	17
2.2.9 Sanciones por incumplimiento.....	18
2.2.10 Principios del Derecho Notarial.....	19
2.2.11 Principio de Asesoría .....	19
2.2.12 Principio de Rogación.....	20
2.2.13 Principio de Inmediación.....	21
2.2.14 Principio de Legalidad .....	24
2.2.15 Principio de Matricidad .....	25

2.2.16	Principio de Autenticidad .....	25
2.2.17	Principio de Consentimiento .....	26
2.2.18	Principio de Registro .....	26
2.2.19	Principio de Imparcialidad.....	27
2.3	FE PÚBLICA .....	27
2.4	METODOLOGÍA.....	29
2.4.7	Modalidad .....	29
2.4.8	Población.....	29
2.5	MÉTODOS DE INVESTIGACIÓN .....	34
2.5.7	Métodos teóricos .....	34
2.5.8	Métodos Empíricos: .....	34
2.5.9	Procedimiento .....	34
CAPÍTULO III .....		36
3.	CONCLUSIONES .....	36
3.1	RESPUESTAS .....	36
3.1.1	Análisis de resultados.....	38
3.2	CONCLUSIONES .....	39
3.3	RECOMENDACIONES .....	41
BIBLIOGRAFÍA.....		43
ANEXO I .....		47
ANEXO II .....		70
ANEXO III .....		72

## INDICES DE TABLAS

Tabla 1.	Población .....	29
Tabla 2:	Base de Datos .....	36

# CAPÍTULO I

## 1. INTRODUCCIÓN

### 1.1 EL PROBLEMA

La investigación que se desarrollará mediante este trabajo tiene como título principal “Unidad de acto”, la Ley Notarial ecuatoriana establece los requisitos para la redacción de una escritura pública, mencionando todos los pasos pertinentes para que cumpla con su característica de instrumento público, entre ellos: la fecha exacta, ciudad, nombre del notario, nombres y generales que determina la ley para los comparecientes, capacidad, identificación de los mismos, si su concurrencia es personal o por medio de un representante, así como de los intérpretes, testigos, de ser el caso, el conocimiento de los comparecientes por parte del notario, redacción del acto o contrato en forma clara y circunstanciada, la lectura del documento realizada por parte del notario con la presencia de todos los interesados inmiscuidos en el acto o contrato, y, la correspondiente suscripción de todos los participantes en un solo acto o llamado Unidad de Acto, que es aquella que se encuentra ligada con el Principio de Inmediación “Principio por el cual, la presencia física del usuario, permite una relación y comunicación directa con el notario, a fin de garantizar los propósitos del acto notarial. La Inmediación permite, unidad del acto y seguridad jurídica” (Leon, 2008, 7). Este principio permite a las partes y al notario estar juntos en la suscripción del acto o contrato.

Unidad de acto o en un solo acto, como menciona la Ley Notarial, es nuestro problema, dado que con anterioridad al desarrollo tecnológico las personas tenían la posibilidad de trasladarse con facilidad a realizar sus actividades personales y profesionales, además los funcionarios públicos, los gerentes de bancos, los representantes de las personas jurídicas podían acudir a las notarías o recibir a los funcionarios investidos de fe pública conjuntamente con las personas que debían suscribir el documento notarial; en la actualidad las personas mencionadas no pueden salir de sus oficinas y peor recibir a los notarios para poder suscribir los documentos, ellos delegan a otros funcionarios para que revisen la matriz y luego poder firmarlas.

Lo anterior nos hace reflexionar en la necesidad imperiosa de dar una solución a la ilegalidad que se está cometiendo, pues es evidente que las escrituras públicas no están cumpliendo con este requisito, no todas desde luego, pero si aquellas en las que participan las personas naturales, representantes de los entes estatales, financieros o personas jurídicas en general, a quienes les es imposible acudir a las notarías y peor aún recibir a las personas que deben comparecer en la celebración de los actos o contratos en los que participarán las dos partes, esto se da tanto en las declaraciones unilaterales como en los bilaterales, digamos cancelación de hipotecas, compra ventas con constitución de hipotecas, declaraciones juramentadas. etc. Esto nos obliga a buscar una alternativa que permita dar agilidad al tráfico notarial y suscribir las escrituras en diferente momento pero siempre con la intervención del notario, para ello es indispensable la participación de la sociedad y de los entes gubernamentales que permitan la elaboración de un proyecto de reforma a la Ley Notarial en lo atinente a la unidad de acto.

## **1.2 OBJETIVOS**

### **1.2.1 Objetivo General**

Explicar cómo influye el requisito de Unidad de Acto en la agilidad del tráfico notarial y permitir una alternativa de suscripción de los documentos notariales.

### **1.2.2 Objetivos específicos**

- Analizar la Unidad de Acto en su calidad de requisito legal para el perfeccionamiento de actos y contratos.
- Estudiar la definición, objeto, contenido y características del Derecho Notarial.
- Describir los Principios del Derecho Notarial.
- Analizar legislaciones que mantienen un sistema de unidad sucesiva.
- Presentar un Proyecto de Ley Reformatoria a la Ley Notarial.

### **1.3 BREVE DESCRIPCIÓN CONCEPTUAL**

La Unidad de Acto ha perdido su esencia dada la complejidad de cumplirla a cabalidad, por la falta de tiempo de ciertos funcionarios que deben cumplir sus actividades de manera eficiente, efectiva e inmediata, lo que ha generado que se incumpla con el requisito señalado y que es materia de este trabajo. Nuestra legislación prescribe en forma obligatoria su ejecución. Por lo tanto he preparado un proyecto reformativo a la Ley Notarial, que se anexa a este trabajo, que nos permitirá dar una respuesta adecuada a la seguridad jurídica de la escritura pública separada de la Unidad de Acto en conjunto, entre todos los partícipes, pudiendo realizarlo por compareciente pero siempre ante el Notario que es el artífice del documento y además goza de Fe Pública que “es la garantía que da el Estado de que determinados hechos que interesan al derecho son ciertos y se impone a todos la certidumbre de los hechos objetos de la misma, esto se consigue dotando a los documentos de determinados requisitos que aseguren su autenticidad y que se constituya en sello de la autoridad pública, dando garantía de certeza de los hechos y de su valor legal y el servidor notarial es un delegatario del Estado de la fe pública.”, (Lara C 2010, 19.) la misma que le ha sido otorgada por el Estado.

## **CAPÍTULO II**

### **2. DESARROLLO**

#### **2.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

##### **2.1.1 Antecedentes**

Nuestra Ley Notarial, que fuera expedida en el año 1966, muy valedera a la época, estableció la Unidad de Acto, que en la referida ley en el Art. 29 numeral 11 prescribe como "...en un solo acto" (Ley Notarial, Decreto Supremo 1966, 15), es decir este requisito debía cumplirse a cabalidad ya que la falta del mismo conllevaría la omisión de una disposición legal, más con el transcurso del tiempo, por el desarrollo de la tecnología y crecimiento de la sociedad, se ha experimentado un cambio fundamental en la actuación de los hombres en lo que atañe al desenvolvimiento de su actividad comercial y, porque no decirlo, de su vida diaria.; la tecnología nos ha obligado a implementar una forma especial de trabajo, la misma que está plasmada en las computadoras, teléfonos celulares, etc., instrumentos por medio de los cuales realizamos el comercio, la importación y exportación de productos, transferencias bancarias de todo tipo, en fin nos hemos involucrado en la realización de estos importantes actos y contratos a través de los medios de comunicación, ya no es necesario desplazarnos de un lugar a otro, basta con revisar nuestros aparatos y desarrollar la actividad que deseamos; este procedimiento ha obligado para que de una manera no intencional se rompa con el principio jurídico de la Unidad de Acto.

La seguridad jurídica en el desempeño del servicio público que participan los notarios esta dado en la certeza del documento a través de la Fe Pública de la que se encuentran investidos por parte del estado, al brindar un servicio se debe acatar las normas establecidas en la ley y que regulan la actividad, tales como la Constitución de la República del Ecuador, Código Orgánico de la Función Judicial, Código Orgánico General de Procesos y otras disposiciones contempladas en leyes y códigos. Los notarios, al ser funcionarios investidos de la Fe Pública, deben dar seguridad jurídica a todos los actos y contratos que se otorguen ante el o de aquellos que son verificados por este a petición de los usuarios; así la Constitución de la República del Ecuador establece: "Art.

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.” (Constitución República del Ecuador, 2008, 31).

La investidura que tienen los notarios deviene de la misma Constitución, así los Arts. 199 y 200 de nuestra Ley Suprema que hace alusión aquello y se transcribe textualmente: “Art. 199.- Los servicios notariales son públicos. En cada cantón o distrito metropolitano habrá el número de notarias y notarios que determine el Consejo de la Judicatura. Las remuneraciones de las notarias y notarios, el régimen de personal auxiliar de estos servicios, y las tasas que deban satisfacer los usuarios, serán fijadas por el Consejo de la Judicatura. Los valores recuperados por concepto de tasas ingresarán al Presupuesto General del Estado conforme lo que determine la ley.” Y “Art. 200.- Las notarias y notarios son depositarios de la fe pública; serán nombrados por el Consejo de la Judicatura previo concurso público de oposición y méritos, sometido a impugnación y control social. Para ser notaria o notario se requerirá tener título de tercer nivel en Derecho legalmente reconocido en el país, y haber ejercido con probidad notoria la profesión de abogada o abogado por un lapso no menor de tres años. Las notarias y notarios permanecerán en sus funciones seis años y podrán ser reelegidos por una sola vez. La ley establecerá los estándares de rendimiento y las causales para su destitución.” (Constitución República del Ecuador, 2008, 65,66). Estas normas indican el número de notarías que debe haber en cada cantón, sus remuneraciones, el personal auxiliar y las tasas que deben satisfacer; además que son depositarios de la fe pública y que serán nombrados por el Consejo de la Judicatura, previo concurso público de oposición y méritos para lo cual deberán cumplir con los requisitos establecidos en las normas transcritas. Debe resaltarse que las notarías son órganos auxiliares de la función judicial así lo dispone el Título VI del Código Orgánico de la Función Judicial y es necesario indicar lo que dispone el Art 296 de este cuerpo legal: “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 notarias y los notarios, quienes son funcionarios 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. Así como intervenir en ejercicio de la fe pública de la que se encuentran investidos, en los asuntos no contenciosos determinados en la Ley, para autorizar, conceder, aprobar, declarar, extinguir, cancelar y solemnizar situaciones jurídicas

respecto de las que se encuentren expresamente facultados en el Código Orgánico General de Procesos, la Ley Notarial y otros cuerpos legales. El ejercicio de la función notarial es personal, autónomo, exclusivo e imparcial.” (Codigo Orgánico de la Funcion Judicial 2009, 89), antes de analizar la parte esencial de esta disposición es necesario transcribir el Art 6 de la Ley Notarial: “Notarios son los funcionarios investidos de fe pública para autorizar, a requerimiento de parte, los actos, contratos y documentos determinados en las leyes...” (Ley Notarial, 1966, 12). Estas disposiciones señalan claramente que los notarios pueden autorizar todos los actos, contratos y documentos, a petición de los usuarios, que se encuentran determinados en la ley; de aquí nace aquel principio del Derecho Público que dice: en derecho público solo se puede hacer aquello que se encuentra expresamente determinado en la ley, lo demás se entiende prohibido.

Por lo expuesto se debe establecer con claridad que el Notario, en su accionar, debe cumplir aquello que se encuentra determinado en las leyes, es así que cuando se elabora una escritura pública hay que cumplir con todos los requisitos que dispone el Art 29 de la Ley Notarial, es en esta norma, concretamente el numeral 11, a saber: “Art. 29.- La escritura pública deberá redactarse en castellano y comprenderá:... 11.- La suscripción de los otorgantes o del que contraiga la obligación si el acto o contrato es unilateral, del intérprete y los testigos si lo hubieren, y del notario, en un sólo acto, después de salvar las enmendaduras o testaduras si las hubiere...” (Ley Notarial, 1966, 15).

### **2.1.2 Descripción del Objeto de Investigación.**

La disposición del numeral 11 del Art 29 de la Ley Notarial, porque es obligatorio al notario proceder a receptar las firmas de las escrituras en un solo acto o llamado unidad de acto, si bien es cierto no existe una sanción directa por la falta de cumplimiento de este requisito esencial en los instrumentos públicos otorgados ante notario, me refiero concretamente a que no existe una disposición legal que establezca algún tipo de sanción administrativa por la falta de unidad de acto, pero cae en el ámbito de los valores deontológicos que menciona Nemesio, consistente en la Obligatoriedad y respeto por su ejercicio que es función pública, en este valor el notario tiene la obligación sine qua non de enmarcar dentro del ejercicio de la notaría, aquellos valores y normas que nos han inculcado y además la obligatoriedad de cumplir estrictamente lo que determina la ley.

La Unidad de Acto en los tiempos actuales resulta inaplicable debido a la globalización, misma, que nos ha imbuido en la tecnología y por ende están sometidos a trabajar más horas y con horarios sumamente apretados, adicional a esto, el crecimiento de la población ha incrementado el tráfico en todas las ciudades y el transporte público muchas veces se encuentra tan congestionado que nos obliga a buscar otros medios para poder movilizarnos, a veces resulta que nos demoramos demasiado en llegar a determinado sitio y por estas consideraciones llegamos tarde o no llegamos.

Los representantes de las personas jurídicas públicas o privadas, por lo general no tienen el tiempo suficiente para asistir a la suscripción, ante notarios, de aquellos actos, contratos o documentos que deban ser autorizados ante este funcionario investido de la Fe Pública que le confiere el Estado, y no es porque no quieran o deseen comparecer a la notaría, sino que el tiempo que conlleva trasladarse al sitio mismo es extenso y además, no solo desarrollan esta actividad, tienen que atender otros asuntos inherentes a sus propias funciones, tales como reuniones de juntas, gabinetes, directorios, atender citas fijadas, viajes urgentes a nivel nacional como internacional, etc., adicionalmente no es que estas personas puedan recibir a los otros otorgantes para poder otorgar el documento en forma conjunta, no es por falta de sitios adecuados, sino más bien por la serie de actividades propias de su representada, lo que ha ocasionado, en definitiva el incumplimiento de la Unidad de Acto.

La Unidad de Acto: “se concibe por su ejecución a través de dos momentos típicos: la lectura y firma de las partes y de los testigos y la autorización del notario.” (NERI 1980, 822) es por lo tanto un requisito que debería aplicarse obligatoriamente en la celebración de las escrituras públicas, sin embargo, como hemos podido verificar, su cumplimiento se ha tornado difícil dadas las circunstancias de los otorgantes, adicionalmente la falta de unidad no impide que se puedan celebrar los contratos que han sido previamente revisados tanto por aquellas personas que van a celebrarlo y previamente han decidido conocer el objeto motivo de la negociación, se han puesto de acuerdo en el precio, forma de entrega, plazo etc., enseguida entra en acción el abogado quien redacta la minuta respectiva, posteriormente si se trata de inmuebles deberá pagarse los tributos respectivos, luego se presenta la minuta al notario para su revisión y redacción de la matriz respectiva para enseguida dar lectura de la misma y poner en consideración de las partes y solo con su consentimiento proceder a firmar y después el notario autoriza. Como vemos hay varios momentos en los que los otorgantes conocen de la posibilidad

del negocio, se ponen de acuerdo, se elabora la minuta: “Borrador o extracto de un contrato, testamento, alegato, o de otra cosa, que se hace anotando las cláusulas o datos principales, para luego darle la redacción requerida para una plena validez y total claridad.” (Diccionario Enciclopédico 1979, 428), que por lo general los abogados ponen en consideración de los otorgantes para que sea aprobada y entregan al notario; de conformidad con lo expuesto las partes se encuentran en pleno conocimiento de lo que van a firmar, por lo tanto bien se podría hablar que, la unidad de acto sea entre el notario y las partes, en los momentos que estas puedan comparecer el mismo día a la notaria para firmar el instrumento respectivo.

Hay necesidad de rescatar y mencionar lo que señala nuestra Ley Notarial, al referirse a la minuta, la disposición general primera textualmente: “En las notarías no se admitirá peticiones de trámites de los actos previstos en esta Ley, que no esté patrocinado por un abogado en libre ejercicio profesional, sin relación de dependencia con el Notario actuante.” – (LEY No. 62 28-11-2006-2017, 17) con esta disposición lo que se quiere es ratificar que el contrato o negocio jurídico que realizan los otorgantes ante el notario, previamente ha sido estudiado, analizado, redactado como borrador y debidamente examinado por los contratantes. De lo expuesto se deduce con mucha claridad que las personas realizan un contrato teniendo pleno conocimiento de lo que van a negociar.

Todo esto de la unidad de acto viene de lejos, concretamente y si las fuentes no fallan, ya lo decían los romanos que hablaban de la necesidad que estén presentes los otorgantes porque debían hablarse y oírse (los romanos eran muy listos, pero eran otros tiempos). De hecho esto puede estar muy bien en algunos casos, pero es totalmente innecesario en otros, y le quita una gran flexibilidad a los negocios jurídicos en una época como la nuestra. “Por otra parte, resulta tan absurdo a veces que el propio sistema permite burlar esta unidad de acto de manera totalmente legítima y sin que nadie nos ponga problemas, lo cual de por sí ya denota que la unidad de acto no es tan imprescindible como nos quieren hacer ver.” (<http://elblogderamon.com> s.f.). Este comentario de Ramón Cerda es muy bien traído a colación ya que es verdad lo que está sucediendo con la unidad de acto, ha dejado de tener vigencia para muchos de los negocios jurídicos, sobre todo en aquellos que son otorgados por las personas jurídicas.

### **2.1.3 Pregunta principal de investigación.**

¿Cómo afecta la unidad de acto en el giro normal de las contrataciones o negocios jurídicos dada la complejidad de la comparecencia de los otorgantes a un mismo momento?

### **2.1.3.1 Variable única**

Suscripción de los contratos o negocios jurídicos en un solo acto versus la globalización en su inquietante desarrollo de la tecnología que impide ajustar los tiempos a tales o cuales actividades.

### **2.1.3.2 Indicadores**

Otorgantes

Notaría

Deberes del notario

Sanciones por incumplimiento

### **2.1.3.3 Preguntas complementarias.**

¿Cuál es el ámbito problemático en el que se encuentra el notario y los otorgantes?

¿Cuáles son los medios para poder solucionar el problema?

## **2.2 FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA**

### **2.2.1 Antecedentes de estudio**

Con la designación del cargo de Notario Vigésimo Octavo Interino del cantón Quito en el año 1990 y en este largo tiempo se ha podido constatar que la unidad de acto es una figura jurídica que data muchos años, sin embargo las personas que deben cumplir con este requisito, refiriéndonos a los otorgantes en general, cuando se trata de representantes de personas jurídicas siempre ponen excusas para asistir a las notarías a firmar los contratos o negocios jurídicos que realizan a nombre de sus representadas. Se han encontrado un par de tesis que hacen alusión a este tema, una de la Universidad Central del Ecuador de autoría de la señorita abogada Sandra Elizabeth Reinoso Bastidas titulada “La aplicación del registro de firmas de los representantes legales de personas

jurídicas; con excepción al requisito de unidad de acto dentro de la Ley Notarial Ecuatoriana” del año 2014; otra de la Universidad de las Américas de autoría del señor abogado Giovanni Daniel Granda Villarruel, titulada “La unidad de acto en los procesos notariales: análisis de su vigencia y viabilidad actual” del año 2016. Ambas fueron presentadas para la obtención del Título de Abogado; en la primera se hace hincapié que la unidad de acto por el desarrollo de la tecnología y precisamente de la firma electrónica ya no cabe hablar de unidad de acto; por otro lado la tesis del Abogado Granda manifiesta que la unidad de acto en la actualidad ya no se la puede ejecutar y lo que debería hacerse es una firma diferida. No se ha podido encontrar tesis relacionadas con la obtención de una maestría.

La legislación ecuatoriana no establece una sanción administrativa clara al notario por falta de cumplimiento de este requisito, adicionalmente cabe señalar que en lo que atañe a la jurisprudencia no se han encontrado fallos que traten de la falta de unidad de acto, salvo la que me permito copiar un fragmento de la resolución de la Segunda Sala de lo Penal de la Corte Suprema de Justicia de junio del 2002.: “Serie 17. Gaceta Judicial 10 de 22-jul.-2002. FIRMA DE ESCRITURAS SIN UNIDAD DE ACTO Aparece la inexistencia del acto solemne y fundamental para la validez de un instrumento público, como el del presente caso, que como lo determina el Art. 29 en concordancia, entre otras disposiciones con los Arts. 6 y 20 de la Ley Notarial, debe ser otorgado ante el Notario, en forma personal por todos quienes intervienen y comparecen al otorgamiento del instrumento y, lo que es más, es obligación del Notario, verificar la identidad y conocer a los comparecientes, lo cual en este caso no ha sucedido, como se recalca por las propias afirmaciones del propio Notario. La Sala, no puede dejar de señalar la preocupación que existe por una práctica inaceptable, como la del caso, en la que un Notario afirma dar fe de un otorgamiento del instrumento, que en la realidad no se produce ni en el lugar ni en los hechos que el documento se otorga para acreditar como verídicos lo cual es grave, porque constituye una falsedad ideológica en instrumento público, al asentar fuera de tiempo y lugar, cláusulas y firmas que debían haberse estampado al otorgar el documento en unidad de acto, lo cual en el caso no sucede, por lo que además de posibles y eventuales hechos infraccionales penales, que se deben investigar estos sirven de base para la acción fraudulenta que en la especie configura el acto colusorio demandado. Gaceta Judicial. Año CIII. Serie XVII. No. 10. Página 3251. (Quito, 22 de julio de 2002).” (Lexis.com.ec; s.f., 1). Al respecto es necesario resaltar

que, en la escritura pública materia de la resolución que antecede, según ha manifestado el señor Notario que nunca ha conocido a los otorgantes del instrumento público, aquí cabe mencionar el axioma jurídico: “A confesión de parte, relevo de prueba”, el Notario no cumplió con sus deberes que le imponen la Ley Notarial en los Arts. 27 y 28, es decir no examinó la capacidad, consentimiento, conocimiento y sobre todo determinar la identidad de los otorgantes, por lo tanto no leyó, ni receiptó las firmas de las partes, incumplió con otra obligación, la que es motivo de estudio en este trabajo, la Unidad de Acto o en un solo acto como menciona la mencionada Ley; por estos motivos la Segunda Sala lo condena a un mes de prisión, indemnización de daños y perjuicios, costas procesales y los honorarios del abogado patrocinador del actor, además de declarar la nulidad de la escritura pública, basan su criterio en los Arts. 6, 20 y 29 de la Ley Notarial. Esta sentencia nos advierte que debemos cumplir con exactitud aquello que se encuentra determinado en las leyes, conforme se establece en los Arts. 6 de la Ley Notarial y 296 del Código Orgánico de la Función Judicial.

### **2.2.2 Bases Teóricas**

#### **Constitución de la República del Ecuador**

El Art, 200 establece con claridad que los notarios son depositarios de la Fe Pública, que al decir de Christian M. Frank Fas: “...es el atributo conferido de mayor importancia...Esta es la veracidad implícita de lo presenciado por él o ella al momento del otorgamiento de un instrumento público.” (Revista de Derecho Puertorriqueño 2006, 3) Además la misma Ley Suprema garantiza la seguridad jurídica a través de las normas claras y establecidas en la misma y en otras leyes. Nuestra carta fundamental es muy precisa al determinar la investidura de la fe pública en los notarios para que autoricen los actos y contratos que les son puestos a su consideración.

Código Orgánico de la Función Judicial Art. 296 manifiesta la obligatoriedad que tienen los notarios de realizar los actos y contratos de conformidad con lo que establece la ley.

La Ley Notarial de idéntica forma, en su Art. 6 dispone que el accionar de los notarios va ceñido con lo que establece la ley, y claro el Art. 29 numeral 11 de la misma

ordena que se cumpla la suscripción de las escrituras en un solo acto o como la conocemos y es materia de este trabajo en unidad de acto.

### **2.2.3 Seguridad Jurídica**

El referido Art 82 establece: “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.” (Constitucion del Ecuador 2008, 41), esta norma constitucional determina el hecho de lo que los funcionarios públicos deben cumplir con relación a la ciudadanía, es deber aplicar la normativa establecida tanto en la Constitución como en otras leyes que determinan derechos y garantías a los usuarios que requieren de los servicios notariales, normas que deben cumplirse de inmediato y directa aplicación, tal como lo determina el Art 11 numeral 3 de nuestra Carta fundamental. Además el notario para garantizar esta seguridad deberá acatar estrictamente lo que dispone nuestra Ley Notarial en lo que atañe a la unidad de acto.

### **2.2.4 Otorgantes**

Aquellas personas que desean realizar un contrato o negocio jurídico que conlleve la elaboración del instrumento público, deberán comparecer ante un notario para que, de conformidad con la minuta que le presenten, elabore la escritura pública. La ley Notarial trata de este tema en los Arts. 27 y 29, así: “Antes de redactar una escritura pública, debe examinar el notario: 1.- La capacidad de los otorgantes; 2.- La libertad con que proceden; 3.- El conocimiento con que se obligan; y, 4.- Si se han pagado los derechos fiscales y municipales a que está sujeto el acto o contrato. La omisión de este deber no surtirá otro efecto que la multa impuesta por la Ley al notario, (Ley Notarial 1966, 14). Y claro está el Art 29, que es motivo de esta investigación en relación a lo que ordena el numeral 11, señala: “La escritura pública deberá redactarse en castellano y comprenderá: 1.- El lugar, día, mes y año en que se redacta; también la hora si el notario lo estima conveniente; 2.- El nombre y apellido del notario autorizante y el del Cantón donde ejerce; 3.- El nombre y apellido de los otorgantes, su nacionalidad, estado civil, edad, profesión u ocupación y domicilio; 4.- Si proceden por si o en representación de otros, y en este último caso se agregarán o insertarán los comprobantes de la capacidad; 5.- La circunstancia de haber intervenido un intérprete nombrado y juramentado por el notario, cuando alguna de las

personas que intervienen ignoran el idioma castellano; 6.- La fe de conocimiento de los otorgantes de los testigos y del intérprete cuando intervengan; 7.- La comprobación de la identidad de las personas por dos testigos vecinos o conocidos o que porten sus cédulas de identidad, si el notario no tiene conocimiento anterior alguno de los interesados y no le hubieren presentado la cédula de identidad, en caso contrario se anotará el número de ésta; 8.- La exposición clara y circunstanciada del acto o contrato convenido, sin que pueda usarse de números, signos ni abreviaturas, a menos que corresponda a denominaciones técnicas; 9.- Las circunstancias de haber concurrido al otorgamiento dos testigos idóneos, si el notario lo estimare conveniente o si alguno de los otorgantes lo solicitare, cuyos nombres, apellidos y domicilios deben expresarse en el instrumento; 10.- La fe de haberse leído todo el instrumento a los otorgantes, a presencia del intérprete y testigos cuando intervengan; y, 11.- La suscripción de los otorgantes o del que contraiga la obligación si el acto o contrato es unilateral, del intérprete y los testigos si lo hubieren, y del notario, en un sólo acto, después de salvar las enmendaduras o testaduras si las hubiere. Si las partes no supieren o no pudieren firmar, firmará por éstas la persona que aquellas designen, expresándose esta circunstancia en el instrumento.” (Ley Notarial, 1966, 13).

Otorgante, según el Diccionario de la Lengua Española “Que otorga” (Diccionario de la Lengua Española 1984, 989) Cabanellas dice: “Quien otorga; la parte que contrata en un documento público.” (CABANELLAS G. 1979, 721). Como advertimos es aquella persona que contrata con otra persona, a través de un documento público, que para el efecto es un instrumento público y al realizarse ante un notario deviene en escritura pública. Son aquellas personas naturales quienes al acudir ante un notario deben identificarse plenamente, por medio de su documento de identificación o con la presencia de testigos quienes acreditan que se trata de esa persona. Sin embargo si el notario tiene conocimiento de quien se trata no haría falta ese documento, solo la fe pública que da este personaje, valdrá para determinar la identidad, capacidad, conocimiento del acto de las personas y deberán suscribir los documentos en unidad de acto.

### **2.2.5 Notario**

Es aquella persona que, después de un concurso de oposición y merecimientos, el estado le otorga la investidura de tal y por lo mismo son los depositarios de la fe pública para dar certeza a los documentos, actos, contratos y negocios jurídicos que se autorizan

en su presencia. De esta forma más o menos lo define la Constitución. El distinguido notario señor doctor Camilo Borrero, al respecto manifiesta: “El notario es el profesional del derecho investido de una función pública por delegación del Estado, para dar autenticidad a los actos y a los negocios jurídicos. El notario está autorizado legalmente para dar fe pública conforme a las leyes, y autorizar o dar fe de hechos y actos que ante él pasan y se otorgan, dando forma legal y seguridad jurídica a la voluntad de las personas, consignada en instrumentos públicos, a los que la ley les da el valor de fuerza probatoria. El notario es el ministro de fe, representante del poder público, capaz de dar forma a cuanta manifestación jurídica surja de las relaciones contractuales.” (BORRERO E.C. 2009, 15). En la majestad que representa el notario por el hecho de dar fe pública se convierte en un referente de moral para la sociedad, sus actuaciones deben estar sometidas a lo que determina la ley, una rigurosa actuación dentro de la ética que para el efecto denominamos la Deontología Notarial: “es la ciencia que estudia los deberes que el notario, como profesional, debe cumplir en el ejercicio de su cargo, a fin de brindar confianza al Estado y a la sociedad, sobre la base del cumplimiento de la Constitución, leyes y normas que enmarcan su comportamiento.” (ACOSTA Holguin, J.A. 2009, 32) . El notario está en la obligación de cumplir aquello que se encuentra establecido tanto en la Ley Notarial así como en otras leyes que lo vinculen, concretamente en lo que se refiere a la unidad de acto.

### **2.2.6 Derecho Notarial**

Dar una definición clara y precisa del mismo es harto difícil debido a su complejidad en cuanto a la identidad y ubicación de su aplicación, así existen dos grandes sistemas: Latinoamericano se aplica de una manera y en Estados Unidos, Sistema Anglo Sajón, de otra; todo parte de la actuación que tiene el notario en su actividad, en el Latino tiene varios principios que debe cumplir como un profesional en el derecho a quien se le ha asignado tal calidad, en cambio en el Derecho Anglo Sajón el notario actúa como mero certificador de reconocimiento de firmas y dador de copias, entonces aquí se produce el inconveniente de poder dar una definición acorde con los dos tipos de notariados. Al respecto, hay autores destacados que han dado definiciones que aportan bastante para este tema. Para el efecto es necesario transcribir unas definiciones. Pedro Luis Boffi: “el ordenamiento jurídico de la función notarial”; direcciona el hecho de que cada notario

acatará lo dispuesto en la normativa vigente; Alberto Villalva Weish : “es la conducta del notario como notario, o sea en cuanto autor de la forma pública notarial”; el notario debe guardar su conducta ceñida a los preceptos jurídicos determinados en las leyes para crear y autorizar el documento público; Mengual y Mengual: “es aquella rama científica del Derecho público que, constituyendo un todo orgánico sanciona en forma fehaciente las relaciones jurídicas voluntaria y extrajudiciales mediante la intervención de un funcionario que obra por delegación del Poder público”; como se había manifestado el notario al ser un servidor público está sometido al cumplimiento irrestricto de la ley; y, Rafael Núñez Lagos: “estudia las formas en que participa el notario tanto como el procedimiento que este utiliza para llegar a ellas” la participación del notario para dar forma legal a los actos o contratos que autoriza deben cumplir los procedimientos establecidos en la ley, sobre todo la unidad de acto, requisito sine qua non para que se dé certeza al instrumento público (Enciclopedia Jurídica Omeba 1979, 888 Y 889). Podemos apreciar de estas definiciones que, el Derecho Notarial, es una rama del Derecho público que se encarga de reglar la actuación de los notarios en su accionar de conformidad con lo que establece la ley. Esto enmarca a los dos sistemas notariales Latino y Anglo Sajón. El Notariado se rige por dos grandes sistemas: a) El Notariado Latino o conocido también como romano-germánico; y, b) El Notariado Anglo Sajón o del Derecho Inglés o Common Law. El primero, es decir, el Latino se trata de un Derecho codificado, establecido en la normativa jurídica; y el segundo por su parte obedece a la casuística y se fundamenta en las normas que aplicaban los Tribunales Reales en Gran Bretaña, allá por el siglo XIII. La norma en este derecho obedece a un "precedente" que sirve para su posterior juzgamiento. Cada caso concreto obliga al juzgador a buscar el antecedente antes de tomar una decisión.

## **2.2.7 Características de los dos sistemas del notariado, a saber**

### **2.2.7.1 Latino**

- El Profesional del derecho investido de fe pública.
- Profesional que ejerce una función pública.
- Oye y asesora de manera imparcial a los comparecientes, aquí se da inicio al conocimiento de los otorgantes quienes suscribirán el instrumento en Unidad de Acto.
- Ordena y exterioriza la manifestación de voluntad de los comparecientes.

- Examina la capacidad de las partes y la legalidad de los títulos.
- Redacta el documento.
- Lee, explica, recoge las firmas de los comparecientes quienes lo harán en un solo acto y lo autoriza
- Reproduce copias de la matriz
- Conserva la matriz en el protocolo.
- Periodo de seis años, pudiendo ser reelegido.

### **2.2.7.2 Anglo Sajón**

- Se refiere al sistema Inglés y más al de Estados Unidos.
- Cualquier persona puede ser notario, no requiere poseer título.
- Realiza una función privada.
- No oye, ni asesora a los comparecientes.
- No examina la capacidad de los comparecientes ni legalidad de títulos.
- No redacta el documento.
- No lee ni explica el contenido del documento.
- Únicamente realiza el reconocimiento de las firmas.
- No reproduce copias, ni mantiene una matriz en un protocolo ya que no lo tiene.
- La función es temporal.

### **2.2.8 Deberes del notario**

Se podría exponer los deberes que debe cumplir el notario, señalados en nuestra Ley Notarial que los establece el Art 19, sin embargo es necesario involucrar los deberes que establece la Deontología Notarial: para este fin es necesario enunciar los valores deontológicos que, Antonio Nemesio, nos menciona en su libro la Deontología y el Ejercicio Notarial, a saber: “1) Obligatoriedad y respeto por su ejercicio -es función pública... 3) Equidad y equilibrio frente a las interrelaciones generales. 6) Verdad, fidelidad, confianza en práctica efectiva y como caracterizantes en todo su accionar. 7)

Fe pública que es verdad, como medio para mantener el honor y la dignidad profesional... 9) Solidaridad y justicia, frente a los requirentes, instituciones y pares, especialmente frente a los noveles; sin olvidar a los terceros desposeídos. 10) Responsabilidad moral y especial correspondiente en todos sus actos.” (NEMESIO, A. 2000, 45). Estos deberes son fundamentales para el desempeño de la actividad notarial, debiendo el notario ante todo mantener su honor y reputación intachable, al desempeñar una función pública deberá acatar solo aquello que la ley lo dispone, tal es el caso de la suscripción de escrituras públicas en un solo acto. “La actuación del notario debe ser personalísima. Su función más importante es el asesoramiento y consejo a las partes, que no puede ser suplida por la tecnología ni diferida a otras personas.” (PEREZ F.B. 2008, 177). El notario debe actuar, al igual que el testador, junto con los testigos de manera personal y en unidad de acto, de tal manera que no pueda existir duda de su actuación.

Ahora bien la Ley Notarial dispone: **Art. 19.-** Son deberes de los Notarios: a) Receptar personalmente, interpretar y dar forma legal a la exteriorización de voluntad de quienes requieran su ministerio. De presentársele minuta, ésta debe ser firmada por abogado con indicación del número de su matrícula y del Colegio a que pertenece, minuta que será transcrita al protocolo;... c) Acudir, inmediatamente que sean llamados para desempeñar algún acto en que la Ley prescriba su intervención;...” (Ley Notarial 1966, 13). Estos deberes que nos establece la ley ecuatoriana son de responsabilidad y estricto cumplimiento por parte del funcionario que es depositario de la Fe Pública, siendo el primero que nos vuelve a manifestar que el notario debe receptar personalmente a los usuarios, sin poder delegar a nadie y cumpliendo la concordancia del Art. 29 numeral 11 que trata de la unidad de acto.

### **2.2.9 Sanciones por incumplimiento**

Nuestra legislación no establece una sanción en contra del notario que no ha cumplido con el requisito de la unidad de acto, sin embargo en el evento de determinar que ha existido la asistencia del notario para perjudicar a una persona a través del incumplimiento del referido requisito será investigado por la fiscalía y el será sancionado penalmente por falsedad ideológica, así lo determina la Resolución de la Segunda Sala de lo Penal de la Corte Suprema de Justicia. El señor Dr. Darwin Díaz manifiesta: “En el desempeño de su delicada función el notario tiene doble responsabilidad civil y penal y sin consideración de quien provenga el error u omisión... Está obligado al resarcimiento

de daños y perjuicios así como a la sanción que le imponga el Consejo Nacional de la Judicatura que puede ir desde la amonestación, la suspensión o llegar a la destitución.” (DIAZ Peñaherrera D. 2013, 30). Se ha manifestado que no existe norma clara que permita sancionar al notario por incumplir lo que determina el Art. 29 numeral 11 de la Ley Notarial, es decir que la suscripción de la escritura pública se realice en un solo acto, salvo lo acotado en líneas anteriores.

En otras legislaciones, como la Argentina, los escribanos tenían el deber de preservar la unidad de acto notarial, así “la Ley 404. El art. 210 de la Ley de Organización de los Tribunales 1863 establecía que: el otorgamiento de la escritura, firma de las partes, testigos y escribanos, debe hacerse en un solo acto...El escribano que contraviniera a esta disposición, haciendo firmar a las partes o testigos en actos diferentes o fuera de la presencia de una y otras, será destituido, sin perjuicio de las demás responsabilidades en que puede incurrir”. (GARCIA Rúa O. 2004, 163), esta disposición fue reformada y solo se exige la unidad de acto cuando hay entrega de dinero, cosas o valores ante el notario, para los demás casos existe la unidad del día en distintos momentos del mismo.

#### **2.2.10 Principios del Derecho Notarial**

El Derecho Notarial tiene varios principios de mucha importancia y relevancia que permiten al Notario actuar acorde con las necesidades de los usuarios y estos acudir a él para poder recibir la asesoría inmediata en sus pretensiones. “Acuda al Notario con prontitud, y solicite su asesoramiento desde el primer momento, de la negociación, antes de que llegue el momento de firmar la escritura. No tenga reparos en expresarle sus dudas o preocupaciones, por muy nimias que puedan parecerle. Solicite que le informe sobre todas las cuestiones conexas al negocio proyectado, como la gestión del documento, impuestos, registros, etc. En definitiva, y por último, recuerde que la justificación de la institución notarial se encuentra en el servicio particularizado a los ciudadanos, en aras al fortalecimiento de la seguridad jurídica general.” (Los Consejos del Notario 1984, 288), será pues menester señalar los más importantes, entre ellos el de intermediación que es el que permite la unidad de acto.

#### **2.2.11 Principio de Asesoría**

Corresponde a los notarios ser asesores de los usuarios, quienes acuden a solicitar sus servicios con el fin de clarificar todas las dudas que puedan tener por motivo del negocio jurídico que van a realizar, además de la asesoría que brindarán en todos los actos que se verifiquen en la notaria. Los notarios deberán prestar atención a todo lo que les pregunten y responderán acorde a lo que determina la ley, en relación a las exigencias que esta determina para el cabal cumplimiento del negocio, deberán dar las directrices necesarias para que se cumplan con los requisitos y demás obligaciones que involucren al acto o contrato, desde el principio de la contratación como es obtener los documentos necesarios, acudir a la asistencia de un abogado para que prepare los escritos que sean menester para proseguir el trámite, llamarles la atención de que deben comparecer todos los otorgantes al mismo tiempo ya que la escritura se firmará en unidad de acto conforme a la Ley Notarial, sin embargo considero que siendo el Notario el creador del documento bien pueden concurrir separadamente pero en el mismo día, posteriormente llevar a la notaria para que se redacte la escritura pública, al decir del argentino Carlos Gattari, citado por Nelson Prado: “es todo instrumento matriz, cuyo contenido principal es el acto o negocio jurídico; es autorizado por notario en ejercicio de sus funciones, dentro de los límites de su competencia y con las formalidades de la ley, para darle forma, constituirlo y eventualmente probarlo” (PRADO, N. 2005, 1), además deberá vigilar por que se cumplan todos los requisitos determinados en la Ley Notarial en lo concerniente a la capacidad de las partes, consentimiento, conocimiento del acto que realiza y el pago de tributos.

### **2.2.12 Principio de Rogación**

Este principio consiste en la solicitud o pedido que hace el usuario al notario para que lo atienda en la redacción o actuación en los actos, contratos o negocios jurídicos que tiene atribuciones determinadas en la ley; “rogatio o del requerimiento: Este principio para muchos desconocido consiste en la facultad que tiene el interesado para solicitar al Notario que éste considere (independientemente de la ubicación del inmueble o del domicilio de los contratantes) la realización del acto o contrato, la solicitud que presentan los interesados está representada por la minuta patrocinada por un abogado...” (CARVAJAL Flor, B. 2007, 86). Claro que el notario puede aceptar o negarse a realizar lo solicitado por los requirentes, en este último caso deberá justificarse plenamente su indisposición. En este sentido se debe entender que el notario no puede actuar de oficio,

a diferencia de los jueces, por lo tanto es necesario el requerimiento que hacen los usuarios para que brinde asistencia como funcionario investido de la fe pública y redacte los documentos que le han sido solicitados.

### **2.2.13 Principio de Inmediación**

Considero que este es el más importante de los principios del Derecho Notarial, en este se realiza el acto notarial desde su inicio hasta el final, es decir la actuación propia del notario de conformidad con lo que establece la ley; los requirentes del servicio notarial participan en forma directa con el funcionario que es depositario de la fe pública; aquí es cuando el notario tiene la oportunidad de entrevistarse con los usuarios y realizar atención personalizada, examinando a las partes, determinando la capacidad, consentimiento y grado de conocimiento que tengan en la realización del acto o contrato, por su parte los otorgantes podrán hacer las preguntas que crean oportuno realizar al notario, quien deberá responder a todas las inquietudes que las partes manifiesten; es en esta etapa en la que se firma el acto o contrato ante el notario y se lo hace en un solo acto según señala nuestra ley, es decir hablamos de la unidad de acto pero esta unidad de acto puede darse entre cada compareciente y el notario, quien es el autor del documento, en horas distintas del mismo día “Este precepto se expresa en las etapas de la función y en el Derecho Notarial mismo. Comprende la unidad de acto formal y se complementa con la notoriedad. La inmediación obliga a que el notario tenga contacto directo con los requirentes y que reciba, por sí mismo, las declaraciones de las partes, a fin de asegurar un buen cumplimiento de la función pública. Implica que el escribano ha recibido directamente dichas manifestaciones y las ha acercado al documento creado.” (SIERZ, S. V. 2012, 45). Efectivamente esta es la naturaleza de este principio el acercamiento que se produce entre el notario y los otorgantes, sin embargo, como afirma el Dr. Carlos Mantilla, en la actualidad se produce un hecho distinto ya que es el empleado de la notaria el que, en la mayoría de casos, atiende a los requirentes, desnaturalizándose el principio. “Se refiere a la obligación que tiene el Notario de asistir personalmente a los clientes que, solicitan sus servicios, es decir, el contacto entre los intervinientes y el Notario; y, entre estos y el instrumento público que celebran y autoriza, respectivamente. Lastimosamente, es un principio que muy pocos notarios lo ejercen, ya que en la práctica, la relación primigenia se ve opacada por la intervención del empleado notarial que, sin desmerecer su capacidad o desempeño en el trabajo, no está obligado a hacerlo, pero las circunstancias así lo

amerita” (MANTILLA D., C., 2010, 17). Esta afirmación del Dr. Mantilla denota que no se cumple con el principio de inmediación, cuando debería ser todo lo contrario y que, el notario tenga contacto con los intervinientes, esto produce ese compartir aunque sea en momentos distintos las partes con el funcionario.

“En los negocios formales del Derecho romano clásico era necesario que toda la ceremonia se celebrase sin solución de continuidad, con unidad de tiempo y lugar, en un solo acto, bajo pena de nulidad. Es lo que se llama la unidad de acto sustantiva que se aplica al negocio y continua exigiéndose en nuestros días para el testamento abierto por el Código Civil.” (GOMA Salcedo, J. e., 2011, 307). Desde los inicios de la unidad de acto se fomentaba la comparecencia de todos los partícipes a fin de que realicen el contrato o negocio jurídico al mismo tiempo y lugar, tanto los contratantes, testigos si los hubiere y el escribano quien es el autor intelectual de la escritura donde constan las declaraciones de los comparecientes.

En tiempos remotos las distintas legislaciones establecían su criterio con relación a la unidad de acto, por lo que me permito presentar un pequeño resumen que nos brinda el escribano uruguayo Adhemar H. Carámbula, presentado en el II Congreso Internacional del Notariado Latino y señala:

-“En Francia la ley de 25 Ventoso (marzo 16 de 1803) prevé que “Se escribirán las notas notariales en un solo y único contexto... se mencionará la lectura que se ofrezca a las partes” –art. 13- y, además,”Las notas serán firmadas por las partes, por los testigos y por los Notarios, que deben hacer mención de ello al final del acta”, art. 14. Nótese la disposición de que se realice en un solo y único evento que participan todas las personas que están involucradas para tal acto o evento, en lo que concierne a nuestro estudio se trata de la escritura pública que debe ser suscrita por los otorgantes ante el notario y en un mismo momento, lugar y día.

-En Italia, la ley del 16 de Febrero de 1813, dice que “El acta notarial se recibe por el Notario en presencia de dos testigos” –art. 4-, declarando, luego, que “el documento notarial es nulo, salvo lo mandado en el art. 1316 del Código Civil. Si no se hizo expresa mención de la lectura del documento a las partes en presencia de los testigos” art. 49 inc. 6. “En general, la unidad de acto en Italia –dice Beliver Cano- se refiere a la lectura, consentimiento y firma, quedando excluida la preparación del documento, salvo el testamento público (abierto), en el cual se exige dicha preparación y autorización, en un

solo momento, mediante la declaración de voluntad hecha por el otorgante, a los testigos y Notario (14)... En esta legislación se agrega la presencia de los testigos para la suscripción de la escritura o acta, siendo necesaria la unidad entre las partes, los testigos y el notario.

-En el Uruguay, el decreto-ley de 31 de diciembre de 1878 requiere que “toda escritura necesita para su validez además de las firmas de los contrayentes y la del escribano, que sea firmada por dos testigos idóneos, mayores de 21 años...” art. 32 y, que los escribanos “antes de dar testimonio a las partes, deben extender cumplidamente las escrituras que se le encomienda empezando por establecer la fecha, lugar y registro en que se otorgan”... No menciona en forma directa la unidad de acto, sin embargo hace mención de la validez mediante la firma de los testigos, entonces debemos entender que estas terceras personas atestiguan el hecho de que los comparecientes firmaron con el notario, por lo tanto se lo debía realizar en un solo acto.

-El Código Civil argentino, en su art. 1001, dispone que “la escritura pública debe ser firmada por los interesados en presencia de dos testigos, cuyos nombres constarán en el cuerpo del acto, y autorizada al final por el escribano” La Ley 1893 de la Capital Federal aclarando ese precepto, ordena “que el otorgamiento de la escritura, firma de las partes, testigos y escribano debe hacerse en un solo acto”... Se evidencia la obligación de realizar la suscripción del instrumento en unidad de acto.

-En Chile la legislación de la materia nos ofrece los siguientes textos: art. 405 “Toda escritura debe ser otorgada ante Notario y dos testigos, vecinos del departamento, que sepan leer y escribir y capaces de darse cuenta del acto o contrato que se celebre”, -y el art. 406- “Los testigos deberán estar presentes con los otorgantes al momento de la firma; y suscribirán la escritura inmediatamente después de aquellos, autorizándola el Notario a continuación... Los diversos elementos así como la distintas etapas de la escena pueden, según los sistemas legales, concurrir y desarrollarse en formas distintas. Así por ejemplo, los elementos personales (otorgantes) pueden concurrir simultáneamente a la escena, o bien pueden concurrir por separado. De igual modo, las distintas etapas pueden sucederse en manera continuada o de manera discontinua. Si analizamos la escena instrumental del otorgamiento público, partiendo de la efectiva realización y cumplimiento de cada una de las etapas integrantes (lectura, otorgamiento y firma), podemos decir que, las distintas escenas pueden agruparse en tres categorías, saber:

procesos cerrados, procesos discontinuos y procesos abiertos...” (II Congreso Internacional del Notario Latino, 1950, 627 y 628). Se ha traído a colación este tema del año 1950 para resaltar lo que en el II Congreso Internacional del Notariado Latino se trató en su momento y que ya se planteaban normas y teorías que señalan puntos diferentes con relación a la unidad de acto, en definitiva que las etapas podrían realizarse en distintos momentos o lugares y que las partes no actúen al mismo tiempo sino que lo podían hacer en distinto momento.

En el Manual de Derecho Notarial de Carlos Nicolás Gattari al referirse a la unidad de acto manifiesta: “En consecuencia, debemos pensar que la unidad de acto se basa en una costumbre, normal y posible en otras épocas y aún en esta para numerosísimos actos, basada en otra costumbre que arranca desde la legislación hispánica.” (GATTARI, CN. 1988, 134). Si este pensamiento lo trasladamos a nuestra Ley Notarial vamos a llegar a determinar que en ningún caso la función notarial se regirá por la costumbre, así lo dispone el Art. 2 de la Ley Notarial, sin embargo del estudio realizado se puede apreciar que efectivamente la unidad de acto a más de constar en la Ley Notarial también se la hace por costumbre en la forma como se encuentra establecida. Adicionalmente en la obra citada se expresa: “Se halla ligada al principio de intermediación y lo presupone porque uno de los que necesariamente debe estar presente es el notario.” (GATTARI, CN. 1988, 134). Gattari dice que el criterio de Pelosi es muy acertado cuando expresa: “el criterio de la unidad de acto se cumple por medio del escribano, que si debe estar presente al firmar cada uno de los interesados. (GATTARI, CN. 1988, 135). Con este criterio no cabe profundizar más en el tema ya que clarifica la actuación del notario, quien debe participar con cada uno de los otorgantes y receptorles la firma, esta actividad efectivamente la debe cumplir el notario en forma personalísima.

#### **2.2.14 Principio de Legalidad**

El notario en el desempeño de sus altísimas funciones tiene la obligación de atender a los usuarios o requirentes de sus servicios, acorde a lo que ellos le soliciten para la realización de los actos, contratos, diligencias y más documentos que necesitan de la autorización de los mismos, esta actividad deberán desarrollarla de conformidad con las disposiciones determinadas en la ley, como así mismo lo previenen los Arts: 296 del Código Orgánico de la Función Judicial y 6 de la Ley Notarial, los que fueron transcritos en líneas anteriores; adicionalmente deberán velar porque los comparecientes cumplan

con los preceptos de capacidad e idoneidad para la ejecución del acto o contrato que requieran. Para el total cumplimiento de este principio, el notario deberá estar actualizado en todas las normas que estén vinculadas en forma directa e indirecta con las actividades notariales, sobre todo aplicando a cabalidad lo que dispone la Ley, para el presente caso, la ley ordena que la suscripción de las escrituras sean realizadas en un solo acto,

### **2.2.15 Principio de Matricidad**

Los notarios al recibir el requerimiento de los usuarios, sea con minuta o petición de alguna de las atribuciones que deba cumplir este funcionario depositario de la fe pública, tendrá la obligación de redactar el documento pertinente o matricular la escritura respectiva, con esto dará forma a lo planteado por los comparecientes a fin de proceder a presentarles el instrumento para que éstos, luego de la lectura pertinente procedan a suscribir el documento en unidad de acto conforme dispone el Art. 29 numeral 11 de la Ley Notarial, inmediatamente el notario procederá a conferir las copias que le soliciten y luego el documento deberá ser ingresado al protocolo.

### **2.2.16 Principio de Autenticidad**

Dentro de este principio encontramos lo que se denomina la FE PÚBLICA, la misma que es dotada por el estado a los notarios para que ellos autoricen en su presencia y con su firma los documentos que las partes lo requieran, esencialmente este principio de autenticidad está estrechamente vinculado con la fe pública que es otorgada a través del Consejo Nacional de la Judicatura, confiriendo a los notarios la calidad de depositarios de la misma y además la potestad de que con su sola firma se autoricen los actos o contratos que le son puestos a su consideración. “es llamado también fe notarial o pública, o fe legitimada. Significa que mediante la disposición de una ley, el estado atribuye a un profesional del derecho, en este caso un notario y escribano público, la facultad, potestad o capacidad de dar fe indiscutiblemente sobre escrituras protocolares, asumiendo esa responsabilidad tras la declaración de su juramento ante la autoridad competente...” (<http://dnotarial.blogspot.com> s.f.).

“... el Notario es un verdadero testigo de lo que ocurre frente a él, del dicho de los usuarios de la Notaría y éstos, también emiten verdaderos testimonios ante el Notario; es un real intercambio de testimonios. Cuando los comparecientes declaran dentro de una

escritura pública, el Notario da fe de la presencia personal de las partes, bien directamente o por medio de apoderados y le imprime autenticidad a las declaraciones que dichos comparecientes efectúan en su presencia.” (BARRIOS Mejia, J. 2006, 79); Trata de la autenticidad que imprime el notario en cada una de sus actuaciones, este funcionario presencia los actos o crea el documento que contiene los contratos, sea acta o escritura pública, precisamente al ser el autor del documento, este funcionario otorga veracidad y no son los comparecientes, estos realizan declaraciones que son redactadas en el instrumento que autentica el Notario, de tal manera que bien se la podría hacer en momentos distintos no necesariamente en unidad de acto.

### **2.2.17 Principio de Consentimiento**

“Manifestación positiva de la voluntad, aprobación o aceptación.” (Lexis.com.ec; s.f.) El consentimiento es espontánea voluntad de las partes para llegar a la realización de un contrato, como el matrimonio por ejemplo, un acto o cualquier otro asunto para el que es necesario el acuerdo de los otorgantes. En el ámbito notarial el principio de consentimiento está dado por las partes que actúan en la contratación o mejor decir en la celebración de la escritura pública, en la que constará el negocio jurídico, pero para que esto se cumpla quien debe analizar e investigar la existencia del acuerdo, el consentimiento de las partes, es el Notario. Nuestra legislación en el Art 27 de la Ley Notarial establece la obligatoriedad que tiene el notario antes de redactar la escritura pública, de examinar a los otorgantes sobre la capacidad, libertad y conocimiento de la negociación o contrato que van a celebrar, en definitiva es aquí donde el depositario de la fe pública establece con claridad la existencia del consentimiento para la celebración del acto o contrato. Este principio nos clarifica el tema de la unidad de acto, cada otorgante da su consentimiento para realizar la contratación, no es necesariamente en forma conjunta ya que nace de la individualidad de cada partícipe y que la expresa al notario para que este autorice el documento, sobre la base de la fe pública de que goza.

### **2.2.18 Principio de Registro**

Este principio tiene una singular importancia en el ámbito notarial, consiste en el hecho que el notario materializa la declaración de voluntad de los otorgantes, que podría ser efectuada en forma conjunta o separada en unidad de acto entre cada uno y el notario,

en los documentos, actos, contratos o negocios jurídicos que se autorizan en su presencia y luego de esto se agrega al protocolo de la notaría, de esta manera queda registrado tal acto o contrato. El notario debe formar su protocolo anualmente en tomos de 500 fojas más o menos o acorde a lo que se pueda realizar, con indicación del número del protocolo que corresponda al orden cronológico que debe llevar cada acta o contrato que forme parte del mismo, además deberá foliar cada foja del protocolo, cada tomo deberá ser empastado debidamente y deberá elaborar un índice anual de lo que contiene el protocolo. Es de esta forma como se registran los actos y contratos otorgados ante notario, pudiendo cualquier persona, sobre la base de este registro solicitar copias de aquellas actuaciones.

### **2.2.19 Principio de Imparcialidad**

El Notario con relación a este principio debe guardar absoluta neutralidad, no puede inclinar su actuación a favor de ninguna de las partes, su accionar será con pleno equilibrio entre los comparecientes. "La imparcialidad es uno de los elementos esenciales que la diferencia de otras profesiones jurídicas en las que la búsqueda del equilibrio entre las partes y la correcta circulación de información no es un deber" (Congreso Internaiconal del Notario UINL, 2010, 40). Evidentemente difiere de las otras profesiones que se vinculan con el derecho ya que cuando un abogado está defendiendo a su cliente deberá acompañarlo hasta el final del proceso y guardando total lealtad, en el caso de los jueces no participan con las partes salvo en alguna audiencia y su fallo o resolución deberá ajustarse a las pruebas que hayan presentado las partes, el notario por su parte debe guardar total imparcialidad con los requirentes de su servicio en todos los actos o contratos que se autoricen ante él, al ser imparcial tiene la obligación de receptor las firmas personalmente, que podría hacerlo en conjunto o en momentos distintos, cumpliendo de esta manera con este principio.

### **2.3 FE PÚBLICA**

"...la fe pública es creencia legalmente impuesta y referida: a) a la autoría de ciertos objetos (documentos públicos, moneda, sellos, oficiales, etc.); b) a la autoría y data de los actos públicos (sentencia, acto administrativo, dación de fe, etc.); c) al hecho de haber ocurrido el comportamiento o acontecimiento, o haber existido el resultado material, que han sido objeto de la dación de fe del notario,..." (ZINNY, M.A. 2000, 75

y 76). Esta definición contiene una gama de actividades en las que se enmarca la fe pública, obviamente en el literal c) trata de la autoridad del notario.

“Fe pública: Veracidad, confianza o autoridad legítima atribuida a notarios..., acerca de actos, hechos y contratos realizados o producidos en su presencia; y que se tienen por auténticos y con fuerza probatoria mientras no se demuestre su falsedad...el notario es el funcionario público autorizado para dar fe conforme a las leyes de los contratos y demás actos judiciales; y requerido para ello,...” Al decir de Acosta “esta definición del Diccionario de Cabanellas es completa en lo que tiene que ver con la fe pública, sin dejar de lado lo manifestado sobre el requerimiento que hacen los usuarios a este profesional del derecho para que realice cualquier pedimento siempre ajustado a la ley.” (ACOSTA H. J. A. 2011, 29).

“Valor, fe pública. Por ello, según la ley única fe pública es la intervenida por notario; solo a él y no a otros da la posibilidad de autorizar los instrumentos públicos, escrituras y actas, que se convierten en reactores cargados con fe pública y se vuelven inclusive contra el escribano y las partes no lo pueden contradecir (992/96 Código Civil). En definitiva, la fe pública es la medida de verdad que la ley atribuye al instrumento, en contra mismo de sus autores y opera también contra el resto de la sociedad que no puede negarla, incluyendo a los jueces, salvo falsedad probada.” (Revista del Notario. 2009, 271). Esta definición tiene muchísima importancia debido a la que tienen los notarios al momento de dar fe pública, por la misma investidura que le concede el estado a este funcionario de altísima importancia, inclusive luego de haberse otorgado el instrumento público, la escritura y acta no cabe duda de estos documentos e inclusive pueden ir en contra del mismo notario por su falta de acuciosidad y cumplimiento en su actuación.

Vale recoger el concepto genérico de esta institución, González Palomino (VERDEJO Reyes, P., citado 1988, 11) “...la más antigua y clásica doctrina sobre la función notarial es la que la centra en el concepto de la Fe Pública. La función del notario es la de dar fe de ciertos actos, y el valor del instrumento es el de hacer fe de su existencia y de todo o parte de su contenido. El artículo 1 de la Ley Notarial española del año 1862, definía al notario, y por ende su función, como: “...funcionario público autorizado para dar fe conforme a las leyes de los contratos y demás actos extrajudiciales...” (VERDEJO Reyes, P. C. 1988, 11). De lo transcrito se deduce que a más de dar fe del documento,

acto, contrato o negocio jurídico otorgado ante notario también hacen fe en juicio, es decir es un medio de prueba.

La fe pública es de suma importancia en la actuación notarial debido a la jerarquía que adquieren los documentos que han sido autorizados por el notario y que los usuarios se sienten satisfechos de los mismos por cuanto son documentos, actos, contratos o negocios jurídicos que gozan de esta institución y por lo mismo se encuentran amparados por su veracidad, certeza y legalidad; al gozar de esta fe pública los documentos otorgados ante notario, bien podría receptar la firma de cada uno de los otorgantes en forma separada constatando la capacidad, conocimiento y el consentimiento de cada partícipe “Le corresponde velar por los actos jurídicos de los particulares, a fin de que se realicen en observancia de todos los requisitos de fondo y de forma establecidos por la ley para ello, y así, de esa realización se obtengan realmente los efectos pretendidos por quienes intervinieron como interesados en la misma y vean regladas sus conductas por los efectos de dichos actos, porque éstos satisficieron en realidad todas esas exigencias de celebración y están vigorosamente estructurados, lo que les permite salir airoso de los ataques de quienes después de otorgarlos o de celebrarlos, se arrepientan de haberlo hecho y quieran desconocerlos”. (DOMIGUEZ Martinez, J.A. 2002, 9 y 10).

## 2.4 METODOLOGÍA

### 2.4.7 Modalidad

El presente trabajo de investigación cuenta con la modalidad cualitativa con el diseño de estudio de caso, y en su categoría no interactiva con enfoque en el análisis de conceptos. En primer lugar he de estudiar el caso presentado vinculándolo a la normativa vigente en nuestro país; y, en segundo lugar los conceptos propuestos por los distintos tratadistas en el ámbito nacional e internacional, así como de la normativa de otros países.

### 2.4.8 Población

**Tabla 1. Población**

Unidades de observación	Población	Muestra
Constitución de la República del Ecuador (2008) Artículos Nos 199. Los servicios notariales son públicos. En cada cantón o distrito	04	04

<p>metropolitano habrá el número de notarias y notarios que determine el Consejo de la Judicatura. Las remuneraciones de las notarias y notarios, el régimen de personal auxiliar de estos servicios, y las tasas que deban satisfacer los usuarios, serán fijadas por el Consejo de la Judicatura. Los valores recuperados por concepto de tasas ingresarán al Presupuesto General del Estado conforme lo que determine la ley.</p> <p>200. Las notarias y notarios son depositarios de la fe pública; serán nombrados por el Consejo de la Judicatura previo concurso público de oposición y méritos, sometido a impugnación y control social. Para ser notaria o notario se requerirá tener título de tercer nivel en Derecho legalmente reconocido en el país, y haber ejercido con probidad notoria la profesión de abogada o abogado por un lapso no menor de tres años. Las notarias y notarios permanecerán en sus funciones seis años y podrán ser reelegidos por una sola vez. La ley establecerá los estándares de rendimiento y las causales para su destitución.</p> <p>82. El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de</p>		
---	--	--

<p>normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes.</p> <p>66.- Se reconoce y garantizará a las personas: numerales:</p> <p>16. El derecho a la libertad de contratación.</p> <p>25. El derecho a acceder a bienes y servicios públicos y privados de calidad, con eficiencia, eficacia y buen trato, así como a recibir información adecuada y veraz sobre su contenido y características.</p>		
<p>Código Orgánico de la Función Judicial (2009) Artículos Nos.</p> <p>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 notarias y los notarios, quienes son funcionarios 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. Así como intervenir en ejercicio de la fe pública de la que se encuentran investidos, en los asuntos no contenciosos determinados en la Ley, para autorizar, conceder, aprobar, declarar, extinguir, cancelar y solemnizar situaciones jurídicas</p>	03	03

<p>respecto de las que se encuentren expresamente facultados en el Código Orgánico General de Procesos, la Ley Notarial y otros cuerpos legales.</p> <p>El ejercicio de la función notarial es personal, autónomo, exclusivo e imparcial.</p> <p>297. REGIMEN LEGAL.- El Servicio Notarial se rige por la Constitución, este Código, la Ley Notarial y demás disposiciones legales y reglamentarias.</p> <p>301. DEBERES DE LAS NOTARIAS 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.</p> <p>También son deberes de las notarias y notarios:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Presentar su relación de gastos así como el presupuesto de gastos ordinarios y extraordinarios ante el Consejo de la Judicatura.</li> <li>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</li> </ol>		
--	--	--

<p>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.</p>		
<p>Ley Notarial (1966) Artículos Nos.</p> <p>1. La función notarial se rige por esta Ley y por las disposiciones de otras leyes que expresamente se refieran a ella.</p> <p>2. En ningún caso la función notarial se regirá por la costumbre.</p> <p>3. En caso de oposición entre lo que disponen la Ley Notarial y el Código Orgánico de la Función Judicial, se aplicarán las disposiciones del Código Orgánico de la Función Judicial.</p> <p>6. Notarios son los funcionarios investidos de fe pública para autorizar, a requerimiento de parte, los actos, contratos y documentos determinados en las leyes.</p> <p>Para juzgarlos penalmente por sus actos oficiales gozarán de fuero de Corte.</p> <p>29. La escritura pública deberá redactarse en castellano y comprenderá: numeral:</p> <p>11.- La suscripción de los otorgantes o del que contraiga la obligación si el</p>	<p>05</p>	<p>05</p>

acto o contrato es unilateral, del intérprete y los testigos si lo hubieren, y del notario, en un sólo acto, después de salvar las enmendaduras o testaduras si las hubiere. Si las partes no supieren o no pudieren firmar, firmará por éstas la persona que aquellas designen, expresándose esta circunstancia en el instrumento.		
Serie 17. Gaceta Judicial 10 de 22-jul.-2002. FIRMA DE ESCRITURAS SIN UNIDAD DE ACTO	01	01
Tratado Teórico y Práctico de derecho Notarial, (1980), Argentino I. Neri, Buenos Aires, Ediciones Depalma	01	01

Elaborado por: Jaime Andrés Acosta Holguín.

TOTAL 14.

## 2.5 MÉTODOS DE INVESTIGACIÓN

En la presente investigación se han utilizado los siguientes métodos

### 2.5.7 Métodos teóricos:

- 1.- Inducción.- La observación directa del hecho
- 2.- Deducción.- Interpretación a través de la lógica.

### 2.5.8 Métodos Empíricos:

Análisis de contenido.- Se estudian las normas que tiene relación con el caso, así como la doctrina y las leyes de otros países.

### 2.5.9 Procedimiento

Sobre la base de toda la información que fue recogida y luego separada de conformidad con la utilidad que podía brindar para esta investigación, se ha dado mucha importancia a la normativa existente comenzando con la Constitución para pasar al Código Orgánico de la Función Judicial, Ley Notarial, la doctrina, sentencia, leyes de otros países; además se realizó una investigación en el internet a través de las múltiples visitas a varias páginas web lo que fue de gran soporte para la realización del presente trabajo.

## CAPÍTULO III

### 3. CONCLUSIONES

#### 3.1 RESPUESTAS

#### BASE DE DATOS NORMAS QUE DESARROLLAN O SE VINCULAN CON LA UNIDAD DE ACTO

Tabla 2: Base de Datos

CASOS DEL OBJETO DE ESTUDIO	UNIDADES DE ANÁLISIS
La Constitución de la República del Ecuador enuncia a la Fe Pública de los notarios, la misma que está vinculada con la unidad de acto	<b>Art. 200.-</b> Las notarias y notarios son depositarios de la fe pública; serán nombrados por el Consejo de la Judicatura previo concurso público de oposición y méritos, sometido a impugnación y control social. Para ser notaria o notario se requerirá tener título de tercer nivel en Derecho legalmente reconocido en el país, y haber ejercido con probidad notoria la profesión de abogada o abogado por un lapso no menor de tres años. Las notarias y notarios permanecerán en sus funciones seis años y podrán ser reelegidos por una sola vez. La ley establecerá los estándares de rendimiento y las causales para su destitución.
El Código Orgánico de la Función Judicial enuncia la Fe Pública de los notarios y además el cumplimiento de los actos que se encuentran determinados en la ley.	<b>Art. 296.- NOTARIADO.-</b> 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 notarias y los notarios, quienes son funcionarios investidos de fe pública para autorizar, a requerimiento de parte, los actos, contratos y documentos determinados en las leyes y dar fe de la

	<p>existencia de los hechos que ocurran en su presencia. Así como intervenir en ejercicio de la fe pública de la que se encuentran investidos, en los asuntos no contenciosos determinados en la Ley, para autorizar, conceder, aprobar, declarar, extinguir, cancelar y solemnizar situaciones jurídicas respecto de las que se encuentren expresamente facultados en el Código Orgánico General de Procesos, la Ley Notarial y otros cuerpos legales.</p> <p>El ejercicio de la función notarial es personal, autónomo, exclusivo e imparcial.</p>
<p>La Ley Notarial enuncia la Fe Pública del Notario, los actos que debe realizar siempre que estén determinados en la ley y la unidad de acto (un solo acto).</p>	<p><b>Art. 6.-</b> Notarios son los funcionarios investidos de fe pública para autorizar, a requerimiento de parte, los actos, contratos y documentos determinados en las leyes.</p> <p><b>Art. 29.-</b> La escritura pública deberá redactarse en castellano y comprenderá:</p> <p>11.- La suscripción de los otorgantes o del que contraiga la obligación si el acto o contrato es unilateral, del intérprete y los testigos si lo hubieren, y del notario, en un sólo acto, después de salvar las enmendaduras o testaduras si las hubiere.</p> <p>Si las partes no supieren o no pudieren firmar, firmará por éstas la persona que aquellas designen, expresándose esta circunstancia en el instrumento.</p>

### 3.1.1 Análisis de resultados

Tanto en la Constitución como en las normas que se refieren a la Fe Pública resaltan la participación del notario como funcionario investido de la misma, para que actúe por delegación del estado autorizando los contratos o negocios jurídicos que se otorguen ante él, Esta Fe Pública no dispone ni interpreta que los otorgantes, testigos si hubo necesidad y el notario participen en el mismo momento, lugar y tiempo, es decir en un solo acto como dispone la Ley Notarial en su Art. 29 numeral 11, que a propósito es la única norma que ordena este actuar. Cuando en la actualidad vemos que este requisito se ha vuelto imposible de cumplirlo por todo lo que ha implementado la globalización a través de la tecnología. Cabe destacar que quien es el autor del documento es el notario, puesto que redacta el mismo con todas las solemnidades que determina la ley. La Constitución de la República señala que los notarios son “depositarios de la fe pública” (Constitución República del Ecuador, 2008, 103) sin hacer mención a ninguna actuación especial. El Código Orgánico de la Función Judicial en igual forma señala que los notarios son “funcionarios investidos de fe pública para autorizar” (Codigo Orgánico de la Funcion Judicial 2009, 92) refiriéndose a los actos y contratos que sean otorgados ante el notario, pero no menciona ningún tipo de actividad adicional a la actuación del funcionario en especial. La Ley Notarial igualmente, al referirse a la Fe Pública señala “son los funcionarios investidos de fe pública para autorizar” (Ley Notarial, Decreto Supremo 1966, 12), agregando en su Art 29 numeral 11, cuatro palabras, motivo de esta investigación: “en un sólo acto” o unidad de acto.

Visto de esta manera y en aplicación a lo que dispone el Art. 296 inciso segundo del Código Orgánico de la Función Judicial “El ejercicio de la función notarial es personal, autónomo, exclusivo e imparcial.” Podemos llegar a determinar que la función es PERSONAL, es decir indelegable, en tal virtud el notario tiene la obligación de atender a sus usuarios en forma personalizada, de tal forma que sea él quien examine a las partes para poder determinar su capacidad, consentimiento y conocimiento de lo que va a realizar en lo atinente a los contratos o negocios jurídicos, sin necesidad de que estén presentes los demás comparecientes, ya que esta obligación lo debe realizar en forma aislada, de tal forma que no se requiere unidad de acto para este evento y por lo mismo la suscripción no debería realizarse con la presencia de todos, salvo casos como el

testamento que requiere la presencia del testador, los testigos y el notario en forma conjunta por tratarse de un tema especialísimo.

La unidad de acto conlleva problemas al momento de suscribir las escrituras públicas por la falta de tiempo de los usuarios y sin poder ponerse de acuerdo en el momento exacto que asistirían a la notaría a firmar los documentos, la globalización con el avance de la tecnología está llevándonos a que se establezca la contratación digital a través de la firma electrónica; sin embargo en nuestro país se está avanzando en la firma electrónica y para poder implementar la contratación digital deberán pasar varios años, por lo tanto mientras esto llegue es necesario la implementación de un sistema acorde al tiempo y sobre todo para ayudar a los usuarios de las notarías en su accionar contractual.

### **3.2 CONCLUSIONES**

- Es una pérdida de tiempo para los usuarios tratar de concurrir al mismo tiempo, no pueden ausentarse de sus oficinas para proceder a suscribir los contratos o negocios jurídicos que celebran ante los notarios, debiendo en algunos casos otorgar un mandato para que el mandatario actúe a su nombre, para este mandato requieren la presencia del notario en su lugar de trabajo o domicilio y el costo se incrementa por la salida del funcionario, representa un gasto adicional, lo que va en detrimento de la economía de los comparecientes. Los notarios dan el servicio de trasladarse al lugar donde se encuentran las personas pero muchas no pueden estar al mismo tiempo. La norma constitucional al referirse a los derechos y garantías que son de directa e inmediata aplicación; jamás podemos los notarios dejar de prestar nuestros servicios por que la norma nos compele a efectuar la autorización de manera conjunta, debemos agilizar este proceso de la unidad de acto a través de caminos concordantes con la actualidad notarial y sobre todo al ritmo en que corre el mundo, el vertiginoso avance de la tecnología nos obliga a buscar los medios por los cuales demos un servicio más efectivo y eficiente a los usuarios.
- Si bien es cierto el notario debe cumplir con lo que determina la Ley Notarial, también es verdad que el crecimiento poblacional y la globalización tornan muy difícil cumplir con ese requisito, salvo que los otorgantes, personas naturales, realmente puedan ponerse de acuerdo para comparecer en el mismo momento a la

notaría para suscribir los documentos solicitados, se daría la unidad de acto en la suscripción, pero cuando se trata de personas jurídicas la situación es muy diferente, los representantes legales de cada una tienen obligaciones inherentes a sus cargos que les impide ponerse de acuerdo para concurrir a firmar en unidad de acto, por lo tanto se corta la posibilidad de realizar los negocios jurídicos con la agilidad que el mundo, en la actualidad, la requiere.

- La doctrina ya ha señalado con claridad que es un desgaste para los comparecientes el hecho de tratar de estar al mismo tiempo y lugar, pudiendo hacerlo de distinta manera ya que el Autor del documento como tal es el Notario, por lo tanto esa unidad de acto a la que nos referimos se debe dar entre este funcionario y cada uno de los otorgantes del contrato o negocio jurídico. En definitiva quien da fe pública de los actos es el notario que se encuentra delegado por el Estado a autorizar los documentos que se autorizan ante él, en consideración a que las partes previamente ya han acordado todos los hechos que deben surgir con el contrato o negocio que realizan. La normativa señalada en la Ley Notarial establece reglas muy claras que deben cumplir los notarios, son las determinadas en el Art. 27 que nos conmina a hacer un análisis exhaustivo de los comparecientes en lo que atañe a su capacidad, consentimiento y conocimiento para poder realizar un acto o contrato que deba ser autorizado por el Notario, este análisis lo realiza de manera separada y vale decir aislada, de tal forma que las partes sean examinadas sin la presencia conjunta.
- Los notarios tienen un cúmulo de deberes y atribuciones que deben cumplir y ejecutar de conformidad con el servicio que requieren los usuarios, son conocedores del Derecho Notarial, especialistas en la rama del que hacer notarial, no solo que estudian a diario sino que asesoran de tal forma que les sea más útil y beneficioso para los otorgantes, adicionalmente para poder desempeñar el cargo deben previamente participar en un concurso de méritos que lo lleva a cabo el Consejo de la Judicatura, el mismo que se lo desarrolla en un periodo que dura alrededor de nueve meses y un poco más, se les prepara para que puedan resolver los casos que se presenten en la notaría a través del estudio de preguntas y casos así como un Curso de Inducción que les permite introducirse en el ámbito notarial. En todo caso son profesionales del derecho que se preparan para llegar a ser notarios, expeditos en la materia. Están obligados a colaborar con los usuarios sin

entorpecer su negocio o contratación, claro que deberán cumplir la normativa pero deberían ser flexibles ante las necesidades de la gente, razón por la cual se deduce que sería necesaria una propuesta de reforma a la Ley Notarial en lo que atañe a la unidad de acto y se analice la forma correcta de motivar a los notarios para que esta se brinde entre él y cada uno de los comparecientes y no en forma conjunta.

### **3.3 RECOMENDACIONES**

- Se recomienda tomar muy en cuenta que la unidad de acto, señalada en el Art 29 numeral 11 de la Ley Notarial, genera serias complicaciones para el tráfico contractual, dado que limita la agilidad en la que se puede desarrollar la contratación que deseen realizar los usuarios, para lo cual se deberá analizar las atribuciones y deberes de los notarios, quienes actúan ceñidos a la ley en lo que se refiere a la constatación directa de lo que deben cumplir los contratantes para poder celebrar el negocio jurídico.
- Se recomienda que se tome muy en cuenta las disposiciones legales que obliga a verificar la capacidad, consentimiento y conocimiento de los contratantes al momento de realizar su negocio, además las bases doctrinales que con claridad manifiestan que no es necesaria la unidad entre los comparecientes ya que el autor del documento es el notario y bien puede hacerlo este solo con cada uno y firmar las escrituras en distintos momentos pero el mismo día.
- Se hace necesario delimitar una propuesta que solucione este problema tomando muy en cuenta los deberes que tienen los notarios, sabiendo que son expertos en la materia, el derecho notarial, lo que les permite conocer más a fondo a los otorgantes de tal acto, contrato o negocio jurídico, permitiendo que se realice la unidad solo entre el notario y cada parte a la vez, el notario es el autor del instrumento y como tal velará porque se cumplan todos los requisitos que exige la ley de la mejor manera posible.
- Formalmente sería muy conveniente reformar el numeral 11 del Art. 29 de la Ley Notarial a fin de que cada otorgante comparezca ante el notario o lo reciba en su oficina, para que este funcionario pueda recabar la firma de este compareciente, determinando el cumplimiento de la capacidad, consentimiento y conocimiento, de tal forma que se produzca la unidad de acto, exclusivamente, entre el usuario y

el notario. Para tal efecto se anexa al presente trabajo un proyecto reformativo a la Ley Notarial.

## **BIBLIOGRAFÍA**

- Acosta Holguín, J. A. (2009) Deontología Notarial, Quito, Editorial Delta.
- Acosta Holguín, J. A. (2011) Guía De Derecho Notarial, Quito, Editorial Delta.
- Barrios Mejía, J., (2006) Notario Y Testimonio, Bogotá, Grupo Editorial Ibáñez.
- Borrero Espinosa. C. (2009), Prácticas Notariales, Loja, Editorial De La Universidad Técnica Particular De Loja.
- Cabanellas, G. (1979). Diccionario Enciclopédico De Derecho Usual, Buenos Aires, Editorial Heliasta
- Carvajal Flor, B, (2007), Práctica Notarial Y Registral, Guayaquil, Edilex S. A:
- Código Orgánico De La Función Judicial, Asamblea Nacional (2009)
- Colegio De Escribanos De La Ciudad De Buenos Aires, (2009)) Revista Del Notariado No. 898. Buenos Aires, Colegio De Escribanos.
- Colegios De Notarios De España, (1984) Los Consejos Del Notario, España, Inversor Ediciones, S.L.
- Congreso Internacional Del Notariado Uinl, (2010) Ponencias Del Notariado Francés, Marruecos, De Bussac – Clermont-Ferrand
- Constitución De La República Del Ecuador, Asamblea Constituyente, (2008)
- Díaz Peñaherrera, D. (2013), Manual De Práctica Notarial, Quito, Corporación De Estudios Y Publicaciones (Cep).
- Domínguez Martínez, J. A, (2002) El Notario, Asesor Jurídico Calificado E Imparcial, Redactor Y Dador De Fe, México, Editorial Porrúa.
- Enciclopedia Jurídica Omeba, (1979), Tomo Vii, Buenos Aires, Driskill S. A.
- García Rúa, O. (2004), El Proceso Disciplinario Del Escribano, Buenos Aires, Editorial Ábaco De Rodolfo Depalma.
- Gattari, C. N. (1988) Manual De Derecho Notarial, Buenos Aires, Ediciones Depalma

Ii Congreso Internacional Del Notariado Latino, (1950), Adhemar H. Carámbula, Madrid, Ministerio De Justicia.

Lara, J. F. (2010). Hilando Notarialmente. Quevedo: Editorial Jurídica Lyl.

León, L. L. (2008). Procedimiento Notarial. Quito: El Forum.

Ley Notarial, (1966) Decreto Supremo, 1404, Registro Oficial No.159, Del 11 De Noviembre De 1966.

Mantilla G, C., (2010) Manual Práctico De Procedimientos Notariales, Quito, Gráficas L. Y L.

Nemesio, Antonio, (2000) La Deontología Y El Ejercicio Notarial, Argentina, Artes Gráficas Candil.

Neri, A. I. (1980) Tratado Teórico Y Práctico De Derecho Notarial, Buenos Aires: Ediciones Depalma.

Pérez Fernández Del Castillo, B., (2008), Deontología Jurídica, México, Editorial Porrúa.

Prado, N. (2005) La Escritura, Quito, Imprenta Editorial Friend's

Real Academia De La Lengua, (1984) Diccionario De La Lengua Española, Editorial Espasa-Calpe S.A., España

Revista De Derecho Puertorriqueño, (2006) Volumen 45 No 2 345-360 2006, Pontificia Universidad Católica De Puerto Rico, Facultad De Derecho, Puerto Rico.

Sierz, S. V: (2012) Derecho Notarial, Buenos Aires, D. H: Di Lalla, Editor

Verdejo Reyes, P. C. (1988), Derecho Notarial, La Habana, Editorial Pueblo Y Educación.

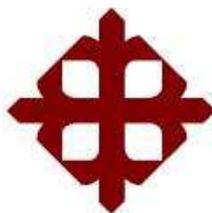
Zinny, M. A. (2000) El Acto Notarial, Buenos Aires, Ediciones Depalma.

[Http://Www.Silec.Com.Ec/Webtools/Lexisfinder/Documentvisualizer/Documentvisualizer.aspx?id=Casacion-Firma\\_De\\_Escrituras\\_Sin\\_Unidad\\_De\\_Acto\\_171020020722&Query=Escritura%20sin%20unidad%20de%20acto#l\\_dxdatarow0](http://www.silec.com.ec/webtools/lexisfinder/documentvisualizer/documentvisualizer.aspx?id=Casacion-Firma_De_Escrituras_Sin_Unidad_De_Acto_171020020722&Query=Escritura%20sin%20unidad%20de%20acto#l_dxdatarow0)

[Http://Www.Silec.Com.Ec/Webtools/Lexisfinder/Search/Herramientasjuridicas/Diccionariojuridico.aspx](http://www.silec.com.ec/webtools/lexisfinder/search/herramientasjuridicas/diccionariojuridico.aspx)

[Http://Dnotarial.Blogspot.Com/2009/03/Unidad-De-Aprendizaje-Ii.Html.](http://dnotarial.blogspot.com/2009/03/unidad-de-aprendizaje-ii.html)

[Http://Elblogderamon.Com/Como-Evitar-La-Unidad-De-Acto-Notarial-Que-Ha-Perdido-Su-Sentido-En-Muchos-Casos/](http://elblogderamon.com/como-evitar-la-unidad-de-acto-notarial-que-ha-perdido-su-sentido-en-muchos-casos/)



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

**VALIDACIÓN PARA EL DESARROLLO DE LA PROPUESTA:**

**FICHA TÉCNICA DEL VALIDADOR**

**Nombre:** Hugo Efrén Celi Álvarez

**Cédula Nº:** 1702100619

**Profesión:** Doctor en Jurisprudencia

**Dirección:** Tomás de Berlanga y Paris  
Quito - Ecuador

ESCALA DE VALORACION ASPECTOS	MUY ADECUADA 5	ADECUADA 4	MEDIANAMENTE ADECUADA 3	POCO ADECUADA 2	NADA ADECUADA 1
Introducción	X				
Objetivos	X				
Pertenecia	X				
Secuencia	X				
Premisa	X				
Profundidad	X				
Coherencia	X				
Comprensión	X				
Creatividad	X				
Beneficiarios	X				
Consistencia lógica	X				
Cánones doctrinales jerarquizados	X				
Objetividad	X				
Universalidad	X				
Moralidad social	X				

Fuente (Obando, 2015)

Comentario:

Me permito sugerir que este trabajo "Unidad de Acto" del autor Jaime Andrés Acosta Holguín sea publicado.

Fecha: 28 de mayo de 2018

Firma \_\_\_\_\_

CI: 1702100619

## ANEXO I

### LEY NOTARIAL

Decreto Supremo 1404

Registro Oficial 158 de 11-nov.-1966

Ultima modificación: 30-dic.-2016

Estado: Reformado

CLEMENTE  
Presidente

Interino

YEROVI  
de

la

INDABURU,  
República,

Considerando:

Que la función notarial, no obstante su importancia y garantía para el desenvolvimiento de los negocios jurídicos, se rige en nuestro país por disposiciones constantes en diversas leyes;

Que el desarrollo de lo notarial en otros países del mundo, ha alcanzado destacada importancia en lo social, en lo económico y en lo científico;

Que es necesario que el país cuente con una Ley que regule no sólo la función notarial y el instrumento público, sino también la organización de los Depositarios de la fe pública para lograr la jerarquización del notariado ecuatoriano; y,

En uso de las facultades de que se halla investido.

Decreta:

La siguiente:

### LEY NOTARIAL

#### TITULO PRELIMINAR

Art. 1.- La función notarial se rige por esta Ley y por las disposiciones de otras leyes que expresamente se refieran a ella.

Art. 2.- En ningún caso la función notarial se regirá por la costumbre.  
Nota: Artículo reformado por Ley No. 0, publicada en Registro Oficial Suplemento 544 de 9 de Marzo del 2009

Art. 3.- En caso de oposición entre lo que disponen la Ley Notarial y el Código Orgánico de la Función Judicial, se aplicarán las disposiciones del Código Orgánico de la Función Judicial.

Nota: Artículo sustituido por Ley No. 0, publicada en Registro Oficial Suplemento 544 de 9 de Marzo del 2009

Art. 4.- La función notarial la ejercen en el país exclusivamente los notarios, salvo las disposiciones de leyes especiales.

Art. 5.- Para el ejercicio de la función notarial son hábiles todos los días y horas del año.

## TITULO I

### De los Notarios

Art. 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.

Art. 7.- Cada Notario ejercerá su función dentro del cantón para el que haya sido nombrado, cualquiera que sea el domicilio de los otorgantes, la ubicación de los bienes materia del acto o contrato o el lugar del cumplimiento de las obligaciones.

Art. 8.- En cada cantón habrá el número de notarios que determine el Consejo de la Judicatura, sobre la base del informe estadístico elaborado anualmente por la unidad correspondiente sobre el número de actos y contratos realizados en cada jurisdicción cantonal, la población y otros aspectos relevantes del tráfico jurídico en dicha circunscripción. Conforme a esta norma el número de notarios en cada cantón, podrá ser aumentado o disminuido cada año, para un mejor servicio a los usuarios.

Nota: Artículo reformado por Ley No. 35, publicada en Registro Oficial 476 de 10 de Julio de 1986

Nota: Artículo reformado por Ley No. 97, publicada en Registro Oficial 975 de 11 de Julio de 1988

Nota: Artículo reformado por Ley No. 000, publicada en Registro Oficial Suplemento 64 de 8 de Noviembre de 1996

Nota: Artículo sustituido por Ley No. 0, publicada en Registro Oficial Suplemento 544 de 9 de Marzo del 2009.

Nota: Artículo reformado por artículo 12 de Resolución Legislativa No. 00, publicada en Registro Oficial Suplemento 490 de 13 de Julio del 2011.

Art. Innumerado.-Nota: Artículo agregado por Ley No. 000, publicada en Registro Oficial Suplemento 64 de 8 de Noviembre de 1996

Nota: Artículo derogado por Ley No. 0, publicada en Registro Oficial Suplemento 544 de 9 de Marzo del 2009

Art. 9.-Nota: Artículo sustituido por Ley No. 000, publicada en Registro Oficial Suplemento 64 de 8 de Noviembre de 1996

Nota: Artículo reformado por Ley No. 98, publicado en Registro Oficial Suplemento 356 de 8 de Julio de 1998

Nota: Artículo reformado por Ley No. 62, publicada en Registro Oficial 406 de 28 de Noviembre del 2006

Nota: Artículo derogado por Ley No. 0, publicada en Registro Oficial Suplemento 544 de 9 de Marzo del 2009

Art. 10.-Nota: Artículo sustituido por Ley No. 000, publicada en Registro Oficial Suplemento 64 de 8 de Noviembre de 1996

Nota: Artículo reformado por artículo No. 100, numeral 7) de Ley No. 73, publicada en Registro Oficial Suplemento 595 de 12 de Junio del 2002

Nota: Artículo reformado por Ley No. 62, publicada en Registro Oficial 406 de 28 de Noviembre del 2006

Nota: Artículo derogado por Ley No. 0, publicada en Registro Oficial Suplemento 544 de 9 de Marzo del 2009

Art. 11.-Nota: Artículo reformado por Ley No. 35, publicada en Registro Oficial 476 de 10 de Julio de 1986

Nota: Artículo sustituido por Ley No. 000, publicada en Registro Oficial Suplemento 64 de 8 de Noviembre de 1996

Nota: Artículo derogado por Ley No. 0, publicada en Registro Oficial Suplemento 544 de 9 de Marzo del 2009

Art. 12.-Nota: Artículo reformado por Ley No. 000, publicada en Registro Oficial Suplemento 64 de 8 de Noviembre de 1996

Nota: Artículo reformado por Ley No. 62, publicada en Registro Oficial 406 de 28 de Noviembre del 2006

Nota: Artículo derogado por Ley No. 0, publicada en Registro Oficial Suplemento 544 de 9 de Marzo del 2009

Art. 13.-Nota: Artículo reformado por Ley No. 62, publicada en Registro Oficial 406 de 28 de Noviembre del 2006

Nota: Artículo derogado por Ley No. 0, publicada en Registro Oficial Suplemento 544 de 9 de Marzo del 2009

Art. 14.-Nota: Artículo derogado por Ley No. 0, publicada en Registro Oficial Suplemento 544 de 9 de Marzo del 2009

Art. 15.-Nota: Artículo derogado por Ley No. 0, publicada en Registro Oficial Suplemento 544 de 9 de Marzo del 2009

Art. 16.-Nota: Artículo derogado por Ley No. 0, publicada en Registro Oficial Suplemento 544 de 9 de Marzo del 2009

Art. 17.-Nota: Artículo derogado por Ley No. 0, publicada en Registro Oficial Suplemento 544 de 9 de Marzo del 2009

Art. 18.- Son atribuciones exclusivas de los notarios, además de las constantes en otras leyes:

- 1.- Autorizar los actos y contratos a que fueren llamados y redactar las correspondientes escrituras, salvo que tuvieren razón o excusa legítima para no hacerlo;
- 2.- Protocolizar instrumentos públicos o privados por orden judicial o a solicitud de parte interesada patrocinada por abogado, salvo prohibición legal;
- 3.- Autenticar las firmas puestas ante el en documentos que no sean escrituras públicas;
- 4.- Dar fe de la supervivencia de las personas naturales;
- 5.- Certificar documentos bajo las siguientes modalidades:
  - a) Dar fe de la exactitud, conformidad y corrección de fotocopias certificadas o de documentos que se exhiban en originales conservando un ejemplar con una nota respectiva en el libro de certificaciones que se llevará para el efecto.
  - b) La o el Notario a través de su firma electrónica podrá otorgar copias electrónicas certificadas de un documento físico original o de un documento electrónico original. Además podrá conferir copias físicas certificadas de un documento electrónico original.
- 6.- Levantar protestos por falta de aceptación o de pago de letras de cambio o pagarés a la orden particularizando el acto pertinente conforme a las disposiciones legales aplicables, actuación que no causará impuesto alguno;
- 7.- Intervenir en remates y sorteos a petición de parte e incorporar al Libro de Diligencias

las actas correspondientes, así como las de aquellos actos en los que hubieren intervenido a rogación de parte y que no requieran de las solemnidades de la escritura pública.

8.- Conferir extractos en los casos previstos en la Ley; y,

9.- Practicar reconocimiento de firmas.

10.- Receptar la declaración juramentada del titular de dominio, con la intervención de dos testigos idóneos que acrediten la necesidad de extinguir o subrogar, de acuerdo a las causales y según el procedimiento previsto por la Ley, el patrimonio familiar constituido sobre sus bienes raíces, en base a lo cual el Notario elaborará el acta que lo declarará extinguido o subrogado y dispondrá su anotación al margen de la inscripción respectiva en el Registro de la Propiedad correspondiente; En los casos en que el patrimonio familiar se constituye como mandato de la Ley, deberá adicionalmente contarse con la aceptación de las instituciones involucradas. Si tales instituciones ya no existen, están inactivas, liquidadas o canceladas o no hay la documentación de las mismas en el órgano regulador competente y así se certifica, no será necesaria su aceptación

11.- Receptar la declaración juramentada del titular de dominio con intervención de dos testigos idóneos que acrediten que la persona que va a donar un bien, tenga bienes suficientes adicionales que garanticen su subsistencia, lo cual constará en acta notarial, la que constituirá suficiente documento habilitante para realizar tal donación.

12.- Receptar la declaración juramentada de quienes se creyeren con derecho a la sucesión de una persona difunta, presentando la partida de defunción del de cuius y las de nacimiento u otros documentos para quienes acrediten ser sus herederos, así como la de matrimonio o sentencia de reconocimiento de la unión de hecho del cónyuge sobreviviente si los hubiera. Tal declaración con los referidos instrumentos, serán suficientes documentos habilitantes para que el Notario conceda la posesión efectiva de los bienes pro indiviso del causante a favor de los peticionarios, sin perjuicio de los derechos de terceros. Dicha declaración constará en acta notarial y su copia será inscrita en el Registro de la Propiedad correspondiente;

13.- Autorizar la petición de disolución de la sociedad conyugal o de la sociedad de bienes por mutuo acuerdo, sin perjuicio de la atribución prevista en el Artículo 10 de la Ley Orgánica de Gestión de la Identidad y Datos Civiles, previo reconocimiento de las firmas de los solicitantes ante la o el Notario, acompañando la partida de matrimonio, la sentencia, acta de reconocimiento, certificado de la unión de hecho o cualquier

documento habilitante según lo dispuesto en la Ley Orgánica de Gestión de la Identidad y Datos Civiles.

La o el Notario inmediatamente de reconocida la petición redactará el acta correspondiente que declarará disuelta la sociedad conyugal o la sociedad de bienes, la misma que se protocolizará y se inscribirá en el Registro Civil correspondiente.

14.- Autorizar la venta en remate voluntario de bienes raíces de personas menores que tengan la libre administración de sus bienes cumpliendo las disposiciones pertinentes del Código Orgánico General de Procesos. Igual procedimiento se seguirá para los remates voluntarios de quienes tienen la libre administración de sus bienes;

15.- Receptar informaciones sumarias y de nudo hecho;

16.- Sentar razón probatoria de la negativa de recepción de documentos o de pago de tributos por parte de los funcionarios públicos o agentes de recepción;

17.- Protocolizar las capitulaciones matrimoniales, inventarios solemnes, poderes especiales, revocatorias de poder que los comerciantes otorgan a sus factores y dependientes para administrar negocios;

18.- Practicar mediante diligencia notarial, requerimientos para el cumplimiento de la promesa de contrato como para la entrega de cosa debida y de la ejecución de obligaciones;

19.- Proceder a la apertura y publicación de testamentos cerrados. Para el efecto, el que tenga o crea tener interés en la sucesión de una persona, puede solicitar al notario, ante quien el causante otorgó el testamento y lo haya conservado en su poder, proceda a exhibirlo para su posterior apertura y publicación en la fecha y hora que para tal propósito señale. En su petición el interesado indicará adicionalmente, el nombre y dirección de otros herederos o interesados que conozca, y que se disponga de una publicación, en un medio de prensa escrito de amplia circulación local o nacional, para los presuntos beneficiarios. Trascurridos no menos de treinta días, en la fecha y hora señalados, previa notificación a los testigos instrumentales, el notario levantará un acta notarial en la que dejará constancia del hecho de haberlo exhibido a los peticionarios la cubierta del testamento, declarando si así corresponde, adicionalmente junto con los comparecientes, que en su concepto la cerradura, sellos, lacras o marcas no presentan alteración alguna. En la diligencia notarial, a la que se permitirá el acceso a todo interesado que justifique un presunto interés en el contenido del testamento, de presentarse oposición a la práctica de esta diligencia, el notario oír la exposición. En este evento, elaborará un acta con los

fundamentos de la oposición y la enviará a conocimiento de juez competente, cumpliendo el procedimiento de ley, ante quien se deberá llevar a efecto el juicio de apertura y publicación de testamento cerrado de conformidad con las normas previstas en los Códigos Civil y Orgánico General de Procesos.

De no presentarse oposición, el notario procederá a efectuar el reconocimiento de firmas y rúbricas de los testigos instrumentales, así como de que la cubierta y el sobre que contiene el testamento cerrado del testador, es el mismo que se presentó para su otorgamiento al notario. De no presentarse todos los testigos instrumentales, el notario abonará las firmas de los testigos faltantes con una confrontación entre las que aparecen en la carátula con las que constan en la copia de la misma que debe reposar en los protocolos de la notaría, según lo dispone el artículo 25 de la Ley Notarial. El notario actuante confrontará la firma del notario que ejercía el cargo al momento de su otorgamiento con su firma constante en otros instrumentos notariales incorporados en el protocolo.

En el caso de que la cubierta del testamento presentare notorias alteraciones que haga presumir haberse abierto, el notario luego de proceder a la apertura y publicación del testamento, levantará el acta pertinente haciendo constar estos particulares y remitirá todo lo actuado al juez competente. En estos casos el testamento únicamente se ejecutará en virtud de sentencia ejecutoriada que así lo disponga. La diligencia concluye con la suscripción del acta de apertura y lectura del testamento, al cabo de lo cual todo lo actuado se incorporará al protocolo del notario, a fin de que otorgue las copias respectivas;

20.- Será facultad del notario proceder al registro de firmas de funcionarios y representantes de personas jurídicas, siempre y cuando haya petición de parte y el notario tenga conocimiento pleno de quien registra su firma. El documento que contenga la certificación de firma en virtud de este procedimiento de registro, gozará de autenticidad, pero no tendrá los efectos probatorios de instrumento público, para cuyo efecto se procederá de conformidad con lo previsto en las disposiciones del Código Orgánico General de Procesos.

Nota: Numeral 7 reformado por Ley No. 62, publicada en Registro Oficial 406 de 28 de Noviembre del 2006

21.- Autorizar los actos de amojonamiento y deslinde en sectores rurales, que a petición de las partes, siempre que exista acuerdo, tengan por objeto el restablecimiento de los

linderos que se hubieren oscurecido, desaparecido o experimentado cualquier cambio o alteración, o en que se deban fijar por primera vez la línea de separación entre dos o más inmuebles, con señalamiento de linderos. Al efecto, se señalará fecha y hora para la diligencia, a la que concurrirán las partes, que podrán designar perito o peritos, quienes presentarán sus títulos de propiedad y procederán a señalar e identificar lugares, establecer linderos y dar cualquier noticia para esclarecer los hechos. De esta diligencia se levantará un acta, siempre y cuando exista conformidad de todas las partes, la que se agregará al protocolo del notario y de la cual se entregará copias certificadas a las mismas para su catastro municipal e inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente.

22.- Tramitar el divorcio por mutuo consentimiento y terminación de la unión de hecho, únicamente en los casos en que no existan hijos menores de edad o bajo su dependencia según lo previsto en la Ley, sin perjuicio de la atribución conferida en el Artículo 10 de la Ley Orgánica de Gestión de la Identidad y Datos Civiles. Para el efecto las partes expresarán, bajo juramento, lo antes mencionado y su voluntad definitiva de disolver el vínculo matrimonial o la terminación de la unión de hecho según sea el caso.

La o el notario mandará que los comparecientes reconozcan sus respectivas firmas y rúbricas y fijará fecha y hora para que tenga lugar la audiencia, dentro de un plazo no mayor a diez días, en el que las partes deberán ratificar de consuno y de viva voz su voluntad de divorciarse o dar por terminada la unión de hecho. La o el notario levantará un acta de la diligencia en la que declarará disuelto el vínculo matrimonial o la terminación de la unión de hecho de la que, debidamente protocolizada, se entregará copias certificadas a las partes para la inscripción en el Registro Civil y cumplirá con la notificación dispuesta en la Ley Orgánica de Gestión de la Identidad y Datos Civiles.

Los sistemas de correo y firma electrónica podrán utilizarse para la notificación señalada en esta Disposición.

Los cónyuges o las personas en unión de hecho podrán comparecer directamente o a través de procuradores especiales.

De no realizarse la audiencia en la fecha designada por la o el notario, los cónyuges o personas en unión de hecho podrán solicitar nueva fecha y hora para que tenga lugar la misma, debiendo cumplirse dentro del plazo de cinco días posteriores a la fecha en la cual

debió celebrarse originalmente. De no darse la audiencia, la o el notario archivará la petición.

A petición de las partes y de mutuo consentimiento, la o el Notario en el mismo acto procederá a la liquidación de sociedad de bienes o de la sociedad conyugal según las reglas de este artículo.

23.- Proceder a la liquidación de sociedad de bienes o de la sociedad conyugal, para este efecto, sin perjuicio de la facultad jurisdiccional de los jueces de lo civil, los cónyuges o ex-cónyuges, o los convivientes vinculados bajo el régimen de la unión de hecho, según el caso, podrán convenir mediante escritura pública, una vez disuelta la sociedad conyugal o la sociedad de bienes que se haya formado como consecuencia de la unión de hecho, la liquidación de la sociedad de bienes. Este convenio se inscribirá en el Registro de la Propiedad correspondiente cuando la liquidación comprenda bienes inmuebles, y en el Registro Mercantil cuando existieren bienes sujetos a este Registro. Previamente a la inscripción, el notario mediante aviso que se publicará por una sola vez en uno de los periódicos de circulación nacional en la forma prevista en el artículo 82 del Código de Procedimiento Civil, hará conocer la liquidación de la sociedad conyugal o de la sociedad de bienes de la unión de hecho, para los efectos legales consiguientes. Transcurrido el término de veinte días desde la publicación y de no existir oposición, el notario sentará la respectiva razón notarial y dispondrá su inscripción en el registro o registros correspondientes de los lugares en los que se hallaren los inmuebles y bienes objeto de esta liquidación. De presentarse oposición, el notario procederá a protocolizar todo lo actuado y entregará copias a los interesados, para que éstos, de considerarlo procedente, comparezcan a demandar sus pretensiones de derecho ante los jueces competentes;

24.- Autorizar la emancipación voluntaria del hijo adulto, conforme lo previsto en el artículo 309 del Código Civil. Para este efecto, los padres comparecerán ante el notario a dar fin a la patria potestad, mediante declaración de voluntad que manifieste esta decisión, la que constará en escritura pública, donde además se asentará la aceptación y consentimiento expreso del hijo a emanciparse. A esta escritura pública se agregará como habilitantes los documentos de filiación e identidad respectivos, y las declaraciones juramentadas de dos testigos conformes y sin tacha, que abonen sobre la conveniencia o utilidad que percibiría el menor adulto con esta emancipación. El notario dispondrá la publicación de la autorización, por una sola vez en la prensa, cuya constancia de haberse publicado se incorporará en el protocolo, con lo cual entregará las copias respectivas para

su inscripción en los Registros de la Propiedad y Mercantil del cantón en el que se hubiere hecho la emancipación;

25.- Tramitar la petición de declaratoria de interdicción para administrar los bienes de una persona declarada reo por sentencia ejecutoriada penal; para el efecto se adjuntará la sentencia ejecutoriada. En el acta que establezca la interdicción, se designará un curador;

26.- Solemnizar la declaración de los convivientes sobre la existencia de la unión de hecho, previo el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 222 del Código Civil. El Notario levantará el acta respectiva, de la que debidamente protocolizada, se conferirá copia certificada a las partes sin perjuicio de lo previsto en el numeral 13 del artículo 10 de la Ley Orgánica de Gestión de la Identidad y Datos Civiles.;

27.- Declarar la extinción de usufructo, uso y habitación previa la justificación instrumental correspondiente y de acuerdo con las reglas del Código Civil, a petición del nudo propietario en los casos siguientes:

- a) Por muerte del usufructuario usuario o habitador;
- b) Por llegada del día o cumplimiento de la condición prefijados para su terminación; y,
- c) Por renuncia del usufructuario usuario o habitador;

28.- Practicar mediante diligencia notarial, notificaciones de traspaso o cesiones de derechos o créditos personales, la cual se hará en persona o por tres boletas en el domicilio del deudor, a quien se entregará una boleta en que conste la nota de traspaso y se determinen el origen, la cantidad y la fecha del crédito. Si el título fuere una escritura pública, se indicará, además, el protocolo en que se haya otorgado, y se anotará el traspaso al margen de la matriz, para que éste sea válido;

29.- Aprobar la constitución o reforma de sociedades civiles y mercantiles y demás actos atinentes con la vida de estas, y oficiar al Registrador Mercantil para su inscripción, cuando no corresponda a la Superintendencia de Compañías y Valores;

30.- Autorizar la inscripción de matrículas de comercio en el registro pertinente;

31.- Requerir a la persona deudora para constituirla en mora, de conformidad con el artículo 1567 del Código Civil;

32.- Receptar la declaración juramentada sobre estado civil de las personas cuando estas lo requieran, con el objetivo de tramitar la posesión notoria del estado civil;

33.- Tramitar la caución e inventario en el usufructo, para determinar que esta sea suficiente para la conservación y restitución del bien que se trate y para el inventario solemne. Para el efecto, se acompañará a la solicitud, el documento que acredite el avalúo

pericial o el inventario, dependiendo el caso, realizado por uno de los peritos acreditados por el Consejo de la Judicatura;

34.- Solemnizar la designación de administrador común, mediante la declaración de las partes, lo que se legalizará con la correspondiente petición y reconocimiento de la firma de los solicitantes;

35.- Solemnizar el desahucio, de acuerdo con lo previsto en la Ley de Inquilinato y el Código Civil. La o el interesado en el desahucio dirigirá una solicitud a la o al notario, acompañando prueba de su pretensión. Recibida la solicitud y los documentos que se acompañan a ella, la o el notario notificará a la o al desahuciado de conformidad con las reglas para la citación personal o por boletas previstas en el Código Orgánico General de Procesos.

36.- Inscribir contratos de arrendamiento para lo cual cada notaría llevará un archivo numerado y cronológico.

37.- Solemnizar la partición de bienes hereditarios mediante la declaración de las partes, lo que se legalizará con la correspondiente petición, reconocimiento de la firma de los solicitantes y los documentos que acrediten la propiedad del causante sobre los bienes.

38.- La o el notario notificará, a petición de parte, la revocatoria de mandato o poder, siempre que el domicilio de la persona por notificarse se encuentre dentro del cantón o jurisdicción territorial en el que ejerce sus funciones. La notificación se efectuará de conformidad con las reglas para la citación en persona o por boletas establecidas en el Código Orgánico General de Procesos.

En estos casos y en el previsto en el artículo 81 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, de existir controversia, las y los interesados podrán demandar sus pretensiones por vía sumaria. Para el efecto, la o el notario a petición de parte, protocolizará y entregará en el plazo de tres días las copias de todo lo actuado.

Nota: Numerales 5 y 6 agregados por Decreto Supremo No. 2386, publicado en Registro Oficial 564 de 12 de Abril de 1978

Nota: Numerales 7, 8 y 9 agregados por Ley No. 35, publicado en Registro Oficial 476 de 10 de Julio de 1986

Nota: Artículo reformado por Ley No. 000, publicada en Registro Oficial Suplemento 64 de 8 de Noviembre de 1996 nota: Artículo reformado por Ley No. 62, publicada en Registro Oficial 406 de 28 de Noviembre del 2006

Nota: Numeral 28 agregado por Ley No. 0, publicada en Registro Oficial Suplemento 249 de 20 de Mayo del 2014

Nota: Artículo reformado por Disposición Reformativa Décimo Quinta de Ley No. 0, publicada en Registro Oficial Suplemento 506 de 22 de Mayo del 2015

Nota: Artículo reformado por artículo único de Ley No. 2, publicada en Registro Oficial Suplemento 913 de 30 de Diciembre del 2016

Art. 19.- Son deberes de los Notarios:

a) Receptar personalmente, interpretar y dar forma legal a la exteriorización de voluntad de quienes requieran su ministerio.

De presentársele minuta, ésta debe ser firmada por abogado con indicación del número de su matrícula y del Colegio a que pertenece, minuta que será transcrita al protocolo;

b) Exigir, antes de la ejecución de un acto o de la celebración de un contrato, el pago de los impuestos relativos, tanto al acto o contrato, como a los impuestos que graven los bienes a que tal acto o contrato se refiere.

Sin embargo, el notario podrá recibir los valores correspondientes a tales impuestos y entregarlos a las instituciones respectivas dentro de los días hábiles subsiguientes, confiriendo recibo por el dinero que le se entregue y haciéndose responsable por su custodia.

Si al hacer la entrega del valor de los impuestos, la institución beneficiaria se negare a recibirlos, el notario inmediatamente depositará los valores correspondientes a la orden de aquella en el Banco Central del Ecuador o en sus sucursales o agencias; y donde no hubieren éstas, hará el depósito en las oficinas locales del Banco Nacional de Fomento. En este caso, el notario será responsable por la exactitud en la determinación legal del valor de los impuestos a pagarse.

c) Acudir, inmediatamente que sean llamados para desempeñar algún acto en que la Ley prescriba su intervención;

d) Incorporar diariamente al protocolo las escrituras públicas que autorice y los documentos que deban ser protocolizados;

e) llevar el Libro de Diligencias en el cual extenderá, diariamente, una síntesis de las diligencias que practique y que no formen parte del protocolo;

f) Organizar el Índice Especial de testamento;

g) Cerrar el último día de cada año, el protocolo y más libros a su cargo, dando fe del

número de fojas de que se compone, de la diligencia o escritura con que principió y de aquella con que terminó;

h) Remitir, anualmente a la Corte Superior, hasta el 31 de marzo de cada año, testimonio literal del índice del protocolo que hubiese formado el año anterior;

i) Conferir, por orden de cualquier Juez o Tribunal, copia de instrumentos, escritos o diligencias, constantes en procesos archivados en la respectiva notaría;

j) Afiliarse al Colegio de Notarios del Distrito.

k) Las tablas notariales deberán ser exhibidas en un lugar visible de la notaría, tabla en la cual se señalará los montos que deban cobrarse de acuerdo a la cuantía del instrumento público.

l) Remitir a la Autoridad Agraria Nacional dentro de los treinta primeros días de cada año, el índice del protocolo formado el año anterior, sobre contratos agrarios otorgados por escritura pública.

Nota: Literal b) reformado por Ley No. 134, de la Comisión Legislativa Permanente, publicada en Registro Oficial 210 de 27 de Junio de 1969

Nota: Artículo reformado por artículo 171 numeral 5 Decreto Ley de Emergencia No. 2, publicado en Registro Oficial Suplemento 930 de 7 de Mayo de 1992

Nota: Literal k) agregado por Ley No. 000, publicada en Registro Oficial Suplemento 64 de 8 de Noviembre de 1996

Nota: Literal j) declarado inconstitucional de fondo por Resolución del Tribunal Constitucional No. 38-2007-TC, publicada en Registro Oficial Suplemento 336 de 14 de Mayo del 2008

Nota: Literal l) agregado por Disposición Reformatoria Cuarta de Ley No. 0, publicada en Registro Oficial Suplemento 711 de 14 de Marzo del 2016  
Art. ...- La unidad correspondiente se encargará de realizar el sorteo entre las notarías y los notarios de la jurisdicción donde se celebran los contratos que provengan del sector público y las empresas públicas.

Nota: Artículo agregado por Ley No. 000, publicada en Registro Oficial Suplemento 64 de 8 de Noviembre de 1996  
Nota: Artículo sustituido por Ley No. 0, publicada en Registro Oficial Suplemento 544 de 9 de Marzo del 2009  
Nota: Artículo reformado por artículo 12 de Resolución Legislativa No. 00, publicada en Registro Oficial Suplemento 490 de 13 de Julio del 2011

Art. ...- Los contratos de obra o prestación de servicios celebrados con el sector público, que conforme a la Ley requieran de escritura pública, deberán autorizarse preferentemente ante un notario de la jurisdicción donde se ejecute la obra.

Nota: Artículo agregado por Ley No. 000, publicada en Registro Oficial Suplemento 64 de 8 de Noviembre de 1996

Art. 20.- Se prohíbe a los Notarios:

- 1.- Ser depositarios de cosas litigiosas o de dinero, salvo el que corresponda al valor de los impuestos que ocasione el acto o contrato;
- 2.- Permitir que por ningún motivo se saquen de sus oficinas los protocolos archivados;
- 3.- Autorizar escrituras de personas incapaces, sin los requisitos legales; o en que tengan interés directo los mismos notarios, o en que intervengan como parte su cónyuge o sus parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad;
- 4.- Otorgar, a sabiendas, escrituras simuladas;
- 5.- Ejercer libremente la abogacía o ejercer un cargo público o privado remunerado a excepción de la docencia universitaria;
- 6.- Permitir que, mientras viva el testador alguien se informe de sus disposiciones testamentarias, si no fuere el mismo testador;
- 7.- Autorizar escrituras en que no se determine la cuantía del acto o contrato, o en que se estipule la alteración de ellas por cartas o documentos privados.

Nota: Artículo reformado por Ley No. 000, publicada en Registro Oficial Suplemento 64 de 8 de Noviembre de 1996

Art. 21.- No puede ser Notario:

- a) Los parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad y el o la cónyuge de los Ministros de la Corte Suprema de Justicia o de la Corte Superior del respectivo Distrito, salvo los casos que hubieren sido designados con anterioridad; y,
- b) Quienes hayan sido removidos o destituidos de sus cargos y no hayan sido rehabilitados conforme a la ley.

Nota: Artículo sustituido por Ley No. 000, publicada en Registro Oficial Suplemento 64 de 8 de Noviembre de 1996

## TITULO II

### De los Documentos Notariales

#### CAPITULO I

##### Del Protocolo

Art. 22.- Los protocolos se forman anualmente con las escrituras matrices y los documentos públicos o privados que el notario autoriza e incorpora por mandato de la Ley o por orden de autoridad competente o a petición de los interesados. Los protocolos pertenecen al Estado. Los notarios los conservarán en su poder como archiveros de los mismos y bajo su responsabilidad.

Art. 23.- Los protocolos se formarán anualmente y se dividirán en libros o tomos mensuales o de quinientas fojas cada uno, debiendo observarse los requisitos siguientes:

- 1) Las fojas estarán numeradas a máquina o manualmente;
- 2) Se observará rigurosamente el orden cronológico de modo que una escritura de fecha posterior no preceda a otra de fecha anterior;
- 3) A continuación de una escritura seguirá la que le corresponde de acuerdo con el respectivo orden numérico que debe tener cada escritura;
- 4) Todo el texto de una escritura será de un mismo tipo de letra;
- 5) Las fojas de una escritura serán rubricadas por el notario en el anverso y el reverso; y,
- 6) Las minutas presentadas para ser elevadas a escrituras públicas, deberán ser parte de un archivo especial mantenido por dos años que llevarán los notarios una vez autorizada la escritura pública respectiva.

Nota: Artículo sustituido por Ley No. 000, publicada en Registro Oficial Suplemento 64 de 8 de Noviembre de 1996

Art. 24.- Cada protocolo tendrá al fin un índice alfabético de los apellidos de los otorgantes con la correspondencia al folio en que principien las respectivas escrituras y la determinación del objeto sobre que versen.

Art. 25.- Los testamentos abiertos que autoricen los notarios formarán parte del protocolo y de las cubiertas de los cerrados se dejará en él una copia firmada por el testador, los testigos y el notario, en el acto mismo del otorgamiento.

Los fideicomisos mercantiles cerrados, no requerirán para su otorgamiento de testigos, pero una copia de la cubierta de ellos, debidamente firmada por las partes y por el notario se incorporará al protocolo.

Nota: Artículo reformado por Ley No. 000, publicada en Registro Oficial Suplemento 64 de 8 de Noviembre de 1996

## CAPITULO II

### De las Escrituras Públicas

Art. 26.- Escritura pública es el documento matriz que contiene los actos y contratos o negocios jurídicos que las personas otorgan ante notario y que éste autoriza e incorpora a su protocolo.

Se otorgarán por escritura pública los actos y contratos o negocios jurídicos ordenados por la Ley o acordados por voluntad de los interesados.

Art. 27.- Antes de redactar una escritura pública, debe examinar el notario:

- 1.- La capacidad de los otorgantes;
- 2.- La libertad con que proceden;
- 3.- El conocimiento con que se obligan; y,
- 4.- Si se han pagado los derechos fiscales y municipales a que está sujeto el acto o contrato. La omisión de este deber no surtirá otro efecto que la multa impuesta por la Ley al notario.

Art. 28.- Para cumplir la primera obligación del artículo anterior, debe exigir el notario la manifestación de los comprobantes legales de la capacidad y estado civil de los comparecientes, si la hacen a través de apoderado, cumplirá igual formalidad, constando las facultades del mandato. Si son interesados menores u otros incapaces, deberá constar su representación con el instrumento público correspondiente, verificando la identidad de dicho representante legal.

Para cumplir la segunda, el notario examinará separadamente a las partes, si se han decidido a otorgar la escritura por coacción, amenazas, temor reverencial, promesa o seducción.

Para cumplir la tercera, examinará si las partes están instruidas del objeto y resultado de la escritura.

Nota: Artículo reformado por Ley No. 000, publicada en Registro Oficial Suplemento 64 de 8 de Noviembre de 1996

Art. 29.- La escritura pública deberá redactarse en castellano y comprenderá:

- 1.- El lugar, día, mes y año en que se redacta; y también la hora si el notario lo estima conveniente;
- 2.- El nombre y apellido del notario autorizante y el del Cantón donde ejerce;
- 3.- El nombre y apellido de los otorgantes, su nacionalidad, estado civil, edad, profesión u ocupación y domicilio;
- 4.- Si proceden por si o en representación de otros, y en este último caso se agregarán o insertarán los comprobantes de la capacidad;

5.- La circunstancia de haber intervenido un intérprete nombrado y juramentado por el notario, cuando alguna de las personas que intervienen ignoran el idioma castellano;

6.- La fe de conocimiento de los otorgantes de los testigos y del intérprete cuando intervengan;

7.- La comprobación de la identidad de las personas por dos testigos vecinos o conocidos o que porten sus cédulas de identidad, si el notario no tiene conocimiento anterior alguno de los interesados y no le hubieren presentado la cédula de identidad, en caso contrario se anotará el número de ésta;

8.- La exposición clara y circunstanciada del acto o contrato convenido, sin que pueda usarse de números, signos ni abreviaturas, a menos que corresponda a denominaciones técnicas;

9.- Las circunstancias de haber concurrido al otorgamiento dos testigos idóneos, si el notario lo estimare conveniente o si alguno de los otorgantes lo solicitare, cuyos nombres, apellidos y domicilios deben expresarse en el instrumento;

10.- La fe de haberse (sic) leído todo el instrumento a los otorgantes, a presencia del intérprete y testigos cuando intervengan; y,

11.- La suscripción de los otorgantes o del que contraiga la obligación si el acto o contrato es unilateral, del intérprete y los testigos si lo hubieren, y del notario, en un sólo acto, después de salvar las enmendaduras o testaduras si las hubiere. Si las partes no supieren o no pudieren firmar, firmará por éstas la persona que aquellas designen, expresándose esta circunstancia en el instrumento.

Nota: Artículo reformado por Ley No. 000, publicada en Registro Oficial Suplemento 64 de 8 de Noviembre de 1996

Art. 30.- Si las partes fueren mudos o sordomudos que sepan escribir, la escritura deberá hacerse de conformidad a la minuta que den los interesados, firmada por ellos y reconocida la firma ante el notario, que dará fe del hecho. Esta minuta deberá también quedar protocolizada.

Art. 31.- Cuando alguno de los otorgantes sea ciego, el documento será leído dos veces en voz alta; la primera, por la persona que indique tal otorgante, y la segunda, por el notario autorizante, quien hará mención especial de tal solemnidad en el documento.

Art. 32.- No pueden ser testigos en las escrituras públicas los menores, los dementes, los locos, los ciegos, los que no tienen domicilio o residencia en el Cantón, los que no saben firmar, los dependientes y los parientes del notario o de la persona en cuyo favor se

otorgue el instrumento, hasta el cuarto grado civil de consanguinidad o segundo de afinidad, los fallidos, los religiosos y los que por sentencia estén privados de ser testigos. El error común sobre la capacidad legal de los testigos incapaces que hubieren intervenido, pero que generalmente eran tenidos como capaces, salva la nulidad del acto, siempre que se refiera a sólo uno de los testigos.

Art. 33.- El original de la escritura pública, que es el que debe contener los requisitos expresados en el Art. 29, quedará incorporado en el correspondiente protocolo; y no podrá presentarse en juicio sino para compararlo con la copia, o para que se reconozca cuando fuere necesario.

Art. 34.- Si la escritura original careciere de alguno de los requisitos expresados en el Art. 48, pero estuviere firmada por las partes, valdrá como instrumento privado.

Art. 35.- Las adiciones, aclaraciones o variaciones que se hagan en una escritura, se extenderán por instrumento separado, y de ninguna manera al margen; pero se anotará en el del primitivo que hay el (sic) instrumento que lo adiciona, aclara o varía, expresando la fecha de su otorgamiento y la foja del protocolo en que se halle.

Art. 36.- Si no llegare a formalizarse una escritura por falta de firma de alguna de las partes o por otro motivo, el notario no podrá borrarla ni inutilizarla y la incorporará al protocolo, con la razón que expresará el motivo.

Art. 37.- Las palabras enterrrenglonadas se transcribirán literalmente al fin de la escritura, antes de que la firmen las partes, el notario y los testigos; y en caso contrario, se tendrán como no puestas.

Art. 38.- No se podrán borrar ninguna palabra. Las que se quieran suprimirse señalarán con una línea corrida sobre ellas, de modo que queden legibles, y además, se transcribirán al fin de la escritura las palabras señaladas.

Art. 39.- Es prohibido en los instrumentos el uso de cifras y caracteres desconocidos, a menos que corresponda a denominaciones técnicas, el de letras iniciales en vez de nombres o palabras, el dejar vacíos o espacios en que puedan introducirse palabras o cláusulas nuevas, y escribir en distinto papel o con diversa letra.

Nota: Artículo reformado por Ley No. 000, publicada en Registro Oficial Suplemento 64 de 8 de Noviembre de 1996

### CAPITULO III

#### De las copias compulsas

Art. 40.- Cualquier persona puede pedir copia o testimonio de la escritura matriz o compulsas de los documentos protocolizados.

Art. 41.- En la copia se trasladará literalmente, todo el contenido de la escritura, confrontará el notario, la copia con el original, rubricará cada foja de aquélla, expresará al fin cuantas son las copias que se han dado y el número que corresponde a la actual, y la autorizará con su firma.

Siempre que el notario diere una copia, pondrá razón de ello al margen de la escritura original.

Art. 42.- En las copias y compulsas mandadas dar judicialmente, se insertarán las actuaciones que el juez a solicitud de parte, señalare.

Art. 43.- Si hubiere alguna variación entre la copia y la escritura matriz, se estará a lo que ésta contenga.

Igual regla se aplica a las compulsas, con relación a la copia respectiva.

Art. ...- Las escrituras públicas que contengan un contrato de constitución de compañía que esté sujeta al control de la Superintendencia de Compañías podrán otorgarse utilizando el procedimiento por vía electrónica de acuerdo a lo establecido en las regulaciones emitidas por la Superintendencia de Compañías y Valores. Los contratantes, cumpliendo los requisitos y formalidades que determina la presente Ley y siempre que hayan manifestado su voluntad expresa de otorgar la escritura de forma electrónica, contando con las correspondientes firmas electrónicas o de desmaterializar el documento físico, podrán otorgar la escritura pública de constitución de compañía. El Notario, conforme lo dispone la Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos otorgará el correspondiente instrumento público electrónico a través de la respectiva firma electrónica que deberá tener para el efecto.

La información que los Notarios deban proporcionar periódicamente a la Corte Provincial, que corresponda a los contratos de compañías otorgados electrónicamente, se realizará en la forma prevista en la Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos.

Nota: Artículo agregado por Ley No. 0, publicada en Registro Oficial Suplemento 249 de 20 de Mayo del 2014

#### CAPITULO IV

De las nulidades y sanciones

Art. 44.- La infracción de los ordinales 3 y 4 del Art. 20 determina la nulidad de la escritura y el notario será destituido, sin perjuicio de las responsabilidades civiles o penales a que hubiere lugar.

Art. 45.- Las que se hubieren otorgado según el ordinal 7 del Art. 20, no tendrán valor alguno si no se pagan los impuestos respectivos sobre el verdadero valor del acto o contrato. Si en éstos hubieren intervenido o intervinieren extranjeros, serán ellos los que pagarán tales impuestos, además de los daños y perjuicios. La Dirección General de Rentas y la Contraloría General de la Nación fiscalizarán lo que se hubiese hecho o hiciera contraviniendo la prohibición de este ordinal, y en lo sucesivo pedirán la destitución del notario a la respectiva Corte Superior.

Art. 46.- La omisión de la formalidad establecida en el Art. 25 para los testamentos cerrados será penada con la destitución del notario quien además será responsable de los perjuicios.

Art. 47.- Es nula la escritura que no se halla en la página del protocolo donde, según el orden cronológico debía ser hecha.

Art. 48.- Por defecto en la forma son nulas las escrituras públicas que no tienen la designación del tiempo y lugar en que fueron hechas, el nombre de los otorgantes, la firma de la parte o partes, o de un testigo por ellas, cuando no saben o no pueden escribir, las procuraciones o documentos habilitantes, la presencia de dos testigos cuando intervengan en el acto y la del notario o del que haga sus veces. La inobservancia de las otras formalidades no anulará las escrituras; pero los notarios podrán ser penados por sus omisiones con multas que no pasen de mil sucres.

La formalidad relativa a las procuraciones o documentos habilitantes, expresadas en el inciso anterior, quedará cumplida siempre que ellos se agreguen originales al registro del notario, o que se inserten en el texto de la escritura. Respecto de las escrituras otorgadas antes del 24 de diciembre de 1895, podrá subsanarse la omisión protocolizándose dichos documentos o procuraciones.

### TITULO III

#### De la Organización Notarial

Art. 49.- En cada Distrito Judicial habrá un Colegio de Notarios. Los Colegios de Notarios de la República integrarán la Federación Ecuatoriana de Notarios (FEN), la cual se regirá por el Estatuto aprobado por el Presidente de la República.

Nota: Título y artículo agregado por Ley No. 35, publicada en Registro Oficial 476 de 10 de Julio de 1986 Nota: Artículo sustituido por Ley No. 000, publicada en Registro Oficial Suplemento 64 de 8 de Noviembre de 1996

Art. Innumerado.- Las atribuciones de los Colegios de Notarios de cada Distrito, serán establecidas en los respectivos estatutos.

Nota: Artículo agregado por Ley No. 000, publicada en Registro Oficial Suplemento 64 de 8 de Noviembre de 1996

Art. Innumerado.- Las atribuciones de la Federación Ecuatoriana de Notarios serán establecidas en sus respectivos estatutos, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 9 de la presente Ley Reformativa.

Nota: Artículo agregado por Ley No. 000, publicada en Registro Oficial Suplemento 64 de 8 de Noviembre de 1996

Art. Innumerado.- Las atribuciones del Tribunal Nacional de Disciplina estarán establecidas en el respectivo estatuto.

Nota: Artículo agregado por Ley No. 000, publicada en Registro Oficial Suplemento 64 de 8 de Noviembre de 1996 Art. 49-A.- Las atribuciones concedidas en esta reforma a los notarios, no se oponen a las que respecto de los jueces, se señalan en los artículos 868 y 1444 del Código Civil, así como de la facultad de acogerse al trámite establecido en los artículos 829 al 835 del Código del Procedimiento Civil.

Nota: Artículo dado por Ley No. 000, publicada en Registro Oficial Suplemento 64 de 8 de Noviembre de 1996

#### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Los notarios en actual ejercicio del cargo continuarán en función si han sido designados en base a concurso, oposición y méritos. En los demás casos se procederá conforme a esta Ley.

Los notarios que terminaren el período de su nombramiento, continuarán desempeñando sus cargos hasta que sean legalmente reemplazados.

Los notarios que hubieren servido en virtud de oposición anterior, no tendrán necesidad de dar nuevo examen, pero sí de acreditar las demás calidades.

Nota: Disposición dada por Ley No. 000, publicada en Registro Oficial Suplemento 64 de 8 de Noviembre de 1996 SEGUNDA.- Los notarios que no ostenten el título de abogado, continuarán en el ejercicio de su cargo hasta que finalice el período para el que fueron designados.

Nota: Disposición dada por Ley No. 000, publicada en Registro Oficial Suplemento 64 de 8 de Noviembre de 1996

SEGUNDA-A.- El Consejo Nacional de la Judicatura, en un plazo no mayor de treinta días, contados a partir de la vigencia de la presente Ley, fijará los derechos que deberán cobrar los notarios por el trámite de los actos jurídicos previstos en este cuerpo legal.

Nota: Disposición dada por Ley No. 62, publicada en Registro Oficial 406 de 28 de Noviembre del 2006

Disposición Transitoria Primera: El Consejo de la Judicatura en el plazo de 90 días deberá implementar el uso de formularios para el divorcio y la terminación de la unión de hecho por mutuo consentimiento, previstos en el numeral 22 del artículo 18 de la Ley Notarial.

Nota: Disposición dada por Ley No. 2, publicada en Registro Oficial Suplemento 913 de 30 de Diciembre del 2016.

Disposición Transitoria Segunda: El Consejo de la Judicatura en el plazo de 60 días mediante resolución dispondrá que en las Notarías se tengan expuestos a los usuarios, modelos de cláusulas de mediación y arbitraje, a fin de que de considerarlo pertinente, puedan incluirlas en los contratos, actos de voluntad y otras diligencias de las que se generen derechos y obligaciones para dos o más partes.

Nota: Disposición dada por Ley No. 2, publicada en Registro Oficial Suplemento 913 de 30 de Diciembre del 2016.

#### DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- En las notarías no se admitirá peticiones de trámites de los actos previstos en esta Ley, que no esté patrocinado por un abogado en libre ejercicio profesional, sin relación de dependencia con el Notario actuante.

Nota: Disposición dada por Ley No. 62, publicada en Registro Oficial 406 de 28 de Noviembre del 2006

SEGUNDA.- Las facturas que emitan los notarios por el cobro de sus diligencias y actuaciones, conforme las facultades que les otorga la ley, no podrán contener derechos distintos a los aprobados por el Consejo Nacional de la Judicatura, el que deberá regular y controlar el cobro de dichos derechos notariales de acuerdo a la tabla correspondiente; así como los valores que por gastos generales corresponda percibir al notario.

Nota: Disposición dada por Ley No. 62, publicada en Registro Oficial 406 de 28 de Noviembre del 2006

TERCERA.- Las disposiciones aprobadas en esta Ley, no menoscaban las competencias asignadas a los jueces de lo civil, por las leyes pertinentes.

Nota: Disposición dada por Ley No. 62, publicada en Registro Oficial 406 de 28 de Noviembre del 2006

Disposición General Primera: Para el caso del numeral 22 del artículo 18 de la Ley Notarial, el Consejo de la Judicatura deberá fijar las Tasas Notariales de acuerdo a la ubicación de los usuarios en los quintiles de pobreza.

Nota: Disposición dada por Ley No 2, publicada en Registro Oficial Suplemento 913 de 30 de Diciembre del 2016.

Disposición General Segunda: En todos los casos en que se autorice ante una o un Notario contratos, actos de voluntad y otras diligencias de las que se generen derechos y obligaciones para dos o más partes, la o el notario de forma obligatoria hará constar la dirección del domicilio, el número telefónico fijo o móvil y de existir, el correo electrónico de cada parte, en el que podrán ser notificados en caso de controversia.

Nota: Disposición dada por Ley No. 2, publicada en Registro Oficial Suplemento 913 de 30 de Diciembre del 2016.

## **ANEXO II**

### **PRESUPUESTO REFORMATARIO A LA LEY NOTARIAL**

La Ley Notarial expedida mediante Decreto Supremo No. 1404 de 26 de octubre de 1966 publicado en el Registro Oficial No. 158 de 11 de noviembre del mismo año mantiene hasta la presente fecha, en el Art. 29 numeral 11 lo que se denomina unidad de acto, unidad que causa inconvenientes de su cumplimiento debido a la globalización y al desarrollo tecnológico, se torna difícil reunir en el mismo lugar y día a todos los contratantes junto con él notario, lo que retarda el tráfico de los negocios.

El notario es el autor del instrumento público llamado escritura pública y es ante el que comparecen los otorgantes a celebrar contratos o negocios jurídicos por lo tanto esta participación entre el otorgante y el notario es lo que permite al funcionario investido de fe pública investigar sobre la capacidad, consentimiento y conocimiento del acto o contrato que va a celebrar, es decir esta unidad con cada uno de los comparecientes es lo que permitirá dar agilidad al proceso de contratación ante notario.

#### **Considerando**

Que, el Art 200 de la Constitución de la República del Ecuador establece que las notarias y notarios son los depositarios de la fe pública por la que autorizan los distintos actos y contratos que se celebran ante estos funcionarios;

Que, el Art 296 del Código Orgánico de la Función Judicial establece que el Notariado es un órgano auxiliar de la Función Judicial, que son funcionarios investidos de fe pública para autorizar, a requerimiento de parte, los actos, contratos o documentos determinados en las leyes. El ejercicio de la función notarial es personal, autónomo, exclusivo e imparcial.

Que, el Art. 61 de la Constitución señala los derechos de participación de los que gozamos las ecuatorianas y los ecuatorianos; 3 Presentar proyectos de iniciativa popular normativa;

En ejercicio de las atribuciones que le confiere el Art. 120 numeral 6 de la Constitución y el Art. 9 numeral 6 de la Ley Orgánica de la Función Legislativa, expide la siguiente reforma a la Ley Notarial

### **LEY REFORMATORIA A LA LEY NOTARIAL**

Art. 1.- Refórmese el numeral 11 de la Ley Notarial después de las palabras un solo acto dirá: “o en distintos momentos en un mismo día, la unidad de acto se dará entre el notario y cada otorgante.

DISPOSICIÓN FINAL.- La presente Ley reformativa a la Ley Notarial entrará en vigencia desde la fecha de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la sede de la Asamblea Nacional, Distrito Metropolitano de Quito a los veinte y cuatro días del mes de mayo de dos mil diecisiete.

Elizabeth Cabezas Guerrero

PRSIDENTE DE LA ASAMBLEA NACIONAL

### **ANEXO III**

#### **RESOLUCIÓN DE LA SEGUNDA SALA DE LO PENAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA**

##### **FIRMA DE ESCRITURAS SIN UNIDAD DE ACTO**

Aparece la inexistencia del acto solemne y fundamental para la validez de un instrumento público, como el del presente caso, que como lo determina el Art. 29 en concordancia, entre otras disposiciones con los Arts. 6 y 20 de la Ley Notarial, debe ser otorgado ante el Notario, en forma personal por todos quienes intervienen y comparecen al otorgamiento del instrumento y, lo que es más, es obligación del Notario, verificar la identidad y conocer a los comparecientes, lo cual en este caso no ha sucedido, como se recalca por las propias afirmaciones del propio Notario. La Sala, no puede dejar de señalar la preocupación que existe por una práctica inaceptable, como la del caso, en la que un Notario afirma dar fe de un otorgamiento del instrumento, que en la realidad no se produce ni en el lugar ni en los hechos que el documento se otorga para acreditar como verídicos lo cual es grave, porque constituye una falsedad ideológica en instrumento público, al asentar fuera de tiempo y lugar, cláusulas y firmas que debían haberse estampado al otorgar el documento en unidad de acto, lo cual en el caso no sucede, por lo que además de posibles y eventuales hechos infraccionales penales, que se deben investigar estos sirven de base para la acción fraudulenta que en la especie configura el acto colusorio demandado.

Gaceta Judicial. Año CIII. Serie XVII. No. 10. Página 3251.  
(Quito, 22 de julio de 2002)

##### **RESOLUCION DEL RECURSO DE APELACION.**

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA - SEGUNDA SALA DE LO PENAL.-** Quito, 22 de julio de 2002.- Las 16h00.

**VISTOS.-** Este proceso llega a la Segunda Sala de lo Penal por apelación interpuesto por el doctor Xavier Troya Andrade, Procurador Judicial del Banco GNB y por el doctor Eduardo Echeverría Vallejo, respecto de la sentencia dictada por la Primera Sala de la Corte Superior de Justicia de Quito, que declara la prescripción de la acción colusoria y la nulidad de la escritura, cuya copia consta a fojas 6 a 16 de los autos, que contiene el contrato de compra venta entre, los cónyuges Wilson Fabián Baquero y Marina Adela Clavijo de Baquero, como vendedores, y como compradores los cónyuges Fausto Ramiro Morales Almeida y Esther María Sonia Pacheco Rivera de Morales, y la hipoteca a favor del Banco de Colombia que esa Primera Sala de la Corte Superior de Justicia de Quito deja sin valor, al igual que la inscripción en el Registro de la Propiedad, volviendo ineficaz cualquiera otra convención constante en la misma escritura y posteriores que se

basen en la que se declara nula, además de las consecuencias de esta resolución declarando que la demanda en el aspecto penal que conlleva no es temeraria ni maliciosa, ni puede generar acción alguna civil en contra del demandante en razón de este juicio y, con costas a cargo del ex Notario de Rumiñahui doctor Eduardo Echeverría Vallejo. Encontrándose el trámite en estado de resolver se considera.

PRIMERO.- Esta Segunda Sala de lo Penal de la Corte Suprema de Justicia es competente para conocer de la apelación planteada, en virtud del sorteo correspondiente.

SEGUNDO.- Es obligación de todo Juez examinar en primer lugar los aspectos procedimentales, que den viabilidad al recurso, incluyendo la eventual prescripción de la acción.- Al respecto; tratándose del presente caso de una acción colusoria, es necesario determinar la aplicabilidad del artículo 10 de la Ley para el Juzgamiento de la Colusión. Dicha norma dispone que la acción para esta clase de acciones prescribe en cinco años contados desde la fecha de la perpetración del hecho colusorio. En el presente caso Wilson Fabián Baquero, a fojas 17 y siguientes el 2 de junio de 1997 comparece demandando por colusión a los cónyuges Fausto Ramiro Morales; Almeida y Esther María Sonia Pacheco Rivera así como a los cónyuges Carlos Alberto Morales Pasquel y Tarcilia Antonieta Bejarano Jara, además de Blasco Moscoso Valenzuela, Gerente del Banco Consolidado del Ecuador y al doctor Eduardo Echeverría Vallejo, Notario Público del Cantón Rumiñahui, y en el relato de los hechos en los que basa la demanda, menciona entre los documentos adjuntos a su libelo, el de una escritura de promesa de compra venta de fecha 11 de octubre de 1994, inscrita según certificado el 5 de diciembre de 1994, entre otros documentos. Se efectúan las citaciones respectivas y, a fojas 66 el Ministro Presidente de la Sala, una vez que se han dado las contestaciones a la demanda convoca a Junta de Conciliación, en providencia de 17 de septiembre de 1998, esto es dentro del plazo de cinco presente caso tubo lugar en 1994, hasta la fecha correspondiente de 1999, el demandante podía iniciar su acción colusoria, habiéndolo hecho dentro de ese plazo, por lo que no procede declaratoria de prescripción en este proceso.

TERCERO.- En su demanda, dice el accionante Wilson Fabián Baquero que con su mujer Mariana Adela Clavijo García son los exclusivos propietarios de un lote de terreno en la lotización Miranda, parroquia Amaguaña, cantón Quito provincia de Pichincha, adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio por sentencia expedida por el Juez Octavo de lo Civil de Pichincha 20 de febrero de 1993; protocolizada en la Notaría Veinte y cinco e inscrita el 22 de julio de 1993 en el Registro de la Propiedad. Dice que Fausto Ramiro Morales Almeida y Carlos Alberto Morales Pasquel, ofreciéndoles un justo precio, lograron que el demandante y su cónyuge celebraran con ellos, una escritura de promesa de compra venta en la Notaría Dr. Eduardo Echeverría Vallejo, donde dice atendió un empleado que dijo ser el Lcdo. Jaime Larco, quien les hizo firmar lo que presentó como la escritura de promesa de compra venta y que dejaran firmado otro papel para retirar al día siguiente una copia; al día siguiente de esta firma, esto es el 12 de octubre de 1994 se les entregó una copia certificada del contrato de promesa, en el que constaban los detalles de la transacción por la suma de treinta y tres millones de sucres

pagando ocho millones en treinta días mediante un préstamo que les sería otorgado a los compradores, fecha en la cual suscribiría la escritura definitiva constituyendo hipoteca sobre el predio motivo de la compraventa y, la diferencia, mediante la entrega de una carrocería completa y terminada, instalada en el vehículo de propiedad de los promitentes vendedores, con un valor de veinte y cinco millones de sucres y con un plazo de sesenta días desde la suscripción del contrato de promesa de compra - venta; dice el demandante luego, que a los promitentes compradores se les entregó la posesión material del predio y se estableció una cláusula penal por incumplimiento por seis millones seiscientos; manifiesta Wilson Fabián Baquero que sin embargo de todo lo señalado, aunque el Notario Dr. Eduardo Echeverría Vallejo manifiesta en la escritura que leyó a los otorgantes y que se afirma y ratifican y que firman con el Notario en unidad de acto, de todo lo cual da fe, pese a ello no estuvo en su despacho ni firmó ni les hizo firmar a los otorgantes, puesto que todos estos actos lo realizó el Lcdo. Jaime Larco empleado del Dr. Echeverría, luego de lo cual se inicia, dice el demandante "la aparición de la conducta dolosa de los señores Fausto Ramiro Morales, Carlos Alberto Morales y del Notario Dr. Eduardo Echeverría Vallejo, quienes han convenido fraudulentamente para dar forma secretamente, a un acto engañoso con el que se perjudica duramente al arrebatarlos, a mi mujer y a mí, el terreno que es parte fundamental de nuestra modestísima economía, y de los escasos medios que sirven para el mantenimiento de mis hijos". Acompaña a su demanda copias certificadas, dos segundas de fecha 12 de octubre de 1993 y 14 de mayo de 1997; "con alguna corrección muy visible", más otros detalles que manifiesta en su libelo de demanda. Continúa diciendo que esperaba se les llame para el otorgamiento de la Escritura definitiva, pero ese momento no llegó; en marzo de 1997 algún vecino les informó que el terreno objeto de todo este asunto ya estaba prendado; cuando acudieron a la Notaría del Dr. Eduardo Echeverría, el señor Larco empleado del Notario les dijo que la escritura se había hecho con las firmas puestas en blanco en otro documento el día en que se celebró la escritura de promesa, entregándoles una quinta copia certificada de ese documento, manifestándoles que se habla suscrito con los señores Morales, sus respectivas, cónyuges y, además con el señor Blasco Moscoso Valenzuela, Subgerente General Apoderado Especial del Banco Consolidado del Ecuador, a quien nunca han conocido, ni ha sido otorgada la escritura con la presencia de ellos, volviendo a relatar toda la cronología de los hechos, en los que, además, en la escritura en la que ellos no estuvieron presentes para el otorgamiento se hace constar como "precio justo, la suma de novecientos mil sucres" pagado de contado, demostrándose la conducta dolosa de compradores, el Notario, el Subgerente del Banco Consolidado del Ecuador, al hipotecar por esa suma irrisoria, el predio al que se refiere la demanda. Dice, el demandante que lo relatado demuestra que existe un contrato simulado y fraudulento para arrebatarles el predio, por lo que de acuerdo con la Ley para el Juzgamiento de la Colusión propone esta demanda por colusión en contra de Carlos Alberto Morales Pasquel, a su cónyuge de él Tarcila Antonieta Bejarano Jara; a Fausto Ramiro Morales Almeida, a su cónyuge de él, Esther María Sonia Pacheco Rivera; al Dr. Eduardo Echeverría Vallejo, Notario del cantón (Sic) Rumiñahui, a Jaime Larco empleado de esa Notaría y a Blasco Moscoso Valenzuela solicitando, que se anule el contrato de compra - venta e hipoteca, que se halla protocolizado en la escritura forjada en la Notaría tantas veces mencionada, ordenando

que se reparen los daños y perjuicios ocasionados, que se les restituya el dominio, posesión, uso y goce del terreno y, volviendo las cosas al estado anterior a la colusión por la que demandan, solicitando se les impongan a los demandados el máximo de la pena prevista para estos hechos colusorios. A fs. 34, el demandado Blasco Moscoso Valenzuela niega pura y absolutamente los fundamentos de hecho y de derecho de la acción propuesta, alega falta de derecho del actor, falta de legítimo contradictor y prescripción; comparece a fs. 41 el Dr. Javier Troya Andrade, Procurador Judicial del Banco de Colombia (Ecuador). S.A., niega los fundamentos de hecho y de derecho, alega improcedencia de la demanda tanto en el fondo como en la forma, ilegitimidad de personería del demandante y falta de derecho del actor para demandar a su representado, inexistencia de acto colusorio alguno por parte del Banco y falta de derecho de los actores para reclamar indemnización alguna y pide que sea calificada la demanda como temeraria y maliciosa y se condene al pago de costas y honorarios profesionales. A fs. 58 comparece Jaime Abelardo Larco Coyago, quien rechaza los fundamentos de hecho y derecho, ya que el solo transcribió la minuta que se presentó en la Notaría y dice que jamás ha hecho firmar en blanco a persona alguna, por lo que niega pura y simplemente los fundamentos de hecho y de derecho de la demanda, alega falta de derecho del actor improcedencia de la demanda, impugna las pruebas que presenta el demandante, dice que se de causa un daño moral incuantificable y reclama una indemnización por daño moral de cien millones de sucres más la indemnización, costas procesales y honorarios profesionales. A fs. 69 el Dr. Eduardo Echeverría Vallejo comparece, manifestando que en diciembre de 1994 el Banco Consolidado del Ecuador envía a la Notaría a su cargo una minuta de compra - venta e hipoteca años establecidos por la ley para la prescripción de la acción colusoria. Es importante señalar que por reiterados fallos de esta Sala se interrumpe el plazo de prescripción de la acción, que empieza a correr a partir de la fecha en que ocurrió el presunto hecho colusorio y, en consecuencia si el hecho en el abierta, cumpliendo, todos los actos del otorgamiento y negando que se haya hecho firmar en blanco ningún documento a nadie; dice "Nunca he conocido a los señores Wilson Fabián Baquero, Fausto Ramiro Morales Almeida, y su mujer Esther María Pacheco Rivera, Carlos Alberto Morales Pasquel y su mujer Tarcila Bejarano Jara, ni a Blasco Moscoso, por lo tanto como se puede hablar de un acto colusorio si jamás les había visto", y más adelante manifiesta "Si bien fue horror (sic) mecanográfico al otorgarse dos veces la segunda copia", eso tampoco es un acto colusorio, recalcando que, no conoce al demandante, y niega los fundamentos de hecho de derecho, alega falta de derecho del actor, improcedencia de la demanda, ilegitimidad de personería, demanda quinientos millones de sucres por daño moral y pide que se deseche la demanda.

CUARTO.- En el término de prueba se han acompañado diversos documentos del Banco de Colombia, la escritura de la compra e hipoteca abierta de la promesa de compra - venta, se realiza una inspección judicial en la Notaría del Dr. Echeverría hay el acta de una inspección del terreno objeto del litigio; a fs. 156 Y siguientes está el peritaje hecho por el Profesor Coronel (r) Jaime Durán A. quien en las conclusiones señala que no existe unidad de acto de la cual el señor Notario da fe, porque las firmas fueron puestas indistintamente en momentos diferentes, con tintas y plumas diferentes, mecanografiados

unos números de cédula y escritos a mano otros, con espacio en blanco, con irregularidad en la secuencia de las firmas y diferencias entre las copias certificadas otorgadas. Constan respecto a dicho informe la impugnación del Procurador Judicial del Banco GNB, así como por el doctor Eduardo Echeverría. A fs. 186 a 189 vuelta, la Ministra Fiscal de Pichincha Encargada, luego de un análisis que realiza a las piezas procesales, concluye que puede haber "falta de prolijidad, de negligencia, más no se ha probado el pacto colusorio", y que estos hechos motivo de la demanda colusoria debían haber sido objeto de una acción civil, por lo que se abstiene de acusar a los demandados.

QUINTO.- Del análisis del contenido de las tablas procesales, la Sala encuentra que, efectivamente por las propias afirmaciones del Notario de Rumiñahui, Dr. Eduardo Echeverría, además de las otras pruebas, tales como el informe pericial documentológico, aparece con claridad meridiana, la inexistencia del acto solemne y fundamental para la validez de un instrumento público, como el del presente caso, que como lo determina el Art. 29 en concordancia, entre otras disposiciones con los Arts. 6 y 20 de la Ley Notarial, debe ser otorgado ante el Notario, en forma personal por todos quienes intervienen y comparecen al otorgamiento del instrumento y, lo que es más, es obligación del Notario, verificar la identidad y conocer a los comparecientes, lo cual en este caso no ha sucedido, como se recalca por las propias afirmaciones del propio Notario Dr. Echeverría. La Sala, no puede dejar de señalar la preocupación que existe por una práctica inaceptable, como la del caso, en la que un Notario afirma dar fe de un otorgamiento del instrumento, que en la realidad no se produce ni en el lugar ni en los hechos que el documento se otorga para acreditar como verídicos lo cual es grave, porque constituye una falsedad ideológica en instrumento público, al asentar fuera de tiempo y lugar, cláusulas y firmas que debían haberse estampado al otorgar el documento en unidad de acto, lo cual en el caso no sucede, por lo que además de posibles y eventuales hechos infraccionales penales, que se deben investigar estos sirven de base para la acción fraudulenta que en la especie configura el acto colusorio demandado.- Por todas estas consideraciones la Segunda Sala de lo Penal, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPUBLICA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY, revoca la sentencia recurrida y, aceptando la demanda presentada, declara la nulidad de la escritura, cuya copia consta de fs. 6 a 16 de los autos, que contiene el supuesto contrato de compraventa celebrado entre los cónyuges Wilson Fabián Baquero y Marina Adela Clavijo de Baquero, como vendedores y, los cónyuges Fausto Ramiro Morales Almeida y Esther María Sonia Pacheco Rivera de Morales y como compradores, y la hipoteca a favor del Banco de Colombia, que queda sin valor al igual que la inscripción en el Registro de la Propiedad y vuelve igualmente ineficaz cualquier otro convención constante en la misma escritura y posteriores que se basan en la que se declara nula, por lo cual todas las cosas vuelven al estado anterior a la celebración del instrumento antes señalando dejando expeditas las acciones a que hubieren lugar. Se impone a los autores del acto colusorio, Fausto Ramiro Morales Almeida, Esther María Sonia Pacheco Rivera de Morales, al Dr. Eduardo Echeverría Vallejo y al señor Jaime Abelardo Larco Coyago, como autores de las maniobras fraudulentas que constituyen la esencia del pacto colusorio al que se refiere este proceso, la pena de treinta días de prisión, de acuerdo a lo dispuesto por el Art. 7 de la Ley para el

Juzgamiento de la Colusión más la indemnización de daños y perjuicios, costas procesales y honorarios del abogado de la parte demandante que se regulan en doscientos dólares de los Estados Unidos de América, por su trabajo profesional ante la Sala.- Se declara que no hay lugar a la pena para el representante legal del Banco de Colombia, porque la participación de dicha entidad bancaria no aparece en forma evidente como parte de las maniobras fraudulentas previas a la celebración de la escritura a la que se refiere esta acción. Envíese copia certificada de esta sentencia al Consejo Nacional de la Judicatura para que examine la conducta del Notario de Rumiñahui que ha participado en los hechos a los que se refiere esta sentencia.- Notifíquese.

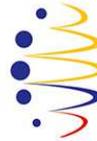
f) Drs. Arturo Donoso Castellón.- Milton Moreno Aguirre.- Jorge Andrade Lara (Conjuez Permanente).



Presidencia  
de la República  
del Ecuador



Plan Nacional  
de Ciencia, Tecnología,  
Innovación y Saberes



**SENESCYT**

Secretaría Nacional de Educación Superior,  
Ciencia, Tecnología e Innovación

## DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, Jaime Andrés Acosta Holguín, con C.C: # 1705325320 autor del trabajo de titulación: *LA UNIDAD DE ACTO*” previo a la obtención del grado de **MAGÍSTER EN DERECHO DE NOTARIAL Y REGISTRAL** en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

1.- Declaro tener pleno conocimiento de la obligación que tienen las instituciones de educación superior, de conformidad con el Artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior, de entregar a la SENESCYT en formato digital una copia del referido trabajo de graduación para que sea integrado al Sistema Nacional de Información de la Educación Superior del Ecuador para su difusión pública respetando los derechos de autor.

2.- Autorizo a la SENESCYT a tener una copia del referido trabajo de graduación, con el propósito de generar un repositorio que democratice la información, respetando las políticas de propiedad intelectual vigentes.

Guayaquil, 28 de mayo de 2018

f. \_\_\_\_\_

Nombre: Jaime Andrés Acosta Holguín

C.C: 1705325320

## **REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA**

### **FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE GRADUACIÓN**

<b>TÍTULO Y SUBTÍTULO:</b>	Unidad de Acto		
<b>AUTOR(ES):</b>	Jaime Andrés Acosta Holguín		
<b>REVISOR(ES)/TUTOR(ES):</b>	Ab. María José Blum M. – Dr. Francisco Obando F.		
<b>INSTITUCIÓN:</b>	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
<b>UNIDAD/FACULTAD:</b>	Sistema de Posgrado		
<b>MAESTRÍA/ESPECIALIDAD:</b>	Maestría en Derecho Notarial y Registral		
<b>GRADO OBTENIDO:</b>	Magíster en Derecho Notarial y Registral		
<b>FECHA DE PUBLICACIÓN:</b>	28 de mayo de 2018	<b>No. DE PÁGINAS:</b>	83
<b>ÁREAS TEMÁTICAS:</b>	DERECHO NOTARIAL – DERECHO REGISTRAL		
<b>PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:</b>	PALABRAS CLAVES: UNIDAD DE ACTO      NOTARIO      OTORGANTES		

#### **RESUMEN/ABSTRACT**

#### **RESUMEN**

El trabajo tiene como título “La unidad de acto”, la Ley Notarial establece los requisitos para redactar una escritura pública, debiendo cumplirse la suscripción de los otorgantes y el notario en un solo acto. El desarrollo tecnológico impide que las personas puedan trasladarse con facilidad a realizar sus actividades, los funcionarios públicos, los representantes de las personas jurídicas no pueden salir de sus oficinas ni recibir a los notarios para poder suscribir los documentos, ellos delegan a otros funcionarios para que revisen la matriz y luego firmarla. La Unidad de Acto ha perdido su esencia dada la complejidad de cumplirla a cabalidad; el Notario, en su accionar, debe cumplir aquello que se encuentra determinado en las leyes, suscribirán los otorgantes y en unidad de acto. Explica cómo influye el requisito de Unidad de Acto en la agilidad del tráfico notarial y permitir una alternativa de suscripción de los documentos notariales. La metodología cuenta con la modalidad cualitativa con el diseño de estudio del caso, y en su categoría no interactiva con enfoque en el análisis de conceptos. Métodos Teóricos inductivo y deductivo, métodos empíricos: análisis del contenido. Hoy la unidad de acto es difícil cumplirla por todo lo que ha implementado la globalización, cabe destacar que autor del documento es el notario, los otorgantes suscriben. Agilitar la unidad de acto y agilidad que el mundo requiere, la unidad debe darse entre cada otorgante y el notario, debe reformarse la Ley Notarial.

#### **ABSTRACT**

The work is entitled "The unit of act", the Notarial Law establishes the requirements for drafting a public deed, the subscription of the grantors and the notary in a single act must be fulfilled. Technological

development prevents people from moving easily to carry out their activities, public officials, representatives of legal entities can not leave their offices or receive notaries to be able to subscribe documents, they delegate other officials so that check the matrix and then sign it. The Unit of Act has lost its essence because the complexity of fulfilling it fully; The Notary, in his actions, must comply with what is determined in the laws, the grantors and the unit of act will subscribe. Explains how the requirement of the Unit of Act affects the agility of notarial traffic and allows an alternative subscription of notarial documents. The methodology has the qualitative modality with the study design of the case, and in its non-interactive category with a focus on the analysis of concepts. Theoretical methods inductive and deductive, empirical methods: content analysis. Today the unity of the act is difficult to fulfill because of everything that globalization has implemented, it is worth mentioning that the author of the document is the notary, the grantors subscribe. To agility the unit of act and agility that the world requires, the unit must occur between each grantor and the notary, the Notary Law will be reformed.

<b>ADJUNTO PDF:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
<b>CONTACTO CON AUTOR/ES:</b>	<b>Teléfono:</b> 0999499918	<b>E-mail:</b> jacoshol@yahoo.com
<b>CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE):</b>	<b>Nombre:</b> María Auxiliadora Blum Moarry	
	<b>Teléfono:</b> 0991521298	
	<b>E-mail:</b> mariuxiblum@gmail.com	

SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA	
<b>Nº. DE REGISTRO (en base a datos):</b>	
<b>Nº. DE CLASIFICACIÓN:</b>	
<b>DIRECCIÓN URL (tesis en la web):</b>	