



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

**MAESTRÍA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

**Trabajo de Titulación Examen Complexivo para la Obtención del grado de  
Magíster en Derecho Notarial y Registral**

**PLAN DE TESIS**

**LA NECESARIEDAD DE LA “UNIDAD DE  
ACTO NOTARIAL” EN LOS ACTOS  
NOTARIALES EN EL ECUADOR**

**AUTORA:**

**Esp. Elizabeth Lina del Carmen Cárdenas Coronado**

**ENERO 2018**



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

## **CERTIFICACIÓN**

Certificamos que el presente trabajo fue realizado en su totalidad por la Esp. Elizabeth Lina del Carmen Cárdenas Coronado, como requerimiento parcial para la obtención del Grado Académico de Magister en Derecho Notarial y Registral.

### **REVISORES**

---

Dr. Francisco Obando F.  
**Revisor Metodológico**

---

Ab. María José Blum M.  
**Revisora de Contenido**

### **DIRECTOR DEL PROGRAMA**

---

**Dra. Teresa Nuques Martínez**

**Guayaquil a 31 de enero de 2018.**



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

## **DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD**

El examen complejo **La Necesidad De La “Unidad De Acto Notarial” En Los Actos Notariales En El Ecuador;** 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 al pie de las páginas correspondientes, cuyas fuentes se incorporan a la bibliografía. Consecuentemente este trabajo es de mi total autoría.

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

**Guayaquil a 31 de enero de 2018.**

---

**Ab. Elizabeth Cárdenas Coronado**



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

## **AUTORIZACIÓN**

**Yo, Ab. Elizabeth Cárdenas Coronado**

Autorizo a la universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la publicación en la biblioteca de la institución del exámen complexivo **La Necesariedad De La “Unidad De Acto Notarial” En Los Actos Notariales En El Ecuador;** cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva autoría.

**Guayaquil, a los 31 días del mes de enero de 2018.**

---

**Ab. Elizabeth Cárdenas Coronado**

## ***AGRADECIMIENTO***

Este trabajo va dedicado a mis padres Corsino Cárdenas Ríos, y Lina Coronado Silva, quienes son las personas que han hecho de mi capaz de continuar mis estudios, y a mi hermano Javier Cárdenas Rosales y su querida familia, por el apoyo mientras estudié en la ciudad de Guayaquil.

## ***DEDICATORIA***

Esta investigación la dedico a todos los Notarios del país, que son quienes se beneficiarán con los cambios realizados, y a mis alumnos, por permitirme llegar a sus mentes.

## RESUMEN

Nuestra legislación habla de la “Unidad de Acto Notarial”; como la suscripción de todas las partes en unidad de tiempo y lugar; esta particularidad, no era una norma escrita, en la antigüedad, sino que dado la peculiaridad del acto jurídico, se hizo común. Existen notas y reseñas de este acto, desde el antiguo Derecho Egipcio, más de 2.500 años antes de Cristo, actos realizados en Plazas públicas, más sucede que en la Actualidad, se presentan una serie de particularidades, que impiden que en este negocio jurídico, estén presentes todas las partes al mismo tiempo, lo que ocasiona, que El Notario Ecuatoriano, esté violando la Ley constantemente, debido a que las ciudades actuales, la nueva comunicación, el sinnúmero de actividades diarias, y la velocidad de la transferencia de bienes inmuebles, se contraponen.

Corresponde entonces demostrar que la suscripción “En Unidad de Acto” descrito en la Ley como "Unidad de Acto Notarial", no es un elemento esencial para la suscripción del mismo, y lo más importantes, que su ausencia no altera la formalidad de la Negociación; en doctrina, se encuentran una infinidad de estudios sobre la “Unidad de Acto Notarial”, su trascendencia, y su necesidad como requisito formal de un acto notarial, más en cuanto a su necesidad de prescindir de esta formalidad, no existen estudios en libros editados; más, en línea, si existen documentos que hablan de la inoficiosa necesidad de mantener la "Unidad de Acto Notarial" en los actos notariales, debido a las circunstancias actuales.

La recomendación es que: “es necesaria una reforma”, ya que el Notario está cayendo en delito de falsedad, pues en realidad no se cumple la "Unidad de Acto Notarial" en todos los actos; lo que hace necesario adaptar el Acto Notarial Latino a las necesidades de la sociedad actual; siendo necesaria provocar una Reforma a la Ley Notarial, apoyada por la Federación de notarios y los Colegios de Notarios, para garantizar la continuidad de los actos Notariales en forma legal.

## ABSTRACT

Our legislation speaks of the “Unity of Notary Act”; as the subscription of all the acts in unity time and place; this particularity was not a written norm in the past, but given the peculiarity of the jurisdictional act, it became common. There are notes and written reports of this act, from Ancient Egypt, 2500 BC, events done in public Plazas, but nowadays, there are a series of peculiarities present, that prevent that in this jurisdictional business, all the parts to be present at the same time, which generates that the Ecuadorian Notary violates the law constantly. Given that the modern cities, new communication, the unending daily activities, and the velocity of transference of property counter pose.

It is correspondent then to demonstrate that the subscription “En Unidad de Acto” described in the law “Unidad de Acto Notarial”(Unity of Notarial Act), is not an essential element for the subscription of it, and most importantly, its absence does not alter the formality of the Negotiation. In doctrine, we can find innumerable amount of studies about “Unidad de Acto Notarial” (Unity of Notarial Act) unity of notary act, its tendencies and its need as a formal requirement of a Notary Act, but when we talk about its necessity of presiding this formality, there aren't studies in edited books. Online nevertheless, there are several documents speaking of the inefficient need of maintaining “Unidad de Acto Notarial” (Unity of Notarial Act) in notary acts, given the current circumstances.

The recommendation is that “we need a reform”, given the fact that the Notary is falling in a falsity crime, because in reality the “Unidad de Acto Notarial” (Unity of Notarial Act) is not fulfilled in every process. For which it is a necessity to adapt the Latin Notary Act to the needs of the current society; making it a necessity to provoke a reform in the Notarial Law, supported by the Notary Federation and the School of Notary's to ensure the continuity of Notary Acts in a legal perspective.

## INDICE

<b>Carátula</b>	
<b>Declaración de Responsabilidad</b>	<b>iii</b>
<b>Autorización</b>	<b>iv</b>
<b>Agradecimiento y Dedicatoria</b>	<b>v</b>
<b>Resumen</b>	<b>vi</b>
<b>Abstract</b>	<b>vii</b>

### CAPÍTULO I

Introducción	1
El Problema	1
Objetivos	2
Objetivos Específicos	3
Breve Descripción Conceptual	3

### CAPÍTULO II

#### EL DESARROLLO

##### Subcapítulo I

Planteamiento del Problema	6
Antecedentes	6
Descripción del Objetivo de la Investigación	16
Pregunta Principal de Investigación	18
Variables	18
Indicadores	18
Preguntas Complementarias de investigación	19
Variables	19

Indicadores	20
-------------	----

## **Subcapítulo II**

### **Fundamentación Teórica**

Antecedentes de Estudio	20
Principios que rigen el Servicio Notarial, Principios Notariales en el Ecuador.	24
Definición de Términos	35
Metodología	37
Modalidades	37
Población y Muestra	37
Métodos Teóricos	38
Métodos Empíricos	39
Métodos Matemáticos	39

## **CAPÍTULO III**

### **RESPUESTAS**

Base de Datos	40
Análisis de Resultado	41
<b>Conclusiones</b>	<b>48</b>
<b>Recomendaciones</b>	<b>51</b>

<b>BIBLIOGRAFÍA</b>	<b>53</b>
---------------------	-----------

## **CAPITULO I**

### **INTRODUCCIÓN**

#### **EL PROBLEMA**

Nuestra legislación en el Ecuador en el artículo 29 numeral 11 de la Ley Notarial, habla de la “Unidad de Acto Notarial”; lo dice en la norma y se entiende que al final de la escritura madre, deben suscribir todas las partes y testigos que son parte de la escritura, más agrega la frase “En Un solo Acto”, es decir que deben suscribir todos y estar todas las partes en unidad de tiempo y lugar, para que se cumpla lo ordenado en la norma, en un solo acto; este acto jurídico no es nuevo, más en la antigüedad no era una norma escrita, sino que dado la peculiaridad del acto jurídico, se hizo común, del estudio realizado, se encuentran reseñas de este acto, desde el antiguo Derecho Egipcio, más de 2.500 años antes de Cristo; más sucede que en la Actualidad, se presentan una serie de particularidades, que impiden que este negocio jurídico, o acto jurídico, estén presentes todas las partes al mismo tiempo, lo que ocasiona, que El Notario Ecuatoriano, esté violando la Ley constantemente.

Existen diferentes Actos Jurídicos en una Notaría, desde el más simple, que es una Declaración Juramentada, que puede ser realizada por una persona, hasta la finalización de un Negocio Jurídico como una compra venta de un Bien Inmueble, o la constitución de una compañía, hay que tener en cuenta que hay ciertos negocios jurídicos, en los cuales existe una parte completamente dispar de la otra, como una institución Bancaria, o Instituciones del Estado o Privadas y particulares, no firman en "Unidad de Acto Notarial", inclusive las grandes instituciones solicitan se les lleve el documento, mientras que los particulares se acercan a las respectivas Notarías, situaciones similares se presentan cuando se trata de permisos de salida del país, divorcios, liquidaciones, y los ex cónyuges no desean acercarse al mismo tiempo a la Notaría; con el fin de evitar roces y contratiempos, acuden en diferente tiempo, nuevamente violando la ley Notarial, los Notarios del País.

Es indudable que los tiempos cambiaron, en Grecia y Roma estos actos se hacían en una plaza pública, más ahora; el tiempo, las ciudades, la nueva comunicación, y el sinnúmero de actividades diarias, y la velocidad de la transferencia de bienes inmuebles, se contraponen entre las obligaciones de unas con otras personas. Los Bancos por ejemplo tramitan una serie de créditos hipotecarios al mismo tiempo, de igual forma el Banco del Seguro social BIESS, se dedica exclusivamente a créditos hipotecarios, las escrituras se suscriben una vez que se han realizado una serie de averiguaciones por parte de los bancos que se aseguran que los interesados cumplen los requisitos para recibir el crédito, y posterior a ello, se cumplen otra serie de requisitos, que exigen los departamentos legales para asegurarse que las partes tienen capacidad legal para dicha transacción, luego de ello y con toda la documentación se procede a la formalización en una Notaría Pública; de esta manera todo se convierte en un proceso, y no en un acto individual, motivo que no facilita la suscripción en "Unidad de Acto Notarial".

Con estos antecedentes, es necesario y urgente actualizar La Ley Notarial, y adecuarla a las necesidades actuales pero indiscutiblemente manteniendo la Formalidad que enviste el Acto Notarial y su esencia latina.

## **OBJETIVOS**

### **OBJETIVO GENERAL**

Demostrar que la suscripción "En Unidad de Acto" descrito en la Ley como "Unidad de Acto Notarial", de las partes intervinientes en el negocio jurídico u acto notarial, no es un elemento esencial para la suscripción del mismo, y su ausencia no altera la formalidad de la Negociación, ya que existen otros principios que se adecúan a las necesidades actuales, y que colaboran en el cumplimiento de la Ley por parte del Notariado Ecuatoriano.

### **OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

1. Garantizar la formalidad del Acto Notarial, y su trascendencia, como garantía de la seguridad jurídica, sin la existencia del texto que consta en la ley que dice: "Unidad de Acto Notarial" en la suscripción”.
2. Prevenir que la garantía del Acto Notarial Latino, al adaptarlo a las necesidades de la sociedad actual, mantenga la formalidad y garantía de seguridad jurídica que se requiere.
3. Demostrar que la Formalidad del Acto Notarial, reposa: a) En la capacidad legal, b) En la garantía de la seguridad jurídica, c) En el reconocimiento público de su existencia, y d) En su publicidad, no siendo el elemento “Unidad de Acto Notarial” necesario para la trascendencia de su reconocimiento.
4. Demostrar que el Principio de inmediación es el nexo íntimo en la estructuración del instrumento público, que se adapta a las necesidades actuales en la formalización del Acto Jurídico ante Notario Público.

## **BREVE DESCRIPCIÓN CONCEPTUAL**

Nuestra Ley en el Ecuador habla o señala: "Unidad de Acto Notarial" Notarial en la Suscripción del Documento” más sin embargo al revisar la doctrina existente en derecho notarial, no se encuentra en la Antigüedad y hasta la Edad Media registrada esta necesidad que dice "Unidad de Acto Notarial", de hecho revisando literatura al respecto encontramos un sinnúmero de autores de libros que describen lo necesario para un Acto Notarial, así tenemos a la Dra. Ana Raquel Nuta, autora del “Curso de Derecho Notarial”<sup>1</sup>, en la página 189 que se refiere a los elementos constitutivos y presupuestos para la Validez del Contrato, y señala como elementos esenciales: a) La capacidad, b) El consentimiento, c) El objeto, d) La forma; todos estos como elementos naturales, también el precio, y los accidentales que modifican sus efectos normales o lo limitan, en estos elementos en ningún momento mencionan la necesidad que esto sucede en el mismo espacio temporal.

---

<sup>1</sup> “Curso de Derecho Notarial ”Dra. Ana Raquel Nuta, página 189. ...3.1.3 ELEMENTOS CONSTITUTIVOS Y Y PRESUPUESTOS DE VALIDEZ DEL CONTRATO. Con la denominación, un tanto vaga, de “elementos”, la doctrina clásica ha designado a aquellos requisitos que integran el contrato y contribuyen a su formación y validez.

De la misma manera el Dr. Camilo Borrero en su libro “Práctica Notarial” Tomo 1<sup>2</sup> en su presentación del libro manifiesta que la finalidad del Derecho Notarial es brindar una vida comercial sana y seguridad jurídica; también señala que, para que se alcance esta finalidad, se requiere que el derecho, ajuste sus disposiciones a la voluntad de los contratantes; y que esta voluntad logre una permanencia que supere la débil memoria humana; dice también que la intervención de un tercero, es para que se vele por la consecución de estos objetivos, y que al estar este tercero independiente, es rito se perpetúe con ayuda de la escritura; y nuevamente entramos en la necesidad de ajustar la ley a la voluntad de las partes, con el fin de que el negocio sea sano, y se ajuste a la necesidad del negocio mismo; voluntad que queda perpetuada al quedar escrita en libros notariales; agrega que es la verdadera intención de los contratantes, más que el hecho de firmar juntos. Sin embargo el mismo autor en la Revista del Colegio de Abogados de Loja<sup>3</sup>, al hablar de la fé pública del Notario, nada dice sobre la suscripción “Unidad de Acto Notarial”, a pesar de que señala cuales son los formalismos que debe tener el instrumento público para hacer fuerza de prueba.

Por otro lado la Dra. María Pía Iannuzzelli de Velázquez<sup>4</sup> en su libro “Las Atribuciones del Notario en la Legislación Ecuatoriana” si menciona que la Ley Ecuatoriana obliga, como parte de las formalidades de nuestra ley, a que esté en su presencia cuando intervengan y así consta en la página 48 de su libro; más no hace ninguna acotación al respecto excepto que nuestro sistema jurídico está lleno de formalidades como ésta.

Al Revisar nuestra ley y el análisis histórico de la suscripción "Unidad de Acto Notarial", se aprecia que es una formalidad en nuestra legislación, que se

---

<sup>2</sup> Dr. Camilo Borrero en su libro “Práctica Notarial” Tomo 1. PRESENTACIÓN. Para que el Derecho Notarial alcance la finalidad señalada se requiere: a) del ajustamiento a derecho de las disposiciones de voluntad de los contratantes, y, b) la certeza de que lo dispuesto o convenido logre una permanencia que alcance fielmente más allá de la más exacta y dilatada memoria humana. Y, para ello es necesario valerse de dos medios. 1) La intervención de un tercero imparcial –el Notario- que vele por la consecución de esos objetivos; y, 2) la utilización de la escritura para perpetuar la fiel representación de lo dispuesto y concertado.

<sup>3</sup> Colegio de Abogados de Loja. “REVISTA DEL COLEGIO DE ABOGADOS DE LOJA” Editorial Originales & Copias, Loja Ecuador, 2006. Página 151.

<sup>4</sup> Dra. María Pía Iannuzzelli de Velázquez “Las Atribuciones del Notario en la Legislación Ecuatoriana” página 48 último párrafo. Nuestro sistema jurídico se encuentra lleno de formalidades, una de ellas es la que se establece en este número del artículo 29 de la Ley Notarial, que se asemeja a la obligación que tiene, conforme al Código de Procedimiento Civil, el juez de hacer leer en público la sentencia antes de la notificación de la misma a las partes.

perfeccionó en forma positiva con el transcurrir de los años, por la costumbre de asistencia de las partes al escribano y luego al notario para exteriorizar sus compromisos, o deseos; es una formalidad que ha permanecido en la historia notarial, primero como necesidad, luego como costumbre y luego positivamente se legisló, más en general no proporciona en la actualidad elementos al acto jurídico que devengan de una naturaleza contractual esencial que afecte el negocio jurídico, o su permanencia escrita.

El mundo actual, transversal como es hoy gracias a la globalización, necesita ajustar sus formalidades, y mantenerlas como garantía de la seguridad jurídica, ajustándose a la realidad y la necesidad actual, considerando que la necesidad de la civilización crea derecho, así como en ocasiones el derecho crea cultura, más si una de ellas se opone al desarrollo humano, simplemente será desechado por caducidad.

## **CAPÍTULO II**

### **DESARROLLO**

#### **Subcapítulo I**

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

###### **Antecedentes**

El mundo cambió, la globalización es un hecho, y con ello el mundo de las comunicaciones, lo que logró una trazabilidad en las actividades de las personas, cambiando la forma en que vivimos; uno de los hitos más identificables en este cambio es el internet; con el internet, pasamos de la carta al mail, de enviarnos comunicaciones que tomaban seis meses en llegar de un destinatario al otro, a comunicaciones casi instantáneas entre seres sin importar la distancia, y la capacidad de comunicarnos entre Ecuador y China, Ecuador y Europa y en Quito o Guayaquil mismo, en tiempo real, una disminución impresionante de tiempo solo gracias al cambio en la tecnología de las comunicaciones, y de la noche a la mañana evolucionaron y pasaron de meses a comunicaciones prácticamente instantáneas.

El segundo hito identificado a finales del siglo veinte, como otro de los aportes tecnológicos más grandes de la evolución; fue el teléfono celular, si bien existía ya el teléfono, el teléfono celular aceleró y dinamizó las comunicaciones entre las personas, de hecho el descubrimiento teléfono celular fue más allá, y no solo cambio la comunicación telefónica, sino que en la actualidad ha traspasado límites increíbles al fusionar el internet con el teléfono, y crear un elemento comunicacional obligatorio en las manos de cualquier persona.

Es válido recordar que previo al celular, el fax ayudó a compartir documentos escritos entre las personas, lo que facilitó conocer decisiones escritas, nuevamente dinamizando el mundo de los negocios, de las compañías, cambiando la visión empresarial, lo que hizo que las compañías, que no se actualizan en tecnología, sucumban ante la evolución.

La historia señala que, los años finales del Siglo XX, marcaron una real transformación en el mundo, o como lo señalan los historiadores, cambió al mundo, como era conocido hasta ese entonces.

El mundo notarial es tan antiguo como la historia escrita que tenemos de nuestra civilización, y se ha mantenido similar en estos últimos cuatro mil años, lo confirmamos con la investigación publicada por la Dra. Norma Plaza de García en su libro “Escribanos y Notarios”<sup>5</sup>, en la primera Parte de su Libro, cuando se refiere a Egipto, señala que dentro del Palacio del Faraón el único funcionario que era de la plebe era el escriba egipcio, y la primera escritura de la que se tiene conocimiento tenía como nombre “documento del escriba y testigo”; en esa época las minutas eran hechas en piedra caliza; esto fue comprobado ya que Ramses II es uno de los faraones más conocidos por la cantidad de restos que han sido encontrados de su sepulcro, su Dinastía gobernó sesenta y seis años de 1.279 a 1.213 Antes de Cristo; el documento final del escriba era escrito en papiro.

En Grecia los notarios antiguos eran llamados Singrafos, Apógrafos y logógrafos, su función principal era reducir a escrito las peticiones de la ciudadanía, y los documentos públicos, también realizaban muchos escritos contables, como informes contables sobre todas cuentas que pertenecían al Estado, de la misma manera redactaban resúmenes de las Actuaciones del Estado, sus sesiones y de las diferentes estructuras gubernamentales, de transacciones gubernamentales y acontecimientos triviales e históricos, ellos lo escribían tal y como sucedía, no agregaban nada adicional, y por eso su nombre y seguridad, estamos hablando de la época Romana durante los más o menos doscientos años antes y después de Cristo.

---

<sup>5</sup> “Escribanos y Notarios” Dra. Norma Plaza de García página 1, EGIPTO. No puede haber historia notarial sin partir del escriba egipcio, único funcionario del Faraón nacido de la plebe. La primera escritura sería entonces, el llamado “documento del escriba y testigo”. Las “minutas” o borradores se hacían en piedra caliza, y el documento final en papiro.

Hasta este momento, la “Unidad de Acto Notarial” era parte del Acto Notarial, pues quien escribía era el Logógrafo o Notario o escriba, la escritura estaba reservada para muy pocas personas, a ello se sumaban las distancias que podían existir entre las partes contratantes, teniendo en cuenta las comunicaciones existentes en aquella época, estas necesidades convergían en que las partes acudan al escribano o notario para que exteriorice sus deseos, ya como actos jurídicos, como un testamento; o una transferencia de un bien; y lo plasme en un documento escrito a papel, que perdure su oferta, deseo o negociación. De ahí que la “Unidad de Acto Notarial” era un hecho inherente a la actividad del Escribano o Notario, sin el cual no era posible realizarlo, no hacía falta que este escrito en alguna norma.

En Roma el escriba era un hombre preparado, ilustrado a más de saber escribir, tenían conocimientos de leyes, y al estar presentes en las actividades de las ciudades o civitas, se convirtieron en personas ilustradas, siendo su función similar a la existente en Egipto, es decir reducían a escrito lo solicitado por las partes, y en esta función también convertían en libros las leyes que las autoridades emitían.

Los escribas en roma se multiplicaron y tomaron diversos nombres conforme sus necesidades, habían para todo tipo de requerimientos, así estaban los librarius, encargados de acomodar los libros, los cartularios, notarius, en el libro “la Función Notarial en Roma” escrita por Miguel Sánchez Maluf <sup>6</sup>, señala una serie de variedades de escribanos y dice que sus diferentes nombres eran: “*notarii, scribae, tabeliones, tabularii, chartabulariim actuarii, librarii, emanuenses, logographi, refrendarii, cancelarii, diastoleos, censuales, lobelenses, numerarii, scriniarii, cornicularii, exceptores, epistolares, consiliarii, congitores, apparitores, lictores, accensi, viatores, praecones, arúspices, tibirii, etc.*” , también señala que el que más se ajusta a las labores actuales es el tabelión; más sin embargo parecería que el notario actual realiza todas esas actividades juntas.

Así los **cerarii** eran los funcionarios que escribían en tabillas de cera, los **accensi** eran secretarios o auxiliares de magistrados, muy parecido a la función de

---

<sup>6</sup>SÁNCHEZ MALUF, Miguel, “LA FUNCIÓN NOTARIAL EN ROMA”, página 161.

secretario que realizan ahora en las cortes, los **sensuales** eran los encargados de redactar, y registrar, lo que tenía referencia con los integrantes del senado, así llevaban sus patrimonios, sus escritos, los cuidaban, redactaban, corregían si era necesario, más que nada la parte patrimonial, su recopilación es lo llamado hoy “Derecho Pretoriano” que no es más que la recopilación de las estadísticas patrimoniales, fortuna de los senadores y la repartición de las preturas, conocida como los edictos del pretor, que es el patrimonio y su repartición de los senadores romanos, repartían los edictos del pretor.

Los escribas **fiscalis** eran los encargados de la Hacienda Pública; los **librarii** eran los bibliotecarios, los **notarii**, eran quienes copiaban, dicen que lo hacían muy rápido; los **accensi** ayudaban a magistrados del imperio; el **scribae** custodiaba documentos y ayudaba al pretor conocido como diputado o asambleísta en la actualidad, su característica, es que era libre, el **notarii** o **notarius** receptaba y redactaba en papel lo que decían las personas, como el taquígrafo antiguo; el **tabularius** realizaba en cera las cubiertas de texto; y escribían o tabulaban como su nombre indica los resúmenes de contaduría que pertenecía a la administración pública o central, es decir municipios o lo que se conoce como ministerios; también registraban nacimientos y estado civil.

Las funciones de cada uno de ellos estaba escrita en la Lex de Scribis, Victoribus o Procenibus, para de la Ley Cranelia Sullae; de dónde se conoce que tenían una remuneración y habitación; siendo una labor tan necesaria ya en estas civitas organizadas, su popularidad se extendió al mundo latino, Francia y España. Justiniano cambió las leyes, más mantuvo muchas de las funciones de los escribas, sus funciones constan en el Corpus Juris Civilis de Justiniano.

Situados históricamente antes de Cristo y hasta el Siglo III Después de Cristo D.C., en que Roma pasó de ser una República a ser un Imperio; nos encontramos ya con leyes que determinan las actividades de los notarios, y se advierte, al igual que lo señala el Código Orgánico de la Función Judicial<sup>7</sup> ecuatoriana, en la época

---

<sup>7</sup> **CODIGO ORGÁNICO DE LA FUNCIÓN JUDICIAL.** Art. 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

actual, que los Notarios, son auxiliares de la parte pública y siendo realistas, porque no decirlo también, son auxiliares para la ciudadanía.

Es en Roma dónde se manifiesta por primera vez en forma escrita, ya en derecho positivo esa práctica notarial, con el nombre “Unitas Actius”, y lo encontramos en la Ley Aquilus Romana, bajo el Imperio de Roma, y en esta ley el formalismo para la transmisión de una propiedad, revestía de una importancia, que la ausencia de uno de ellos ocasionaba la nulidad, en esta etapa histórica encontramos el nacimiento del Acto Notarial, y ya se identifican las etapas del mismo Acto Notarial.

Argentino Nure, en su libro “Tratado de Derecho Notarial”<sup>8</sup> nos dice que los formalismos que se exigían en el Imperio de Roma eran el nexium, la stipulatio, la mancipatio y la in iure cessio; nos dice que la stipulatio consistía en la presencia de las partes, y en el consentimiento.

Otra institución jurídica que exigía esta “Unidad de Acto” en el Imperio de Roma era el testamento, denominado **“Per aes et Libram”** dónde se exigía que al mismo tiempo estén tanto el testador como sus siete testigos, y una vez suscrito se colocaban los sellos de forma inmediata.

En la Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay en la Quinta Jornada Notarial Uruaya, realizada en diciembre de 1952, encontramos la ponencia de Esc. Julio r. Bardallo y Esc Adhermar Carámnula<sup>9</sup> quien habla de la "Unidad de Acto Notarial", y recoge lo señalado en la Novela 45 del Emperador Justiniano, y lo recoge como el texto de mayor trascendencia del derecho romano, dónde ya se ubica la parte formal de la “Unidad de Acto”, y la reproduce de la siguiente manera:

---

documentos determinados en las leyes y dar fe de la existencia de los hechos que ocurran en su presencia. El ejercicio de la función notarial es personal, autónomo, exclusivo e imparcial.

<sup>8</sup> NERI. Argentino I. “TRATADO TEÓRICO Y PRÁCTICO DE DERECHO NOTARIAL” Volumen 3, ediciones Depalma Buenos Aires. 1970. Página 819.

<sup>9</sup> Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay, “**QUINTA JORNADA NOTARIAL URUGUAYA**”, Buenos Aires 580; jornada del 5 al 8 de diciembre de 1952, Ponencia del Notario Esc. Julio R. Bardallo y Esc. Adhemar Carámbula, titulado “La Unidad de Acto en las Escrituras Públicas” página 199.

*“Pues nosotros creemos que es conveniente auxiliar a todos, y hacer una ley común, para todos los casos, a fin de que a los mismos que están al frente del trabajo de los Notarios se les imponga de todos modos, que formalicen por sí el documento, y que estén presentes hasta que se acabe y no se ponga al documento la conclusión (et nonaliter inponatur carta: completio), de otra suerte, si no se hubieran hecho estas cosas, a fin de que tengan medio de conocer el negocio e interrogados por los jueces puedan saber lo que siguió y responder, principalmente cuando no sabe de letras los que encargan tales cosas, en quienes es fácil e incontrarrestable la negación de lo que verdaderamente se hizo....” Se sanciona la omisión con la pérdida de la plaza, hoy diríamos Notaria y equivaldría a la desinvestidura”.*

El antiguo Israel, varios siglos Antes de Cristo, también contaban con los escribas que fueron fundamentales dentro de su religión, aparte de su vida político y social, pues la Torah, o libro de la ley, tenía las normas con las cuales coexistía su sociedad; así que los escribas debían copiar la Torah, respetando las normas que se les exigía; la Torah era escrita en pergaminos de cuero de animales, su escritura debía ser simétrica respetando las separaciones, acentos y no debía existir errores, o no se aceptaban las copias.

El pueblo judío tenía tres tipos de escribas, los de la ley, los del pueblo y los comunes; los de la Ley eran muy respetados, eran prácticamente intérpretes de la ley, hay escribas que constan en la Biblia y han trascendido en la historia, como son Hillel, Sammai y Gamaliel que fue el maestro de San Pablo; son identificados también y se los recuerda por haberse hecho a los fariseos y despreciar a Jesús. Los escribas del pueblo eran sus magistrados, y los escribas comunes eran los secretarios normales de hoy.

En la Antigua Palestina, Antes de Cristo, el escriba era conocido por interpretar la ley, lo que hace ahora la Corte Constitucional y la Asamblea; al igual que en el pueblo de Israel, más sin embargo esta trascendencia y Autoridad disminuyó rápidamente con los años, después de Cristo, el Escriba fue un auxiliar, como lo es hasta ahora.

Ya situados en la Edad Media nos encontramos con los escribas en España, ya con leyes escritas claras, quienes adoptaron muchas de las leyes del pueblo Judía, que ya poblaban la península Ibérica desde el Siglo III, lo que generó inclusive guerras de creencias en el Siglo V, y así en el Ordenamiento de Alcalá dice que el Testamento hecho por escribano “deben y ser presentes a lo ver otorgar tres testigos a lo menos”; de la misma manera se encuentran en las leyes de Alfonso X, dónde en la Ley 3ª, Rótulo I de la Partida Sexta, cuando ordena que “non se metan entremeido otros fechos extraños fasta que lo hayan acabado”, en la Ley de Alcalá de 1503 se señala la necesidad de la “No Interrupción” desde la lectura hasta la firma del autorizante.

Ya en la Modernidad, el Código Civil español, en su Artículo 699 dispone: *“Todas las formalidades expresadas en esta Sección se practicarán en un solo acto, sin que sea lícita ninguna interrupción, salvo la que pueda ser motivada por algún accidente pasajero”*, La Ley Notarial de España<sup>10</sup> no señala nada sobre la "Unidad de Acto Notarial", más sin embargo la jurisprudencia, a partir de una célebre Sentencia de 5 de junio de 1894, manifestó las partes del Acto Notarial que el testamento inicia con su lectura.

Más con la publicación del reglamento de 30 de diciembre de 1862, en su Artículo 81 se señala lo siguiente: “la presencia de los testigos se requiere para la lectura, consentimiento y firma, que tendrá lugar en un solo acto”; más en la Reforma del mismo Reglamento el 8 de Agosto de 1935, ya **no** consta la frase “En un solo Acto”.

En América las Leyes de Indias primero venían directamente de España, del Rey, y dada la dificultad de dirigir desde España a Indias y de las diferencias de legislación, el Rey se vió en la obligación de elaborar leyes diferentes para América, y así vinieron las primeras leyes en 1540, dónde ya se remitieron las primeras normas para los escribanos.

---

<sup>10</sup> Ley del Notariado de 28 de mayo de 1862.

La Doctora Norma Plaza de García<sup>11</sup> en su investigación encontró en La Universidad Católica de Guayaquil, que en mayo de 1982 la revista Historia del Derecho, realizó una recopilación de las leyes de América, en el Tomo Segundo de la Recopilación de Leyes de Indias de Carlos II, se encuentra lo siguiente relativo al nombramiento de los Escribanos:

“Su nombramiento.- en el Reino de Castilla: ni los Virreyes y Justifias, ni los Presidentes de Audiencias, visitas o residencias, Gobernadores, Alcaldes ordinarios, etc., podían nombrar Escribanos perpetuos o por tiempo limitado, quienes debían obtener el título y la Notaría del Rey, directamente despachando por el Consejo de Indias, según norma emanada del Rey Felipe II e Madrid, el 5 de agosto de 1565, el 19 de diciembre de 1568 y 16 de octubre de 1570”.

También señala ya una pena por contravenir sus normas, y así transcribo: *“Pena por contravención.- Todos los autos judiciales, y extrajudiciales, escrituras públicas, testamentos, notificaciones, y los demás que se deban hacer ante Escribanos, en que intervengan su fé, legalidad, y autoridad, pasen y se otorguen y actúen precisamente ante los Escribanos Públicos y Reales, que tienen o tuvieren título o notaría de los señores Reyes, nuestros progenitores, o nuestro, despachado por el Consejo de Indias, y ninguno que hubiere oficiado de Escribano por nombramiento de los Virreyes, Gobernadores, Audiencias, y las demás justicias referidas, sea permitido a proseguir en el uso y ejercicio del dicho oficio, so pena de quinientos pesos por la primera vez y de ochocientos pesos por la segunda y si reincidiere hasta la tercera, no sólo se ejecutará en ellos la pena pecuniaria referida, que aplicamos a nuestra Cámara, Juez y Denunciador, por Tercias partes, sino de la seis años de destierro del Reino, o Provincia donde se hallaren. Y todos los instrumentos, escrituras, autos judiciales, y extrajudiciales, en contravención de esta nuestra Ley, no tengan valor, ni efecto, ni se puedan presentar en juicio, ni fuera de él, púes faltando la forma substancial, que es defecto de autoridad y aprobación nuestro al título ya dado, o que de nuevo se diere por el dicho nuestro Consejo a quien toca únicamente, no pueden tener efecto, ni valor alguno...”*

---

<sup>11</sup> PLAZA DE GARCÍA, Norma. “ESCRÍBANOS Y NOTARIOS”, Editorial Luis Perez Larain 1990. Ecuador.

Las Leyes de Indias también crearon varios tipos de escribanos, como los escribanos Públicos, Escribanos Reales, Escribanos de Cabildo; Escribanos de Cámara; cada uno tenía su jurisdicción, y las mismas leyes determinaban obligaciones, como que eran depositarios, que no podían actuar fuera de su jurisdicción, que eran custodios de sus archivos, que debían coser sus libros, que debían dar recibo y devolver los documentos con inventario, también tienen la obligación de sujetarse a los aranceles, que no podían litigar, no podrían intervenir en contrataciones de oro y plata, también estaba la prohibición de ser notarios a los mestizos y mulatos, y los encomenderos; más no existía ninguna obligación de que los actos sean realizados en unidad.

De la historia del Escribano, nos queda claro que su función original de alguna manera se mantiene, con la diferencia que antiguamente el Notario reducía a escrito la voluntad de las partes, posteriormente ponía los sellos, mientras que en la actualidad la voluntad de las partes, ya viene escrita en una minuta hecha por su abogado particular, y lo que hace el Notario es agregar cláusulas y poner el formato que utiliza, para la suscripción de las partes, dónde agrega su presencia como símbolo de fé para las partes; si bien en determinadas épocas como Roma, España, existieron varios tipos de escribanos, según las clases sociales por sobre todo, en la actualidad, la función del Notario mantiene una jurisdicción, pero realiza todas las actividades sin distinción si se trata que sea para la iglesia, el Pueblo, o el Estado o instituciones Estatales.

En cuanto a la suscripción en "Unidad de Acto Notarial", si bien en determinada época en el Imperio de Roma, y en España, se legisló la obligatoriedad de la "Unidad de Acto", esta no fue continua, fue una formalidad que duró legislada por muy poco tiempo, y que al parecer fue puesta por los testamentos por sobre todo, y también por la costumbre, y se volvió una costumbre que se manifestaba en forma positiva, es decir en las leyes en las diferentes épocas, esa costumbre de ver el ejercicio del escribano o del notario de estar en una Plaza o lugar, dónde confluían las partes para que quien sabía escribir, traslade al papel o papiro las obligaciones de las partes, esta era forma en que trasladaba el notario o escriba a forma escrita el deseo de las partes, si recordamos esa época eran muy pocos los que podían escribir en aquellos años, de ahí la necesidad de acudir al escribano.



## 2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DE INVESTIGACIÓN

Antonio Rodríguez Adrados<sup>12</sup>, en su documento en línea señala que en general la “Unidad de Acto Notarial” ha sido fuerte de grandes críticas por no ajustarse al tráfico actual siempre creciente, hecho que es el servicio Notarial Ecuatoriano, un tema de permanente preocupación, ya que los representantes de instituciones grandes, públicas y privadas, se niegan a acudir a la firma de los documentos, con sus contrapartes, debido a la presión de su tiempo.

La verdad es que existe una diferencia en el manejo documental de una Notaría Pública con el de una Institución; las Notarías realizan actos individuales conforme la llegada de sus usuarios, y su despacho es de la misma forma, en forma individual cada acto, los ayudantes de la Notaría, atienden Acto por Acto, a cliente por cliente; mientras que las Instituciones, como un Banco, realiza procesos continuos, muy semejante a la producción de carros, por lotes, de la misma manera el banco tomará un grupo de peticiones y por procesos irán pasando de departamento en departamento, hasta lograr su aprobación, e irán saliendo del Banco aprobados o no aprobados en forma continua; a esto se refiere el Autor de Documento señalado cuando habla del aumento del tráfico; mientras las instituciones corresponde la revisión por procesos, la Notaría atiende por casos, una gran diferencia.

Además, la suscripción de un documento en una Notaría Pública es la culminación de un Negocio Jurídico, un negocio jurídico está compuesto de varias partes, de todas las cuales, la suscripción en la Notaría es la culminación de esa negociación; y, es el deseo de las partes, o la obligación legal de que esa negociación culmine con una formalidad pública, que es la suscripción ante un Notario Público.

No se puede saber cuánto tiempo pueden durar una negociación, esta puede tomar horas, días o años, y el notario Público puede ser considerado en un inicio un

---

- <sup>12</sup><http://www.elnotario.es/index.php/hemeroteca/revista-24/1666-principio-de-la-unidad-de-acto-formal-0-12874558393726646> Antonio Rodríguez Adrados La Unidad de Acto.

consultor para la negociación, y durante el proceso, también puede intervenir como consultor, más su real intervención es en la suscripción final del documento, cuando lo Autentica, y lo coloca en el protocolo de escrituras, las obligaciones que señala la ley ecuatoriana son las siguientes:

**“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. 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 (sic);
- 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.” (negrilla es propia)*

Más sin embargo para que el notario cumpla con la verificación de la capacidad, libertad y conocimiento de los integrantes, no es necesario que todas las partes se encuentren presentes al mismo tiempo, más sin embargo los Notarios del País se encuentran en la necesidad de cumplir con esta obligación formal que es la “Unidad de Acto”, ya que la Ley lo exige como requisito formal en su artículo 29 numeral 11, y en infinitas ocasiones, los Notarios, deben violar esta disposición, que siendo un requisito formal, en forma intermitente estuvo a lo largo de la historia por pocos años en las diferentes leyes existentes a través de la historia, y fue reproducida en la Ley Notarial Ecuatoriana cuando se la elaboró, en el año 1966 mediante un Decreto Supremo.

### **3. PREGUNTA PRINCIPAL DE INVESTIVACIÓN**

¿Puede mantenerse la Formalidad de la negociación Jurídica o del Acto notarial realizado ante el Notario Público, y la garantía de seguridad jurídica en su suscripción, si se elimina la “La Unidad de Acto” de la Ley Notarial Ecuatoriana?

#### **VARIABLE**

La formalidad del acto jurídico frente a la eliminación de la “La Unidad de Acto Notarial” de la Ley notarial.

#### **INDICADORES**

Formalidad del acto jurídico notarial;

Negociación jurídica;

Seguridad jurídica;

Suscripción;

Ley Notarial Ecuatoriana;

“Unidad de Acto Notarial”;

#### **4. PREGUNTAS COMPLEMENTARIAS DE INVESTIGACIÓN**

- 4.1 ¿Se puede garantizar la seguridad jurídica del Acto Notarial, si se elimina de la Ley Notarial la formalidad notarial denominada “Unidad de Acto Notarial”?
- 4.2 ¿Es posible continuar con la garantía del Acto Notarial Latino, si se lo adapta a las necesidades de la sociedad actual?
- 4.3 ¿Es posible que la formalidad que tiene en general el Acto Notarial, repose en la capacidad legal, la seguridad jurídica, la trascendencia del reconocimiento público de su existencia, y de su publicidad, y no en la “Unidad de Acto Notarial”?
- 4.4 ¿Es posible que el principio de Inmediación, supla y supere a la formalidad de la “Unidad de Acto Notarial”, manteniendo la estructura del instrumento público, adaptándolo a las necesidades actuales de la población?
- 4.5 ¿Existe la posibilidad de reformar la Ley Notarial y eliminar la formalidad de la “Unidad de Acto Notarial”?

#### **5. VARIABLES**

La seguridad jurídica frente a la eliminación de la formalidad "Unidad de Acto Notarial";

Garantizar el Acto Notarial Latino frente a la adaptación de la necesidad actual;

La capacidad legal, seguridad jurídica y reconocimiento público frente a la “Unidad de Acto Notarial”;

La Inmediación como formalidad que supla la “Unidad de Acto Notarial”;

Reforma de la ley.

#### **INDICADORES**

Seguridad jurídica;

“La Unidad de Acto Notarial”;

Capacidad legal;

Reconocimiento público;

La intermediación;

Publicidad;

Reforma a la Ley.

## **Subcapítulo II**

### **FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA**

#### **2.1 ANTECEDENTES DE ESTUDIO**

Se encuentran una infinidad de estudios sobre la “Unidad de Acto Notarial”, su trascendencia, y su necesidad como requisito formal de un acto notarial, más en cuanto a su necesidad de prescindir de esta formalidad, no existen estudios suficientes, lo que he encontrado es una tesis costarricense y dos documentos en línea que dan ligeras opiniones al respecto.

Dentro de la investigación realizada sobre la necesidad de la “Unidad de Acto Notarial”, se ha encontrado dos documentos en línea que hablan de la inoficiosa necesidad de mantener la "Unidad de Acto Notarial" en los actos notariales, así esta Antonio Rodríguez Adrados <sup>13</sup> Notario Español, quien manifiesta que "La "Unidad de Acto Notarial" ha sido objeto de un fuerte rechazo, por ser incompatibles con la agilidad del tráfico, siempre creciente"; así lo escribió en su documento sobre la "Unidad de Acto Notarial", refiriéndose a su legislación

---

<sup>13</sup><http://www.elnotario.es/index.php/hemeroteca/revista-24/1666-principio-de-la-unidad-de-acto-formal-0-12874558393726646> Antonio Rodríguez Adrados La Unidad de Acto.

española; frase de la cual se deduce que el Notariado Español también se encuentra atrapado en esta formalidad que deviene en caduca en la actualidad.

Otro documento en línea, es el escrito por Ramón Cerda, en su blog <sup>14</sup> en dónde señala que este concepto de la “Unidad de Acto” viene de la época histórica de Roma, pero que en la actualidad limita los negocios jurídicos, que es aplicable en algunos casos, pero que en otros casos es innecesario y le quita flexibilidad a la negociación, en la actualidad; y pone como ejemplo la venta de participaciones y que ambos pueden acercarse en diferente fecha a la suscripción del documento; que algunos notarios señalan que habría que cobrar por dos actos, siendo un mismo acto, y que no existiendo en la ley notarial, no corresponde la justificación de los notarios de insistir en la "Unidad de Acto Notarial", o del cobro de doble tasa, el origen de Ramón Cerda según su blog, es Español.

Una curiosa tesis encontrada en la Universidad de Costa Rica, elaborada en el año 2009 por Brizza Mena Segura<sup>15</sup>, dentro de su tesis habla de la desaplicación de la "Unidad de Acto Notarial", Brizza señala que la "Unidad de Acto Notarial" es un principio, que es utilizado en otros países de Centroamérica, pero que en algunos de Suramérica ya no se utiliza, que en Costa Rica se lo usa por estar en el código Notarial vigente, pero que su uso está muy lejos de la realidad, pues no siempre comparecen todas las partes a la firma del instrumento público.

En su conclusión consta que es necesaria una reforma, ya que el Notario está cayendo en delito de falsedad, pues en realidad no se cumple la "Unidad de Acto Notarial" en la actualidad.

## **2.2 BASES TEÓRICAS**

---

<sup>14</sup> <http://elblogderamon.com/como-evitar-la-unidad-de-acto-notarial-que-ha-perdido-su-sentido-en-muchos-casos/>

<sup>15</sup> MENA SEGURA, Brizza. “EL PRINCIPIO DE LA UNIDAD DE ACTO Y LA IMPLMENTACIÓN DE EXCEPCIONES EN EL SISTEMA NOTARIAL COSTARRICENSE” tesis Universidad de Costa Rica. 2009.

La Constitución de la República reconoce al Servicio Notarial Ecuatoriano, y en base a ella se estableció que las tasas notariales son parte del Presupuesto del Estado, y que su detalle será desarrollado en una ley inferior, lo que señala La Constitución de la República es:

*“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.*

*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.”*

En base a esta Constitución fue redactado el Código Orgánico de la Función Judicial que en cuanto al Servicio Notarial señala:

*“Art. 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. El ejercicio de la función notarial es personal, autónomo, exclusivo e imparcial.*

**Art. 297.- REGIMEN LEGAL.-** *El Servicio Notarial se rige por la Constitución, este Código, la Ley Notarial y demás disposiciones legales y reglamentarias.”*

**La ley Notarial**, publicada mediante un Decreto Supremo publicado en el Registro oficial 158 de 11 de Noviembre de 1966.

**“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. 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 (sic);*

*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.” (subrayado en propio).*

De las normas señaladas, se obtiene la legalidad de la actuación del Servicio Notarial Ecuatoriano, y la obligatoriedad por ley, a partir de 1966, de la "Unidad de Acto Notarial" Notarial, por lo señalado al Art. 29, numeral 11 de la Ley Notarial, razón por la cual es una obligatoriedad para el Notario Ecuatoriano, cumplir con esta formalidad.

### **2.3 PRINCIPIOS QUE RIGEN EL SERVICIO NOTARIAL Y LOS PRINCIPIOS NOTARIALES EN ECUADOR.**

**La Seguridad jurídica.-** es un principio universalmente reconocido y es aquella garantía que ofrece el sistema judicial de un país a sus habitantes sobre la certeza del derecho, la certeza del orden jurídico, el mismo que tiene estabilidad, y nace con normas vigentes, en España la Constitución Española basa la seguridad jurídica en el respecto a la jerarquía, publicidad e irretroactividad; en Ecuador, en el Código Orgánico de la Función Judicial señala que es: “**Art. 25.- PRINCIPIO DE SEGURIDAD JURIDICA.-** Las juezas y jueces tienen la obligación de velar por la constante, uniforme y fiel aplicación de la Constitución, los instrumentos internacionales de derechos humanos, los instrumentos internacionales ratificados por el Estado y las leyes y demás normas jurídicas”.

Este principio garantiza la existencia de normas claras, conocidas y aprobadas legalmente, y que bajo ese imperio son aplicadas posterior a su publicación o publicidad, además en nuestro país se entiende también como la aplicación uniforme de las normas legales y constitucionales por parte de los jueces, garantizando su interpretación y aplicación de la ley.

**Negociación jurídica.-** Es un acto jurídico que es lícito, y que se lo reconoce por los efectos jurídicos que produce, como una constitución de una compañía, que surte si se cumplen los elementos que se requieren para determinada negociación. Su origen es alemán, y en la actualidad es aceptado y conocido como un acto de voluntad que cambia la situación jurídica entre dos o más partes, ya sea constituyendo, o extinguiendo o modificando un estado.

**Capacidad legal.-** la capacidad legal está relacionada con quien no tenga incapacidad de actuar, o incapacidad legal, en nuestro sistema legal ecuatoriano, no tienen capacidad legal los menores de edad, los interdictos, y los declarados incapaces, el resto de la población tiene capacidad legal.

El Notario no tiene suficientes herramientas para determinar la capacidad legal inhabilitada, excepto en los menores de edad, al ver su cédula de ciudadanía, más si hubiere sido inhabilitado, por sentencia, lo que tiene son providencias que le llegan de forma escrita sobre declaraciones de inhabilidad, lo que a menos que tenga una base de datos en un sistema informático, se vuelve muy difícil revisar esta inhabilidad. Diferente es el examen que debe realizarle, pues tampoco se conoce si ha sido declarado interdicto por algún motivo, en este caso el Notario al revisarlo, puede ver si sus facultades están completas, o no, el estado de su mente y su coherencia; con lo que puede negarse personalmente a atender a alguna persona, que por derecho de discapacidad desea ser atendido pese a su discapacidad.

**Publicidad.-** Es el principio por el cual se da a conocer un hecho a todos, se lo hace público y notorio; para el Notario el Principio de Publicidad se cumple cuando eleva un documento al Protocolo, el mismo que es de conocimiento y libre acceso al público.

El Código Orgánico de la Función Judicial define al Principio de Publicidad de la siguiente manera: “**Art. 13.- PRINCIPIO DE PUBLICIDAD.-** *Las actuaciones o diligencias judiciales serán públicas, salvo los casos en que la ley prescriba que sean reservadas. De acuerdo a las circunstancias de cada causa, los miembros de los tribunales colegiados podrán decidir que las deliberaciones para la adopción de resoluciones se lleven a cabo privadamente. No podrán realizarse grabaciones*

*en video de las actuaciones judiciales. Se prohíbe a las juezas y a los jueces dar trámite a informaciones sumarias o diligencias previas que atenten a la honra y dignidad de las personas o a su intimidad.”*

**Reconocimiento público.-** Para el diccionario en línea Word reference<sup>16</sup> el reconocimiento es la distinción de una persona o cosa entre las demás, por sus rasgos o por características; el reconocimiento público es la aceptación que se da por parte de un conglomerado o una sociedad a un acto o hecho realizado; por ejemplo es el reconocimiento de los países a un nuevo presidente de una república; desde el punto de vista notarial, el reconocimiento público es la aceptación de una compra venta de un bien inmueble, cuya escritura consta en el Protocolo Notarial.

**Reforma a la Ley.-** Una reforma a la ley es el acto legislativo que permite el cambio de una parte de una ley.

**Suscripción.-** La suscripción de un documento es la firma puesto al final del documento que denota la aceptación del contenido de dicho documento, por parte del firmante.

**Formalidad del acto jurídico notarial.-** En el Curso de Derecho Notarial y Registral en línea<sup>17</sup> la autenticidad en el acto jurídico notarial es el conjunto de principios y normas que regulan la función notarial como objeto esencial y principal y final del Derecho Notarial; la formalidad del acto jurídico realizado en el sistema notarial, es aquella condición que es necesaria para la obtención de un acto, en este caso el acto notarial; estas condiciones dada la historia del ámbito notarial ha sido recogida en la legislación de los antecedentes históricos, y también de la doctrina.

**El Principio de inmediación.-** Dentro del ámbito procesal es el contacto directo del juez con las partes procesales, y el recibimiento de los medios probatorios en directo; el fin del principio de inmediación, dentro de un juicio es que el juez al ver a cada sujeto tenga una visión directa de lo sucedido, y que la recreación de la

---

<sup>16</sup> Diccionario en línea [www.wordreference.com](http://www.wordreference.com)

<sup>17</sup> <http://derechonotarialyregistral.weebly.com/> Curso de Derecho Notarial y Registral en Línea.

realidad sea percibida directamente por el Juez, para que se ajuste lo más posible a la realidad, de esta manera su resolución será lo más justa posible.

El Código Orgánico de la Función Judicial, señala: “*Art. 19.- PRINCIPIOS DISPOSITIVO, DE INMEDIACION Y CONCENTRACION.- Todo proceso judicial se promueve por iniciativa de parte legitimada. Las juezas y jueces resolverán de conformidad con lo fijado por las partes como objeto del proceso y en mérito de las pruebas pedidas, ordenadas y actuadas de conformidad con la ley. Sin embargo, en los procesos que versen sobre garantías jurisdiccionales, en caso de constatarse la vulneración de derechos que no fuera expresamente invocada por los afectados, las juezas y jueces podrán pronunciarse sobre tal cuestión en la resolución que expidieren, sin que pueda acusarse al fallo de incongruencia por este motivo. **Los procesos se sustanciarán con la intervención directa de las juezas y jueces que conozcan de la causa.** Se propenderá a reunir la actividad procesal en la menor cantidad posible de actos, para lograr la concentración que contribuya a la celeridad del proceso”.* (la negrilla es propia).

El tratadista Argentino Neri, en su libro Tratado Teórico y Práctico de Derecho Notarial<sup>18</sup> señala sobre la inmediatez que es la cercanía o contigüidad, dice que aplicado al derecho notarial es la proximidad entre las partes que intervienen en la función notarial y el notario, habrían dos momentos, la cercanía entre el notario y los intervinientes, y entre las partes, todos yendo al documento público; se entiende entonces que el Principio de Inmediatez tiene mucha cercanía con la “Unidad de Acto Notarial”; señala que la inmediatez supone una vinculación de hecho creada directamente entre el notario y las partes, y que las partes debían estar bajo la dependencia in mediata del funcionario actuante.

En conclusión el Principio de Inmediatez, originario en el Derecho procesal, se adapta y se aplica al Derecho Notarial, cuando el Notario tiene a las partes en su presencia, y puede ventilar su capacidad legal, intención, voluntad, para la realización de dicho acto.

---

<sup>18</sup> NERI. Argentino, “Tratado Teórico y Práctico de Derecho Notarial”, volumen 1 primera Edición, Editorial depalma Buenos Aires Argentina. 1980.

**Que es la “Unidad de Acto Notarial”.**- Para Adhémara H. Carámbula, en su Libro “La “Unidad de Acto Notarial” y el Otorgamiento sucesivo”<sup>19</sup> la “Unidad de Acto Notarial” es: *“El acuerdo de voluntades o sea la “unidad volitiva”, es el presupuesto lógico y necesario del negocio jurídico. Esa unidad intrínseca de la relación jurídica substantiva culmina en el otorgamiento. Las “formas” de materializar esa unidad “volitiva” —concretada en el otorgamiento— se refieren al instrumento en sí mismo. De modo que, la unidad volitiva concierne al negocio en tanto la unidad formal se refiere al documento. Aquélla siempre es sustancial y necesaria. Esta otra puede o no ser preceptiva, ya que el otorgamiento puede especificarse en “forma” distinta.*

Nuestra Ley Notarial en el artículo 29, que ha sido transcrito y consta en la página 22, detalla la forma y los elementos que debe contener una escritura, e inicia señalando la fecha, los nombres, y continúa y concluye indicando que la suscripción de las partes o de los que comparecen y del notario en “un solo acto”, diría entonces, por lo que se entiende de esta redacción, que la “Unidad de Acto Notarial” debe ser la presencia de todas las partes que comparecen en la escritura y el Notario al mismo tiempo, considerando que se entiende por Unidad el estar todos los elementos que conforman un todo, en este caso el acto que se suscribe con el Notario, sería el todo que nos señala la Ley.

---

<sup>19</sup> CARÁMBULA H. Adhémara Esc. “LA UNIDAD DE ACTO Y EL OTORGAMIENTO SUCESIVO” Buenos Aires. Página 623. ... II) *La unidad de acto en la legislación comparada. “La unidad del acto jurídico de otorgamiento público —dice José M. Paz— es un requisito de la instrumentación más antiguo que las propias escrituras (9). Los autores señalan la existencia de la “unidad de acto” en el derecho romano para realizar la “testamentifatio activa” como fuerza de las mismas solemnidades a cumplir, y en el derecho justiniano como una necesidad de “hecho” (10). Dentro del derecho español, los autores fijan los antecedentes de la unidad de acto en muy distintas épocas. Así Azpeitia sostiene que “la unidad de acto no tiene una tradición larga, ya que arranca de los tiempos de la codificación civil” (11). En cambio, para López Palop, “la necesidad de la unidad de acto se deduce de lo dispuesto en la ley 3\* del Tít. IX del Fuero Real, que lleva por rúbrica “Que cosa debe haber el instrumento para que valga”, siendo exigida de una manera expresa por la ley 55, Tít. XVI de la Partida 31 (12). El Ordenamiento de Alcalá dado por el Rey Alfonso XI, en el año 1348, preceptúa en su ley Única tít. XIX, que “Si alguno ordenare su testamento u otra postrimera voluntad, con Escribano, público, deben ser presentes a lo ver otorgar tres testigos, a lo menos, vecinos del lugar donde se hiciere el testamento”*

**Entendemos entonces que la "Unidad de Acto Notarial" de que nos habla la Ley Notarial, se refiere al acto final de la suscripción del documento.** Más en la doctrina encontramos un sin número de opiniones sobre la "Unidad de Acto Notarial", y así mencionaremos los siguientes autores.

Para Antonio Rodríguez Adrados, Notario y Catedrático <sup>20</sup>, hay que partir de lo que es un Acto sustancial y "Unidad de Acto Notarial" formal; la "Unidad de Acto Notarial" desde el punto de vista sustancial señala que es la que afecta al negocio, mientras que la formal afecta al instrumento o documento; mientras la "Unidad de Acto Notarial" sustancial precede en el tiempo a la "Unidad de Acto Notarial" formal, y es la naturaleza mismo del negocio, nace verbalmente y de ahí deriva la necesidad de la presencia de las partes en los mismos tiempo y lugar, su finalidad es evitar en el negocio verbal la contratación entre ausentes, mientras que la "Unidad de Acto Notarial" formal , para él la "Unidad de Acto Notarial" formal se concreta a las personas o comparecientes del documento.

Para Adhémar Carámbula <sup>21</sup>, habla de que existen varias fórmulas legales para el otorgamiento, habla de una orientación tradicional en dónde reconoce la las legislaciones anteriores y actuales establecen la “Unidad de Acto Notarial” en sentido formal, y que es una búsqueda de la unidad volitiva, justificando la unidad material; y señala una orientación moderna, abierta por la doctrina moderna, dónde adapta la "Unidad de Acto Notarial" a las necesidades actuales, de esta manera disminuye el rigor agregando el término sucesivos; y en tercer lugar habla de fórmulas legislativas a través de la frase “otorgamientos sucesivos”.

El maestro Carlos Nicolás Gattari en su libro “Manual de Derecho Notarial” <sup>22</sup>manifiesta que la realidad es que el escribano comparece la venerable ley de 1893 en que 1986 cumplió un centenario y que en su artículo 210 señala que el

---

<sup>20</sup> <http://www.elnotario.es/index.php/hemeroteca/revista-24/1666-principio-de-la-unidad-de-acto-formal-0-12874558393726646>

<sup>21</sup> Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay, “QUINTA JORNADA NOTARIAL URUGUAYA”, Buenos Aires 580; jornada del 5 al 8 de diciembre de 1952, Ponencia del Notario Esc. Julio R. Bardallo y Esc. Adhemar Carámbula, titulado “La Unidad de Acto en las Escrituras Públicas”.

<sup>22</sup> GATTARI. Carlos Nicolás. “MANUAL DE DERECHO NOTARIAL”, Ediciones Depalma, Buenos Aires. 1988. Página 134.

otorgamiento de la escritura, firma de las partes debe hacerse en un solo acto, que como se hace para no destituirlo, sino que son las circunstancias presionantes de la época masiva, y se pregunta ¿cómo compaginar una realidad acuciante que se ríe de las normas, con las angustias del notario intentando infructuosamente cumplirlas?; con esto ilustra la urgencia de tratar este tema.

Para el tratadista Argentino I.Neri <sup>23</sup> la "Unidad de Acto Notarial" es una audiencia notarial dónde acuden todas las partes, si hay testigos ellos incluidos con el notario, dónde el notario recoge la voluntad de las partes, y verifica la voluntad de las partes, y que todos estando en la lectura hacen una suscripción simultánea, que de esta manera dice el tratadista se cumple la unidad de tiempo y acción.

Para el escribano Dr. José María Mustapich<sup>24</sup> la "Unidad de Acto Notarial" formalista pasó del negocio jurídico al instrumento, señala que se llama integridade la fé pública y dice: "la fala de unidad, de acto instrumental no es causa de nulidad, es falsedad"; manifiesta que para que exista "Unidad de Acto Notarial" deben coexistir siete requisitos que son: La presencia del Notario, de los otorgantes, de los testigos, la lectura de la escritura, la expresión libre de la voluntad de los firmantes, la suscripción de cada uno de los otorgantes, y la firma y sello del notario.

En forma muy sencilla en el Diccionario Enciclopédico de Derecho Civil de Aníbal Cornejo<sup>25</sup> encontramos que la "Unidad de Acto Notarial" es el desarrollo continuo de las diferentes fases, el autor ya separa y dice que su cumplimiento es simultáneo o sucesivo sin interrupción, con los requisitos necesarios para un acto o contrato jurídico; manifiesta también que la "Unidad de Acto Notarial" es aquella forma solemne y nació originalmente con el testamento, es claro al recordar que antiguamente la unidad de acto era formal verbal, más que hoy en día es una unidad de contexto.

---

<sup>23</sup> NERI. Argentino, "Tratado Teórico y Práctico de Derecho Notarial", volumen 1 primera Edición, Editorial depalma Buenos Aires Argentina. 1980.

<sup>24</sup> MUSTAPÍCH, Dr. José María. "TRATADO TEÓRICO Y PRACTICO DE DERECHO NOTARIAL". Tomo 1. Editorial Ediar. Buenos Aires.

<sup>25</sup> CORNEJO MANRÍQUEZ, Aníbal. "DICCIONARIO ENCICLOPÉDICO DE DERECHO CIVIL" Editorial Jurídica La Ley. Santiago de Chile- Chile. Letra u.

Efectivamente el análisis de la doctrina y de la evolución positiva de la “Unidad de Acto Notarial”, nos lleva a que este principio, fue evolucionando, primero como un elemento natural, o perteneciente al iusnaturalismo, dadas las circunstancias, era natural el acudir al escriba y pedir que reduzca a escrito su voluntad, y su deseo de hacerla pública en una Plaza, y que perdure en forma escrita con la ayuda del escriba, hasta quedar escrito y plasmado en forma positiva en la ley.

Esta evolución hizo que las leyes exijan la comparecencia de las partes, pasando a ser obligatoria para las partes, ocasionalmente a través de la historia en ciertas legislaciones, en dónde se manifestaba la voluntad de las partes, y su deseo de hacerlo público en la plaza y que perdure a través de la escritura realizada por el escribano.

El análisis doctrinario ayudó a separar los elementos de la “Unidad de Acto Notarial”, y de esta manera quedan separados dos elementos claves que son los esenciales, y los formales, y se empiezan a independizar las partes de cada elemento, e inclusive se lo empieza a definir, desde el punto de vista temporal, que significa el principio de “Unidad de tiempo”, así tenemos las siguientes clasificaciones:

Clasificación de la "Unidad de Acto Notarial" por sus requisitos formales y esenciales:

1. El elemento volitivo de la "Unidad de Acto Notarial".- se refiere a su esencia, a la voluntad de las partes de realizar el negocio jurídico, o si es un acta, producida por una persona, es la voluntad de esa persona de realizar ese acto jurídico o declaración ante el Notario, así para un testamento, es la voluntad del testador de realizar un testamento; para quienes constituyen una empresa, es la voluntad de unirse empresarialmente con las especificaciones que quedan escritas en el documento escrito que suscriben, para una liquidación de la sociedad conyugal, es la voluntad de los ex cónyuges de que los bienes queden de la manera que la suscriben. El elemento volitivo no inicia el día de la suscripción del documento, este elemento inicia con la invitación de uno

de los comparecientes, al deseo de configurar lo solicitado, o con una conversación, actos estos que pudieron haber iniciado horas, o días o años antes; tiempo durante el cual se siguen configurando los acuerdos o voluntades conjuntas de llegar a un fin que termina en la suscripción del documento; ya el acudir a la Notaría Pública es parte de la expresión de la voluntad de un prácticamente si al acuerdo, o sellar el acuerdo; para el tratadista Gonzalo Trobo Cabrera<sup>26</sup>, es indagar en qué circunstancias debería darse esa negociación.

2. El elemento formal por otro lado es el documento en sí; el mismo es el que ha evolucionado en su elaboración, al inicio, en Egipto, era reducido a escrito en piedra caliza por parte del escriba, que era la persona que sabía escribir, y redactar la intención de las partes, y de esa manera se mantuvo hasta la edad moderna, en que ya existía mayor facilidad de escritura, y la voluntad de las partes era llevada en forma escrita al notario, aunque también continuaba la práctica de que el escribano o Notario redujera a escrito su voluntad. Este se lo suscribe y se lo coloca en el protocolo público, aquí acuden las partes con sus identificaciones y luego de ser interrogados por el Notario, suscriben el documento.

Clasificación de la "Unidad de Acto Notarial" desde los elementos que la componen.

Desde el punto de vista de los elementos que la componen son: a) La unidad de tiempo, b) La unidad de lugar, c) La unidad de personas; y d) La unidad de acción, que no es más que la unión en el mismo lugar y a la misma hora los comparecientes, para la suscripción de una escritura.

**Clasificación de la "Unidad de Acto Notarial"** desde las **diferentes escenas** que la componen, está la "Unidad de Acto Notarial" ideal, "Unidad de Acto Notarial" perfecta, "Unidad de Acto Notarial" parcial y "Unidad de Acto Notarial" sucesiva.

---

<sup>26</sup> REVISTA URUGUAYA DE DERECHO DE FAMILIA. Tomo 15. Editorial Instituto Uruguayo de Derecho de Familia y Menores. Documento de Esc. Dr. Gonzalo M. Trobo Cabrera. Nulidad de Testamentos. Página 81.

**"Unidad de Acto Notarial" ideal.-** es aquella originaria, en que se le dicta al notario o se describe la voluntad de las partes al notario, el notario la escribe, la redacta y todos la suscriben juntos. En este tipo de "Unidad de Acto Notarial" se confunde la parte volitiva con la parte formal, se la puede entender como la forma básica originaria de la "Unidad de Acto Notarial".

**"Unidad de Acto Notarial" perfecta.-** es aquella que inicia con la lectura, y la presencia de todos los comparecientes, así va la lectura, la aceptación, la suscripción, queda entonces fuera de esta etapa la formulación de la petición y la redacción.

**"Unidad de Acto Notarial" parcial.-** la característica de esta "Unidad de Acto Notarial", es que se exige que la unidad sea con el notario, pudiendo hacerse tantos actos como partes concurren ante el notario y se lea el documento y se lo suscriba; así pueden asistir en diferente tiempo las partes, más en el mismo día, y en relación a los mismos testigos, y la unidad se perfecciona en relación al documento.

**"Unidad de Acto Notarial" sucesiva.-** lo único aquí que es lo mismo, es el documento, se caracteriza por que puede ser leída y suscrita en diferentes lugares, en diferentes fechas, y en relación a diferentes testigos de ser necesario, cambian el tiempo el lugar, y queda definido en la voluntad que se transcribe en el documento

En general la evolución del análisis doctrinario de la "Unidad de Acto Notarial" también ha evolucionado y ha crecido, inclusive existen autores señalan a la "Unidad de Acto Notarial" desde el punto de vista temporal que este inicia, cuando inicia la negociación jurídica, y concluye con la suscripción del documento matriz por parte de todos los comparecientes, de esta manera cubren los elementos esenciales y formales de este principio, otros señalan que concluye con suscripciones sucesivas, de esta manera extienden aún más el principio de "Unidad de Acto Notarial"; más considerando el contexto de la redacción de la Ley Notarial en nuestro país, si la volvemos a revisar, al estar ubicada dentro de la forma de redactar una escritura, claramente podemos entender que se refiere al

elemento formal de la "Unidad de Acto Notarial", siendo entonces indispensable que las partes suscriban todos ante el Notario Público.

Con este contexto, al igual que el servicio notarial español y costarricense, los notarios ecuatorianos, también se encuentran en esta emergencia de intentar cumplir con lo que señala la ley, y que todos acudan a la suscripción en unidad de tiempo y lugar, y en infinitas ocasiones están cometiendo delito de falsedad, y generando actos nulos por falta de cumplimiento a la ley.

Los autores que se han mencionado son los que han escrito referente al principio de "Unidad de Acto Notarial", es el único material existente en el universo notarial, del estudio de las bibliotecas tanto de la Universidad Católica de Guayaquil, Universidad Andina de Quito, Universidad de la Américas, y bibliotecas particulares, no se encuentra, que otros autores, se refieran a la "Unidad de Acto Notarial", inclusive revisando libros de derecho empresarial, cuya formalización de actos está ligada al servicio notarial, así la Dra. María Pia Iannuzzelli en su libro "Las Atribuciones del Notario en la Legislación Ecuatoriana"<sup>27</sup> le pone énfasis en la fé notarial, en la fé de haberse leído todo el instrumento a los otorgantes, inclusive señala que sea en presencia del intérprete y testigos, y señala el Art. 29 de la Ley Notarial, pero en ningún momento se refiere a la "Unidad de Acto Notarial", por el contrario se salta inmediatamente a la firma y que quienes no sepan firmar, colocarán la huella digital.

El Dr. Camilo Borrero Espinoza en su obra "Práctica Notarial"<sup>28</sup>, señala en cuanto a la escritura y a la finalidad del derecho notarial, que tiene como fin una vida comercial sana y seguridad jurídica, y tampoco señala nada sobre la "Unidad de Acto Notarial", al contrario señala que se logra esta seguridad jurídica cuando la voluntad de los contratantes se ajusta al derecho, que el documento que se suscriba tenga permanencia con la utilización de la escritura, y que sea ante un tercero, que es el testigo imparcial, en este caso el Notario.

---

<sup>27</sup> IANNUZZELLI DE VELASQUEZ, Dra. María pía. "LAS ATRIBUCIONES DEL NOTARIO EN LA LEGISLACIÓN ECUATORIANA", no hay referencia de la editorial. Fuente. Biblioteca de la Universidad Andina. Ecuador.

<sup>28</sup> BORRERO ESPINOSA, Camilo; "PRACTICA NOTARIAL" Tomo I, Primera Edición, Loja Ecuador. 1994.

La Dra. Ana Raquel Nuta en su libro “Curso de Derecho Notarial”<sup>29</sup> hace un análisis profundo de la validez de los contratos y lo califica con una convención bilateral por la que se crean obligaciones, y que para su validez señalan documentos esenciales como la capacidad, consentimiento, objeto, forma y causa; los segundos, los naturales, como el precio por ejemplo de una compraventa, y los accidentales los que existen solo cuando las partes lo agregan expresamente al contrato. Si bien en forma soslayada queda señalada la “Unidad de Acto Notarial” cuando se refiere a la forma de la escritura, y señala el tiempo y formación del acto, nada dice, que el Acto Notarial sea en el mismo lugar y a la misma hora, y exactamente que es lo que se realizaría.

El Dr. Eduardo Calle Saavedra en su libro “El Derecho Notarial Práctico”<sup>30</sup> hace un estudio completo del Art. 29 de la ley Notarial, y va detallando cada numeral, más sin embargo al llegar al numeral 11), se centra en la necesidad de que se presente una minuta firmada por un abogado, a pesar de que en el artículo 1 de la Ley, se señala que debe ser el notario el intérprete de la necesidad.

Sorprende inclusive, que en XV Congreso Internacional del Notariado Latino<sup>31</sup>, en que se abordó sobre todos los temas referentes a la Empresa y el Derecho, no se mencionó en ningún momento, ni en ninguna ponencia durante este Congreso, la necesidad de la "Unidad de Acto Notarial".

## DEFINICIÓN DE TÉRMINOS

**Suscripción.-** de acuerdo con el diccionario en línea definición.de.<sup>32</sup>, suscripción es el acto y el resultado de suscribirse o suscribir, es un verbo que puede emplearse para nombrar una decisión de una persona de registrarse o abonarse en algún tipo de servicio. Entiéndase entonces que es la aceptación de lo que consta en un documento, no es la firma sola, es la firma que acepta lo que el documento señala.

---

<sup>29</sup> NUTA, Dra. Ana Raquel. “CURSO DE DERECHO NOTARIAL”. Editorial Villela Editor. Buenos Aires Argentina. 1999. Página 188 y 189.

<sup>30</sup> CALLE SAAVEDRA, Dr. Eduardo. “EL DERECHO NOTARIAL PRACTICO” Editorial INDECA, Guayaquil-Ecuador. 1983. Página 141.

<sup>31</sup> FEDERACIÓN ECUATORIANA DE NOTARIOS. XV Congreso Internacional del Notariado Latino, del 19 al 26 de mayo de 1979 París-Francia. Quito Ecuador Mayo 2 de 1979.

<sup>32</sup> <http://definicion.de/suscripcion/>

**Formalidad.-** De acuerdo con el diccionario en línea de acceso libre<sup>33</sup> , formalidad es el conjunto de normas, requisitos y reglas que hay que cumplir para realizar, o conseguir, o tramitar algo.

**Negociación.-** De acuerdo al diccionario en línea de acceso libre es el acto de negociar, que consiste en comerciar mercaderías o valores, o tratar asuntos de carácter público, privados o diplomáticos.

**Capacidad legal.-** Es la aptitud general para ser titular de las relaciones jurídicas, titular de derechos y obligaciones; esta aptitud permite ser sujeto de derechos y obligaciones, es inherente a toda persona mayor de edad, y según algunas constituciones desde su nacimiento. Fuente, Diccionario jurídico en línea<sup>34</sup> .

**Reconocimiento.-** Se entiende reconocimiento, en su forma textual, como volver a conocer, o volver a ver, pero también se lo entiende como la acción de distinguir a una persona o cosa entre las demás, como consecuencia de sus características y rasgos , *este acto es reconocimiento; fuente el diccionario en línea ABC*<sup>35</sup> .

**Publicidad.-** es una técnica destinada a difundir o informar al público sobre un bien o servicios, puede ser a través de los medios de comunicación, también se usa la publicidad para informar al consumidor potencial de un bien o servicio, fuente diccionario en línea ABC<sup>36</sup> .

---

<sup>33</sup> <http://es.thefreedictionary.com/formalidad>

<sup>34</sup> <http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/d/capacidad-jur%C3%ADdica/capacidad-jur%C3%ADdica.htm>

<sup>35</sup> <http://www.definicionabc.com/general/reconocimiento.php>

<sup>36</sup> <http://www.definicionabc.com/comunicacion/publicidad.php>

## METODOLOGÍA

### MODALIDAD

La investigación será realizada con las modalidades cuantitativas y cualitativas, para la investigación cuantitativa se utilizará una muestra no probabilística, aunque el análisis será cualitativo y cuantitativo, pues se realizará una encuesta que tendrá preguntas abiertas tipo entrevista y cerradas, realizada a abogados y Notarios de la Ciudad de Quito.

### POBLACIÓN Y MUESTRA

La población a ser investigada es la ciudad de Quito, en donde existen aproximadamente 15.000 abogados inscritos, y que laboran entre el libre ejercicio y el sector público, y 100 Notarios; la encuesta será realizada, con una muestra no probabilística compuesta por un 75% de notarios y un 25% de abogados, a un total de treinta personas, considerando que el mayor interés está circunscrito en los notarios, es decir a 21 notarios y a 9 abogados en libre ejercicio.

### CUANTIFICACIÓN

<b>Unidades de Observación</b>	<b>Población</b>	<b>Unidad de Análisis</b>
Conocimiento del Principio de "Unidad de Acto Notarial" Notarial	Notarios	21
	Abogados	9
Conocimiento de la exigencia de la Ley de la "Unidad de Acto Notarial" Notarial.	Notarios	21
	Abogados	9
Cumplimiento de la "Unidad de Acto Notarial" Notarial, por parte de la ciudadanía.	Notarios	21
	Abogados	9

Conocimiento de que se puede realizar un Acto Notarial Sin la "Unidad de Acto Notarial" en la Suscripción.	Notarios	21
	Abogados	9
Necesidad de cambiar la Ley Notarial, para que se cumpla la ley.	Notarios	21
	Abogados	9

## **MÉTODOS TEÓRICOS**

### **HISTÓRICO LÓGICO**

Para estudiar se utilizará el método teórico, denominado histórico lógico, pues se hace un estudio de la evolución del Principio de “Unidad de Acto Notarial” notarial a través de la historia, para ver su evolución, y como está situado en la actualidad, y con la parte lógica se revisa su funcionamiento en la antigüedad y en las diferentes etapas, y su aplicación a la realidad actual, la esencia actual.

### **ANÁLISIS**

Tratándose de una premisa constante en una ley, el método de análisis nos sirve para verificar su uso en la actualidad, su funcionalidad y su resistencia a la modernidad o globalización, o simplemente a la velocidad de la sociedad actual, gracias al análisis se podrá revisar su aplicación real o no de la "Unidad de Acto Notarial" notarial.

### **MÉTODO DIALÉCTICO**

Gracias a este método, se puede hacer un análisis crítico a la “Unidad de Acto Notarial”, su percepción, sus teorías, y resolver las contradicciones que existen en la realidad al aplicarlo en la sociedad actual, en grandes ciudades con movimientos inmobiliarios muy rápidos y de transformación en corto tiempo; al resolver las contradicciones, se puede obtener síntesis finales y conceptos claros.

## **MÉTODOS EMPIRICOS**

## **CUESTIONARIOS TIPO ENCUESTA**

Se realizara cuestionarios tipo encuesta a una población muestra no probabilística, de la Ciudad de Quito, para conocer sobre la aplicación real de la “Unidad de Acto Notarial”.

## **CUESTIONARIOS TIPO ENTREVISTA**

También se realizará cuestionarios tipo entrevista, para obtener una visión de la muestra no probabilística del cuerpo colegiado Notarial de Quito, quienes viven diariamente con la aplicación de la “Unidad de Acto Notarial”, y tienen un enfoque claro de su aplicación, necesidades, y requerimientos.

## **METODOS MATEMÁTICOS**

### **INSTRUMENTOS DE ESTADÍSTICA INFERENCIAL**

Al realizar las encuestas se tabulará la información y se utilizará en base a las respuestas tipo entrevistas, una sumatoria de estas, las necesidades generales del cuerpo colegiado notarial, y de cómo ayudar a los usuarios o población.

## **PROCEDIMIENTO**

- i) Se realizará una revisión de las encuestas en general, clasificando la información cuantitativa de la cualitativa;
- ii) En caso de existir información no coherente o defectuosa, se procederá a obtener nuevos datos;
- iii) Se tabulará los datos cuantitativos, y se separará mediante análisis los datos cualitativos.
- iv) Se complementará la información con la ayuda de las entrevistas.

## CAPÍTULO III

### RESPUESTAS

#### BASE DE DATOS

A continuación la base de datos de las encuestas realizadas a las treinta personas, encuesta con seis preguntas abiertas y cerradas.

<b>Población Encuestada:</b>	30 Profesionales del Derecho de la Provincia de Pichincha.
<b>Notarios:</b>	21
<b>Abogados en Libre Ejercicio:</b>	9
<b>Número de preguntas:</b>	6
<b>Tema:</b>	"Unidad de Acto Notarial"
<b>Si:</b>	1
<b>No:</b>	2

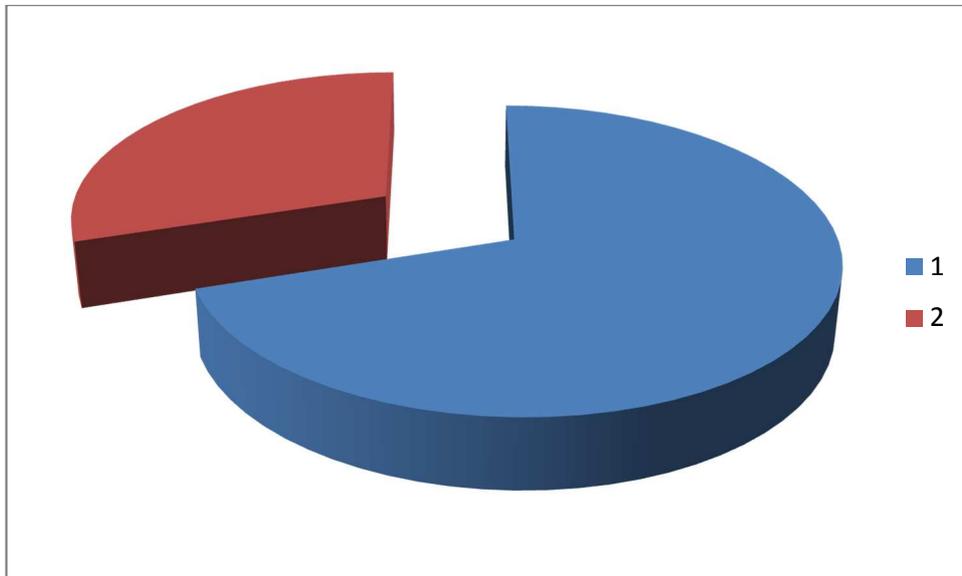
No.	Notario	Abogado	Pregunta 1	Pregunta 2	Pregunta 3	Pregunta 4	Pregunta 5	Pregunta 6
1	2	2	2	1	1	1	1	1
2	2	2	2	1	1	1	1	1
3	2	2	2	1	1	1	1	1
4	2	2	2	1	1	2	2	1
?	2	2	2	1	1	1	1	2
6	2	2	2	1	1	2	1	1
7	2	2	2	1	1	2	1	1
8	2	2	2	1	1	2	1	1
9	2	2	1	1	1	1	1	1
10	1	1	1	1	1	2	1	1
11	1	1	1	1	1	1	1	1
12	1	1	1	1	1	1	1	1
13	1	1	1	1	1	1	1	1
14	1	1	1	1	1	1	1	1
1?	1	1	1	1	1	2	1	1
16	1	1	1	1	1	1	2	2

17	1	1	1	1	1	2	1	1
18	1	1	1	1	1	2	1	1
19	1	1	1	1	1	1	1	1
20	1	1	1	1	1	1	1	1
21	1	1	1	1	1	1	1	1
22	1	1	1	1	1	1	1	1
23	1	1	1	1	1	2	2	2
24	1	1	1	1	1	1	1	1
25	1	1	1	1	1	2	1	1
26	1	1	1	1	1	2	1	1
27	1	1	1	1	1	2	1	1
28	1	1	1	1	1	1	1	1
29	1	1	1	1	1	1	2	1
30	1	1	1	1	1	1	1	1

Elaborado por Ab. Elizabeth Cárdenas Coronado Abril/2017

## ANÁLISIS DE RESULTADOS

**PREGUNTA 1. ¿Sus funciones son de?: Opciones: Notario y Abogado en Libre Ejercicio.**



**GRÁFICO:** Población investigada.

**FUENTE:** Investigación

**ELABORADO POR:** Ab. Elizabeth Cárdenas Coronado

**Azul:** Abogados en Libre Ejercicio.

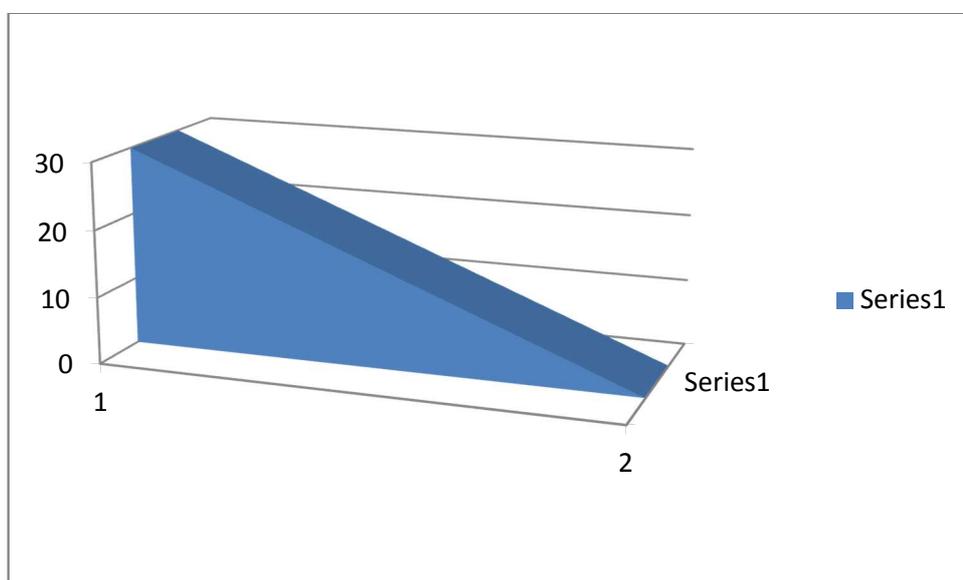
**Rojo:** Notarios

**ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN**

La población de Notarios en la Provincia de Pichincha es de Noventa y Ocho Notarios, y son quienes están sujetos a la Ley Notarial, la población investigada es de nueve Notarios, prácticamente el 10% de la Población de notarios de Pichincha; lo que nos permite verificar el tema en investigación que es la "Unidad de Acto Notarial" que realizan los Notarios, sus clientes son Abogados en Libre Ejercicio, razón por la cual se eligió una muestra de 21 Abogados.

**PREGUNTA 2. ¿Conoce usted que es la "Unidad de Acto Notarial" Notarial?**

Respuestas Si y No.



**GRÁFICO:** Población investigada que conocen que la Ley Notarial exige la "Unidad de Acto Notarial" Notarial".

**FUENTE:** Investigación

**ELABORADO POR:** Ab. Elizabeth Cárdenas Coronado

**Azul:** Conocen la "Unidad de Acto Notarial"

**Rojo:** La desconocen.

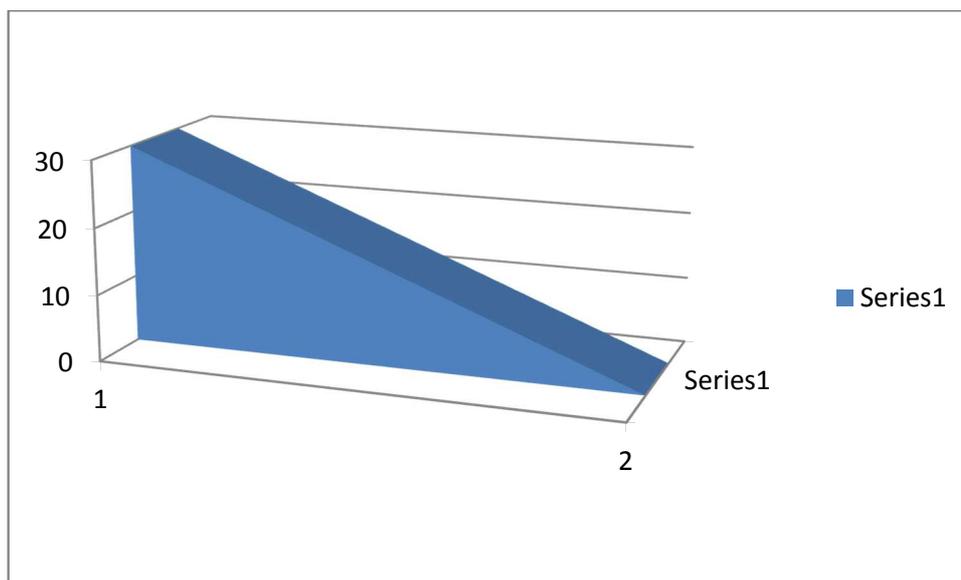
**ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN**

Es entendible que siendo todos abogados comprendan el significado del principio o al menos el concepto de la "Unidad de Acto Notarial", más en las preguntas abiertas, en resumen, lo que entienden los abogados es que es una obligatoriedad de la Ley Notarial, la población en general no entiende que se trata de un

principio legal, desconoce la trascendencia de un principio, por ende entienden que se trata de un simple concepto, o de una obligatoriedad de ley y nada mas; la pregunta lleva a darnos cuenta de que existe una comprensión vaga, simplemente entienden que se trata de la garantía de la presencia de todos los actores en la suscripción de un acto, es la exigencia por garantía de la ley, y por cumplimiento de la Ley, su conocimiento en cuanto al concepto amplio, no se extiende a que existen teorías de que la "Unidad de Acto Notarial" se cataloga desde la antigüedad y se caracteriza por la suscripción de todos los actores en el acto notarial, menos aún se conoce que la tendencia actual doctrinaria, que se refiere a la "Unidad de Acto Notarial" abarca momentos diferentes, que se extienden desde el inicio de las negociaciones, hasta a su conclusión, y no solo a la suscripción del documento.

**PREGUNTA 3. ¿Sabía usted que la Ley Notarial exige la "Unidad de Acto Notarial"?**

Respuestas Si y No.



**GRÁFICO:** Población investigada que conoce la "Unidad de Acto Notarial".

**FUENTE:** Investigación

**ELABORADO POR:** Ab. Elizabeth Cárdenas Coronado

**Azul:** Conocen la "Unidad de Acto Notarial"

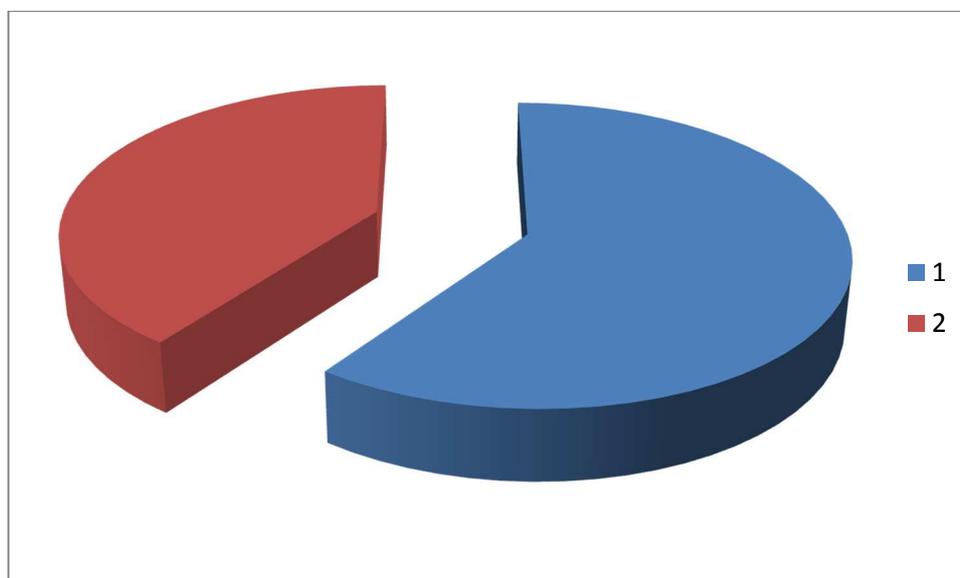
**Rojo:** La desconocen.

**ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN**

Si bien son abogados y conocen la "Unidad de Acto Notarial", aunque no la pueden definir con claridad, lo que demuestra esta respuesta es que simplemente la conocen "La Unidad de Acto" en si, por su práctica, por los actos que han realizado en una Notaría, y que gracias a esta experiencia saben de su existencia y exigibilidad, o simplemente porque así lo ordena la Ley Notarial, este es el aspecto que ha quedado demostrado con la respuesta cerrada a esta pregunta, más lo que demuestran las contestaciones; por la parte abierta de esta pregunta, es que conocen escuetamente que el Notario obliga a las partes a asistir a la firma de cualquier acto, en la Notaría, y que esa es la "Unidad de Acto Notarial"; por otro lado, las respuestas abiertas de los Notarios, queda muy claro que conocen la trascendencia de la "Unidad de Acto Notarial", pero sus respuestas están enfocadas al cumplimiento de la ley, así se encuentran respuestas como: "Los notarios Públicos están obligados a cumplir con la Ley", "Si cumplimos con la Ley"; "Se los llama para la suscripción", "He sabido de Notarios que por comodidad no cumplen con esta exigencia"; es decir, que entienden la trascendencia del principio, más el cumplimiento de la norma, más que una garantía es un cumplimiento legal, y nada más.

**PREGUNTA 4. ¿Cree usted que se cumple en las notarías públicas la "Unidad de Acto Notarial"?**

**Respuestas:** Si y No, y abiertas.



**GRÁFICO:** Población investigada que considera se cumple con la "Unidad de Acto Notarial" Notarial".

**FUENTE:** Investigación

**ELABORADO POR:** Ab. Elizabeth Cárdenas Coronado

**Azul:** Cumplen con la "Unidad de Acto Notarial" Notarial"

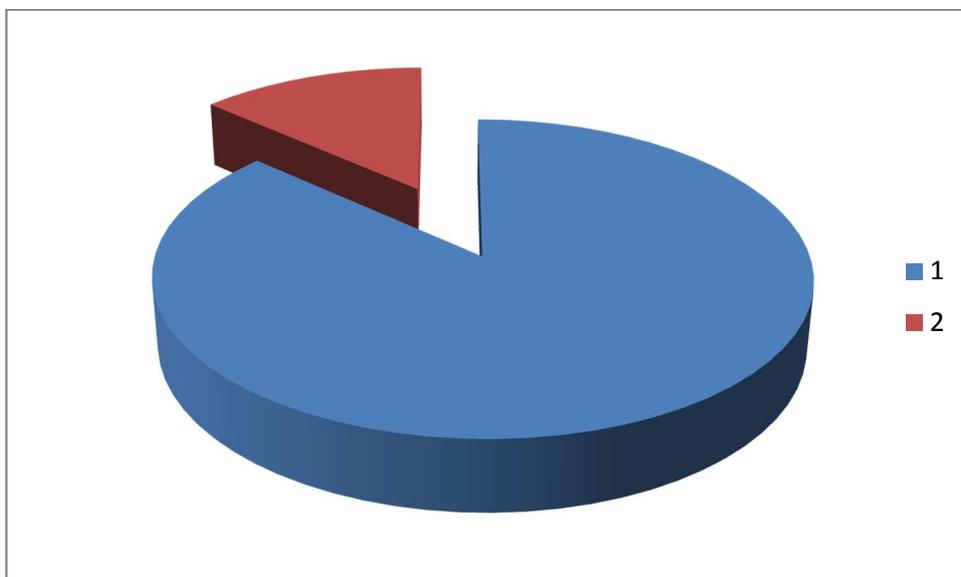
**Rojo:** No cumplen con la “Unidad de Acto Notarial” Notarial”.

## ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN

Estamos hablando de un cumplimiento de un 70% de la norma, que tratándose de una norma legal, es bajísimo, debiendo ser el cumplimiento al 100%, en las preguntas abiertas, quedó muy claro que tratándose de personas naturales el cumplimiento es frecuente, excepto en ocasiones que se trata de parejas o personas que tienen un distanciamiento evidente, como permisos de salida del país a hijos, o divorcios y liquidaciones, en que las partes no desean estar presentes juntos en la notaría, y también existen actos como las suscripciones de hipotecas, o compra ventas en dónde comparece una institución bancaria o estatal, en que tampoco comparecen, y los Notarios acuden a la institución para la suscripción del representante legal.

**PREGUNTA ?.** ¿Sabe usted que existen otras leyes notariales que admiten la "Unidad de Acto Notarial" Sucesiva?

Respuestas: Si, No, y ¿Por qué?



**GRÁFICO:** Población investigada que conoce que existen otras leyes que permiten la "Unidad de Acto Notarial" Sucesiva.

**FUENTE:** Investigación

**ELABORADO POR:** Ab. Elizabeth Cárdenas Coronado

**Azul:** Conocen la "Unidad de Acto Notarial" sucesiva.

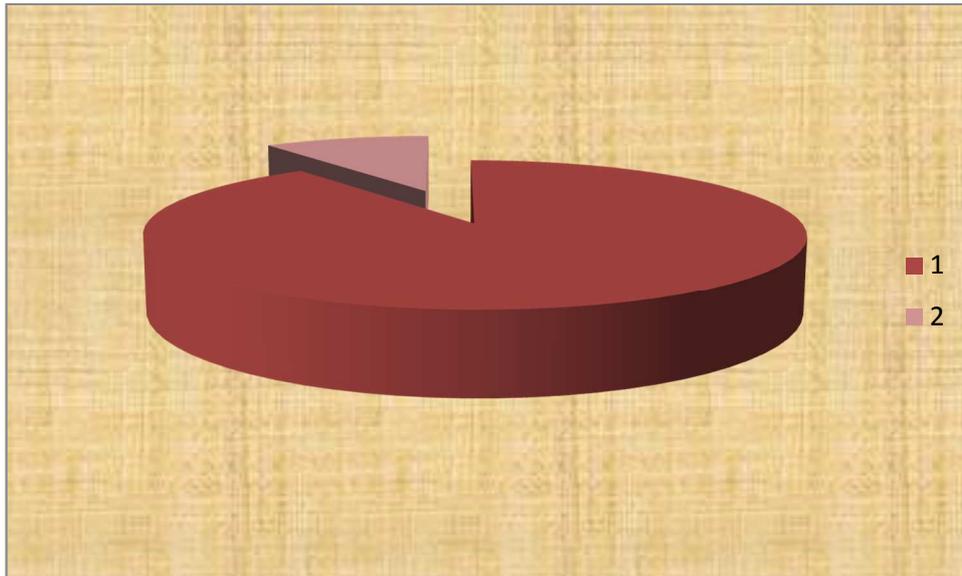
**Rojo:** No conocen la existencia de "Unidad de Acto Notarial" Sucesiva

## **ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN**

Los abogados señalaron que si conocen la "Unidad de Acto Notarial" sucesiva, más de las preguntas abiertas, lo que quedó claro es que entendieron el concepto, aunque varios abogados conocían muy bien las legislaciones españolas, uruguayas y mexicanas, y explicaron que en otros países como aquellos la "Unidad de Acto Notarial", no es una limitante, pues la exigencia es la presencia de las partes con el Notario, más no entre ellas, en cambio los Notarios, la mayoría conocían de este acto sucesivo, y se expresaron a favor fuertemente por que nuestra ley Notarial debería considerar este aspecto; en general este 85% de conocimiento, es amplio, aunque igual a lo señalado en líneas anteriores, la profundidad del conocimiento sobre el tema es distante entre abogados y entre notarios.

## **PREGUNTA**

**6. ¿Considera usted que sería útil una reforma a la Ley Notarial para permitir el Acto Notarial de carácter sucesivo?**



**GRÁFICO:** Población investigada que Considera necesario un cambio en la Ley Notarial en cuanto a la “Unidad de Acto Notarial” Notarial”.

**FUENTE:** Investigación

**ELABORADO POR:** Ab. Elizabeth Cárdenas Coronado

**Rojo:** Consideran necesario un cambio en la Ley.

**Rojo:** No consideran necesario realizar un cambio.

## ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN

Coincidentalmente las únicas tres personas que consideran que no se debe hacer un cambio en cuanto a la "Unidad de Acto Notarial" son tres abogados, y contrariamente a las otras respuestas de los Notarios, y de su cumplimiento a la Ley, en su totalidad consideran que si se debe hacer un cambio en la Ley Notarial, lo que nos da un simple razonamiento lógico, es necesario un cambio en la Ley, y un razonamiento más complejo recogiendo los temores de los entrevistados, no se puede estar con un cumplimiento de la Ley a un 75%, esto atenta la seguridad jurídica, la ley se debe cumplir, en este caso la recomendación no es cumplirla, sino cambiar la ley, de acuerdo a la encuesta.

## CONCLUSIONES

1. Uno de los temores, que existe al eliminar la "Unidad de Acto Notarial" de la Ley bajo el concepto actual, es que se pierda la seguridad jurídica de la

garantía que existe en la suscripción de un acto público, que pasa a estar en los protocolos públicos, y que no sea esta publicidad -el estar en los protocolos- una garantía de su legalidad; más sin embargo de lo revisado, queda claro que existe ambigüedad o más bien el concepto de "Unidad de Acto Notarial" Evolucionó", en la antigüedad era la participación de todos ante el escriba, mientras que ahora, este concepto e Unidad de Acto Notarial, se lo considera como el Acto en sí que inicia, primero con las negociaciones, y concluye al final con la suscripción del acto; esta diversidad de conceptos los encontramos en la doctrina, así el jurista escribano Argentino Neri<sup>37</sup> en su comentario en cuanto al Acto Notarial en el libro Tratado Teórico y Práctico de Derecho Notarial en la página 380 señala que la "Unidad de Acto Notarial" tiene lugar en la Audiencia notarial, y que existe conexidad entre tres circunstancias predominantes que son: La unidad de contexto, la unidad de tiempo y la unidad de lugar, por otro lado el Escribano José María Mustapich en su libro Tratado teórico y Práctico del Derecho Notarial <sup>38</sup>, en la página 490, se refiere al II Congreso Internacional de Notariado Latino y señala que la "Unidad de Acto Notarial" en escrituras públicas constituye un requisito preponderante, pero que tratándose de un acto entre vivos no es prudente fijar de manera absoluta la obligatoriedad de dicho principio y señala que votaron a favor de esto Argentina, Bélgica, Italia, España, Holanda y Portugal y el Vaticano se sumó a posterior. Más allá de ello también se ha hablado del Principio de intermediación, que bien se puede considerar como la comparecencia de todos, más sin embargo, que es lo que requiere el Notario de la "Unidad de Acto Notarial", es conocer la voluntad de las partes y de lo que suscriben para ello lo que requieren y es aún mejor es estar a solas cada uno con el Notario para conocer la real intención de cada uno de ellos, y eso si garantiza el acto Notarial, por ello, la entrevista de cada una de las partes es necesaria, más el hecho de que sean sucesivas, no afecta en ningún momento la seguridad jurídica notarial.

---

<sup>37</sup> **NERI.** Argentino, "TRATADO TEÓRICO Y PRÁCTICO DE DERECHO NOTARIAL", volumen 1 primera Edición, Editorial Depalma Buenos Aires Argentina. 1980.

<sup>38</sup> **MUSTAPÍCH.** Dr. José María. "TRATADO TEÓRICO Y PRACTICO DE DERECHO NOTARIAL". Tomo 1. Editorial Ediar. Buenos Aires.

2. Una de las garantías del Notariado Latino es su formalidad, hecho que hizo que un país anglosajón como Alemania lo adopte como parte de su formalidad. Entre los principios del servicio Notarial consta la "Unidad de Acto Notarial", más sin embargo cuando hablamos de su legalidad, el discurso cambia, y así la Dra. Ana Raquel Nuta en su libro "Curso de Derecho Notarial"<sup>39</sup>, en la página 189 señala cuales son los elementos constitutivos y presupuestos del validez del Contrato, y entre ellos al describir los esenciales, naturales y accidentales, jamás señala a "La "Unidad de Acto Notarial" como parte de estos elementos, de la misma manera en el XV Congreso Internacional del Notariado Latino<sup>40</sup>, se topó temas empresariales y de derecho, y jamás se consideró la Unida de Acto Notarial; y de la misma forma la Dra. Natacha Roura Game en su libro "Práctica Notarial y Tributaria"<sup>41</sup> si bien se refiere a toda la práctica notarial, jamás señaló nada concerniente a la "Unidad de Acto Notarial".
3. Adaptar el Acto Notarial Latino a las necesidades de la sociedad actual no afecta su garantía, de hecho esto ya fue analizado y señalado por Carlos Gattari en su "Manual de Derecho Notarial" en la página 135, donde señala que en los casos de pluralidad de otorgantes y que no exista entrega de dinero, valores, o cosas en presencia del notario, se podría suscribir escrituras en distintas horas el mismo día del otorgamiento siempre que no se modifique el texto definitivo de lo que se va a suscribir, esto fue señalado ya en 1988; es decir que tranquilamente se puede adaptar el Acto Notarial Latino a la suscripción continua y separada sin necesidad de que se afecte su garantía.
4. La formalidad del Acto Notarial, en realidad reposa en la entrevista con el señor Notario, lo que conocemos en la actualidad como el principio de inmediación, que no es más que el acto de estar las partes frente al Juez, en este caso frente al Notario, para que cumpla su función de garantista, que

---

<sup>39</sup> NUTA, Dra. Ana Raquel. "CURSO DE DERECHO NOTARIAL". Editorial Villela Editor. Buenos Aires Argentina. 1999.

<sup>40</sup> FEDERACIÓN ECUATORIANA DE NOTARIOS. XV Congreso Internacional del Notariado Latino, del 19 al 26 de mayo de 1979 París-Francia. Quito Ecuador Mayo 2 de 1979.

<sup>41</sup> ROURA GAME. Natacha. "Práctica Notarial y Tributaria" Ecuador. 2005.

para el caso del notario reposa en tres partes, primera, garantizar la voluntad de las partes para su suscripción, segunda conocer gracias a la intermediación el nivel de conocimiento de lo que va a suscribir, cada una de las partes, y tercera, la trascendencia de su compromiso con la suscripción del documento; es esta la real razón de la existencia de la formalidad del Acto Notarial, una tercera persona, que por su trayectoria está en la capacidad de garantizar la voluntad y conocimiento de las partes en la suscripción de ese documento.

5. El Principio de Intermediación es nuevo, comparado a la "Unidad de Acto Notarial", efectivamente puede entenderse que nació el Principio de Intermediación, sin saber que incluía en el, a la "Unidad de Acto Notarial", más sin embargo cual es el fin de la "Unidad de Acto Notarial" y cual es el Fin del Principio de Intermediación, de lo analizado se puede decir que es conocer, por parte de quien hace de autoridad de primera mano los deseos y las realidades de las partes, que es lo importante, en este caso lo más importante es lo que obtiene, esa tercera persona, de la observación, de palpar de primera mano, la realidad de la parte, en un caso controversial como lo hace un Juez, el que estén todos, es básico, para conocer los contrapuntos, mas en el caso notarial, tratándose de temas no controvertidos, consensuales, inclusive es más seguro conocer de primera mano la intención de cada una de las partes, y eso lo hace la intermediación.
6. De todo esto lo más difícil es la Reforma a la Ley Notarial, y no proponer el proyecto, sino que sea conocido y aceptado por la Asamblea Nacional, y que exista el entendimiento claro de la evolución del Acto Notarial; más si se logra hacer el cambio, se elevarían las cifras logrado de cumplimiento de la Ley de 75% a un 95% talvez, con la garantía de que la formalidad se cumple y la seguridad jurídica existe.
7. En conclusión la Formalidad Jurídica del Acto Notarial se cumple con la "Unidad de Acto Notarial" sucesiva, por las razones señaladas, y elevar el cumplimiento de la ley a un 95% al menos, mejorando la seguridad jurídica del país gracias a un cambio en la ley que ajusta a la realidad actual.

## RECOMENDACIONES

1. Se recomienda el cambio del Artículo 29 de la Ley Notarial Ecuatoriana en su numeral 11 que señala:

**“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.” (el subrayado es propio)*

Por:

*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, después de salvar las enmendaduras o testaduras si las hubiere.” Una vez que el Notario haya verificado los presupuestos del artículo 27, bajo el principio de intermediación, se permiten los actos notariales sucesivos.*

2. Se recomienda a las Facultades de Derecho dar a conocer la evolución de las normas, del Principio de “Unidad de Acto Notarial”, el de intermediación, sus semejanzas y diferencias, y la evolución del concepto doctrinario de la UNIDAD DE ACTO;
3. Se recomienda al Colegio de Notarios, que sea esa institución la que presente la reforma a la Ley Notarial, ante la Asamblea Nacional, explicando las necesidades de cambio, y obtener la reforma necesaria, y darla a conocer posteriormente al público;
4. Se recomienda a la Federación de Notarios apoyarse en los Colegios de Abogados, para lograr la reforma a Ley y apoyen posteriormente a la socialización y aplicación de la ley;
5. Se recomienda obtener la Reforma a la Ley Notarial lo más pronto posible para garantizar la seguridad jurídica en el país. .

## **BIBLIOGRAFÍA**

### **LEYES**

- i. Constitución de la República del Ecuador.
- ii. Código Orgánico de la Función Judicial 2008.
- iii. Ley notarial del Ecuador.
- iv. Ley Notarial Argentina.
- v. Ley Notarial Uruguaya.
- vi. Ley Notarial Española.
- vii. Código Civil de Chile.

### **BIBLIOTECA**

Borrero Espinosa, Camilo; "Practica Notarial" Tomo I, Primera Edición, Loja Ecuador. 1994.

Calle Saavedra, Dr. Eduardo. "El Derecho Notarial Practico" Editorial Indeca, Guayaquil-Ecuador. 1983.

Colegio De Abogados De Loja. "Revista Del Colegio De Abogados De Loja" Editorial Originales & Copias, Loja Ecuador, 2006.

Cornejo Manríquez, Aníbal. "Diccionario Enciclopédico De Derecho Civi" Editorial Jurídica La Ley. Santiago De Chile Chile.

Federación Ecuatoriana De Notarios. Xv Congreso Internacional Del Notariado Latino, Del 19 Al 26 De Mayo De 1979 París-Francia. Quito Ecuador Mayo 2 De 1979.

Gattaro. Carlos Nicolás. "Manual De Derecho Notarial", Ediciones Depalma, Buenos Aires. 1988.

Iannuzzelli De Velasquez, Dra. María Pía. "Las Atribuciones Del Notario En La Legislación Ecuatoriana", No Hay Referencia De La Editorial. Fuente. Biblioteca De La Universidad Andina. Ecuador.

Mustapích. Dr. José María. "Tratado Teórico Y Practico De Derecho Notarial". Tomo 1. Editorial Ediar. Buenos Aires.

Neri. Argentino, "Tratado Teórico Y Práctico De Derecho Notarial", Volumen 1 Primera Edición, Editorial Depalma Buenos Aires Argentina. 1980.

Nuta, Dra. Ana Raquel. "Curso De Derecho Notarial". Editorial Villela Editor. Buenos Aires Argentina. 1999.

Plaza De García, Norma. "Escríbanos Y Notarios", Editorial Luis Perez Larrain 1990. Ecuador.

Revista De La Asociación De Escribanos Del Uruguay, "Quinta Jornada Notarial Uruguay", Buenos Aires 580; Jornada Del 5 Al 8 De Diciembre De 1952, Ponencia Del Notario Esc. Julio R. Bardallo Y Esc. Adhemar Carámbula, Titulado "La "Unidad De Acto Notarial" En Las Escrituras Públicas".

Roura Game. Natacha. "Práctica Notarial Y Tributaria" Ecuador. 2005.

### **Biblioteca Digital**

Carámbula H. Adhémar Esc. "La "Unidad De Acto Notarial" Y El Otorgamiento Sucesivo" Buenos Aires.

Gattari. Carlos Nicolás. "Manual De Derecho Notarial", Ediciones Depalma, Buenos Aires. 1988.

[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/).

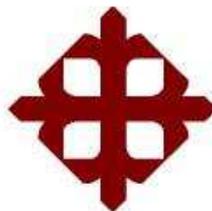
[Http://Www.Elnotario.Es/Index.Php/Hemeroteca/Revista-24/1666-Principio-De-La-Unidad-De-Acto-Formal-0-12874558393726646](http://Www.Elnotario.Es/Index.Php/Hemeroteca/Revista-24/1666-Principio-De-La-Unidad-De-Acto-Formal-0-12874558393726646) Antonio Rodríguez Adrados La "Unidad De Acto Notarial".

Mena Segura, Brizza. "El Principio De La "Unidad De Acto Notarial" Y La Implementación De Excepciones En El Sistema Notarial Costarricense" Tesis Universidad De Costa Rica. 2009

Mustapích, Dr. José María. "Tratado Teórico Y Practico De Derecho Notarial". Tomo 1. Editorial Ediar. Buenos Aires.

Revista Uruguay De Derecho De Familia. Tomo 15. Editorial Instituto Uruguayo De Derecho De Familia Y Menores. Documento De Esc. Dr. Gonzalo M. Trobo Cabrera. Nulidad De Testamentos.

Sánchez Maluf, Miguel, "La Función Notarial En Roma",



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**  
VALIDACIÓN PARA EL DESARROLLO DE LA PROPUESTA:

FICHA TÉCNICA DEL VALIDADOR					
<b>Nombre:</b>					
<b>Cédula N°:</b>					
<b>Profesión:</b>					
<b>Dirección:</b>					

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

Fuente (Obando, 2015)

Comentario:

.....

Fecha:

Firma \_\_\_\_\_ CI:

## ANEXO 1

### ENCUESTA REALIZADA

1. ¿Sus funciones son de?:

Notario

Abogado

2. ¿conoce usted que es la Unidad de Acto Notarial?

Si

No

Que considera usted que es la Unidad de Acto Notarial

---

---

---

3. ¿Sabía usted que la Ley Notarial exige la Unidad de Acto?

Si

No

4. ¿Cree usted que se cumple en las notarías públicas la Unidad de Acto Notarial?

Si

No

Porque?

---

---

?. ¿Sabe usted que existen otras leyes notariales que admiten la Unidad de Acto Notarial sucesivo?

Si

No

6. ¿Considera usted que sería útil una reforma a la Ley Notarial para emitir el Acto Notarial de carácter sucesivo?

Si

No

Firma

Fecha

GRACIAS.

## **ANEXO 2**

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

El punto radica en lo que señala la norma en el artículo 29 numeral 11 de la Ley Notarial, que señala la obligatoriedad de que todos los integrantes, comparecientes a la escritura, suscriban en unidad de acto; y sucede que la experiencia muestra que en muchas ocasiones las partes no comparecen a la misma hora e inclusive el mismo día, y sucede en casos en que los ex cónyuges no desean verse, y cuando los comparecientes no son personas naturales, por ejemplo bancos que suscriben en hipotecas, compraventas, y otros tipos de actos; pues como ya se dijo antes los procesos para las partes y para las notarias e instituciones prestamistas son diferentes, mientras las personas naturales actúan por su cuenta propia, y así acuden a las Notarías, mientras que las instituciones prestamistas trabajan por procesos, por lógica, haciendo que no se cumple la orden de suscribir en el mismo acto todos los comparecientes de una escritura.

#### **CONSIDERANDO**

Que, de conformidad al artículo 1 de la Constitución de la República determina que El Ecuador es un Estado Constitucional de Derechos y Justicia, Social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico.

Que, de conformidad al artículo 11 de la Constitución de la República, el ejercicio de los derechos se rigen por los siguientes principios: 1. Los derechos se podrán ejercer, promover y exigir de forma individual o colectiva ante las autoridades competentes; estas autoridades garantizarán su cumplimiento; 6. Todos los principios y los derechos son inalienables, irrenunciables, indivisibles, interdependientes y de igual jerarquía; 9. El más alto deber del Estado consiste en respetar y hacer respetar los derechos garantizados en la Constitución.

Que la Constitución de la República señala en su artículo 61 numeral 2, que los ecuatorianos y ecuatorianas tienen derecho a participar en asuntos de interés pública;

Que la Constitución de la República en su artículo 61 numeral 3 señala que los ecuatorianos y ecuatorianas tienen derecho a Presentar proyectos de iniciativa popular normativa.

Que la Constitución de la República en su artículo 136 señala que los proyectos de ley deberán referirse a una sola materia y serán presentados a la Presidenta o Presidente de la Asamblea Nacional con la suficiente exposición de motivos.

Que el artículo 120 numeral 6 señala que la Asamblea tendrá como atribución la de Expedir, codificar, reformar y derogar las leyes e interpretarlas con carácter legalmente obligatorio.

## **RESUELVE**

Reformar el artículo 29 numeral 11 de la Ley Notarial por el siguiente:

*“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, después de salvar las enmendaduras o testaduras si las hubiere.” Una vez que el Notario haya verificado los presupuestos del artículo 27, bajo el principio de inmediatez, se permiten los actos notariales sucesivos”.*

**DISPOSICIÓN FINAL.-** La presente Reformativa de Ley entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y suscrito en la sede de la Asamblea Nacional, ubicada en el Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha, a los 17 días de Julio de 2017.

**Dr. Alfredo Serrano**

**PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA NACIONAL**



**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, **Elizabeth Lina del Carmen Cárdenas Coronado**, con C.C: # **1710665504** autor(a) del trabajo de titulación: **‘La Necesiedad de la Unidad de Acto Notarial en los Actos Notariales en el Ecuador’** 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, 31 de enero de 2018.

f. \_\_\_\_\_  
Ab. Elizabeth Lina del Carmen Cárdenas Coronado  
C.C: 1710665504

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

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

<b>TÍTULO Y SUBTÍTULO:</b>	NECESARIEDAD DE LA UNIDAD DE ACTO NOTARIAL EN LOS ACTOS NOTARIALES EN EL ECUADOR		
<b>AUTOR(ES):</b>	Cárdenas Coronado Elizabeth Lina del Carmen		
<b>REVISOR(ES)/TUTOR(ES):</b>	María José Blum M.; 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 Registrañ		
<b>FECHA DE PUBLICACIÓN:</b>	31 de enero de 2018	<b>No. DE PÁGINAS:</b>	56
<b>ÁREAS TEMÁTICAS:</b>	La Unidad de Acto en la Ley Notarial		
<b>PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:</b>	Unidad de Acto		
<b>RESUMEN/ABSTRACT (150-250 palabras):</b>			
<p>Nuestra legislación habla de la “Unidad de Acto Notarial”; como la suscripción de todas las partes en unidad de tiempo y lugar; esta particularidad, no era una norma escrita, en la antigüedad, sino que dado la peculiaridad del acto jurídico, se hizo común. Existen notas y reseñas de este acto, desde el antiguo Derecho Egipcio, más de 2.500 años antes de Cristo, actos realizados en Plazas públicas, más sucede que en la Actualidad, se presentan una serie de particularidades, que impiden que en este negocio jurídico, estén presentes todas las partes al mismo tiempo, lo que ocasiona, que El Notario Ecuatoriano, esté violando la Ley constantemente, debido a que las ciudades actuales, la nueva comunicación, el sinnúmero de actividades diarias, y la velocidad de la transferencia de bienes inmuebles, se contraponen. Corresponde entonces demostrar que la suscripción “En Unidad de Acto” descrito en la Ley como "Unidad de Acto Notarial", no es un elemento esencial para la suscripción del mismo, y lo más importantes, que su ausencia no altera la formalidad de la Negociación; en doctrina, se encuentran una infinidad de estudios sobre la “Unidad de Acto Notarial”, su trascendencia, y su necesidad como requisito formal de un acto notarial, más en cuanto a su necesidad de prescindir de esta formalidad, no existen estudios en libros editados; más, en línea, si existen documentos que hablan de la inoficiosa necesidad de mantener la "Unidad de Acto Notarial" en los actos notariales, debido a las circunstancias actuales.</p> <p>La recomendación es que: “es necesaria una reforma”, ya que el Notario está cayendo en delito de falsedad, pues en realidad no se cumple la "Unidad de Acto Notarial" en todos los actos; lo que hace necesario adaptar el Acto Notarial Latino a las necesidades de la sociedad actual; siendo necesaria provocar una Reforma a la Ley Notarial, apoyada por la Federación de notarios y los Colegios de Notarios, para garantizar la continuidad de los actos Notariales en forma legal.</p>			
<b>ADJUNTO PDF:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
<b>CONTACTO CON AUTOR/ES:</b>	<b>Teléfono: 0994567412</b>	E-mail: elizabethlinacardenas@hotmail.com	
<b>CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE):</b>	<b>Nombre:</b> Mariuxi Blum		
	<b>Teléfono:</b> 0991521298		
	<b>E-mail:</b> mariuxiblum@gmail.com		

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