



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
SISTEMA DE POSGRADO**

MAESTRÍA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL

**TRABAJO DE TITULACIÓN EXAMEN COMPLEXIVO PARA LA
OBTENCION DEL GRADO DE MAGISTER EN DERECHO
NOTARIAL Y REGISTRAL**

**LOS CONFLICTOS JURÍDICOS QUE CONLLEVA LA
ELABORACIÓN DE LAS ESCRITURAS PÚBLICAS AL OMITIR
LOS REQUISITOS DE FONDO Y SU VALOR JURIDICO**

AUTORA:

AB. KAREN VANESSA DIAZ PANCHANA

25 de octubre del 2018



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
SISTEMA DE POSGRADO
MAESTRÍA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

CERTIFICACIÓN

Certificamos que el presente trabajo fue realizado en su totalidad por la **Dra. Karen Vanessa Díaz Panchana**, como requerimiento parcial para la obtención del Grado Académico de **Magister en Derecho Notarial y Registral**.

REVISORES

Dr. Francisco Obando Freire
Revisor Metodológico

Ab. María José Blum, Mgs.
Revisor de Contenido

DIRECTOR DEL PROGRAMA

Dra. Teresa Nuques Martínez

Guayaquil, 25 de octubre del 2018



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
SISTEMA DE POSGRADO
MAESTRÍA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Yo, Karen Vanessa Díaz Panchana

DECLARO QUE:

El examen complejo **“LOS CONFLICTOS JURÍDICOS QUE CONLLEVA LA ELABORACIÓN DE LAS ESCRITURAS PÚBLICAS AL OMITIR LOS REQUISITOS DE FONDO Y SU VALOR JURIDICO”** 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 en la bibliografía.

Consecuentemente este trabajo es de mi total autoría.

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

Guayaquil, 25 de octubre del 2018

EL AUTOR

Abg. Karen Vanessa Díaz Panchana



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
SISTEMA DE POSGRADO
MAESTRÍA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

AUTORIZACIÓN

Yo, Karen Vanessa Díaz Panchana

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la **publicación** en la biblioteca de la institución del examen complejo **“LOS CONFLICTOS JURÍDICOS QUE CONLLEVA LA ELABORACIÓN DE LAS ESCRITURAS PÚBLICAS AL OMITIR LOS REQUISITOS DE FONDO Y SU VALOR JURIDICO”** cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, 25 de octubre del 2018

EL AUTOR:

Abg. Karen Vanessa Díaz Panchana

AGRADECIMIENTO

Agradezco a Dios, y a mi familia, por guiarme y acompañarme en cada paso de mi vida, sobre todo por sus palabras de ánimo y apoyo en la elaboración de este trabajo de titulación.

Agradezco también a los Docentes de la Universidad Católica Santiago de Guayaquil, por permitirme alcanzar una meta más en mi vida, las cuales permitieron que me forme como una profesional del Derecho y Master en Derecho Notarial y Registral.

AB. KAREN VANESSA DIAZ PANCHANA

DEDICATORIA

Dedico este trabajo a mi familia, en especial a mis padres Carlos y Nicolasa, por su apoyo incondicional en mi formación como profesional y, quienes supieron alentarme en este nuevo camino emprendido, a mi esposo Roberto, por su cariño y apoyo en los momentos difíciles, a mi amado hijo Roberto Carlos, quien ha sido mi más grande motivación e inspiración en todo este proceso, y sobre todo mi compañero fiel en las largas horas de trabajo, a mis tías Gloria y Susy, a mi abuela Amada, mis primos Anthony y Katherine, que depositaron su confianza en cada reto que se me presentaba sin dudar ni un solo instante de mi capacidad y sobre todo a mi abuelo, Señor Alejandro Panchana, sé que desde el cielo te alegras de mis triunfos y de cada meta que alcanzo, te extraño.

AB. KAREN VANESSA DIAZ PANCHANA

INDICE

AGRADECIMIENTO	vi
DEDICATORIA	vii
RESUMEN	x
ABSTRACT.....	xi
CAPÍTULO I	2
INTRODUCCIÓN	2
EL PROBLEMA.....	2
OBJETIVOS	3
Objetivo general.....	3
Objetivos específicos	3
BREVE DESCRIPCIÓN CONCEPTUAL.....	4
CAPÍTULO II.....	6
DESARROLLO	6
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	6
Antecedentes.....	6
Descripción del objeto de la investigación	7
Pregunta principal de investigación	8
Preguntas complementarias de investigación	9
Variables e indicadores	11
FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA.....	12
Antecedentes de estudio.....	12
Bases teóricas.....	13
Documentos notariales.....	14
Acta Notarial.-.....	14
Clases de actas notariales.-	15
Escritura pública	16
Definición legal.....	16
Contenido de la escritura pública: Requisitos de fondo y forma	17
La nulidad en el Código Civil Ecuatoriano.....	20
La nulidad en la ley notarial.....	28
Nulidad absoluta	29

Jurisprudencia relevante a las nulidades absolutas	30
Nulidad relativa.....	35
Jurisprudencia sobre nulidad relativa.....	36
Diferencia entre la nulidad del acto o contrato y escritura pública.....	38
Consecuencias jurídicas.-.....	39
Acciones Legales.-.....	41
DEFINICIÓN DE TÉRMINOS.-.....	42
Modalidad de la investigación.-.....	44
Diseño de la investigación.	45
Población y muestra.....	46
Métodos de investigación	47
Procedimiento	47
CAPÍTULO III.....	49
CONCLUSIONES	49
RESPUESTAS:.....	49
Base de Datos.....	49
Análisis de los Resultados	49
Resultados de los Cuestionarios aplicados a la muestra de Abogados en el libre ejercicio profesional del Cantón Santa Elena.	50
Resultados de los Cuestionarios aplicados a la muestra de Funcionarios del Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Santa Elena, y Notarias del Cantón Santa Elena.....	51
CONCLUSIONES	52
RECOMENDACIONES.....	54
BIBLIOGRAFÍA	55
Recursos Electrónicos.....	55
Recursos normativos.....	56
ANEXOS	57
Lista de anexos.....	57
Anexo 1.- Guía de preguntas.....	57
Anexo 2.- Guía de preguntas.....	59
Anexo 3.- Cuestionario No. 2	61

RESUMEN

En la actualidad en la Provincia de Santa Elena se ha observado un incremento de demandas en contra de los Notarios Públicos y Registradores de la Propiedad para que un Juez resuelva anular o no los actos, hechos o contratos contenidos en los diferentes documentos notariales como son las escrituras públicas, y anular las respectivas inscripciones de dichos actos o contratos, por los supuestos vicios y nulidades en la elaboración de las distintas escrituras públicas por una inobservancia en los requisitos que exige la normativa pertinente para la validez de los mencionados documentos notariales.

La finalidad del presente trabajo es reconocer cuando un documento notarial adolece de vicios, que atenten contra la validez del mismo instrumento notarial, nuestra legislación en sus diversos cuerpos legales establece que son las escrituras públicas, cuales son los requisitos fundamentales para existencia de estos documentos notariales, y el procedimiento a accionar en la justicia ordinaria cuando estos documentos notariales por falta de alguna solemnidad acarrear nulidad, así como las responsabilidades civiles y penales de los Notarios.

Por todo lo anterior, este trabajo de investigación se delimita a distinguir las causas de nulidad establecidas en el código civil ecuatoriano y en la Ley Notarial, las sanciones que la declaratoria de nulidad acarrearía al notario, las acciones legales contempladas en el Código Orgánico General de Procesos, pudiendo ser estas prevenidas si existiera una normativa que reúna y sintetice todo los requisitos de fondo y forma en el ejercicio del Notario Ecuatoriano.

Palabras claves: Nulidades, Función Notarial, Documento Notarial, Vicios, Responsabilidad Civil, Responsabilidad Penal

ABSTRACT

Currently in the Province of Santa Elena has been observed an increase in lawsuits against public Notaries and Registrars of Property for a judge to resolve annul or not the acts, facts or contracts contained in the different notarial documents, as are the public deeds, and to annul the respective inscriptions of such acts or contracts, for the alleged vices and nullities in the elaboration of the different public deeds by an inobservance in the requirements that the pertinent legislation requires for the validity of the aforementioned notarial documents.

The purpose of this work is to recognize when a notarial document suffers from vices, which violates the validity of the same notarial instrument, our legislation in its various legal bodies establishes that it is the public scriptures, which are the Fundamental requirements for the existence of these notarial documents, and the procedure to be operated in the ordinary justice when these notarial documents for lack of some solemnity entail nullity, as well as the civil and criminal responsibilities of the notaries.

For all the foregoing, this work of investigation is limited to distinguishing the causes of nullity established in the Ecuadorian Civil Code and in the Notarial law, the penalties that the declaration of nullity would entail to the notary, the legal actions contemplated in the General Organic Code of processes, being able to be these prevented if there exists a normative that meets and synthesizes all the requirements of background and form in the exercise of the Ecuadorian notary.

Keywords: notarial function, Nullities, notarial function, notarial document, vices, Civil liability, criminal liability.

CAPÍTULO I

INTRODUCCIÓN

EL PROBLEMA

La presente investigación va tratar, sobre como la inobservancia en la aplicación de los requisitos de fondo a las escrituras públicas produce la pérdida de su valor jurídico, y atentan contra la fe pública notarial, los principios del derecho notarial y la seguridad jurídica. Nos referimos a los requisitos de fondo a los que recaen en la capacidad, consentimiento de las personas que otorgan y quieren celebrar los documentos notariales, también a los referentes a la causa lícita, y al objeto lícito, sin la debida observación de estos requisitos legales no se podrían ejecutar los diversos instrumentos notariales, ocasionando conflictos legales, así como también la imposibilidad de inscripción en los Registros de la Propiedad y Mercantil de todos los actos que son susceptibles de inscripción, teniendo como consecuencia que las personas acudan a los procedimientos determinados por la ley para que la justicia ordinaria garantice sus derechos por las posibles afectaciones o vicios que sufren los actos, contratos y documentos notariales cuando estos no cumplen con los requisitos de fondo.

Por estos motivos es necesario del análisis teórico-jurídico de la ley notarial y demás ordenamiento jurídico ecuatoriano para determinar y evidenciar que la inobservancia de la aplicación de los requisitos de fondo en las Escrituras Públicas produce pérdida de su valor jurídico y proponer alternativas para evitar conflictos legales.

Dentro la práctica notarial el principio de la fe notarial es de suma importancia en virtud de esta fe notarial el notario deja constancia de un hecho, suceso, situación, acto o contrato jurídico, cuya finalidad sea asegurar o hacer constar derechos y obligaciones, dentro de los límites que la ley le señala para sus atribuciones y con observación de los requisitos de ley. De esta manera nace la Escritura Pública como un documento que contiene los diferentes actos, contratos o negocios jurídicos donde las personas manifiestan su voluntad y el notario otorga,

autoriza e incorpora a su protocolo para que tenga transcendencia en el tiempo y surtan los efectos legales necesarios. Los conflictos jurídicos deben ser prevenidos para evitar que el órgano jurisdiccional sea accionado innecesariamente dependiendo del tipo de nulidad o valor jurídico que carecen los documentos notariales, por lo que es de vital importancia conocer las diferencias entre nulidad absoluta y relativa, así como también los efectos de la nulidad para explicar cuando se da la resolución de un contrato por el incumplimiento provocada por las partes contratantes.

OBJETIVOS

Objetivo general

- ❖ Determinar si la inobservancia y la falta de aplicación de los requisitos de fondo en las escrituras públicas produce pérdida de su valor jurídico, por la ausencia de un solo cuerpo legal que reúna de manera taxativa todos los requisitos para la elaboración de los distintos instrumentos notariales.

Objetivos específicos

1. Identificar los procedimientos adecuados para que el notario de fe de todos los actos y contratos celebrados ante él en nuestra legislación ecuatoriana.
2. Analizar las funciones del notario, las escrituras públicas y su valor jurídico.
3. Fundamentar la necesidad de una reforma al ordenamiento jurídico ecuatoriano para brindar una atribución al notario referente al examen de legalidad.
4. Analizar si las nulidades tipificadas en la Ley Notarial en sus Artículos 44 y siguientes son nulidades absolutas o relativas.
5. Demostrar que el documento notarial viciado de nulidad no puede ser ejecutado.
6. Analizar los causales que propician las nulidades de los contratos, actos, y negocios jurídicos, y entre ellos la existencia de los vicios del consentimiento: error, fuerza o dolo.

7. Catalogar las solemnidades para la elaboración y suscripción en las diferentes actas, contratos elevados en Escritura pública, en un solo cuerpo legal con el fin de evitar que los mismos contengan vicios que atenten contra su legalidad, con el fin de evitar el inicio de las acciones legales.

BREVE DESCRIPCIÓN CONCEPTUAL

Dentro de la legislación ecuatoriana estipula que son las escrituras públicas, cuales son los requisitos fundamentales para existencia de estos documentos notariales, y el procedimiento a accionar en la justicia ordinaria cuando estos documentos notariales por falta de alguna solemnidad acarrearán nulidad por lo que el presente trabajo de titulación se analizarán los conceptos de escritura pública, nulidad, diferencias entre nulidad absoluta y relativa orientados por la falta de requisitos de fondo o la inobservancia de estos requisitos dentro de la elaboración de los actos notarial atentan contra la fe notarial ocasionando conflictos legales que pueden ser prevenidos si dentro de nuestra legislación se realice una reforma a la ley notarial para que establezca o mencione cuales son los parámetros de los requisitos para cada acto, contrato o negocio jurídico que elaboran, legitiman, autorizan y autentican los notarios ante la sociedad dejando constancia de un hecho, suceso, situación, acto o contrato jurídico investidos de fe pública como un medio de garantía y seguridad jurídica, facultados por el Estado para proceder dentro de los parámetros que dispone la ley.

También se ve la necesidad para que sea obligatoria que el notario realice un examen de legalidad en la elaboración de los actos, negocios jurídicos que elaboran, dentro de nuestro ordenamiento jurídico el notario es el funcionario responsable de la elaboración de todos los diferentes documentos notariales, pero no son responsables por el contenido de los documentos que se protocolicen, o de los que se elevan a escritura pública, la función principal del notario es de fedatario es decir, el de dar fe de la existencia y validez del documento notarial, a petición de partes.

De acuerdo a lo manifestado en líneas anteriores dentro de nuestro país no existe un cuerpo legal que regule un procedimiento notarial para la elaboración de los diferentes documentos notariales, donde se observen y reúnan en una sola norma

jurídica todos los requisitos de forma y fondo para que se evite que esos actos o negocios jurídicos se elaboren con algún vicio que acarree la pérdida de su valor jurídico, con la promulgación de un nuevo cuerpo legal o reforma a la ley notarial se garantizará un mejor servicio a la comunidad, de esta manera los notarios en forma general utilicen un solo formato que evitara los perjuicios a terceros, así como también que dentro del ámbito de sus competencia los notarios examinen de manera obligatoria la legalidad del acto o negocio jurídico a realizarse, con el fin de evitar que se cause daños a las partes y a terceros, por ejemplo evitar que se de fe a la compraventa de una cosa ajena o que se realicen promesas de compraventa a terceros cuando la persona que vende no es propietaria.

CAPÍTULO II

DESARROLLO

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Antecedentes

La actividad notarial del Ecuador se basa en el Sistema Latino, porque quien ejerce el notariado es un profesional del derecho (abogado), el Notario ejerce una función pública, pero no depende directamente de autoridad administrativa alguna. En el Ecuador la función notarial es una potestad atribuida al Estado, la cual es encomendada a través de la fe pública al notario, por ende el notario se consagra como funcionario público sujeto a control. Su deber es elevar a instrumento público todo acto, documento o contrato que a petición de partes se le presenta, dando autenticidad a los hechos y actos ocurridos en su presencia, por poseer fe pública. Así como también tiene la función de recibir e interpretar la voluntad de las partes, dándole forma legal, al redactar el instrumento público, en nuestro ordenamiento jurídico de una manera genérica establecen las formalidades y las solemnidades que deben cumplirse en su otorgamiento, quedando además su valor probatorio sujeto a las reglas generales.

Los principios notariales aplicables a la competencia que ejercen dentro de su jurisdicción tenemos entre los más importantes a *larogatio* que implica una petición o solicitud al notario puesto que este no puede actuar de oficio, la *cognitio*, que significa conocer sobre los actos o negocios jurídicos, el *instrumendi* que es buscar la forma o formalidad instrumental para el efecto y la *suscriptio* que es redactar y aclarar la voluntad de las partes dentro del instrumento, colocando su firma al cerrar el acto o contrato conjuntamente con las partes, legalidad donde el notario debe asumir la voluntad de las partes en las normas que regulan el negocio a autorizar ajustándose a las normas legítimas que regulan el negocio de que se trate. Por otro lado el de Protocolo es un elemento de garantía de seguridad jurídica, eficacia y fe pública, el de Seguridad Jurídica se basa en la fe pública que tiene el notario que garantiza que los actos que realiza son ciertos y finalmente el de Publicidad que significa que los actos que autoriza el notario son públicos, pues por medio de la autorización notarial se hace pública la voluntad.

El sistema Notarial Ecuatoriano está regulado por la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de la Función Judicial y la Ley Notarial, donde determina las funciones, atributos, alcance del servicio notarial, así como también los diversos conceptos, enumeración y requisitos esenciales de los diferentes documentos notariales en concordancia con el Código Civil ecuatoriano que regula las solemnidades esenciales de los diferentes actos, negocios y contratos jurídicos sin excluir a las demás normas del ordenamiento jurídico ecuatoriano y de su naturaleza jurídica proveniente del derecho civil o administrativo entre actos de voluntad de personas naturales o jurídicas. De igual manera los mecanismos legales y judiciales, están establecidas en el Código Organice General de Procesos, en caso de las nulidades absolutas o relativas producidas por la inobservancia o por la omisión de los requisitos que la ley considera indispensables para la validez de los actos o contratos.

Descripción del objeto de la investigación

Al no existir una ley que recoja todos los requisitos y formalidades esenciales para la elaboración de los diferentes actas y documentos notariales que ocasionan que la inobservancia de estos requisitos o solemnidades cause que los documentos notariales posean vicios de nulidad relativa o absoluta, que imposibilitan al perfeccionamiento de los mismos y afecten a la inscripción de estos actos en el Registros de la Propiedad y Mercantiles del país. Ocasionado acciones legales como juicios de nulidad de los contratos, juicios de nulidad de escritura pública, juicios de nulidad de inscripción de los actos, inclusive juicios especiales para la inscripción de estos actos y contratos por mandato judicial, por lo que considero que es necesario que los abogados y demás servidores o funcionarios públicos involucrados en el desarrollo y nacimiento de estos actos y negocios jurídicos conozcan y diferencien entre nulidades o pérdidas del valor jurídico para evitar que las acciones legales estén mal direccionadas.

En la Provincia de Santa Elena la mayoría de juicios de nulidad de escritura pública se archivan y se declaran sin lugar por la inobservancia del Código Civil y Código Orgánico General de Proceso. Tomado como ejemplo: Cuando se demandan al Registrador de la Propiedad por un tema de nulidad de Escritura

Pública por la compraventa de Acciones y Derechos Hereditarios; Está claro que solo el Notario participa en la Elaboración de la Escritura Pública de conformidad con el Artículo 200 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con los artículos 4 y 6 de la Ley Notarial, teniendo claro que una cosa es el funcionario público que interviene en la elaboración y suscripción de la Escritura Pública y otra en la persona que realiza el acto de inscripción de la misma, por eso considero de vital importancia conocer y reconocer los vicios que ocasionan las pérdidas de valor Jurídico de los documentos notariales y la elaboración de una norma o manual que recolecte todos las cláusulas y requisitos esenciales para la elaboración de estos documentos y actos notariales.

Pregunta principal de investigación

De acuerdo a lo manifestado, a fin de entender mejor el tema de investigación, he planteado interrogantes que nos permita enfocar su problemática, los medios requeridos y el fin que se persigue, con las siguientes preguntas:

¿En qué medida la falta de normativa expresa en la elaboración de los diferentes actos y documentos notariales, como las escrituras públicas, produce la inobservancia de la aplicación de los requisitos de fondo y la pérdida de su valor jurídico?

Dentro de la práctica profesional he podido evidenciar, que en la elaboración de los diferentes documentos notariales no todos los notarios examinan la legalidad del acto o contrato a celebrarse y al no poseer una norma taxativa que determine cuáles son los requisitos de fondo para la elaboración de estos documentos notariales, con lleva a que estos actos o negocios jurídicos posean vicios que acarreen la nulidad y la imposibilidad de registrarlos en los distintos registros de la propiedad ocasionado que los usuarios ejerzan las acciones legales determinadas en nuestro ordenamiento jurídico ecuatoriano, al ser el Ecuador un Estado constitucional de derechos, todo funcionario público y privado tiene la obligación constitucional de garantizar los derechos de las personas, entre los que tenemos la seguridad jurídica, el debido proceso y el derecho de defensa.

Preguntas complementarias de investigación

Se ha podido evidenciar la necesidad de creación de una norma jurídica que reúna todos los requisitos de fondo y forma para la elaboración de todos los documentos notariales y así como también la obligación del funcionario investido de fe pública (Notario), para que examine la legalidad de los actos o negocios jurídicos que autorice en el ejercicio de sus atribuciones, para garantizar el principio de legalidad y seguridad jurídica promulgados en nuestra carta magna, he planteado como preguntas complementarias las siguientes:

- 1. ¿Cuáles serían las alternativas para evitar se inobserven los requisitos de fondo en la elaboración y suscripción de los diferentes Documentos Notariales en especial a las actas y escrituras públicas?**

Como he señalado una de las alternativas es que se promulgue una norma notarial que reúna todos los requisitos de forma y fondo, así como también los procedimientos para la elaboración de actos o negocios jurídicos, de esta manera los usuarios de las notarías tendrán certeza que sus documentos notariales estén en armonía con la Ley, y que no sufrirán alguna negatividad en su posterior registro o que puedan ser impugnados en la justicia ordinaria por perjuicios a terceros.

- 2. ¿Qué función del Notario preverá que los documentos notariales no carezcan de pérdida de valor jurídico?**

La promulgación de una norma que obligue a los notarios a examinar la legalidad de los actos o negocios jurídicos que a petición de parte conozca y elabore para que de esta manera se precautelen en sus actos el principio de legalidad y seguridad jurídica establecidos en la carta magna y demás normas del ordenamiento jurídico del Ecuador.

- 3. ¿Hasta qué punto un documento viciado de nulidad no puede ser ejecutado?**

No pueden ser ejecutados cuando estos causen perjuicios a terceros, un claro ejemplo sería cuando se eleva a escritura pública una compraventa a favor de un tercero pero sin tener poder de él o cuando estos documentos notariales contienen cláusulas que no estén permitidas por la Ley, lo que acarrea que se pierda la validez legal de los actos imposibilitando la inscripción en los registros mercantiles o de la propiedad del país.

4. ¿Cuáles son las causas que provocan las nulidades de los contratos, actos, y negocios jurídicos?

Una de las primeras causas es la imposibilidad de consumar el acto, o inscribir los mismos en los registros pertinentes del país, otra causa es que los usuarios al sentirse que sus derechos han sido vulnerados, buscan ejercer las acciones legales que se crean asistidos para garantizar la legalidad y la legitimidad de los actos o negocios jurídicos por alguna inobservancia de las normas jurídicas respecto a la capacidad de los otorgantes, o de los requisitos fundamentales, al no existir un precepto legal que obligue al notario a realizar un examen profundo de las leyes que conforman el ordenamiento jurídico del país y a la carencia de una norma que reúna todo el procedimiento notarial.

5. ¿Cuáles son las solemnidades para la elaboración y suscripción en las diferentes actas, contratos elevados en Escritura pública?

Dentro de nuestro país no existe una norma notarial que regule las solemnidades para la elaboración del acta notarial, lo que acarrea que los notarios autoricen estos actos a través de la costumbre, recordando que para el derecho notarial ecuatoriano esta función podrá regirse a ella, de conformidad con el Art. 2 de la Ley Notarial. En cuanto a las escrituras públicas no existe una norma que regule el formato de elaboración para las mismas pero existen normas jurídicas relacionadas con la capacidad de los otorgantes, vicios del consentimiento, cláusulas obligatorias para la celebración de los distintos negocios jurídicos, pero al no existir un cuerpo legal sobre el procedimiento notarial, causa una inobservancia de la ley.

6. ¿Qué procedimientos serían efectivos para evitar la vulneración de la fe pública y cuál es la consecuencia la pérdida del valor jurídico de estos Actos y Documentos notariales?

Un procedimiento sería que a los notarios se le de la facultad para verificar la legalidad de los documentos que se presentan en las notaría, y que en un solo cuerpo legal se reúnan todos los requisitos y procedimiento de todos los actos o negocios jurídicos que conoce a petición de parte.

Variables e indicadores

Variable independiente

Ausencia de normativa expresa en la elaboración de los diferentes actos y documentos notariales.

Indicadores

- Mala interpretación de la ley.
- Falta de obligatoriedad de un examen legal del notario sobre los actos que elaboren o autoricen.
- Inadecuada aplicación de la ley.
- Necesidad de reforma a la ley notarial.

Variable dependiente 1

Inobservancia de la aplicación de los requisitos de fondo.

Indicadores

- Mal interpretación de normativa expresa.
- Desconocimiento de la ley.
- Inadecuada elaboración de los actos notariales.

Variable dependiente 2

Pérdida del valor jurídico de los actos y documentos notariales

Indicadores

- Nulidad absoluta de los actos y documento notariales.
- Falta de seguridad jurídica en la elaboración de los actos notariales.
- Falta de asesoría legal.

FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA

Antecedentes de estudio

Una de las variables más importantes del presente trabajo de titulación es la ausencia de normativa expresa en la elaboración de los diferentes actos y documentos notariales, por lo que es necesaria una reforma a la ley notarial vigente que reúna todos los requisitos esenciales para evitar la vulneración de los principios de seguridad jurídica, perjuicios a terceros, además de la obligatoriedad de la examinación de la legalidad de todos los negocios jurídicos que autorice el notario, el servicio notarial cumplirá estrictamente el principio de legalidad y seguridad jurídica, es menester y de suma importancia señalar que los notarios son fedatarios, son funcionarios investidos con fe pública para autorizar los actos o negocios jurídicos que ante ellos se exhiben, por lo que es necesario conocer un definición de la fe pública para Cabanillas, G. (2006) como: *“La veracidad, confianza o autoridad legítima o atribuida a notarios, (...) y otros funcionarios públicos, o empleados y representantes de establecimientos de igual índole, a cerca de actos, hechos y contratos realizados o producidos en su presencia; y que se tienen por auténticos y con fuerza probatoria mientras no se demuestre su falsedad.(...)”*

De igual manera lo manifestado por Fernando Jesús Torres en la página Web gentiopolis.com/fe-publica-definicion-tipos-clasificacion-jurisprudencia la define como: *“La fe pública es cuando una afirmación contenida o no en un instrumento se tiene como verdad frente a todas las personas (...)”*

Podemos señalar con lo antes mencionado que la fe Pública como la función propia de los notarios, donde garantizan o dan fe que los actos o hechos jurídicos que a ellos se les exhibe son verdaderos, y, al otorgarlos ante él se presume que

han cumplido los requisitos legales y formalidades, por lo tanto confiere autenticidad y certeza jurídica de los distintos hechos y actos jurídicos, como lo señala nuestra Ley Notarial promulgada en el Registro Oficial No. 158 de fecha, 11 de Noviembre de 1966, en el Artículo 6 que los Notarios investidos de fe pública para autorizar, a requerimiento de parte, los actos, contratos y documentos determinados en las leyes (Ley Notarial de 1966, Art. 6), señalándolo como atributo y deber dentro de las actividades notariales estipulados los Artículos 18 y 19 del mismo cuerpo legal..

En la actualidad los notarios dentro de las atribuciones conferidas por la Constitución, Código Orgánico de la Función Judicial, Ley Notarial y el Código Orgánico General de Procesos, podemos mencionar que está la de autorizar, a requerimiento de parte, los actos, contratos y documentos determinados en las leyes. Tomado del Art. 6 de la Ley Notarial, pero dentro de las atribuciones conferidas en el Art. 18 de la ley notarial no se encuentra el examinar la legalidad de los actos y negocios jurídicos que están autorizando, considero que es de suma importancia que los notarios examinen y realicen un examen legal de los actos o contratos que están elaborando desde la petición o solicitud de las partes hasta la elaboración de las actas o escrituras públicas, para garantizar la Seguridad Jurídica.

Bases teóricas

Es necesario incorporar en este trabajo de titulación de examen complejo que estoy realizando, ciertos conceptos y definiciones que se encuentran entrelazados entre sí, para la existencia de una mejor comprensión y análisis de este tema de gran importancia social y legal que tiene como finalidad dotar una eficacia en el servicio notarial garantizando la seguridad jurídica para beneficio de la colectividad y los diversos usuarios en general, que acuden a las notarías para elaborar y suscribir los diferentes actos y documentos notariales, puesto que a falta de norma expresa en dentro del Ordenamiento Jurídico que regule de manera taxativa todos los requisitos de fondo y forma para la elaboración de los documentos notariales cuya finalidad sea de dotar una guía para el ejercicio del notariado y de forma especial dar un alcance a la fe pública por medio de una nueva facultad para los notarios de examinar la legalidad de los actos y negocios jurídicos que a

solicitud de los usuarios ante él se autorizan, para evitar de esta manera que los usuarios impugnen por la vía judicial los negocios y documentos notariales que lesionen los derechos, para esto necesitaremos analizar los diferentes conceptos:

Documentos notariales

La Enciclopedia jurídica (2014) define los documentos como:

“A todo objeto susceptible de representar una manifestación del pensamiento, con prescindencia de la forma en que esa representación se exterioriza. Por lo tanto, no sólo son documentos los llevan signos de escritura, sino también todos aquellos objetos que como los hitos, planos, marcas, contraseñas, mapas, fotografías, películas cinematográficas, etcétera, poseen la misma representativa. “

Es decir, es toda manifestación y redacción que realiza el notario/a y donde hace constar un hecho o suceso. Para analizar que son los documentos notariales tenemos que referirnos a lo que señala el Código Civil, la Ley Notarial y el Código Orgánico General de Procesos dentro de estos mismos cuerpos legales nos da la clasificación de todos los documentos notariales como primicia señalamos que estos documentos notariales son redactados por funcionarios públicos dan fe pública autorizados por él, como parte de su trabajo son incorporados a un protocolo, formándose un archivo que no es de propiedad del notario, sino del Estado.(Ley Notarial de 1966, Art. 22).

Acta Notarial.-

La definición de acta notarial posee características similares a la definición de documentos notariales, y, escrituras públicas, puesto que son documentos públicos, que los notarios redactan y autorizan, a petición de parte, dentro de la legislación ecuatoriana no existe una norma jurídica, que señale de manera sistemática todos los requisitos, y demás solemnidades para la elaboración de las mismas, tampoco existe una definición legal de las actas, por lo que los notarios usan

métodos, formatos basados en la experiencia profesional y en la costumbre, lo que ocasiona una problemática jurídica, porque el servicio notarial no se puede regir por la costumbre.

De la práctica profesional podemos mencionar que las actas poseen las siguientes características: Se inician con una petición de parte, solo es necesario la comparecencia de la parte que la solicita, porque es un acto de libre voluntad, su texto o contenido que redacta el notario es la misma redactada en la solicitud, no posee cuantía determinada, dependiendo al objeto puede ser marginado.

Por la falta de un procedimiento expreso en la actual norma notarial, los abogados redactan las peticiones con los mismos requisitos de la demanda civil, es decir, contiene generalidades de ley, fundamentos de hecho y derecho, La cosa, cantidad o materia de la obligación; lugar y fecha del otorgamiento, la designación de la autoridad (Notario o Notaría), donde desean realizar el acto, la firma de las personas intervinientes y del abogado patrocinador, adjuntando copias de la cédula de identidad y copia de la matrícula profesional de su abogado patrocinador.

Entonces con lo antes mencionado, al no existir la normativa pertinente en nuestro ordenamiento jurídico, nos debemos a normas análogas o conexas, inclusive de la costumbre, del trámite la ley notarial tampoco lo regula, pero de la práctica podemos mencionar que después de la presentación de la solicitud de la partes, el Notario en el ejercicio de sus atribuciones “avoca” conocimiento de la misma, revisando la documentación aparejada, mas no examina la legalidad de los mismos, procede a la elaboración y consignación de los hechos o sucesos, y dependiendo de cada trámite, autoriza, declara, designa, registra, concede, y, expide el documento de Acta Notarial.

Clases de actas notariales.-

Del artículo dieciocho de la ley notarial podemos mencionar las siguientes actas:

- Acta Notarial de Posesión Efectiva.
- Acta de autorización notarial para la donación.
- Acta notarial de reconocimiento de firmas y rúbricas.
- Acta notarial de autorización de salida del país de menores de edad.

- Acta notarial de protocolización de documentos públicos y privados.
- Acta notarial de audiencia de conciliación en la que se declara disuelto el vínculo matrimonial o de la disolución de la sociedad conyugal.
- Acta notarial de extinción de patrimonio familiar, usufructo :
- Acta notarial de depósito ante notario.
- Actas de sorteos.
- Acta inicial para la exhibición, apertura, lectura y publicación de testamento cerrado.
- Actas de notariales de arreglos extrajudiciales.
- Acta de amojonamiento y deslinde.
- Acta de reconocimiento de unión de hecho:
- Actas de remate o subasta de bienes.
- Actas de entregas presuntas, provisionales o definitivas en materia de contratación pública.
- Actas de entregas de Obras.

Escritura pública

Definición legal

La definición de a la Escritura Pública según (Ley Notarial de 1966, Art. 26):

Es el documento matriz que contiene los actos y contratos o negocios jurídicos que las personas otorgan ante notario y que éste autoriza e incorpora a su protocolo. Se otorgarán por escritura pública los actos y contratos o negocios jurídicos ordenados por la Ley o acordados por voluntad de los interesados.

En concordancia con el (Código Orgánico General de Procesos, 2016) en su Art. 205 define los Documentos públicos como:

El autorizado con las solemnidades legales. Si es otorgado ante notario e incorporado en un protocolo o registro público, se llamará escritura pública. Se considerarán también instrumentos públicos los mensajes de datos otorgados, conferidos, autorizados o expedidos por y ante autoridad competente y firmada electrónicamente.

Como podemos de lo antes señalado se puede observar que en nuestra legislación nos da características esenciales de la escritura pública de igual manera nos da elementos constitutivos como:

1. La Escritura Pública es un instrumentos Público
2. Es otorgado ante notario e incorporado en un protocolo o registro público.
3. Contiene los actos y contratos o negocios jurídicos que las personas suscriben ante el Notario.
4. Las partes que comparecen
5. Para la elaboración de la Escritura Pública se deberán realizar los pagos de los derechos, tasas y demás impuestos necesarios
6. Deben ser causa lícita y objeto lícito y con todas las solemnidades legales (Documentos habilitantes)
7. Solo cuando ha cumplido con los requisitos legales son susceptibles a la inscripción en los registros de la propiedad y mercantil pertinentes como lo determina en el (Código Civil, 2005) en su Art. 702.

Contenido de la escritura pública: Requisitos de fondo y forma

Como lo he mencionado en el presente trabajo de titulación, en la Ley Notarial nos señala que antes de la redacción de una Escritura Pública, el notario examine:

El notario antes de otorgar y suscribir la escritura pública deberá examinar:
1.- La capacidad de los otorgantes; 2.- La libertad con que proceden; 3.- El conocimiento con que se obligan; y, 4.- Si se han pagado los derechos fiscales y municipales a que está sujeto el acto o contrato. La omisión de este deber no surtirá otro efecto que la multa impuesta por la Ley al notario. (Ley Notarial de 1966, Art. 27).

De lo antes mencionado se entiende que de esta manera es una obligación del notario velar por que no existan vicios del consentimiento, estado civil, revisar declaraciones, objeto lícito del contrato, entre otros requisitos que debe verificar que cumplan los otorgantes. Todo esto bajo la idea principal que es la de controlar que el instrumento que otorga concuerde no solo con la voluntad de las partes sino

también con lo establecido en la ley. Pero se debe de tener en claro que el notario es responsable de la forma en si del documento, en otras palabras, el notario no es responsable por el contenido que se eleva a escritura pública, ya que la función de él es la de dar fe de la existencia y validez del instrumento y de las partes que lo otorgan, más no del contenido. Pero si dentro de una sentencia se establece la nulidad de un instrumento público, el notario responde por los daños que cause, si se demostrare su falta de diligencia.

Para cumplir la primera obligación del artículo anterior, debe exigir el notario la manifestación de los comprobantes legales de la capacidad y estado civil de los comparecientes, si la hacen a través de apoderado, cumplirá igual formalidad, constando las facultades del mandato. Si son interesados menores u otros incapaces, deberá constar su representación con el instrumento público correspondiente, verificando la identidad de dicho representante legal. Para cumplir la segunda, el notario examinará separadamente a las partes, si se han decidido a otorgar la escritura por coacción, amenazas, temor reverencial, promesa o seducción. Para cumplir la tercera, examinará si las partes están instruidas del objeto y resultado de la escritura. (Ley Notarial de 1966, Art. 28).

La Ley Notarial nos define de forma genérica cual es el contenido de la Escritura Pública en su (Ley Notarial de 1966, 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.

De lo anterior expuesto señalamos que son partes esenciales de la Escritura Pública lo determinado en el Art. 29 de la Ley Notarial y en concordancia con el Art. 206 del Código Orgánico General de Procesos, y, en resumen puedo señalar que de manera obligatoria contendrá lo siguiente, sin perjuicio que la inobservancia de los mismos acarren la nulidad:

(Código Orgánico General de Procesos, 2016)

1. Los Nombre de los Otorgantes, testigos, Notario
2. La Cosa, cantidad o materia de la Obligación.
3. Las clausulas principales para conocer su naturaleza y efectos
4. El lugar y fecha de celebración y otorgamientos
5. La suscripción de los que intervienen en él y los testigos según el caso.

El Art. 30 de la Ley Notarial establece en el caso que las partes fueren mudos o sordomudos que sepan escribir, la escritura deberá hacerse de conformidad a la minuta que den los interesados, firmada por ellos y reconocida la firma ante el notario, que dará fe del hecho. Esta minuta deberá también quedar protocolizada. En el caso si alguna de las partes sea ciego el art. 31 del mismo cuerpo legal prevé

que el documento notarial deber ser leído dos veces en voz alta; la primera, por la persona que indique tal otorgante, y la segunda, por el notario autorizante, quien hará mención especial de tal solemnidad en el documento. (Ley Notarial de 1966, Art. 31), si no se cumple con lo solicitado acarrea la nulidad también del acto o instrumento.

Respecto a los testigos el Art. 32 de la Ley Notarial señala:

No pueden ser testigos en las escrituras públicas los menores, los dementes, los locos, los ciegos, los que no tienen domicilio o residencia en el Cantón, los que no saben firmar, los dependientes y los parientes del notario o de la persona en cuyo favor se otorgue el instrumento, hasta el cuarto grado civil de consanguinidad o segundo de afinidad, los fallidos, los religiosos y los que por sentencia estén privados de ser testigos.

El error común sobre la capacidad legal de los testigos incapaces que hubieren intervenido, pero que generalmente eran tenidos como capaces, salva la nulidad del acto, siempre que se refiera a sólo uno de los testigos.

En el caso de las escrituras públicas nuestro ordenamiento jurídico en particular con la ley notarial vigente si reúne de forma genérica los requisitos de forma, pero al existir varios negocios o actos jurídicos los mismo dependiendo de su naturaleza están regados en las distintas leyes de nuestro ordenamiento jurídico, ejemplo de los contratos de compraventa, licitaciones, obras donde intervengan como contratantes o contratistas el sector público se deben observar las ley orgánica del sistema nacional de contratación pública, su reglamento, las resoluciones del SERCOP, al ser el servicio notarial un órgano auxiliar del Consejo de la Judicatura, también los notarios deberán revisar las resoluciones que emita el Consejo de la Judicatura, respecto al ejercicio del notariado y a los usos de las herramientas tecnológicas, de ahí es menester la implantación de una sola norma notarial en beneficio de la ciudadanía ecuatoriana.

La nulidad en el Código Civil Ecuatoriano

Es necesario conocer el concepto de nulidad y en mi opinión la nulidad que se refiere el código civil está más ligada y orientada a la nulidad de los actos y contratos que se podrían elevar a escritura pública. Dentro de nuestro ordenamiento jurídico no existe una definición legal de nulidad, pero (CLARO, 2013) define la nulidad como: La invalidez del acto o contrato. La diferencia entre nulidad absoluta y relativa radica como lo señala claro en su libro Obligaciones Volumen VI nos señala la nulidad absoluta y relativa definida como:

La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producidas por la omisión de un requisito o formalidades que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas., así lo establece el art 1682 del C.C. Hay asimismo nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces. Cualquier otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato.

El Art. 1697 del (Código Civil, 2005) establece el acto nulo y clasifica la nulidad:

Es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato, según su especie y la calidad o estado de las personas.

De esta norma señala las causas fundamentales de nulidad, que tiene lugar en la mayoría de los casos, como son la falta de requisitos en la celebración de un acto jurídico; pero también son nulos los actos que se celebran en contravención a la ley. En conclusión la nulidad es una sanción civil que la ley castiga las infracciones que se cometen al celebrarse un acto o contrato jurídico, por lo que puede ser definida “como la sanción legal establecida para la omisión de los requisitos y formalidades que las leyes prescriben para el valor de un acto según su especie, y la calidad o estado de las personas.

En el Art. 1698 del Código Civil menciona causales de la nulidad absoluta, refiriéndose a estas a las causadas a la falta de capacidad de los otorgantes, a los referentes al objeto y causa ilícita y las causadas por inobservancia u omisión de algún requisito o formalidad exigido por la ley para la validez del acto o contrato y

al final establece que, en cualquier otra especie de vicio producirá nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato. (Código Civil, 2005).

Otra diferencia está establecida en los Arts. 1699, y, 1700, la nulidad absoluta debe y es declarada por el juez de oficio, mientras que la nulidad relativa no puede ser declarada por el juez de oficio sino a petición de parte, la nulidad absoluta no puede sanearse a diferencia de la relativa que puede sanearse por el transcurso del tiempo o por la ratificación de las partes, y esta nulidad relativa puede alegarse por aquellos en cuyo beneficio la han establecido las leyes, o por sus herederos o cesionario.

En conclusión, la nulidad absoluta recae cuando se produce un objeto o causa ilícita, o la falta de un requisito o formalidad, recae también en la incapacidad legal absoluta del otorgante como los impúberes, dementes y la persona sorda que no puede darse a entender de manera verbal, escrita o de lenguaje de señas (Inc. 1 del Art. 1463 del Código Civil), la nulidad relativa es subsanable cuando recae en la calidad o estado de las personas, es decir en los adultos menores, las personas que se hallen en interdicción de administrar sus bienes y las personas que por mandato de ley no puedan ejecutar ciertos actos (cónyuges respecto a los bienes de la sociedad conyugal, Art. 142 del código Civil, respecto a los tutores o curadores sobre los bienes de sus representados. Art. 418, del mismo cuerpo legal, etc.) De conformidad con el Inc. 2 y 3 del Art. 1463 del Código Civil.

Cuando hablamos de nulidad debemos observar que para que toda persona se pueda obligar con otra esta debe ser legalmente capaz, que el acto o contrato a celebrarse no deba adolecer de vicio en el consentimiento (error, fuerza y dolo) Art. 1467 del C.C., que recaiga en objeto lícito y causa lícita, de conformidad con el Art. 1461 del C.C. Por lo que es necesario que definamos los vicios del consentimiento, que se encuentran estipulados en los Art. 1467 hasta 1475 del código civil.

Error.- Nuestro ordenamiento no define que es el Error¹, pero la Real Academia Española lo define en los siguientes términos:

¹ Otra acepción sería al falso juicio o del concepto equivocado. (RAE)

m. Der. :Vicio del consentimiento causado por equivocación de buena fe, que anula el acto jurídico si afecta a lo esencial de él o de su objeto.

Solo el Error de hecho vicia el conocimiento, pero cuando recae en lo siguiente:

- Sobre la especie de acto o contrato que se ejecuta o celebra, como si una de las partes entendiese empréstito, y la otra donación; (Código Civil, Art. 1469)
- sobre la identidad de la cosa específica de que se trata, como si, en el contrato de venta, el vendedor entendiese vender cierta cosa determinada, y el comprador entendiese comprar otra. (Código Civil, Art. 1469)

Este error lo conocemos como el Error esencial, por recaer en la esencia de las cosas y del acto y acarrea la nulidad absoluta, porque la voluntad del contratante o de la parte es totalmente distinta a la deseada.

El error de hecho sustancial del Art. 1470 que recae en los siguientes casos, acarrea la nulidad relativa porque afecta:

- Cuando la sustancia o calidad esencial del objeto sobre que versa el acto o contrato es diversa de lo que se cree; como si por alguna de las partes se supone que el objeto es una barra de plata, y realmente es una masa de algún otro metal semejante. (Código Civil, Art. 1470)
- El error acerca de otra cualquiera calidad de la cosa no vicia el consentimiento de los que contratan, sino cuando esa calidad es el principal motivo de una de ellas para contratar, y este motivo ha sido conocido de la otra parte. (Código Civil, Art. 1470)

El error accidental es el contemplado en el Art. 1471 del Código Civil, al que recae en la persona:

El error acerca de la persona con quien se tiene intención de contratar no vicia el consentimiento, salvo que la consideración de esta persona sea la

causa principal del contrato. Pero, en este caso, la persona con quien erradamente se ha contratado, tendrá derecho a ser indemnizada de los perjuicios que, de buena fe, haya padecido por la nulidad del contrato. (Código Civil, Art. 1471)

Fuerza².- Como segundo vicio del consentimiento tenemos a la fuerza, que produce la nulidad relativa del contrato o acto, la Real Academia Española lo define como:

f. Der. **Fuerza** que, por anular la voluntad del autor de una acción, puede limitar o excluir su responsabilidad.

Nuestro código civil señala a la fuerza en su Art. 1672, en los siguientes términos:

“La fuerza no vicia el consentimiento, sino cuando es capaz de producir una impresión fuerte en una persona de sano juicio, tomando en cuenta su edad, sexo y condición. Se mira como fuerza de este género todo acto que infunde a una persona justo temor de verse expuestos ella, su cónyuge o alguno de sus ascendientes o descendientes, a un mal irreparable y grave.

El temor reverencial, esto es, el solo temor de desagradar a las personas a quienes se debe sumisión y respeto, no basta para viciar el consentimiento”

Entonces de acuerdo al Art. 1472 del código civil, la fuerza vicia el consentimiento, cuando es capaz de producir una impresión fuerte, un temor serio en la víctima, lo que la doctrina llama fuerza moral, ya que esta influye en la conducta de la persona, lo que resulta que esta persona realice un acto o contrato que sin este temor no lo haría, es decir que debe ser determinante, la amenaza debe ser grave y creíble y no necesariamente de conformidad con el Art. 1473 del mismo cuerpo legal no es necesario que la ejerza el beneficiado por ella; basta que se haya empleado la fuerza por cualquiera persona, con el fin de obtener el consentimiento.

Dolo³.- La Real Academia Española lo define como

m. Der. En los actos jurídicos, voluntad maliciosa de engañar a alguien, de causar un daño o de incumplir una obligación contraída.

² f. Acto de obligar a alguien a que asienta a algo, o a que lo haga.

³ m. Engaño, fraude, simulación.

Los Arts. 1474 y 1475 del código civil, nos muestra los requisitos para que exista el dolo:

- 1.- Cuando es obra de una de las partes.
- 2.- cuando, además, aparece claramente que sin él no hubieran contratado.
- 3.- Debe ser probado, ya que el dolo no se presume.

Jurisprudencia

Considero el presente fallo dentro del Expediente de Casación No. 241, Publicado en el Registro Oficial Suplemento 542 de fecha 06 de marzo del 2009, la Corte Suprema de justicia dicta sentencia en el juicio No. 39 – 2006, el 10 de julio del 2007, lo siguiente:

" (...) Del análisis de los artículos 1468 al 1475 del Código Civil se establece: que el error sobre un punto de derecho no vicia el consentimiento; cuándo el error de hecho recae sobre la especie del acto y la identidad o calidad de la cosa, vicia el consentimiento; cuándo se produce vicio del consentimiento en el error de hecho sobre la persona con quien se tiene intención de contratar; y cuándo la fuerza, el temor reverencial o el dolo vician el consentimiento. Respecto de este último, el Art. 1474 expresa: "El dolo no vicia el consentimiento sino cuando es obra de una de las partes, y cuando además, aparece claramente que sin él no hubieran contratado". El Art. 1475 ibídem establece: "El dolo no se presume sino en los casos especialmente previstos por la ley. En los demás debe probarse". En el caso, no se ha producido error sobre un punto de derecho; no hay error de hecho sobre la identidad, la sustancia, calidad esencial o cualquier otra calidad de la cosa; tampoco error de hecho sobre la persona; ni fuerza, temor reverencial o dolo que estén debidamente probados en el proceso. Sin embargo, debe señalarse que la demandante alega que el error derivado de la falsedad que señala en su demanda se refiere a la especie de acto o contrato que se ejecuta o celebra (fs. 3 vta., cuaderno de primera instancia).- Autores colombianos expresan que tanto el error sobre la naturaleza o especie del acto, como el error sobre la identidad de la cosa son vicios del consentimiento sancionados con la nulidad relativa, "Dichos errores son de tal magnitud que imponen la presunción de que quien los comete no habría celebrado el acto de haberlos conocido (...) Se presume así que estos errores

estructuran una "causa falsa" (G. Ospina Fernández, E Ospina Acosta, *Teoría General del Contrato y de los Demás Actos o Negocios Jurídicos*, Ed. Temis S. A., Bogotá, Colombia, 1994, pág. 187), lo que a nuestro entender configura una falsedad ideológica en cuanto al motivo que indujo a la celebración del contrato.-

5.4. A decir de Teresa Pinos Mogrovejo en su demanda, ella habría tenido la percepción errada de que mediante el contrato contenido en la escritura de compraventa celebrada con los señores Jorge, César y Miriam Vázquez Loza y Alicia Loza Loza el 22 de junio del 2000 ante el Notario Quinto del Cantón Cuenca, estaba adquiriendo el dominio, sin limitación alguna, del inmueble ubicado en el Centro Histórico de Cuenca, calle Presidente Luis Cordero y que, por la falsedad introducida a favor de Ana Pinos Urgilés en la cláusula cuarta de dicho contrato, habría adquirido únicamente el usufructo, uso y habitación del mismo, circunstancias que bien podrían configurar error de hecho en cuanto a la especie de contrato que se celebró, de conformidad con el actual Art. 1469 del Código Civil.-

5.5. El actual Art. 1576 del Código Civil prevé que conocida claramente la intención de los contratantes, debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras; y, el segundo inciso del Art. 1580 *ibídem*, dispone que pueden también interpretarse las cláusulas de un contrato por las de otro celebrado entre las mismas partes y sobre la misma materia.- Consta de fojas 52 a 54 la escritura de promesa de compraventa celebrada el 15 de mayo del 2000 ante el Notario Público Quinto del Cantón Cuenca entre Jorge, César y Miriam Vázquez Loza y Alicia Loza Loza, con Teresa Pinos Mogrovejo, por la cual aquéllos prometieron dar en venta a favor de esta última, el inmueble ubicado en el Centro Histórico de Cuenca, calle Presidente Luis Cordero, sin que en tal promesa haya intervenido Ana Pinos Urgilés ni se haya mencionado o convenido limitación alguna al dominio del inmueble que se prometió en venta. (...) Sobre este particular, cabe señalar que tanto en la promesa de compraventa como en la compraventa definitiva, las partes fueron únicamente la compradora, Teresa Pinos Mogrovejo, y los vendedores, Jorge, César y Miriam Vázquez Loza y Alicia Loza Loza; que fueron únicamente esas partes las que suscribieron los respectivos documentos escriturarios; y, que esas mismas partes, es decir la demandante, y una de las vendedoras, Miriam Vázquez Loza, han negado -esta última, mediante su testimonio- que haya sido su intención o voluntad transferir la propiedad del inmueble a Ana Pinos Urgilés, como finalmente sucedió. **Esta Sala no puede dejar de señalar que no existe nadie**

más idóneo para establecer la intención de las partes en el contrato, que las mismas partes. 5.7. De la confesión y aclaración rendida por la actora (fs. 379 y 445), se desprende que Teresa Pinos Mogrovejo habría siempre contado con el asesoramiento de abogados para diversos casos y que el profesional en derecho, Dr. Washington Sánchez Calero, habría sido abogado patrocinador en algunos casos civiles y de inquilinato de la actora, lo cual resulta intrascendente para el tema que se analiza; que si bien el día de la firma de la escritura en la notaría, se habría dado lectura a la escritura de compraventa, la actora niega que ella y los vendedores hayan ido aceptando una por una el contenido de cada cláusula del contrato; además, **Teresa Pinos afirma, sin contradicción, que no habría prestado atención ya que se encontraba delicada de salud, que habría sido ella la última persona en llegar a la notaría y que Ana Pinos Urgilés era quien le instruía que se sentara y firmara.** Estas afirmaciones de la confesante están corroboradas por el testimonio de la vendedora Miriam Vázquez Loza (fs. 331, segunda instancia) quien manifiesta que el día de la firma de la escritura habría llegado a la notaría Ana Lucía Pinos y que, extrañada por el retraso de su tía Teresa Pinos, habría comentado que ésta se encontraba enferma, al punto que salió a buscarla y regresó con ella. Miriam Vázquez también da testimonio del nerviosismo de Teresa Pinos toda vez que no se encontraba presente en la notaría su hermano José Pinos y que incluso había sugerido esperarle antes de proceder a la firma respectiva, a lo cual Ana Pinos se había opuesto alegando que ya habían estado esperando bastante tiempo.- **Teniendo como antecedente la promesa de compraventa que se ha referido en líneas anteriores, la real intención de las partes, el estado de ánimo y de salud en que se encontraba Teresa Pinos el día de la firma de la escritura definitiva de compraventa, así como la extrema confianza que tenía en su sobrina, la demandada Ana Pinos, esta Sala advierte que, en efecto, la actora no habría reparado en el contenido y alcance legal de las cláusulas del contrato cuya lectura de viva voz habría tenido lugar en la Notaría Quinta del Cantón Cuenca, por lo que, en efecto, habría incurrido en error en cuanto a la especie o naturaleza del contrato que creía estar suscribiendo, previsto en el actual Art. 1469 del Código Civil.**- En virtud de las consideraciones expuestas, esta Segunda Sala de lo Civil y Mercantil de la Corte Suprema de Justicia, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPUBLICA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY, acepta la demanda presentada por Teresa Pinos Mogrovejo y declara la nulidad

de la cláusula cuarta del contrato de compraventa contenido en la escritura pública celebrada el 22 de junio del 2000 ante el Notario Quinto del Cantón Cuenca entre Teresa Pinos Mogrovejo y Jorge, César y Miriam Vázquez Loza y Alicia Loza Loza respecto del inmueble ubicado en la calle Presidente Luis Cordero, sector urbano de la parroquia El Sagrario de la ciudad de Cuenca, inscrita en el Registro de la Propiedad con el número 8666, el 25 de agosto del 2000, únicamente en cuanto a la frase: "que esta adquisición la hace para la señora Ana Lucía Pinos Urgilés, puesto que con dineros propios de ella paga el valor total del precio de la compraventa, aclarando también que durante toda su vida la compareciente señorita Teresa Pinos Mogrovejo, se reserva en su favor, los derechos de uso usufructo y habitación en el inmueble que por este instrumento adquiere". Notifíquese al Notario Quinto del Cantón Cuenca a fin de que tome debida nota en la matriz de la escritura, de la nulidad de la parte correspondiente de la cláusula cuarta del contrato, y al señor Registrador de la Propiedad del Cantón Cuenca, para igual efecto.- Sin costas ni multas.- Notifíquese." (Corte Suprema del Ecuador, 2007).

En definitiva en el presente caso podemos señalar, que existió un error esencial en el contrato por una de las partes, también podemos señalar que en este caso cuando se estaba elaborando la escritura pública de compraventa el notario al observar que una de las partes se encontraba en estado de salud delicado, no pudo asesorar o realizar el examen de legalidad del acto que estaba realizando porque dentro de nuestro ordenamiento no existe como atribución el examen de legalidad para el notario, este es un simple funcionario que da fe de los actos, y dentro de su actividad notarial, debe leer en voz alta la escritura o documento notarial que está celebrando a las partes, que se desarrollara en las siguientes páginas de este trabajo de titulación

La nulidad en la ley notarial

Dentro de la ley notarial establece en los Artículos 44 al 48 los casos de nulidad en los diferentes documentos notariales, para propósitos de estudio señalaremos los casos de nulidad absoluta y relativa en la ley notarial, así como también las consecuencias de estas nulidades en el ejercicio del notariado.

Nulidad absoluta en las escrituras públicas

El Art. 44 de la Ley Notarial prevé casos de nulidad absoluta y cuando se inflijan estas disposiciones que están contempladas en los ordinales 3 y 4 del Ar. 20 de la también ley notarial, causaran la destitución del notario, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales, y son las siguientes:

1.- **Autorizar escrituras de incapaces sin los requisitos legales.** (Ley Notarial de 1996, Art. 20 Núm. 3), referentes estas a la omisión o inobservancia de algún requisito exigido por ley, reglamento o cualquier otra norma del ordenamiento jurídico ecuatoriano.

Respeto a esto el código civil en su Ar. 1008 establece: Es nula a favor de un incapaz, aunque se disfrace bajo la forma de un contrato oneroso o por interposición de persona

2.- **Autorizar escrituras en que tengan interés directo los mismos notarios o los que intervengan como su parte su cónyuge o sus parientes dentro de cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad.** (Ley Notarial de 1996, Art. 20 Núm. 3), para este caso particular nuestro código civil en el Art. 1089, expresa la prohibición legal para que los notarios celebren, autoricen testamentos a favor de él o del empleado que haga veces de tal, o del cónyuge de dicho notario o empleado, o de cualquiera de los ascendientes, descendientes, hermanos, cuñados o empleados del servicio doméstico del mismo.

3.- **Otorgar a sabiendas, escrituras simuladas.** (Ley Notarial de 1996, Art. 20 Núm. 4). Teniendo claro que un acto jurídico simulado, “es el que tiene apariencia contraria a la realidad, o porque no existe en lo absoluto, o porque es distinto de como aparece. Está destinado a producir una ilusión en el público, o porque induce a creer en su existencia, cuando en verdad no se realizó o porque produce una imagen distinta de su verdadera naturaleza”. (César Coronel Jones, La Simulación de los Actos Jurídicos, Editorial Nomos Ltda., Bogotá, 1989, p. 22). De lo anterior señalado nos daría la definición de un contrato o negocio jurídico simulado, pero a que se referirán con escrituras simuladas a las que están inducidas por una persona que se hace pasar por Notario, o por un Notario que no tiene competencia para realizar dicho instrumento ya sea por razón de territorio, ejemplo sería cuando se

eleva a escritura pública un contrato de Licitación, el notario competente es el notario donde tiene domicilio la Empresa Pública (Contratante).

Causan nulidad las escrituras públicas que no se hallen en el libro de protocolo donde, según el orden cronológico debía ser hecha, de conformidad con el Art. 47 de la ley notarial.

El Art. 48 de la ley notarial nos señala la nulidad por defecto de forma a los siguientes casos:

1.- Las escrituras públicas que no tienen la designación del tiempo y lugar en que fueron hechas, en la práctica y con el actual sistema notarial es muy poco probable que estos casos puedan suceder, sin embargo mi criterio

2.- Cuando en las escrituras públicas no consten los nombres y firma de los otorgantes, o de los testigos cuando sean exigidos por ley o no exista la firma del notario o quien haga sus veces, pero si estos están firmados por las partes, valdrán como instrumentos privados de conformidad con el Art. 34 del mismo cuerpo legal.

Jurisprudencia relevante a las nulidades absolutas

La presente jurisprudencia es de vital importancia puesto que la Sala Primera de lo civil y mercantil, nos ayuda a complementar los conocimientos sobre las nulidades de las escrituras públicas y las consecuencias de las declaratorias de estas nulidades a los notarios que intervienen en ella.

Resolución del Expediente de casación del Juicio No.17111- 2012-00231, que sigue Héctor Moya contra Carmen Gutiérrez, por nulidad de escritura de sociedad conyugal.

Resumen:

En el juicio ordinario que por nulidad de escritura pública sigue Héctor Fernando Moya Gutiérrez contra Carmen Lucila Gutiérrez; El actor alega la nulidad de la escritura pública no consta la firma del notario, tampoco se encuentra incorporada en la hoja de protocolos y no constan los

documentos habilitantes de conformidad con el Art. 47 y 48 de la ley notarial. Cabe señalar que en este caso no se demandó al Notario.

Es orientada al presente trabajo la sentencia dictada por la Primera Sala Especialidad de lo Civil y Mercantil, el día 14 de mayo del 2013, publicada en la página web de la Corte Nacional de Justicia del Ecuador, resuelve en los siguientes términos:

(2012-00231, que sigue Héctor Moya contra Carmen Gutiérrez, por nulidad de escritura de sociedad conyugal, 2012) “CUARTO:(...)Para este Tribunal es indispensable hacer una distinción en el presente caso, la necesidad de demandar al notario cuando se solicita se declare la nulidad de una escritura pública es porque autorizó la escritura cuya nulidad se está demandando, porque intervino en la celebración del contrato y de alguna manera su actuación, ya sea por acción u omisión, provocó la nulidad de la escritura; ya sea por incurrir en alguna de las prohibiciones contempladas en el Art. 20 numeral 3 y 4 de la Ley Notarial, esto es, autorizar escrituras de personas incapaces, sin los requisitos legales; o en que tengan interés directo los mismos notarios, o en que intervengan como parte su cónyuge o sus parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad; o por otorgar, a sabiendas, escrituras simuladas; esto en concordancia con el Art. 44 de la misma Ley; así como también por las causales de nulidad por falta de pago de impuestos, prevista en el Art. 45 de la Ley Notarial o por los defectos de forma previstos en el Art. 48 de la misma Ley.- En el presente caso no existe el presupuesto básico que menciona el fallo jurisprudencial antes citado, esto es la participación del funcionario público, notario, en la autorización del acto o contrato; así se lo establece de lo descrito en los antecedentes de la propia demanda, a la que se adjunta una certificación emitida por el Notario Séptimo del cantón Quito (fs. 1 primer nivel) en la que expresa que: “...revisado el archivo correspondiente de la Notaría Vigésimo Séptima del Cantón Quito, no se encuentra ninguna escritura de Convenio de Liquidación de la ex Sociedad Conyugal otorgada entre los señores Segundo Luis Julián Moya Cruz y Carmen Lucila Gutiérrez, dentro del día dos de septiembre de mil novecientos noventa y siete”; a lo que se debe agregar que en la inspección judicial (fs. 164 y 164 vta. de primer nivel) el Juez de primera instancia observa: “Por su parte el juzgado deja constancia de las siguientes observaciones: Siendo el motivo de la presente

diligencia, la exhibición de una escritura pública que se menciona en el proceso consta en la Notaría veinte y siete del cantón Quito, el señor Notario, Doctor Fernando Polo Elmir, ha presentado a esta autoridad el Tomo que contiene el protocolo de las escrituras públicas del mes de septiembre de fechas uno al tres del año mil novecientos noventa y siete; por ello revisado el folio que parte de la numeración 042571, de fecha dos de septiembre de mil novecientos noventa y siete, al folio 042743, que corresponde a la misma fecha se observa que en todos los protocolos que forman parte de la documentación que ha sido presentada por el señor Notario, no existe la escritura pública que se hace relación de un Convenio de Liquidación de Sociedad Conyugal referida en este juicio.”.- Finalmente tenemos que en el original de la primera copia certificada de la escritura del referido convenio (fs. 100 a 102 primer nivel) no consta la firma del Notario Vigésimo Séptimo del cantón Quito, sino un sello con la leyenda: “(Firmado) Dr. Fernando Polo Elmir”.- **Estos elementos determinan que en el presente caso, el Notario Vigésimo Séptimo del cantón Quito, no intervino en la elaboración del supuesto documento, escritura pública del Convenio de Liquidación de Sociedad Conyugal, ya que el mismo no consta en el protocolo a cargo de esa Notaría, según lo determinan las normas de los Arts. 23 y 33 de la Ley Notarial; por las consideraciones anotadas, dicho Notario no es legítimo contradictor en este juicio, sin que entonces exista falta de legitimación pasiva en la causa, por no estar presente el litis consorcio necesario, es decir, todos aquellos llamados a responder de la demanda.**- Por consiguiente, al no haberse dictado sentencia de mérito, bajo el supuesto de que no existió la legitimación en la causa, efectivamente en la sentencia recurrida se dejaron de aplicar las normas de los Arts. 47 de la Ley Notarial y 179 del Código de Procedimiento Civil.- **QUINTO.-** (...)5.5.- De la prueba antes mencionada se establece que el “Convenio de Liquidación de Bienes de la ex Sociedad Conyugal” supuestamente suscrito entre los cónyuges Luis Julián Moya Cruz y Carmen Lucila Gutiérrez mediante escritura pública aparentemente otorgada ante el Notario Vigésimo Séptimo del cantón Quito el 2 de septiembre de 1997, **es un acuerdo inexistente, que adolece de nulidad al no constar la escritura matriz del mismo en el protocolo de la Notaría donde supuestamente se celebró.**- El Art. 26 de la Ley Notarial define como escritura pública: “Escritura pública es el documento matriz que contiene los actos y contratos o negocios jurídicos que las personas otorgan ante notario y que éste autoriza e incorpora a su protocolo. Se

otorgarán por escritura pública los actos y contratos o negocios jurídicos ordenados por la Ley o acordados por voluntad de los interesados.”; en tanto que el Art. 33 de la misma Ley Notarial exige que el documento original, denominado matriz de una escritura pública debe necesariamente estar incorporado en el protocolo a cargo del notario.- Los protocolos notariales son públicos, pertenecen al Estado, siendo sus custodios los notarios quienes deben mantenerlos en su poder como archiveros y bajo su responsabilidad. El Art. 23 de la Ley Notarial dispone la forma en que ha de llevarse los protocolos en fojas numeradas y selladas cronológicamente de modo que una escritura de fecha posterior no preceda a otra de fecha anterior; todo esto para garantizar la fidelidad y autenticidad de los actos y contratos que se celebran ante un notario. La inexistencia de un instrumento escritura pública original en el protocolo notarial es causa de nulidad del mismo, conforme lo dispone el Art. 47 de la Ley Notarial: “Es nula la escritura que no se halla en la página del protocolo donde, según el orden cronológico debía ser hecha.”; norma de carácter imperativo y de obligatoria aplicación para el juzgador.- **Como en el presente caso aparece una “primera copia certificada” de la inexistente escritura pública del referido Convenio de Liquidación de Sociedad Conyugal, es evidente que se trata de un documento contrahecho, forjado y por tanto falso, acorde con el Art. 178 del Código de Procedimiento Civil.**- en virtud de que esa primera copia ha sido indebidamente utilizada para demandar de un juez la aprobación de la Liquidación de Sociedad Conyugal mediante sentencia, como efectivamente aconteció al haber sido aprobada por el Juez Décimo Primero de lo Civil de Pichincha en sentencia de 5 de noviembre del 2007, a las 09h45, así como se procedió a la inscripción de la escritura en los Registros de la Propiedad de los cantones Quito y Latacunga, tal sentencia e inscripciones carecen de valor jurídico por efecto de la nulidad de la escritura pública del falso convenio.- En cuanto a la excepción de prescripción de **la acción es necesario considerar que los actos o contratos a los que les falta la solemnidad sustancial de haber sido otorgados mediante escritura pública, no puede sanearse ni aún por un lapso que no pase de quince años**, conforme el Art. 1699 del Código Civil.- Además, el tiempo para la prescripción extintiva de las acciones ordinarias es de diez años y se cuenta desde que la obligación se haya hecho exigible, de acuerdo con el Art. 2414 inciso segundo del Código Civil, lo que en este caso se refiere al momento en que el supuesto convenio de liquidación de la ex sociedad conyugal surtió efectos, que no

es otro que desde la sentencia de aprobación del Juez Décimo Primero de lo Civil de Pichincha en sentencia de 5 de noviembre del 2007, que ordenó la inscripción del convenio en los Registros de la Propiedad y que los bienes inmuebles pasaron a ser de exclusiva propiedad de la actora, pues antes de aquel acto de aprobación el documento “convenio de liquidación” no había surtido efecto alguno.-(...)

Sobre la excepción de falta de legítimo contradictor al no haberse contado en esta causa con el Notario Décimo Séptimo del cantón Quito, se lo analizó ampliamente en el numeral 4.3 del considerando Cuarto de este fallo, por tanto se la desecha.- Finalmente, en lo relativo a la excepción de falta de derecho del actor, tenemos que según el Art. 178 del Código de Procedimiento Civil, la falsedad de un instrumento que se realiza para perjudicar a un tercero, da derecho a ese tercero a demandar.- En este caso, el actor, Héctor Fernando Moya Gutiérrez, es hijo de Luis Julián Moya Cruz y Carmen Lucila Gutiérrez, según la copia de la posesión efectiva de fs. 137 a 142 del cuaderno de primer nivel, quienes supuestamente celebraron el convenio de liquidación de sociedad conyugal disponiendo de los bienes inmuebles de esa sociedad, y al fallecimiento del primero de ellos, se abrió la herencia en favor del actor, lo que justifica su comparecencia en este juicio.- Por las consideraciones que anteceden, este Tribunal que integra la Sala de lo Civil y Mercantil de la Corte Nacional de Justicia, ADMINISTRANDO JUSTICIA, EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR, Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPÚBLICA, CASA la sentencia dictada por la Primera Sala de lo Civil, Mercantil, Inquilinato y Materias Residuales de la Corte Provincial de Justicia de Pichincha, el 14 de marzo del 2012, a las 11h02; y en su lugar, dicta sentencia de mérito, rechazando el recurso de apelación, se acepta la demanda y se declara la nulidad del documento Primera Copia Certificada de la escritura pública que contiene el Convenio de Liquidación de la ex Sociedad Conyugal celebrado el 2 de septiembre de 1997 entre los cónyuges Luis Julián Moya Cruz y Carmen Lucila Gutiérrez, ante el Notario Vigésimo Séptimo del cantón Quito; consecuentemente, queda sin efecto la sentencia de aprobación de esa liquidación dictada por el Juez Décimo Primero de lo Civil de Pichincha de 5 de noviembre del 2007, las 9h45. Se dispone que los Registradores de la Propiedad de los cantones Quito y Latacunga, cancelen las inscripciones de esa copia de escritura; cuya ejecución corresponde al Juez de primer nivel.-Sin costas ni honorarios que fijar.- En aplicación de lo dispuesto en

el Art. 180, inciso final, en concordancia con el Art. 215 del Código de Procedimiento Civil, se dispone se remita copias certificadas de la presente causa a la Fiscalía Distrital de Pichincha, para los efectos previstos en las normas legales citadas. (Caso Judicial No.2012-00231, que sigue Héctor Moya contra Carmen Gutiérrez, por nulidad de escritura de sociedad conyugal, 2012)

A manera de conclusión señalamos que: Primero.- Se declara la nulidad de las escrituras públicas que no estén firmadas por el Notario, que también las da la condición de Inexistente de acuerdo al precedente judicial dictado por la Corte Suprema, mediante sentencia de fecha 12 de abril de 1976, publicada en la Gaceta Judicial LXXVI. Serie XII. No. 11. Segunda que dichas nulidades no pueden ser subsanadas,. Tercero.- En el supuesto que se logre comprobar que el notario intervino en la elaboración de estas escrituras públicas declaradas nulas, se les impondrán las sanciones administrativas para la destitución del puesto, las sanciones civiles que dieran a lugar a un reconocimiento de daños y perjuicios, y las responsabilidades penales.

Nulidad relativa en las escrituras públicas

Un caso de nulidad relativa es cuando se elaboran escrituras públicas sin los documentos habilitantes o cuando exista una falta de procuraciones, estipuladas en el inciso final del Art. 48 de la Ley notarial, explica que: Un caso de formalidad relativa a las procuraciones o documentos habilitantes quedará cumplida siempre que ellos se agreguen originales al registro del notario, o que se inserten en el texto de la escritura. Respecto de las escrituras otorgadas antes del 24 de diciembre de 1895, podrá subsanarse la omisión protocolizándose dichos documentos o procuraciones. (Ley Notarial, Art. 48).

En conclusión, esta nulidad es de forma pero es la única que es relativa ya que se puede solucionar la omisión si se insertan, registran en originales los documentos que acrediten la calidad de los otorgantes en la escritura, salvo el caso que no se subsanes esto acarrearía la nulidad absoluta.

Caso Practico.- Se realiza un fraccionamiento de un terreno de 1000 metros, pero no fue esta aprobada por el concejo municipal, se celebró la correspondiente escritura pública de fraccionamiento, y se adjuntó como título habilitante pusieron

el Informe del departamento de Obras (Planificación), autoridad que no es competente para aprobar los fraccionamientos de conformidad con el Art. 372 del COOTAD, para subsanar esta nulidad relativa se deberá protocolizar la resolución del concejo y marginar en la escritura de fraccionamiento dicho documento para corregir o enmendar así esta omisión del documento habilitante.

El segundo caso de nulidad relativa sería la estipula en el Art. 45 de la Ley Notarial:

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

Caso práctico, se realiza una transferencia de dominio de un bien inmueble, el notario deberá pedir los comprobantes de pagos de los Impuestos como son el de alcabalas, predios urbanos, el comprobante de pago del área verde (Caso de fraccionamiento y no de área verde).

Jurisprudencia sobre nulidad relativa

JURISPRUDENCIA RESOLUCION N° 64-2015, dictada por la Sala de lo Civil y Mercantil, el 26 de mayo del 2015, donde expone lo siguiente:

(...) “TERCERO.- Este Tribunal, señala: La petición de declaratoria de nulidad absoluta la fundamentan los contrademandantes en el hecho de que Mariana de Jesús Ramón no justificó la existencia del poder para intervenir válidamente en la celebración del contrato de compraventa a favor de su hijo William Vera Ramón y en derecho en el artículo 1698 del Código Civil, que prescribe “La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos, en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado

*de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas. Hay así mismo nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces. Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato.”. Hay objeto ilícito según el artículo 1478 ibídem, en todo lo que contraviene al Derecho Público Ecuatoriano. Se entiende por causa, al tenor del inciso segundo del artículo 1483 del citado Código, el motivo que induce al acto o contrato; y por causa ilícita la prohibida por ley, o contraria a las buenas costumbres o al orden público. **La alegación de que Mariana de Jesús Ramón no “justificó la existencia del poder para intervenir válidamente en la celebración del contrato de compraventa a favor de su hijo William Vera Ramón” (Sic), se refiere a la calidad de la persona que intervino en la celebración de la escritura pública de compraventa otorgada el 31 de mayo de 2005, inscrita en el Registro de la Propiedad bajo el número 354, el 15 de junio de 2005, en calidad de mandataria del comprador, calidad que no consta evidenciada en la copia certificada de la escritura pública, con el documento habilitante correspondiente (poder), intervención ratificada con posterioridad, por lo que la tradición que en su principio no fue válida, se valida retroactivamente mediante escritura pública otorgada el 29 de diciembre de 2010, e inscrita bajo el número 87, repertorio 159 en fecha 3 de febrero de 2011; que perfecciona la tradición a favor de William Alejandro Vera Ramón, retroactivamente, en los términos previstos en el inciso segundo del artículo 689 del Código Civil. “Pero la tradición que en su principio fue inválida, por haber faltado este consentimiento, se valida retroactivamente por la ratificación”. En consecuencia, la alegación de nulidad absoluta carece de fundamento, por lo que no procede su declaratoria (...)**”.* (CNJ No. 64/2015 de 16 de mayo 2015)

Es de vital importancia esta jurisprudencia, si bien es cierto la escritura nació con un vicio por la falta de calidad de persona que celebró esta escritura de compraventa, se ratificó y subsano el error celebrando otra escritura donde se adjunta el poder y se vuelve a inscribir en el registro de la propiedad, de esta manera se perfecciona la validez de la escritura pública. En este caso una vez más al notario no contar con una atribución exclusiva para revisar la legalidad de los actos o contratos que deben elevarse a escritura pública nuestro ordenamiento jurídico, limita la actuación del notario.

Diferencia entre la nulidad del acto o contrato y escritura pública.

El jurista TAMA, M. (2011), manifiesta que:

“Diferente es la nulidad del acto o contrato contenido en la escritura pública, que la nulidad de dicho instrumento reclamada. Doctrinariamente la nulidad absoluta de los actos y contratos pueden tener como causales: objeto ilícitos, falta de objeto, causa ilícita, falta de causa, falta de voluntad o consentimiento, omisión de solemnidades exigidas en consideración a la naturaleza del acto o contrato celebrado, e incapacidades especiales para ejecución de ciertos actos o contratos: consiguiente, son muchos más amplios que las fijadas en la ley para las nulidades en las escrituras públicas”.

Respecto a esto el Código Orgánico General de Procesos (2016) señala en su Art. 215 que:

“Los documentos públicos serán declarados nulos cuando no se han observado las solemnidades prescritas por la ley, las ordenanzas o reglamentos respectivos”.

En definitiva del análisis de las normas jurídicas pertinentes del Código Orgánico General de Procesos Y Código Civil , se concluyen que unas son las causales para la declaratoria de la nulidad del acto o contrato y otras, completamente diversas, para la de una escritura.

Podemos señalar que si una escritura no adolece de nulidad por defecto en la forma, ella hace fe no sólo en cuanto al hecho de haberse otorgado y su fecha, sino más aún, acerca de la verdad de las declaraciones de los interesados, esto es, de su contenido, conlleva a diferentes consecuencias jurídicas.

La declaratoria de nulidad del contrato por parte del juez conlleva su ineficacia total del contrato, y por ende la nulidad de la Escritura Pública que contiene dicho acto y contrato, pero si solo se demanda la nulidad de la Escritura pública esta solo acarrea a la nulidad de la misma más no la del contrato.

Consecuencias jurídicas.-

La nulidad de los contratos trae consigo las siguientes consecuencias:

1.- La rescisión que es la consecuencia de la declaratoria de nulidad, rescisión significa dejar sin efecto un contrato, una obligación, una orden judicial (Real Academia Española, *s.f.*)⁴. El plazo por regla general para pedir la rescisión es de 4 años. Este cuadrienio se contará, en el caso de violencia, desde el día en que ésta hubiere cesado; y en el caso de error o de dolo, desde el día de la celebración del acto o contrato. Cuando la nulidad proviene de una incapacidad legal, se contará el cuadrienio desde el día en que haya cesado esta incapacidad. A las personas jurídicas que, por asimilación a los menores, tengan derecho para pedir la declaración de nulidad, les correrá el cuadrienio desde la fecha del contrato. Todo lo cual se entiende en los casos en que leyes especiales no hubieren designado otro plazo (Código Civil, Art. 1708).

2.- La Resolución, se da cuando una de las partes incumple una condición o cláusula del acto o contrato, pudiendo la otra parte solicitar para precautelar su interés, mientras esta no sea declarada por el juez competente el contrato, o los actos serán válidos.

La resolución por no haberse pagado el precio no da derecho al vendedor contra terceros poseedores, sino en conformidad a los Arts. 1506 y 1507 del Código civil.

Es necesario compartir el presente fallo dentro de la Gaceta Judicial Serie XII, Publicado en el 28 de noviembre del 1972, lo siguiente:

(....)El Art. 1532 del Código Civil prescribe que en los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria de no cumplirse por uno de los contratantes lo

⁴ Real Academia Española

pactado, y el Art. 1840, del mismo cuerpo de leyes, estatuye, por otra parte, que si el comprador estuviere constituido en mora de pagar el precio en el lugar y tiempo dichos, el vendedor tendrá derecho para exigir el precio o la resolución de la venta, con resarcimiento de perjuicios.- SEGUNDO.- El contrato de venta que se contiene en la escritura pública de 20 de septiembre de 1969, celebrada ante el Notario de Ambato, Genaro Jordán Pérez, que en compulsas obra a fs. 18 vta. 20, del cuaderno de primera instancia, es un contrato puro y simple y no sujeto a condición alguna suspensiva o resolutoria (Art. 1773 del Código Civil). En efecto, en el texto de dicha escritura únicamente se dice que la vendedora transfiere en favor de los compradores el dominio de las raíces vendidas, por el precio de doce mil sucres recibidos al contado, sin otra limitación que la reserva de los derechos de usufructo y habitación durante la vida de la tradente. El Art. 1767 del mencionado Código, dice: que la venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio, y el inciso segundo del mismo artículo, que la venta de bienes raíces no se reputa perfecta ante la ley, mientras no se haya otorgado por escritura pública. En el contrato en mención se ha llenado con la forma y requisitos exigidos por la ley, sin que nada haya quedado por cumplirse de parte de los contratantes, no siendo, por lo mismo, aplicable el precepto contenido en el Art. 1840 del relacionado cuerpo de leyes, porque dicho precepto exige que el comprador esté constituido en mora de pagar el precio en el lugar y tiempo dichos, para que el vendedor pueda exigir dicho precio o la resolución de la venta, con resarcimiento de perjuicios, bien entendido que en el segundo caso el citado comprador puede consignar el precio completo que comprenda el capital y los intereses adeudados, hasta que se reciba la causa a prueba, como así lo dice también el inciso 2o. de la disposición legal últimamente citada; y, TERCERO.- Cualquiera declaración posterior del comprador en orden a reconocer la falta de pago del precio de la venta, en los casos en que, como el presente, conste que dicho precio ha sido pagado, si bien podría constituir un crédito a favor del vendedor que le de derecho a exigir del comprador el pago de lo que se adeuda, en concepto alguno puede extenderse a la facultad de poder exigir el precio o la resolución de la venta, porque para que nazca este derecho alternativo concedido en el citado Art. 1840 del Código Civil, **es necesario que la obligación del comprador de pagar el precio en el lugar y tiempo fijados, conste señalada en la convención, para que la venta se halle sujeta a la condición resolutoria, la que puede ser expresada o subentendida,**

lo que no sucede en el caso de la venta de los cuatro cuerpos de terreno y casa, hecha por María Encarnación Moreta v. de Iza a favor de sus dos hijas, en cuya escritura consta que la venta es pura y simple, o sea que la primera se ha obligado a dar los bienes raíces que figuran en ella y los compradores el dinero o precio de la cosa vendida, todo al tiempo de la celebración del contrato.

3.- **La Resciliación** es un modo de extinguir las obligaciones por mutuo acuerdo, cuyo fin es dar por terminado un contrato legalmente celebrado.

En el caso de las escrituras públicas la nulidad declara puede incidir en la destitución del Notario, como lo establece el Art. 46 de la Ley Notarial:

“La omisión de la formalidad establecida en el artículo 25 para los testamentos cerrados será penada con la destitución del notario quien además será responsable de los perjuicios.” (Ley Notarial, Art. 46).

Este artículo nos da de la responsabilidad administrativa, que tiene el Notario, recordemos que el Consejo de la Judicatura, es quien deberá ejecutar la decisión del juez para la destitución del puesto.

El Art. 214 del COGEP nos señala los casos de falsedad en las escrituras públicas y son:

- a) Por haberse contrahecho la escritura o la suscripción de alguno de los que se supone que la otorgaron o de los testigos o de notario;
- b) Por haberse suprimido, alterado o añadido algunas cláusulas o palabras en el cuerpo del instrumento, después de otorgado;
- c) En el caso de que haya anticipado o postergado la fecha de otorgamiento.

Acciones Legales.-

Los usuarios que se sientan perjudicados por la carencia de valor jurídico de los documentos o actos notariales que han pedido autorizar al notario, dependiendo de las nulidades producidas por la inobservancia de las leyes que posean podrán accionar ante la justicia ordinaria, cuando existan terceros perjudicados por estos actos o contratos jurídicos podrán estos accionar los juicios de nulidad

correspondiente o las acciones de daños y perjuicios a los que dé lugar. En caso de las notas devolutivas producidas cuando los actos notariales o escrituras públicas susceptibles a registro o inscripciones de los Registros de la Propiedad podrán estos también solicitar ante la justicia ordinaria la inscripción forzosa o la impugnación de las notas devolutivas, además de las quejas ante la DINARDAP (Para los registradores).

DEFINICIÓN DE TÉRMINOS.-

Es necesario conocer la definición de los siguientes términos obtenidos de la página web de la Real Academia Española y Web Documents.tips/glorario-derecho-notarial:

Acta notarial *f.* Es el documento público autorizado por el notario que documenta y da fe de un hecho o circunstancia que por su naturaleza no es materia de contrato.

Comparecencia *f. Der* Personación de una parte en un proceso.

Compraventa *f.* Contrato por virtud del cual uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o derecho y el otro, a su vez, se obliga a pagar por ellos un precio convenido. Puede ser de inmuebles, muebles o derechos.

Compulsa *tr.* Cotejar una copia con el documento original para determinar su exactitud.

Contrato *m.* Documento donde constan la finalidad y las estipulaciones de un negocio jurídico bilateral o multilateral de naturaleza patrimonial.

Documento privado *Proc.* Documento realizado entre particulares y en cuya elaboración no ha intervenido un funcionario público.

Documento público *Civil., Penal. y Proc.* Documento autorizado por un notario o empleado público competente con las solemnidades requeridas por la ley y que acredita la identidad de los intervinientes y su fecha.

Funcionario -ria público -ca *m. y f.* Persona que desempeña un empleo público. Empleado de la Administración pública.

Hecho jurídico *m.* Conjunto de circunstancias que, una vez producidas, determinan ciertas consecuencias de acuerdo con la ley establecida. Los hechos pueden ser naturales y humanos, positivos o negativos, voluntarios e involuntarios y, por último, lícitos e ilícitos.

Negocio jurídico *m.* Acto de autonomía privada por el que los **otorgantes** regulan sus propios intereses con efecto jurídico reconocido por la ley. Su naturaleza puede ser variadísima. No ha de identificarse negocio jurídico con "hacer negocio" en el sentido mercantil de obtener lucro. Un negocio jurídico puede no tener ese ánimo de lucro.

Notario -ria *m. y f.* Funcionario público en régimen profesional autorizado para dar fe de contratos, testamentos y actos extrajudiciales, conservarlos y expedir copias conforme a las leyes vigentes.

Nota marginal *f.* Anotación secundaria al lado de la principal que se dispone en los registros públicos, sobre todo Registro Civil y Registro de la Propiedad, en referencia a modificaciones jurídicas.

Ordenamiento jurídico *m.* Conjunto de las normas jurídicas de un estado. En los estados descentralizados coexisten diferentes ordenamientos: estatal, autonómico, etc.

Órgano jurisdiccional *m.* Órgano del estado que resuelve las diferencias jurídicas entre dos partes contrapuestas y de manera imperativa.

Otorgamiento *m.* Prestación de consentimiento en un negocio jurídico, especialmente en un documento notarial, asumiendo todas las consecuencias jurídicas derivadas de ello. También se denomina otorgamiento (o parte dispositiva o estipulaciones) a la parte de la escritura pública que recoge dichas declaraciones de voluntad. El notario no "otorga" escrituras, como se dice erróneamente con cierta frecuencia, sino que las "autoriza".

Otorgar *v. tr.* Prestar el consentimiento a un negocio jurídico, especialmente en el caso que sea ante notario.

Protocolización *f.* Incorporar un documento al protocolo de un notario.

Protocolo *m.* Colección anual de los matrices autorizados por un notario (escrituras públicas y actas notariales). Se presenta en volúmenes encuadernados y foliados, y contiene dos índices uno de cronológico, relativo a los documentos, y otro de alfabético, relativo a las personas que intervienen en los documentos y las que los otorgan. El protocolo notarial es propiedad del Estado. El notario es su custodio.

Registro de la propiedad *m.* Registro público donde se inscriben los actos y contratos relativos al dominio y a los derechos reales sobre los bienes inmuebles: compraventas, hipotecas, permutas, obras nuevas, aportaciones de inmuebles a sociedades, usufructos, herencias, divisiones horizontales, etc.

Registro mercantil *m.* Registro público donde se inscriben los actos y contratos del comercio, referentes a empresarios y sociedades: constitución de SA, SL, aumentos de capital, disoluciones y liquidaciones de sociedad, cambios de administrador, de domicilio, de denominación social, etc.

Revocación *f.* Acto jurídico por el que una persona deja sin efecto un acto otorgado previamente, como un testamento, mandato o, en ciertos casos, una donación.

Revocar *v. tr.* Anular, dejar sin efecto un acto jurídico.

Validez *f.* Calidad del acto jurídico que no se halla afectado por vicio alguno y que, por lo tanto, es idóneo para surtir sus efectos característicos.

Voluntad declarada *f.* Voluntad manifestada libremente, y en la forma legalmente establecida, por un sujeto de derecho.

METODOLOGÍA

Modalidad de la investigación.-

Los métodos que he utilizado para el presente trabajo son los métodos cualitativos y cuantitativos, la información obtenida está respaldada por el estudio y análisis bibliográfico notarial:

1.- MÉTODO CUANTITATIVO. –

Este método me ha permitido medir la necesidad de implementar un nuevo procedimiento legal donde se reúnan en un mismo cuerpo normativo todos los requisitos de fondo y forma así como también conferirle la atribución a los notarios de revisar la legalidad los diferentes de los actos y contratos, para que se evite que la inobservancia de los requisitos de fondo producen la pérdida del valor jurídico. Atraves de la recopilación de la información recopilada me he percatado de la necesidad de implementar una posible reforma en la Ley Notarial o creación de una nueva ley notarial procesal, en beneficio de la sociedad ecuatoriana.

2.- METODO CUALITATIVO. –

Con este método he procurado realizar interpretaciones y análisis de experiencias, como profesional y funcionara pública del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Elena, respecto a los problemas que sufren los documentos notariales cuando por inobservancia de las formalidades ocasionan la perdida de validez jurídica dan como resultado que las personas en la Provincia de Santa Elena, cantón Santa Elena, acudan a los procedimiento de la justicia ordinaria para garantizar sus derechos. Por tal razón se diagnóstica las causas y consecuencias a través de datos reales presentados en esta investigación, creando un enfoque sobre la respuesta a la interrogante principal de esta investigación, sobre en qué medida la falta de normativa expresa en la elaboración de los diferentes actos y documentos notariales, como las escrituras públicas, produce la inobservancia de la aplicación de los requisitos de fondo y la pérdida de su valor jurídico.

3.- También se escogí la Categoría **Cualitativa Interactiva** ya que la presente investigación también se ha basado en una Encuesta a los usuarios en general y empleados del Registro de la Propiedad de Santa Elena, así como también a los Abogados en libre ejercicio del cantón Santa Elena, y una entrevista. Al Procurador Síndico Municipal del Cantón de Santa Elena, y A la Dra. Susy Panchana Suarez, Jueza de la Corte Provincial de Santa Elena.

Diseño de la investigación.

El presente trabajo de investigación para el diseño de este tema, aplicamos la investigación tipo bibliográfica, de campo, la recopilación de la información a través de las doctrinas, leyes, debidamente citas por sus obras escritas, y por los artículos publicados por medios electrónicos propios del internet, así como también de los datos obtenidos por la experiencia laboral y profesional que han sido ocasionado cuando los documentos notariales que por inobservancia de las formalidades ocasionan la perdida de validez jurídica, y los usuarios han planteado las acciones legales en los Juzgados de la Unidad Multicompetente del Cantón Santa Elena, así como también la necesidad de recorrer las Notarías del Cantón Santa Elena y enfrentar las negativas de inscripción del Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón de Santa Elena. Entrevistando a profesionales conocedores en la Materia Civil, Notarial mediante un diálogo interpersonal que nos da a saber el

criterio del entrevistado desde su propio reflejo, se realizaron entrevistas en dos direcciones: Al Procurador Síndico Municipal del Cantón de Santa Elena del año 2017, y A la Dra. Susy Panchana Suarez, Jueza de la Corte Provincial de Santa Elena.

De igual manera mediante un dialogo personal y en términos generales preguntar a los usuarios y empleados del Registro de la Propiedad de Santa Elena o Notarías , así como también a los Abogados en libre ejercicio del cantón Santa Elena, sobre la problemática planteada .

Población y muestra

La población está conformada por los usuarios que recurren a las notarías del Cantón Santa Elena, para celebrar los diferentes documentos notariales, una vez elaborados se direccionan al Registro de la propiedad y mercantil para las inscripciones pertinentes.

Como muestra de parte de la población de actos contratos y negocios jurídicos referidos anteriormente, he analizado los juicios de nulidad de escritura pública y los documentos notariales que han perdido su validez jurídica por la inobservancia de los requisitos de fondo, debido que existe norma legal que ampara su legalidad y las acciones legales en caso de vulneración de derechos.

Unidades de Observación	Población	Muestra
Abogados en el libre Ejercicio del Cantón Santa Elena	No. 40	No. 25
Funcionarios del Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Santa Elena	No. 25	No. 10
Funcionario de las Notarías del Cantón Santa Elena	No. 45	No. 20

Métodos de investigación

Métodos Teóricos. - Los métodos teóricos empleados en los datos de estudio en la presente investigación, son:

1. **Análisis y Síntesis:** Consistió en identificar y analizar todos los componentes de los diferentes casos y separarlos y examinarlos de manera individual con el fin de estudiar los elementos más primordiales y resumir las ideas de tratadistas, y las normas legales y constitucionales analizadas referentes a la legalidad de los actos, contratos y negocios jurídicos, en especial a las normas jurídicas de nulidad;
2. **Deductivo e inductivo:** En el desarrollo del presente trabajo se procuró razonar el contorno general de la falta de observación de los requisitos de fondo en la elaboración de los distintos documentos notariales, logrando construir una conclusión general través del análisis de una idea particular que no ha sido examinada por los abogados, legisladores y ciudadanía en general.
3. **Enfoque del sistema:** Consiste en la forma en que trato de hacer conocer el pensamiento que tengo sobre el tema desde un punto de vista general, procurando optimizar la eficacia del análisis realizado con la finalidad de que dicho enfoque pueda dar luces para la solución del problema investigado.

Procedimiento

Para recabar los datos que sirvieron de base en el desarrollo del presente trabajo, comencé primero a analizar los preceptos legales referentes a los requisitos de fondo y forma en la redacción y elaboración de los distintos documentos notariales y de la falta de obligación que tienen los notarios para la examinar la legalidad de los documentos ante el exhibidos, para luego revisar la bibliografía pertinente de juristas y tratadistas del derecho notarial, para luego ser analizadas a través de la metodología escogida, además de la presentación de la problemática, el objetivo general y específicos trazados, la elaboración de las preguntas principales y complementarias para luego poder llegar a encontrar sus conclusiones.

Así como también se entrevistará a dos profesionales conocedores en la Materia Civil, Notarial mediante un diálogo interpersonal que nos da a saber el criterio del entrevistado desde su propio reflejo, se realizaron entrevistas en dos direcciones: Al Procurador Síndico Municipal del Cantón de Santa Elena, y A la Dra. Susy Panchana Suarez, Jueza Provincial de la Corte de la Provincia de Santa Elena, del igual manera mediante encuesta se permitirá diagnosticar la amenaza del problema a investigar, para medir y conocer criterios de los y las involucradas en el problema, se aplicará encuestas a los usuarios y empleados del Registro de la Propiedad de Santa Elena, así como también a los Abogados en libre ejercicio del cantón Santa Elena.

CAPÍTULO III

CONCLUSIONES

RESPUESTAS:

Base de Datos

La recopilación de la información investigada corresponde a las diferentes citas escritas por diferentes tratadistas latinos y Europeos, con el fin de enfocar el presente trabajo de una manera global por la falta normativa ecuatoriana respecto a las actas notariales, también para lograr un mejor dominio en el tema investigado que servirá como guía para incorporar estas ideas en nuestro ordenamiento jurídico o su reforma en nuestra ley notarial, y así también poder compararlas con nuestro ordenamiento jurídico como en nuestra Constitución, Código Orgánico de la Función Judicial, Ley Notarial, Código Civil, Código Orgánico General de Procesos, como he podido comprobar la necesidad de esta nueva reforma notarial para garantizar un mejor servicio notarial, para que no solo se base en la costumbre o práctica profesional que he podido evidenciar con los resultado de las entrevistas y encuestas que he realizado.

Análisis de los Resultados

Como indiqué anteriormente, para poder analizar cada una de las unidades observadas y su injerencia dentro de la elaboración de los distintos documentos notariales y la falta de obligatoriedad que tienen los notarios de examinar los documentos aparejados a los actos o negocios jurídicos a celebrarse, por lo no se estudia la legalidad de los actos y contratos, previo a las escrituras públicas he utilizado el método cuantitativo y cualitativo a través del análisis, la síntesis, la inducción, deducción y enfoque del sistema de la información teórica, práctica interpersonal procurando relacionarlos con la finalidad de responder la pregunta principal y complementarias de este trabajo de investigación, es decir en qué medida la falta de normativa expresa en la elaboración de los diferentes actos y documentos notariales, como las escrituras públicas, produce la inobservancia de la aplicación de los requisitos de fondo y la pérdida de su valor jurídico, además de reformar la ley notarial para que los notarios deban realizar el examen notarial de

la legalidad de los actos, contratos y negocios jurídicos, y de los documentos aparejados a estos, previo a la elaboración de una escritura pública o acta notarial.

Resultados de los Cuestionarios aplicados a la muestra de Abogados en el libre ejercicio profesional del Cantón Santa Elena.

No.	Sexo	Edad	P. 1	P. 2	P. 3	P. 4	P. 5	P. 6	P. 7	P. 8	P.9
1	F	25	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2	M	23	1	1	2	1	1	1	1	1	1
3	F	22	1	1	2	2	1	1	2	1	1
4	F	28	1	1	2	2	1	1	2	1	1
5	M	30	1	1	1	2	1	1	2	1	1
6	M	35	1	1	2	1	1	1	1	1	1
7	M	40	1	1	2	1	1	1	1	1	1
8	M	26	1	1	2	1	1	1	1	1	1
9	F	26	1	1	1	2	1	1	2	1	1
10	F	28	1	1	1	2	1	1	2	1	1
11	F	40	1	1	1	2	1	1	2	1	1
12	M	50	1	1	1	2	1	1	2	1	1
13	M	55	2	1	1	2	1	1	2	1	1
14	F	56	2	1	1	2	1	1	2	1	1
15	F	60	2	1	1	2	1	1	2	1	1
16	F	22	1	1	1	2	1	1	2	1	1
17	F	21	1	1	1	2	1	1	2	2	1
18	M	20	1	1	1	1	1	1	1	2	1
19	M	33	2	1	1	1	1	1	1	2	1
20	M	45	2	1	1	1	1	1	1	2	2
21	M	50	2	1	1	1	1	1	1	2	2
22	M	55	2	1	1	1	1	1	1	2	2
23	M	45	2	1	1	1	1	1	1	2	2
24	F	35	2	1	1	1	1	1	1	1	2
25	M	28	1	1	4	1	1	1	1	1	3

Análisis

Podemos señalar que de la muestra obtenida de las encuestas realizadas los abogados en el libre ejercicio profesional del Cantón Santa Elena, que la mayoría de los encuestados conocen cuales son las acciones legales para hacer prevalecer sus derechos en temas de vicios de los documentos notariales, así como también de los 25 encuestado, 9 creen que solo es necesario la firma del notario para garantizar la validez de la escritura pública, de los 25 encuestados 6 consideran que parcialmente es necesario que los Notarios fundamentes sus actos en una guía jurídica, y 1 no cree necesario esta fundamentación en una guía jurídica, De los 25 encuestados, de los 25 encuestados, 12 de ellos están parcialmente de acuerdo que

los Notarios comentarían menos errores si existiera una guía jurídica para dar validez jurídica a los distintos actos notariales, de los 25 encuestados reconocen la existencia de las nulidades absolutas y relativas en los diferentes actos y documentos notariales, de los 25 encuestados 14 de ellos conocen casos de nulidad de escritura donde se demanden a los notarios, de los 25 encuestados, 7 de ellos conocen parcialmente los problemas legales que han ocasionado las inobservancia de los requisitos de fondo en la elaboración y suscripción de los documentos notariales. De los 25 encuestados 5 de ellos están parcialmente de acuerdo de una norma expresa que reúna todos los documentos esenciales para la suscripción y elaboración de los diferentes actas y documentos notariales y una de ella no está de acuerdo con la promulgación de una norma expresa.

Resultados de los Cuestionarios aplicados a la muestra de Funcionarios del Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Santa Elena, y Notarias del Cantón Santa Elena.

No.	Sexo	Edad	P. 1	P. 2	P. 3	P. 4	P. 5	P. 6	P. 7	P. 8	P.9
1	F	45	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2	M	57	1	1	1	1	1	1	1	1	1
3	F	60	1	1	1	1	1	1	1	1	1
4	F	25	4	1	1	1	1	1	1	1	1
5	F	30	1	1	1	1	1	1	1	1	1
6	M	28	1	2	1	1	1	1	1	1	1
7	M	29	1	2	1	1	1	1	1	1	1
8	F	22	4	1	1	1	1	1	1	1	1
9	F	21	4	1	1	1	1	1	1	1	2
10	F	20	4	1	1	1	1	1	1	1	2
11	M	18	4	2	1	1	1	1	1	1	2
12	M	22	4	1	1	1	1	1	1	1	2
13	M	21	4	2	1	1	1	1	1	1	2
14	M	26	1	2	1	1	1	1	1	1	1
15	F	25	1	1	1	1	1	1	1	1	1
16	F	25	1	1	1	1	1	1	1	1	2
17	F	30	1	1	1	1	1	1	1	1	1
18	F	33	1	1	1	1	1	1	1	1	2
19	F	45	1	1	1	1	1	1	1	1	1
20	F	42	1	1	1	1	1	1	1	1	2
21	F	23	1	1	1	1	1	1	1	1	2
22	F	26	1	1	1	1	1	1	1	1	1
23	F	26	2	1	1	1	1	1	1	1	1
24	F	26	2	1	1	1	1	1	1	1	2
25	F	35	1	1	1	1	1	1	1	1	2
26	F	35	1	1	1	1	1	1	1	1	2

27	F	35	1	1	1	1	1	1	1	1	2
28	F	45	1	1	1	1	1	1	1	1	2
29	F	43	1	1	1	1	1	1	1	1	2
30	F	44	1	1	1	1	1	1	1	1	2

Análisis.-

Podemos señalar que de la muestra obtenida de las encuestas realizadas a los usuarios del Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Santa Elena, que la mayoría de los encuestados conocen las facultades de los notarios, reconocen el principio de fe pública, la importancia de la firma del notario, las acciones legales, los juicios de nulidades y los problemas legales por los inobservancia de los requisitos de fondo. De los 30 encuestado podemos señalar que 16 de ellos creen que es necesario la expedición de una norma expresa que reúna todos los requisitos esenciales para la suscripción y elaboración de los diferentes actos y documentos notariales.

CONCLUSIONES

1.- De las herramientas de investigación Entrevista y Encuesta me ha ayudado a determinar que no solo la inobservancia de las leyes notariales, sino también es el desconocimiento de forma general de los usuarios de las notarías y de los registros de la propiedad y mercantil del Cantón Santa Elena, y la falta de experiencia de los Abogados recién incorporados de la Provincia de Santa Elena, los que acarrea que ciertos documentos notariales o acciones legales están mal direccionadas, y la falta de obligatoriedad de los exámenes de legalidad de los documentos aparejados a las peticiones, no se puede garantizar al 100% la seguridad jurídica y la legalidad de los Actos .

2. He demostrado que la finalidad de una norma que regule el procedimiento notarial es necesario para garantizar la eficacia y calidad del servicio notarial, pero también es de vital importancia que los legisladores, Colegios de Abogados, Escuela de la Función Judicial, realice capacitaciones continuas a los profesionales y colectividad en temas referentes a las atribuciones del notario y de los documentos notariales, así como también de los principios o acciones legales.

3. El notario, cuando brinda el servicio notarial debe percatarse que al realizar las diversas escrituras públicas y demás actos notariales estos no menoscaben o disminuyan el ejercicio de los derechos constitucionales de los usuarios, y, que efectivamente se necesita una reforma a las atribuciones al Notario, para que pueda constatar la legalidad de los actos a realizarse.

4.- Que las diferencias establecidas entre la nulidad del contrato y del instrumento público, se evidenció que cuando se declara nulo el instrumento público por omisión o falta de requisitos de forma, no afecta en nada el contrato, pues el hecho o negocio jurídico que lo origino sigue existiendo subsiste; en cambio cuando se declara nulo el contrato o el acto por cualquier omisión o inobservancia de los requisitos de validez esta por consecuencia se declara la nulidad automática del documento público que lo contiene.

RECOMENDACIONES

1.- Reformar la ley Notarial para que los Notarios realicen el examen de la legalidad tanto de la petición de los actos, contratos y negocios jurídicos, y de los documentos aparejados a ellos, previo al cierre o materialización de las escrituras públicas, no solo basta que nuestra norma suprema contemple el principio de legalidad, sino que también se requiera que este sea conferido al notario mediante ley expresa.

2. Que es necesario contar con un procedimiento notarial a fin de unificar criterios dentro del notariado y que este tenga fuerza de ley, y que sea socializado en la comunidad general, ya que de conformidad con el Art. 297 del Código Orgánico de la Función Judicial en concordancia con los Artículos uno, veintisiete y veintiocho de la Ley Notarial, estipulan que la función notarial se rige por Ley.

3. Proponer que el Colegio de Abogados de la Provincia de Santa Elena, con ayuda de la Escuela de la Función Judicial capacite a los profesionales y estudiantes de Derecho.

BIBLIOGRAFÍA

- Borrero, C. (1999). *Práctica Notarial*. Loja: Graficas Cosmos.
- Cabanillas de Torres, G. (2006). *Diccionario Jurídico Elemental*. España: Editorial Heliasta S.R.L.
- Claro, L. (2013). *Obligaciones Volumen VI*. Santiago de Chile: Jurídica de Santiago de Chile.
- Coronel, C. (1989). *La Simulación de los Actos Jurídicos*. Editorial Nomos Ltda., Bogotá, 1989, p. 22
- Díaz, D. (2013). *Manual de Práctica Notaria*. Quito: Corporación de Estudios y Publicaciones.
- Durán, R. (2008). *Derecho Registral y Notarial, Desvíos Conceptuales*. Cuenca: Grafisum.
- Tama, M. (2011). *El Recurso de casación en la jurisdicción nacional*. Guayaquil: Edilex S.A.
- Torres Bernal, C. A. (2006). *Metodología de la Investigación*. Colombia: Editoriales Pearson.
- Torres, O., & Bernal, M. (2013). *Práctica Notarial y Registral, Evolución y práctica del Derecho Notarial y Registral*. Cuenca: Librería Y Editorial Jurídica Carrión.

Recursos Electrónicos

- Enciclopedia Jurídica. (2014). *Enciclopedia Jurídica*. Obtenido de Enciclopedia Jurídica: <http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/d/documento/documento.htm>
- Ferrer, J. (2010). *Conceptos básicos de metodología de la investigación*. Recuperado de: <http://metodologia02.blogspot.com/p/tecnicas-de-la-investigacion.html>
- León Ruiz, R. (2006). *eumed. net*. Recuperado de: Historia y evolución del pensamiento científico: <http://www.eumed.net/libros-gratis/2007a/257/#indice>.
- Ministerio del Poder Popular para Educación Universitaria, Ciencia y Tecnología. (2008). *Tipos de investigación*. Recuperado de <http://www.rena.edu.ve/cuartaEtapa/metodologia/Tema4.html>.

Torres Manrique, F.J. (2010, Agosto 30). Fe pública: definición, tipos, clasificación, jurisprudencia. Recuperado de <https://www.gestiopolis.com/fe-publica-definicion-tipos-clasificacion-jurisprudencia/>

Recursos normativos

Asamblea Nacional del Ecuador. (2008). *Constitución de la Republica del Ecuador*. Pichincha, Ecuador: Editorial Juridica del Ecuador.

Código Civil [Código]. (2005)

Código Orgánico de la Función Judicial [Código]. (2011) Editorial Jurídico

Código Orgánico General de Procesos [Código]. (2016) 1era Ed. Legal

Presidencia de la República del Ecuador. (11 de noviembre de 1966). Ley Notarial. Registro Oficial 158

2012-00231, que sigue Héctor Moya contra Carmen Gutiérrez, por nulidad de escritura de sociedad conyugal (Primera Sala Especialidad de lo Civil y Mercantil 2012).

ANEXOS

Lista de anexos

Anexo 1.- Guía de preguntas

Entrevista dirigida a la Dra. Susy Panchana Suárez, Jueza de la Corte Provincial de Santa Elena y Abg. Douglas Yagual Ayala, Procurador Síndico del GAD Municipal de Santa Elena año 2017.



UNIVERSIDAD CATOLICA SANTIAGO DE GUAYAQUIL

- 1 En su opinión, ¿Cree usted que la falta de normativa expresa en la elaboración de los diferentes Actos y Documentos Notariales produce vulneración del principio de la Fe Pública Notarial y como consecuencia la pérdida del valor jurídico de estos Actos y Documentos notariales?*

- 2 ¿En qué medida cree usted que con la promulgación de una normativa que reúna todas las solemnidades en la elaboración de los diferentes Actos y Documentos Notariales sería la solución para evitar las acciones legales de nulidad?*

- 3 En su opinión ¿Cree usted que aún existe desconocimiento respecto a las nuevas facultades otorgadas con la promulgación del Código Orgánico*

General de Procesos, ocasionado vacíos legales que han influenciado en la inobservancia de los requisitos formales de los documentos Notariales?

4 *Según su criterio, ¿Considera que un documento de análisis crítico jurídico que evidencie que la falta de normativa expresa para la elaboración de Actas Notariales ayudaría a dar alternativas para evitar la pérdida del valor jurídico en los documentos notariales?*

5 *¿Qué tipos de acciones debe cumplir un notario para evitar nulidades de Escritura Pública?*

6 *¿Cuáles son los Actos Notariales que con más frecuencia se demanda por nulidad de Escritura pública?*

7 *¿Cuáles serían las soluciones para estos conflictos legales?*

¡Muchas gracias por su colaboración!

Anexo 2.- Guía de preguntas



UNIVERSIDAD CATOLICA SANTIAGO DE GUAYAQUIL

Encuesta dirigida a los Abogados en el libre ejercicio del Cantón Santa Elena.

OBJETIVO: Conocer e identificar los conocimientos sobre los conflictos jurídicos que conlleva la elaboración de las Escrituras Públicas al omitir los requisitos de fondo y su valor jurídico.

¿Cuál es su género o sexo?

Masculino

Femenino

¿Cuál es su edad?

.....

Preguntas.-

1. *¿Cree usted que la firma ante el notario público garantiza la validez de la Escritura Pública?*
 - 1.- SI
 - 2.- NO
2. *¿Conoce usted cuales son las acciones legales que ejercer en caso de que exista algún tipo de vicio en los Documentos Notariales?*
 - 1.- Totalmente
 - 2.- Parcialmente
 - 3.- Escasamente
 - 4.- Nada
3. *¿Considera usted que el Notario deba fundamentar sus actos en una guía jurídica?*
 - 1.- Totalmente
 - 2.- Parcialmente
 - 3.- Escasamente
 - 4.- Nada

4. *¿Cree usted que el Notario cometería menos errores si existiría una guía para dar validez jurídica a los diferentes Actos Notariales que elabora y suscribe para que no cometa errores?*

1. De acuerdo
2. Parcialmente de acuerdo
3. Desacuerdo

5. *¿Conoce usted si existe la nulidad absoluta en los diferentes actos y documentos notariales?*

- 1.- Totalmente
- 2.- Parcialmente
- 3.- Escasamente
- 4.- Nada

6. *¿Conoce usted si existe la nulidad relativa en los diferentes actos y documentos notariales?*

- 1.- Totalmente
- 2.- Parcialmente
- 3.- Escasamente
- 4.- Nada

7. *¿Sabe usted que en los casos nulidad de escritura también se demanda al Notario?*

- 1.- Totalmente
- 2.- Parcialmente
- 3.- Escasamente
- 4.- Nada

8. *¿Conoce usted que problemas legales ha ocasionado la inobservancia de los requisitos de fondo en la elaboración y suscripción de los Documentos Notariales?*

- 1.- Totalmente
- 2.- Parcialmente
- 3.- Escasamente
- 4.- Nada

9. *¿Cree usted necesario la expedición de una norma expresa que reúna todos los requisitos esenciales para la suscripción y elaboración de los diferentes actos y documentos notariales?*

1. De acuerdo
2. Parcialmente de acuerdo
3. Desacuerdo

¡Gracias por su colaboración!

Anexo 3.- Cuestionario No. 2



UNIVERSIDAD CATOLICA SANTIAGO DE GUAYAQUIL

Encuesta dirigida a los Funcionarios de las Notarías o Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Santa Elena.

OBJETIVO: Conocer e identificar los conocimientos sobre los conflictos jurídicos que conlleva la elaboración de las Escrituras Públicas al omitir los requisitos de fondo y su valor jurídico.

¿Cuál es su género o sexo?

Masculino

Femenino

¿Cuál es su edad?

.....

Preguntas.-

1. *¿Conoce usted que es el Principio de la Fe Pública?*

- 1.- Totalmente
- 2.- Parcialmente
- 3.- Escasamente
- 4.- Nada

2. *¿La escritura pública sirve como medio de prueba en un juicio?*

- 1.- Frecuentemente
- 2.- A veces
- 3.- Rara vez
- 4.- Nunca

3. *¿Conoce usted cuales son las facultades que posee un Notario?*

- 1.- Totalmente
- 2.- Parcialmente
- 3.- Escasamente
- 4.- Nada

4. *¿Cree usted que la firma ante el notario público garantiza la validez de la Escritura Pública?*

- 1.- Totalmente
- 2.- Parcialmente
- 3.- Escasamente
- 4.- Nada

5. *¿La escritura pública garantiza los principios de igualdad, legalidad y seguridad jurídica?*

1. *Siempre*
2. *Rara vez*
3. *A menudo*
4. *Nunca*

6. *¿Conoce usted cuales son las acciones legales que ejercer en caso de que exista algún tipo de vicio en los Documentos Notariales?*

1. Conocimiento total
2. Conocimiento parcial
3. Desconocimiento total
4. Desconocimiento parcial

7. *¿Sabe usted que en los casos nulidad de escritura también se demanda al Notario?*

- 1.- Totalmente
- 2.- Parcialmente
- 3.- Escasamente
- 4.- Nada

8. *¿Conoce usted que problemas legales ha ocasionado la inobservancia de los requisitos de fondo en la elaboración y suscripción de los Documentos Notariales?*

- 1.- Totalmente
- 2.- Parcialmente
- 3.- Escasamente
- 4.- Nada

9. *¿Cree usted necesario la expedición de una norma expresa que reúna todos los requisitos esenciales para la suscripción y elaboración de los diferentes actos y documentos notariales?*

1. De acuerdo
2. Parcialmente de acuerdo
3. Desacuerdo

¡Gracias por su colaboración!



Presidencia
de la República
del Ecuador



Secretaría Nacional de Educación Superior,
Ciencia, Tecnología e Innovación



Plan Nacional
de Ciencia, Tecnología,
Innovación y Saberes

DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, Karen Vanessa Díaz Panchana con C.C: # 092168890-9 autora del trabajo de titulación: “Los conflictos jurídicos que conlleva la elaboración de las escrituras públicas al omitir los requisitos de fondo y su valor jurídico” 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, 25 de octubre de 2018

f. _____

Ab. Karen Vanessa Díaz Panchana

C.C: # 092168890-9



Presidencia
de la República
del Ecuador



Plan Nacional
de Ciencia, Tecnología,
Innovación y Saberes



SENESCYT
Secretaría Nacional de Educación Superior,
Ciencia, Tecnología e Innovación

REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA

FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE GRADUACIÓN

TÍTULO Y SUBTÍTULO:	Los conflictos jurídicos que conlleva la elaboración de las escrituras públicas al omitir los requisitos de fondo y su valor jurídico.		
AUTOR(ES) (apellidos/nombres):	Abg. Karen Vanessa Díaz Panchana		
REVISOR(ES)/TUTOR(ES) (apellidos/nombres):	Ab. María José Blum, Mgs. Dr. Francisco Obando, Ph.D		
INSTITUCIÓN:	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
UNIDAD/FACULTAD:	Sistema de Posgrado		
MAESTRÍA/ESPECIALIDAD:	Maestría en Derecho Notarial y Registral		
GRADO OBTENIDO:	Magíster en Derecho Notarial y Registral		
FECHA DE PUBLICACIÓN:	25 de octubre del 2018	No. DE PÁGINAS:	74
ÁREAS TEMÁTICAS:	Derecho Notarial y Registral		
PALABRAS CLAVES/KEYWORDS:	Nulidades, Función Notarial, Documento Notarial, Vicios, Responsabilidad Civil, Responsabilidad Penal		
RESUMEN/ABSTRACT:	<p>En la actualidad en la Provincia de Santa Elena se ha observado un incremento de demandas en contra de los Notarios Públicos y Registradores de la Propiedad para que un Juez resuelva anular o no los actos, hechos o contratos contenidos en los diferentes documentos notariales como son las escrituras públicas, y anular las respectivas inscripciones de dichos actos o contratos, por los supuestos vicios y nulidades en la elaboración de las distintas escrituras públicas por una inobservancia en los requisitos que exige la normativa pertinente para la validez de los mencionados documentos notariales.</p> <p>La finalidad del presente trabajo es reconocer cuando un documento notarial adolece de vicios, que atenten contra la validez del mismo instrumento notarial, nuestra legislación en sus diversos cuerpos legales establece que son las escrituras públicas, cuales son los requisitos fundamentales para existencia de estos documentos notariales, y el procedimiento a accionar en la justicia ordinaria cuando estos documentos notariales por falta de alguna solemnidad acarrear nulidad, así como las responsabilidades civiles y penales de los Notarios.</p> <p>Por todo lo anterior, este trabajo de investigación se delimita a distinguir las causas de nulidad establecidas en el código civil ecuatoriano y en la Ley Notarial, las sanciones que la declaratoria de nulidad acarrearía al notario, las acciones legales contempladas en el Código Orgánico General de Procesos, pudiendo ser estas prevenidas si existiera una normativa que reúna y sintetice todo los requisitos de fondo y forma en el ejercicio del Notario Ecuatoriano.</p>		
ADJUNTO PDF:	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
CONTACTO CON AUTOR/ES:	Teléfono: 0998819058	E-mail: karendiaz1004@gmail.com	
CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN:	Nombre: Mariuxi Blum M.		
	Teléfono: 0991521298		
	E-mail: mariuxiblum@gmail.com		