

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

**La responsabilidad civil del notario en la simulación de
compraventas inmobiliarias**

Autora:

Abg. Vilma Mónica Puga Constante

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

Tutora:

Dra. María José Blum M.

Guayaquil -Ecuador

2021

VI



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

CERTIFICACIÓN

Certificamos que el presente trabajo fue realizado en su totalidad por la **Abg. Vilma Mónica Puga Constante**, como requerimiento parcial para la obtención del Grado Académico de **Magister en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral**.

REVISORES

Dr. Francisco Obando F.
Revisor Metodológico

Dra. María José Blum M.
Revisora de Contenido

DIRECTOR DEL PROGRAMA

Dr. Ricky Benavides Verdesoto

Guayaquil, a los 28 días del mes de mayo del año 2021



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

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Yo, Abg. Vilma Mónica Puga Constante

DECLARO QUE:

El examen complejo **La responsabilidad civil del notario en la simulación de compraventas inmobiliarias** previo a la obtención del **Grado Académico de Magister en Derecho Mención 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, a los 28 días del mes de mayo del año 2021

LA AUTORA

Abg. Vilma Mónica Puga Constante



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

AUTORIZACIÓN

Yo, Abg. Vilma Mónica Puga Constante

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la **publicación** en la biblioteca de la institución del examen complejo **La responsabilidad civil del notario en la simulación de compraventas inmobiliarias** cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, a los 28 días del mes de mayo del año 2021

LA AUTORA:

Abg. Vilma Mónica Puga Constante

AGRADECIMIENTO

A Dios y la Virgencita, por darme esta oportunidad en vida.

A la vida, por permitirme con sacrificio y perseverancia, lograr un anhelo por muchos años atesorado, con mi profundo agradecimiento a quienes de una u otra forma confiaron en mí y fueron ejemplo con su optimismo y dedicación de que todo se puede obtener si existe firme convicción y preparación.

A las amigas del grupo de estudio a quienes tuve el gusto de conocer, apreciar y compartir las enseñanzas que generosamente nos impartieron los docentes de mi querida Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

A todos ellos, **muchas gracias.**

Abg. Vilma M. Puga Constante

DEDICATORIA

A mis ángeles: papá, mamá y hermano, quienes viven en mi mente y corazón, celebrando conmigo este logro.

A mis amados hijos, motor y razón de mi esfuerzo y decisión.

A Gary, mi esposo, por su incondicional apoyo y cariño.

Especialmente esta dedicatoria va dirigida para aquellas mujeres profesionales del Derecho, que entregan todo su tiempo ejerciendo labores de hogar forjando y formando las mentes y espíritus de sus hijos, pero acariciando la idea de cursar una maestría.

Abg. Vilma M. Puga Constante



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

INFORME URKUND



Urkund Analysis Result

Analysed Document: AB. VILMA MONICA PUGA CONSTANTE.docx (D97381362)
Submitted: 3/5/2021 8:33:00 PM
Submitted By: mariuxiblum@gmail.com
Significance: 0 %

Sources included in the report:

Instances where selected sources appear:

0

ÍNDICE GENERAL

INFORME URKUND.....	VIII
ÍNDICE GENERAL.....	IX
Resumen.....	X
Abstract	XI
1 Introducción y planteamiento del problema.....	1
2 Compraventa de Bienes inmuebles y solemnidades sustanciales	6
2.1 Reseña histórica de la compraventa	6
2.2 Función e importancia de la compraventa.....	7
2.3 La compraventa inmobiliaria.....	8
2.4 Requisitos para la validez del contrato de compraventa	9
3 La intervención del notario en el otorgamiento de escrituras de compraventa de bienes inmuebles	10
3.1 Importancia de la intervención Notarial	10
3.2 Autorizaciones exclusivas de los Notarios	13
4 La simulación de compraventas inmobiliarias.....	13
4.1 Requisitos de la simulación.....	15
4.2 Clases de simulación y diferencias.....	15
4.3 La escritura pública	16
5 La responsabilidad civil del notario en el otorgamiento de actos simulados.19	
5.1 Deberes y Atribuciones	20
5.2 Responsabilidad civil del Notario y las acciones de daños y perjuicios .20	
5.3 Naturaleza jurídica de la responsabilidad notarial.....	20
5.4 Determinación de la responsabilidad civil del notario	21
5.5 ¿Es responsable o no el Notario? Dos casos prácticos de simulación en compraventas inmobiliarias	22
6 Metodología	28
6.1 Metodología.....	28
6.2 Métodos de análisis	29
7 Análisis de resultados.....	31
8 Conclusiones, recomendaciones y propuestas	37
8.1 Conclusiones	37
8.2 Recomendaciones	38
8.3 Propuesta	40
Bibliografía	41

Resumen

La presente investigación, aborda y analiza en ocho capítulos la función del notario y sus posibles causas de responsabilidad civil en los casos de simulación de uno de los más importantes documentos públicos que autoriza: la compraventa de bienes inmuebles. La Ley Notarial ecuatoriana prohíbe a los notarios el otorgamiento, a sabiendas, de escrituras simuladas. Tema complejo en el que muchas veces se lo involucra por supuesto incumplimiento de sus deberes o desconocimiento de disposiciones legales, llevándolo a indemnizaciones por daños y perjuicios, responsabilidad civil y penal entre otras, y hasta su destitución, sin un claro procedimiento para la determinación de la simulación y por ende su responsabilidad, ejerciendo su actividad en un ambiente de inseguridad y desmotivación, siendo la simulación y en nuestro caso, las de compraventas inmobiliarias, una de las acciones que más alteran y causan preocupación en el quehacer Notarial. El estudio de casos determina y resuelve que es necesaria la adopción de medidas de prevención ante estos hechos y a la vez de protección hacia su labor notarial y economía. Por tal motivo, el objetivo general de esta investigación es analizar jurídicamente su responsabilidad civil y los posibles hechos que conllevan a que un acto jurídico en el que se finge un negocio aparentemente cierto pueda ocasionar conflictos y hasta destitución del servidor público. La metodología aplicada posee un enfoque cualitativo, con objetivo en la descripción de las características, análisis de normativa y uso de métodos empíricos basados en praxis notarial y encuestas.

Palabras claves: Ley Notarial ecuatoriana, responsabilidad civil, compraventa, simulación escrituras públicas, prohibiciones notariales.

Abstract

This investigation addresses and analyses, in eight chapters, the function of the notary, and possible sources of civil responsibility in the matter of simulated deeds in relation to one of the most important public documents authorized by them: the conveyancing of real estate property. Ecuadorian Notarial Law prohibits notaries from knowingly authorizing documents intended for fraudulent purposes. This is a complex topic in that frequently they become involved in alleged breach of their duties, or ignorance of such legal regulations as may apply, leading to, *inter alia*, payment of liquidated damages, and criminal responsibility, and also dismissal, addressing situations which lack clear procedures for resolution of the falsity and thereby their responsibility, and thus having to exercise their function in an environment of insecurity and demotivation, in view of the fact that irregularities, and, in this case, those relating to conveyancing, are one of the prime causes of unease or discomfort in relation to notarial duties, the adoption of preventative measures in the face of such activity and, at the same time, the protection of the notarial function and financial situation, becomes a necessity. For this reason, the general objective of this investigation is to juridically analyse their civil responsibility and those possible activities which may result in a legal action in which a business transaction, which appears genuine, occasions claims, and even dismissal of the public functionary. The methodology applied has a qualitative focus, with the objective of describing circumstantial characteristics, with analysis of the regulations, using empirical methodology, based on notarial practice and inquires.

Keywords: Ecuadorian notary law, civil responsibility, conveyancing, simulation deeds, notarial prohibition.

Capítulo I

1 Introducción y planteamiento del problema

El presente proyecto de investigación tiene como objeto de estudio la Responsabilidad civil Notarial vinculada con la simulación de escrituras de compraventas inmobiliarias; siendo en la actualidad uno de los problemas más frecuentes en los que se ven inmersos los Notarios. Es conocido que el Notario, en sus inicios, era un simple funcionario que actuaba sin *responsabilidad* alguna, pues era quién únicamente redactaba los documentos en los que intervenía celebrando actos de comercio, sin estar investido de Fe pública. Esto varió con el transcurso del tiempo, estando en la actualidad la función notarial enmarcada por una responsabilidad severa. Es así que para el jurista francés Louis Josserand los notarios responden por todas las faltas o errores que cometen, de hecho, o de derecho. Luís Cancinos define a la Responsabilidad Civil del Notario como aquella que deviene de la comisión de un acto ilícito u omisión de un acto lícito y la obligación de resarcir los daños y perjuicios causados.

Con la expedición de la nueva Constitución en el año 2008, se experimenta recién cambios importantes y evolución del sistema Notarial, partiendo que el funcionario nombrado como Notario desarrolle una actividad pública (Art.199) de servicio, de calidad, excelencia, eficiencia y de suma importancia, siendo catalogado como auxiliar de la Función Judicial y ser considerado un servidor judicial, con responsabilidades civil, penal, tributaria, administrativa, laboral, documental, etc. La actuación del Notario debe ser completamente ceñida a la Constitución y al ordenamiento jurídico del país en que ejerce, dando fe y garantía de certeza y seguridad de las relaciones jurídicas.

Parte de su *responsabilidad notarial*, atribución y deber es comprobar la realidad de los hechos y legitimar el acto en el que autoriza. Es el hacedor de los documentos jurídicos, guardián de la legalidad y el derecho con apego a la norma, siendo la función notarial de carácter preventivo, tiende a lograr la inobjetabilidad de los derechos privados, haciendo ciertas las situaciones subjetivas de que de ellas se derivan. Si un acto o contrato celebrado ante su presencia, incorporado en su protocolo, no fue realizado con observancia a lo que dispone la normativa vigente, el acto o contrato podrían ser declarados nulos. Es evidente que, si la institución del

notariado no existiera, aquellos actos jurídicos que se traten de imputar ante terceros no tendrían esta acción positiva porque es a través de ella que tiene la cualidad principal de ser instrumento público y otorga autenticidad a dichos actos, avalado justamente por la fe pública que goza el notario.

El *campo de acción* en el que se centrará este trabajo de investigación es la “La responsabilidad civil del notario en la simulación de compraventas inmobiliarias” en el Ecuador. Existiendo graves consecuencias jurídicas hacia los Notarios que conscientes o no, pudieren haber autorizado las mismas.

Es evidente, conforme lo dijo Oyarte, que todo funcionario público en el ejercicio de su cargo se convierte en responsable por sus actos, o por las omisiones en las que incurre. Es así que en el artículo 15 dentro del Código Orgánico de la Función Judicial (2009), habla de la responsabilidad administrativa, civil y penal de los servidores públicos por sus acciones u omisiones en el desempeño de sus funciones, conforme lo prescrito en la Constitución, las leyes y los reglamentos. Nuestra Ley Notarial, expresamente prohíbe a los notarios otorgar *escrituras simuladas*, siendo las de *compraventa inmobiliaria*, una en las que más se lo involucra y que podría comprometer seriamente su *responsabilidad*, probidad y atribuciones, por lo que analizaremos más adelante doctrinas relevantes y legislación relacionada a la simulación contractual.

En la compraventa inmobiliaria simulada, dos o más personas acuerdan aparentando un negocio jurídicamente válido frente a terceros, cuando en realidad tiene otro propósito, por lo que encajaría en un caso de simulación absoluta o relativa. Abeliuk Manasevich, Rene, 1993, asevera que en la simulación la característica principal es que las partes en común acuerdo, crean una situación jurídica aparente distinta a la real, con dos acuerdos de voluntad: real, y otro tendiente a la creación de una situación aparente, ficticia y distinta de la verdadera la cual se mantiene secreta entre las partes.

Muchos de los problemas que se suscitan, y que se imputan al notario como responsabilidad notarial, en el ejercicio de sus funciones son de responsabilidad o culpa, errores en el procedimiento, falta de comunicación y debida asesoría, falta de probidad y muchas veces provocados por engaños de los propios usuarios, de

las promotoras inmobiliarias, así como documentación falsa, suplantación de identidad, lo que ocasiona una queja muy frecuente y es motivo de enjuiciamiento. Siendo su labor tan delicada dentro del ejercicio de sus funciones, el Notario en ocasiones puede equivocarse y dar fe de actos que pudieran perjudicar a terceros e inclusive al mismo Estado ecuatoriano.

Nuestro interés es *determinar* cuáles de las acciones u omisiones atribuidas al Notario tienen los elementos, tipificación, real justificación y podrían dar lugar jurídicamente a una simulación y posible responsabilidad civil notarial, por lo que con este propósito abordaremos los orígenes y aquella doctrina más destacada conducente a establecer el sentido jurídico de simulación en nuestro sistema ecuatoriano, y determinar si dicho concepto vulnera alguna garantía constitucional.

No olvidemos que el Notario al ejercer una función pública, su intervención dota de presunción de legalidad y verdad todos los actos en los que interviene, incluso en los de jurisdicción voluntaria de acuerdo a sus nuevas atribuciones, solemnizando, dando fe pública y forma legal al negocio jurídico.

La *delimitación del problema de la investigación* se deriva en que nuestra Ley Notarial hace mención a las escrituras simuladas, determinando la nulidad de la escritura y llegando inclusive a la destitución del funcionario público, en este caso el Notario, enfrentando responsabilidades tipo civil, administrativa y/o penal. En nuestro caso, nos hemos centrado en la compraventa de inmuebles, la misma que debe realizarse por escritura pública y ha sido una de las más conocidas y manoseadas para simular un negocio o acto muchas veces inexistente, colocando un inmueble fuera del alcance de los acreedores, ocultando la figura de donación y beneficiando o perjudicando a algún heredero, disfrazando pagos en exceso, pagando menos impuestos e inclusive blanqueo de dinero. Esto obviamente arroja consecuencias y vulnera derechos de las personas afectadas e inclusive a las arcas fiscales.

Adicionalmente que en nuestro Código Civil y penal ecuatoriano no existe una definición expresa de lo que comprende *simulación*, por lo que determinar la responsabilidad del Notario y su implicación en este hecho consideramos de suma

importancia analizarla. Es frecuente confundir el acto de simulación con falsedad y el Notario es muy susceptible de acusaciones y falsas imputaciones.

Consideramos que, no obstante, en materia civil existen mecanismos para sancionar la mala práctica o incorrecta gestión del Notario, así también se han dado casos de personas naturales o jurídicas que actúan de mala fe, burlándose del notario y de terceros, por medio de la simulación de la compraventa inmobiliaria.

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

1.- Autorizar los actos y contratos a que fueren llamados y redactar las correspondientes escrituras, salvo que tuvieren razón o excusa legítima para no hacerlo.

Se hace, por tanto, menester distinguir cuáles acciones u omisiones notariales se verían inmersos en esa *responsabilidad* civil y el proceso jurídico existente en nuestra legislación.

La *pregunta científica de investigación* que se espera responder en el proyecto será; ¿Cuáles son los límites de responsabilidad civil del Notario en las escrituras simuladas de compraventa inmobiliaria y como evitar su vinculación?

El proyecto tiene su *justificación* en la propuesta de conocer los elementos que proporcionen una solución lógica y viable, apegada a Derecho, al cuestionamiento científico, proponiendo reforma a la Ley Notarial que implique un claro procedimiento para la determinación de responsabilidad notarial ante la escritura simulada de un bien raíz. Además, el proyecto también evaluará la inseguridad y desmotivación que vive el Notario ecuatoriano frente a acusaciones e injustas sanciones de carácter administrativo, civil y/o penal, pero también dándole facultad, iniciativa o atribución para que, por iniciativa propia, enmarcada en la Ley, brinde garantía jurídica a sus actos notariales.

Como aporte *metodológico* el proyecto revisará a experiencias en países amigos para así adaptar su aplicación en territorio nacional. Dentro de estas fuentes bibliográficas están las leyes que rigen la actividad notarial y el servicio público en el país, pudiéndose conocer la situación del problema, los derechos y obligaciones de los servidores públicos según la LOSEP comparándolos con los asumidos por el notario para así determinar cuáles son las diferencias, cómo influyen en la función.

Para el desarrollo de este trabajo nos hemos planteado como *objetivo general*:

El análisis jurídico de la existencia y los diversos escenarios notariales, funciones, competencias, prohibiciones y casos de responsabilidad civil del Notario en las escrituras simuladas de compraventa inmobiliaria.

Este objetivo lo lograremos en base al desarrollo y cumplimiento de los siguientes Objetivos Específicos:

1. Describir y evaluar la importancia e intervención del notario en los actos notariales y especialmente en la compraventa inmobiliaria, así como sus consecuencias en caso de simulación.
2. Analizar e identificar el concepto jurídico de simulación en el Ecuador.
3. Examinar mediante derecho comparado legislaciones de Colombia y Perú.
4. Sistematizar los presupuestos doctrinales, jurisprudenciales y normativos relativos a la simulación absoluta y relativa y al contrato de compraventa inmobiliaria.
5. La existencia o no de la responsabilidad civil del Notario y las medidas de seguridad en las que podría apoyarse en caso de comprobarse una simulación.
6. Proponer una reforma a la Ley notarial. Es el planteamiento de la reforma lo que comprende el aporte práctico del estudio, pues su contenido se enfoca en garantizarle derechos.

Es así que la *Premisa* se encuentra orientada a establecer el concepto jurídico de simulación de escrituras de compraventa inmobiliaria a fin de contribuir al principio de seguridad jurídica que implique un claro y justo procedimiento para la determinación de su responsabilidad notarial en materia y se evite injustamente

sanciones de carácter civil, que tipifiquen y sancionen al Notario y se respete el principio constitucional de legalidad.

Capítulo II

2 Compraventa de Bienes inmuebles y solemnidades sustanciales

2.1 Reseña histórica de la compraventa

Según un fragmento del Digesto, perteneciente a Paulo, encontramos como origen de la compraventa a la permuta, pues se realizaba simplemente intercambio de cosas-mercancías, dependiendo de las necesidades de los intervinientes, ya que el dinero como tal no existía. Es decir, compraventa y trueque o permuta eran prácticamente uno solo hasta la aparición de la moneda, condición esencial de la transacción surgiendo la compraventa y por tanto fijándose el precio de la cosa materia de la transacción.

Se dice que la compraventa ya fue conocida entre los egipcios hace más de 1.500 años A.C. En la Ley de las XII tablas, y concretamente en la tabla VI contemplaba ya una sanción a la negativa de pago de una cosa comprada, el doble del precio convenido.

Pero conforme el tiempo transcurre, el Emperador Justiniano implanta instituciones que transformaron el derecho vigente y profundizaron el tipo consensual de la venta. Esta evolución del Derecho Romano resguarda y tutela los acuerdos verbales o la entrega física de la cosa, regulando formalmente estos acuerdos dando lugar a la aparición de los contratos que, sin solemnidades especiales, el simple acuerdo de las partes bastaba para quedar perfeccionado, apareciendo así los contratos consensuales. Posteriormente se exigía la “suscriptio”, es decir que la venta no era perfecta hasta que se redactare y se suscribiera, pero en todo caso sus elementos esenciales eran el acuerdo sobre la cosa vendida y sobre el precio.

Según el tratadista Ortega Carrillo de Albornoz en su estudio sobre el Derecho Privado Romano manifiesta que en el sistema legal romano los pactos también

tenían cierta similitud con los contratos pues se los consideraba como: “Todos los demás acuerdos, es decir, aquéllos que no encajaban en ninguno de los grupos de contratos, se denominaban pactos desnudos (nuda pacta) pues carecían de acción y sólo daban lugar a una obligación natural”. (Ortega Carrillo de Albornoz, 1999, pág. 239)

2.2 Función e importancia de la compraventa

Todos somos compradores y/o vendedores, unas veces actuando como compradores y otras como vendedores, por lo que su flujo e importancia económica es vital, constituyéndose en el contrato más usado como un modo de adquirir la propiedad. Es un acto de comercio que dinamiza la economía de cualquier mercado y por tanto importantísimo en nuestro diario vivir.

“Contrato de compraventa es aquel por el cual una persona denominada vendedor transfiere a otra llamada comprador, el derecho de propiedad de un bien, a cambio de un precio”, (Art 1529 del Código Civil Ecuador)

Según Rojina Villegas indica que “Desde un punto de vista económico, la compraventa constituye una de las formas de apropiación de riqueza”.

Para Cabanellas, cuando una de las partes se obliga a transferir la propiedad de una cosa y la otra se obliga a recibirla y a pagar por ella un precio cierto en dinero se configura la compraventa. Compra, por tanto, es la adquisición de una cosa por precio; venta, es la enajenación de una cosa por precio.

El tratadista Azael Olmos, opina que la función jurídico-económica de la compraventa, como título traslativo de dominio, radica principalmente en los acuerdos entre las partes en las que se transfiere la propiedad de un bien a cambio de un precio, teniendo gran importancia por el flujo de contratos que diariamente se producen. Según el autor, la compraventa es un medio eficiente y muy activo para la movilidad e intercambio de la riqueza. De esto se comprende que para que exista una función económica y jurídica relacionada a la compraventa, que es generadora de obligaciones y con elementos estructurales, según un estudio realizado por el tratadista Adolfo Ruiz de Velasco y del Valle en su obra Manual

de Derecho Mercantil deben existir estos elementos: 1. El consentimiento 2. El bien
3. El precio.

“En mayor o menor medida todos somos compradores o vendedores de alguna cosa; tomamos o damos en arriendo algo, un piso, unos servicios; contratamos nuestro trabajo personal...”. (Díaz, 2014, pág. 12). Según lo determina el Art. 1734: “Son hábiles para el contrato de venta todas las personas que la ley no declara inhábiles para celebrarlo o para celebrar todo contrato”. (CODIGO CIVIL, 2015) .

Como vemos existen algunas particularidades con referencia al contrato de compraventa, convirtiéndolo en un acto consensual en el que cada una de las partes intervinientes se compromete a cumplir, así tenemos al vendedor que debe transferir la propiedad del objeto, lícito, materia de la compraventa, y el comprador a pagar el precio convenido.

Según el tratadista Manuel Castillo Venegas la principal función económica que cumple la compraventa y su contrato es: “Es crear el medio de aprobación y disfrute de una riqueza ya creada”. Y la función jurídica es: “que constituye el medio primordial de adquisición de dominio, impone sus normas a otros contratos que tienen esa finalidad, aunque con modalidades diferentes y sirven de régimen a los contratos de permuta, donación, mutuo, sociedad y renta vitalicia”. (Castillo Venegas, 2005, pág. 12)

2.3 La compraventa inmobiliaria

El Art. 66 de nuestra Constitución garantiza y reconocerá a las personas el derecho a la vivienda y por supuesto al buen vivir. La compra de un bien inmueble es una de las decisiones más importantes, en muchos casos el logro de un sueño de vida, una conquista anhelada para algunos, logrado luego de esfuerzo y sacrificio, pero a la vez susceptible en múltiples ocasiones de engaño, fraude o estafa. En otras ocasiones, es un medio para disfrazar una intención diferente a la declarada, en la que el Notario como actor fundamental para dotar de seguridad jurídica a la transferencia, muchas veces también se ve involucrado, involuntariamente, en

situaciones delicadas donde se lo vincula a hechos fraudulentos, que son ajenos a su proceder, pero en otras si, actuando en forma dolosa.

Ya lo dice nuestro Código Civil en su Art 1732 al definir la compraventa. Una parte (Vendedor) se obliga a dar una cosa y la contraparte (comprador) a pagar un precio determinado. En la compraventa inmobiliaria debe existir la entrega del bien prometido y el pago del precio convenido por dicho inmueble.

El dinero que el comprador se obliga a dar por la cosa vendida se llama precio”, tal como lo indica el Art.1732 del Código Civil ecuatoriano. La venta de bienes raíces se perfecciona ante la ley cuando se ha otorgado mediante escritura pública.

Según el tratadista José Miguel Soriano Bel en su libro titulado “Fiscalidad Inmobiliaria 2007-2008” nos menciona las obligaciones del vendedor dentro de un contrato de compra venta inmobiliaria: • Entrega de la cosa • Saneamiento de la cosa vendida • Pagar los costos que se requieran para entregar la cosa al comprador. (Soriano Bel, 2007, pág. 265) El no cumplimiento de alguna de ellas nos acarrearía la falta de consentimiento del contrato de compraventa, llegando incluso a la nulidad del contrato.

2.4 Requisitos para la validez del contrato de compraventa

En el contrato de compraventa existe la obligación de transferir un derecho de propiedad y esa entrega se perfecciona mediante la tradición de la cosa objeto de la compraventa, la misma que tiene que ser:

1. Posible material y jurídicamente
2. Existir o ser susceptible de existir.
3. Bien determinado

Dentro de la forma y requisitos del contrato de venta, sabemos que la venta es perfecta desde el momento en que las partes que intervienen han convenido tanto en el bien a enajenarse como en el precio del mismo, obviamente con algunas excepciones que determina el Art. 1740 del Código Civil. Estas excepciones son

cuando se trata de bienes raíces, servidumbres y de sucesión hereditaria, las que para ser perfectas deberán ser otorgadas mediante escritura pública, o en los casos de subasta, del auto de adjudicación debidamente protocolizado e inscrito”.

Por tanto los contratos, para que gocen de vida jurídica, deben reunir ciertos elementos esenciales, señalados en el Art. 1459 y 1461 del Código Civil como son: la capacidad legal de las partes, la expresión de la voluntad que debe ser libre y espontánea, licitud del objeto, es decir, conforme a la ley, la moral, al ordenamiento público y a las buenas costumbres, causa lícita y adicionalmente las solemnidades propias que en nuestro caso, al tratarse de compraventa de bienes inmuebles, por escritura pública. En el Ecuador, conforme lo determina el Art 1561 del Código Civil solamente por dos causas un contrato puede ser invalidado: Por consentimiento mutuo de las partes; y por disposición emanada de la ley.

Capítulo III

3 La intervención del notario en el otorgamiento de escrituras de compraventa de bienes inmuebles

El contrato de compraventa de un bien inmueble debe celebrarse por escritura pública, conforme lo dispuesto en el Art. 1767, inciso II, de nuestro Código Civil. Por tanto, el Notario tiene un rol vital al autorizar la correspondiente escritura pública, la misma que luego se inscribirá en el Registro de la Propiedad para que cumpla con las funciones de tradición, publicidad, y garantía de autenticidad y seguridad.

3.1 Importancia de la intervención Notarial

La función notarial es de gran importancia como ya hemos mencionado. El Estado le ha otorgado a un profesional del derecho, a un particular, la fe pública como medio de revertir de certeza jurídica actos privados de los que se derivan derechos y obligaciones. En su función pública, el Notario da la forma legal a la voluntad de las partes y para ello se informa e interpreta el negocio jurídico. El Notariado goza de mucho prestigio y reconocimiento social, representando un gran

honor y gran responsabilidad, a nivel personal y profesional. Una mala actuación o falta de diligencia o cuidado en su labor podría acarrearle sanciones no solo de tipo civil, sino administrativa e incluso penal. Etimológicamente, responsabilidad proviene del griego *spendo* que significa, concluir un trabajo, cerrar un contrato, alianza o convenio. “El notario garantiza los derechos jurídicos en los actos y contratos que ellos avalan gracias a su eficiencia, rapidez, y por tener leyes especiales que reglamentan su labor” (Quevedo, 2015)

Si definimos responsabilidad como la obligación de responder por los actos o por las omisiones que pudieran o causen perjuicio para la reparación del daño causado, la responsabilidad notarial y por tanto su importancia, va ligada al incumplimiento de su función y facultades que realiza, tanto como funcionario público como profesional del derecho. Así pues, la violación de una regla de derecho trae como consecuencia jurídica una sanción, habiendo responsabilidad por esta transgresión resultando acreedor a la sanción respectiva, por lo que debe quedar entendido que responsabilidad no sólo se circunscribe al aspecto meramente jurídico sino también a lo ético.

Siendo la función notarial pública y relacionada a su responsabilidad, Gattari, cita a Josserand manifestando que los notarios son responsables y responden por todos sus errores, sean de hecho o de derecho, y menciona como ejemplo a Francia donde los notarios responden por más mínimas que sean sus faltas desde que se presenta un daño cierto.

El Notario dentro de su función pública realiza una función de prevención, de fiel cumplimiento de la norma jurídica, guiándose por principios que garanticen seguridad jurídica y constancia de los contratos y disposiciones entre vivos y por causa de muerte. Para Escriche es: "La obligación de reparar y satisfacer por si o por otro cualquier pérdida o daño que se hubiese causado a un tercero".

Tal como lo explica el maestro Pedro Verdejo Reyes: “El notario, en su función profesional integral, no solo debe cuidar de las normas Constitucionales legales y reglamentarias formales de la legislación notarial, sino de la adaptación instrumental de las normas jurídicas sustantivas a las cláusulas dispositivas de la escritura”. Recordemos que el Notario solamente puede hacer lo que la ley le

permite, estableciendo el Art 1 de la Ley Notarial, el marco legal dentro del cual se desempeña la actividad Notarial.

Quienes acuden en busca de un Notario, lo hacen confiados en encontrar un profesional honesto, experto en materia jurídica, presto a servir, orientar y no meramente un fedatario, pues debe responder por los lineamientos legales garantizando la seguridad jurídica con imparcialidad y encuadrado en los límites de su competencia, ejerciendo su función dentro del cantón para el que fue nombrado y verificando que en las partes otorgantes exista : la capacidad, si existe alguna limitación o vicio, si saben y conocen lo que han acordado y se obligan al momento de la suscripción, si se ha pagado los impuestos municipales, fiscales y tasas correspondientes (Art 27 Ley Notarial en concordancia con los Art.1461 y 1463 del Código Civil ecuatoriano)

En la actualidad, existen circunstancias en que a muchos Notarios se los responsabiliza por situaciones ajenas a su voluntad o errores cometidos en el ejercicio de su actividad, sea por descuido, negligencia o error, así como por el accionar de algún amanuense o auxiliar de su oficina Notarial, e inclusive siendo objeto de engaño por los usuarios, complicando el ejercicio de sus funciones ocasionando malestar, preocupación, ansiedad y consumo de tiempo y de dinero que tiene que afrontar, en comparecer al llamado de la Fiscalía y en su defensa. No decimos que no hayan existido casos en que se ha comprobado la omisión intencional o dolo en un accionar notarial, pero son casos muy aislados en Ecuador.

Oscar Salas acota: “Al Notario se le imponen mayores responsabilidades en virtud de ejercer una función pública.” Para José María Sanahuja y Soler, en su “Tratado de Derecho Notarial”, la presencia del notario es una garantía de una correcta actuación que reviste suma importancia por la fe pública de que se haya investido, asumiendo en forma directa y personal, gracias a las atribuciones de dicha potestad, responsabilidades, por lo que la sola intervención del Notario completa el acto notarial sin que sea menester la revisión o modificación de ninguna otra autoridad.

Para el tratadista Manuel Ossorio la responsabilidad se divide en Objetiva y Subjetiva, la Responsabilidad Objetiva es la tendencia relativamente moderna que se aparta del fundamento forzoso en culpa o dolo para exigir el resarcimiento de los

daños y perjuicios, o sea aquella responsabilidad sin culpa, la Responsabilidad Subjetiva es aquella fundada en el proceder culposo o doloso del responsable y por ello opuesta a la responsabilidad objetiva.

Arias Vindax define que la naturaleza jurídica de la responsabilidad notarial está principalmente fundada en una transgresión, “Surgirá responsabilidad para el notario, toda vez que, por su acción u omisión en violación de una obligación contractual o legal, se produzca un daño patrimonial, en la que tenga que resarcir. Su responsabilidad notarial va más allá de una obligación contractual o legal, pues puede surgir de otro tipo de actuaciones notariales que sean de carácter extracontractual e igualmente produzcan un daño”, sea causada por desconocimiento de reglas, impericia o en forma intencional.

3.2 Autorizaciones exclusivas de los Notarios

Los actos, contratos y documentos determinados en las leyes son autorizados por los Notarios, a requerimiento de parte; los actos constan en actas, los contratos generalmente en escritura pública. Ningún notario podrá autorizar instrumento alguno en el que intervenga como parte o que contenga disposiciones a su favor. A más de estas autorizaciones, el Art 18 de la Ley Notarial le da otras atribuciones exclusivas como Fedatarios públicos de la existencia de los hechos que ocurran en su presencia.

Capítulo IV

4 La simulación de compraventas inmobiliarias

Nuestro trabajo trata sobre la *Responsabilidad civil del Notario en la simulación de compraventas inmobiliarias*. Debemos entender primeramente lo que significa Simular. Es pues, representar o hacer aparecer alguna cosa fingiendo o imitando lo que no es con la finalidad de perjudicar a un tercero, fingiendo actos o contratos, haciendo uso de la mentira y engaño, celebrándose sin que se deseen los efectos jurídicos del mismo. En doctrina comparada existe el criterio unánime al considerar

como requisitos de la simulación de los actos jurídicos los siguientes: Un unilateral, bilateral o plurilateral acuerdo y el fin de engañar o perjudicar a terceros.

La existencia del ánimo de engañar a terceros es lo que prima y determinante, pues sin esta característica no existe simulación.

En doctrina, el profesor De La Morandiere hace referencia a las condiciones que deben existir en la Simulación: a) El acuerdo de las partes sobre el contrato que ellas ciertamente están celebrando ; b) El acto secreto debe ser contemporáneo al acto aparente; c) Será necesario distinguir la simulación de una actuación posterior en la que se revoca o modifica un acto previo ya convenido.

Para este autor en la simulación existen diversos elementos del contrato en los que esta figura puede recaer, como, por ejemplo: tratándose del objeto, sobre la causa, sobre la persona de uno de los contratantes. La Simulación en la compraventa inmobiliaria es uno de los grandes temas que se enfrenta diariamente el Notario en el ejercicio de su función por la problemática que le representa al verse relacionado con la misma. Especial diligencia y cuidado debe tener el Notario en las escrituras de promesas de compraventa, compraventa, permuta, constitución de derechos de uso y habitación, donación, aporte en sociedad mercantiles, anticresis, servidumbre, hipoteca, puesto que puede ser inducido a engaño por los usuarios, camuflando un acto simulado.

Si revisamos el Diccionario de la Real Academia de la Lengua, encontramos que simulación es la alteración aparente de una causa, que involucra también la índole o el objeto verdadero sea de un acto o contrato. La simulación consistente en la utilización engañosa de una figura jurídica (el negocio jurídico), que obtiene un fin gracias al engaño a terceros acerca de cuál es la verdadera voluntad jurídica de quienes solo fingen haber contratado o de quienes esconden la verdadera realidad de los tratos que han adelantado bajo el velo de una apariencia que los disimula.

La Enciclopedia Jurídica Omeba considera que *simular* proviene del latín *simulare* (similis, semejante) que significa representar o hacer aparecer alguna cosa fingiendo o imitando lo que no es. Para Ferrara en cambio, “es la declaración de un contenido de voluntad no real, emitida conscientemente y de acuerdo entre las

partes para producir con fines de engaño la apariencia de un negocio jurídico que no existe o distinto de aquel que realmente se ha llevado a cabo.”

4.1 Requisitos de la simulación

- Un acuerdo simulatorio a través del cual los sujetos establecen de manera vinculante que la declaración o declaraciones no son queridas en realidad
- Finalidad de engaño a los terceros ajenos al acto

Según el jurista Coronel Jones, en su libro “La simulación de los actos jurídicos”, en un acto simulado lo principal y notorio es la disparidad intencional entre lo que se quiere voluntariamente y lo que se declara. Las partes quieren solamente que parezca que se está llevando a cabo un negocio jurídico, aseverando algo que en realidad no existe, y no está en su deseo, y produciendo una ilusión irreal del acto jurídico, determinando algo que no tiene sustento, aportando una declaración que no encierra una verdad y que no es la voluntad real y que es nula, pues solo es efectuada para aparentar lo que no es.

4.2 Clases de simulación y diferencias

A criterio de una gran mayoría de doctrinarios, la simulación puede ser absoluta o relativa. En el mismo sentido agrega Díez Picazo que "...toda simulación consiste en la creación intencional de una apariencia de negocio jurídico, realizada con el fin de ocultar la verdadera situación jurídica existente. Cuando en materia de negocio simulado se habla de creación intencional de la apariencia se alude al hecho de que ambas partes tienen el propósito de ocultación."

Se utiliza la simulación para engañar y ocultar la verdadera causa del negocio a las personas ajenas al mismo.

Así tenemos:

- Simulación absoluta. - Cuando las partes realizan un acto fingido que no corresponde a un acto real, no existe voluntad para celebrarlo. El acto aparente se le denomina acto simulado. En palabras de Valencia (1990) la simulación absoluta se presenta cuando “los sujetos de derecho aparentan celebrar un negocio jurídico que no han querido en ninguna de sus partes”.
- Simulación Relativa. - Cuando el acto declarado no responde a la verdadera voluntad, pero ésta última existe, pero no se declara. En este caso existen dos actos : uno aparente que es ficticio y el otro oculto o secreto que es real. De manera que este último se halla disimulado por el primero.

La principal diferencia entre la simulación relativa y la absoluta, es la intención real de hacer el negocio.

Esto nos señala el Profesor León Barandiarán:

“En la simulación absoluta, no existe un negocio real, ni la voluntad de serlo, en tanto en la relativa sí existe la intención real del negocio, y de hecho el negocio jurídico existe, pero esconde parte de esa realidad, o pretende una distinta, o negocio distinto.”

4.3 La escritura pública

Requiere de solemnidades legales y se otorga ante un Notario, incorporándola en un protocolo o registro público. Conforme el Art. 26 de la Ley Notarial la escritura pública es un documento matriz contentivo de actos, también de contratos o negocios jurídicos otorgados por personas naturales o jurídicas ante un notario el cual autoriza y luego incorpora a su protocolo. El antes mencionado artículo estipula también que aquellos actos y contratos o negocios jurídicos ordenados por la ley o acordados por voluntad de los interesados serán por escritura pública.

La escritura pública tiene las siguientes características:

1. Existencia física pues siempre está integrado a un protocolo.

2. Cumple requisitos establecidos por la Ley, en su parte formal, garantizando la legitimidad del acto jurídico.
3. Contentiva de actos, contratos o negocios jurídicos que particulares otorgan ante un notario y que este funcionario autoriza y lo incorpora en su protocolo notarial y posee presunción de veracidad y sirve de título para el tráfico inmobiliario.
4. La parte formal es de responsabilidad plena del Notario.

Casos más frecuentes de Simulación de compraventas inmobiliarias en la que el notario podría ser sancionado y hasta destituido:

- Notario permite la configuración de un contrato simulado y fraudulento, con falta de diligencia y mala práctica.
- El deudor, temeroso de procesos ejecutivos en los que se ordena el embargo de bienes, remates, etc., simula vender la totalidad de su patrimonio a otra persona quien acepta participar en el acto jurídico pero simulado, afectando el derecho del acreedor.
- Aquellos casos en que se celebra un contrato de compraventa de un bien inmueble a precio muy por debajo de mercado o declarando que ya recibió el vendedor el precio pactado, cuando en realidad no ha sido así y no existiendo realmente intención de ello, siendo la voluntad de las partes totalmente diferente a lo declarada en la escritura pública. Evadiendo de esta manera el pago justo de impuestos, engañando al Notario y a los organismos encargados de recaudar impuestos.
- El padre de familia que realiza una compraventa con uno de sus hijos, pero en verdad se realiza una donación, perjudicando al resto de herederos forzosos y también al fisco.
- Quien vende un inmueble suplantando la identidad del verdadero propietario o presentando documentación fraudulenta, induciendo al engaño al Notario y perjudicando a terceros.

- Que en el acto de otorgamiento de la escritura el vendedor carecía de capacidad para saber lo que firmaba y sus consecuencias por graves problemas de salud y que no fue debidamente advertido por el notario.
- Recurrir a la compraventa inmobiliaria para que terceros asuman que es legítimo propietario de un bien para fines crediticios.
- Evitar el pago del impuesto de sucesiones.
- Operaciones de fraude o lavado de dinero, fijando en mayor valor el real precio del inmueble. Aquí aparece generalmente como actor el testafarro.

Como hemos dicho, el mercado inmobiliario es muy activo y la adquisición de bienes raíces, que debe hacerse por escritura pública, suele simular operaciones inexistentes. En otros casos, para ocultar el origen del dinero con el que se paga. En estos casos, la acuciosidad, diligencia, pericia y cuidado del Notario es vital para evitarse problemas futuros que comprometan su prestigio y honorabilidad, con serias implicaciones legales.

Así, presentaremos algunos indicios de simulación, en los que el Notario debe ser muy acucioso para deslindar responsabilidad civil:

- 1) No se establece la entrega o uso del inmueble.
- 2) Evidente y conocida falta de capacidad económica para la compra inmobiliaria. Estado de insolvencia del comprador.
- 3) Precios insignificantes de venta.
- 4) Las relaciones de parentesco, afecto u otras de similar efecto vinculativo entre los simuladores.
- 5) Valores no entregados efectivamente a la suscripción de la escritura o declarado recibidos en fechas anteriores.
- 6) Auxiliares de la oficina notarial con interés especial en el acto jurídico.
- 7) Inobservancia a lo dispuesto en los Arts. 20 y 29 de la Ley Notarial.

La acción de nulidad por simulación puede ser interpuesta por alguna de las partes o por terceros perjudicados.

Capítulo V

5 La responsabilidad civil del notario en el otorgamiento de actos simulados

Nuestra Constitución contempla en sus artículos 199 y 200 al servicio notarial y en su artículo 233 establece que todo funcionario público estará sometido al arbitrio de la responsabilidad por sus actos en el ejercicio de sus funciones y expresamente la Ley Notarial en su Art 20, prohíbe a los Notarios, en su numeral 4: “Otorgar, a sabiendas, escrituras simuladas”.

Lamentablemente, el Notario no tiene acceso o no se percató de alguno de los indicios de simulación, careciendo muchas veces de los elementos precisos que lo lleve a presumir de un hecho simulado. Es por ello que debe tratar de ceñirse correctamente a sus funciones, atribuciones y prohibiciones, como límites de su responsabilidad, cumpliendo un trabajo prolijo, cuidadoso, imparcial y eficiente, haciendo constar que ha cumplido con todo conforme a ley y hasta con declaraciones de las partes otorgantes dentro del instrumento público y fotografías del momento de la suscripción para evitar en parte que lo puedan vincular en alguna controversia.

Los Códigos Civiles modernos no distinguen entre la responsabilidad civil contractual y extracontractual bajo la consideración de que sus efectos son idénticos al traer siempre consigo la obligación de reparar los daños e indemnizar los perjuicios. Para reafirmar lo anterior el autor Verdura (2008) p. 115, asevera que durante el ejercicio de su función el notario puede generar perjuicios no solo a las personas que han requerido su intervención sino además a quienes no tienen vinculación previa con él.

5.1 Deberes y Atribuciones

Como hemos dicho ya en algunas ocasiones, aunque se encuentra enmarcado obligatoriamente en normas legales, sus atribuciones determinados en el Art 18 (28 numerales) y deberes tipificados en el Art 19 de la Ley Notarial, estas no son las únicas, pues constan en otros cuerpos legales que se rigen dentro del marco constitucional.

5.2 Responsabilidad civil del Notario y las acciones de daños y perjuicios

Al cometimiento de un acto u omisión que cause daños a intereses privados o al mismo Estado, el Notario estaría inmerso en un caso de responsabilidad civil con obligación de reparar daños y perjuicios, con acción indemnizatoria e inclusive la posibilidad de responsabilidad penal.

5.3 Naturaleza jurídica de la responsabilidad notarial

Como se ha dicho anteriormente, la presencia del Notario brinda seguridad y confianza a los usuarios y a terceros, autorizando documentos revestidos de eficacia y seguridad jurídica. Su presencia otorga consideración legal de autenticidad existiendo cuatro tipos de responsabilidad en los que puede verse involucrado un notario: Responsabilidad Civil, administrativa, penal y Fiscal.

La Ley Notarial en su Capítulo IV, de las Nulidades y Sanciones, en su Art 44 prescribe que el notario será destituido en caso de autorizar escrituras, entre otros, de personas incapaces, sin cumplir requisitos legales, de su cónyuge, de familiares o en los que mantenga interés directo, así también, y en nuestro caso concreto el citado numeral 4, que trata de OTORGAR, A SABIENDAS, ESCRITURAS SIMULADAS.

5.4 Determinación de la responsabilidad civil del notario

En su actividad diaria, el Notario puede también ser engañado con una diversidad de actos simulados o ficticios, y una de las más utilizadas: la transferencia de bienes inmuebles o compraventa inmobiliaria. Aunque no es responsable del contenido de la escritura pública, no eximimos de culpa o responsabilidad a aquellos funcionarios que a sabiendas autorizan una escritura simulada, pero hay un sinnúmero de Notarios que sufren injustamente calumnias, desprestigio, persecución, procesos legales y hasta destitución. Para evitar aquello, el Notario debe cumplir cabalmente las siguientes funciones: Preventiva, calificadora y de asesoramiento. Se entenderá incumplimiento a su función notarial, con actos u omisiones sustanciales a los principios contenidos en la Ley Notarial constituyendo falta de probidad e imparcialidad.

¿Pero en qué momento se configura la responsabilidad civil del notario en las compraventas inmobiliarias? ¿Cuándo no adopta todos los preceptos legales, actuando en evidente negligencia? ¿O cuando actúa en forma dolosa? ¿O cuando se produce un daño a terceros sin su debido conocimiento? ¿O cuando realiza diligencias particulares para facilitar una compraventa y que conllevan a hechos fraudulentos? ¿O cuando delega el ejercicio de su función a su suplente sin razón aparente? ¿O cuando existen alteraciones en los documentos por él autorizados?

Nuestro Código no nos ofrece una regulación especial para precisar cuáles serían las causales para la determinación de responsabilidad civil notarial en el caso de la simulación, en vista que la expresión “a sabiendas” es muy subjetiva, más aún cuando la responsabilidad del notario abarca no solo sus propios actos, sino de su suplente y en general de todos los asistentes de su oficina.

Por ello, nos parece acertado lo definido por el Profesor chileno Carlos Pizarro Wilson cuando dice:

"La responsabilidad civil de los notarios es un misterio. No hay doctrina disponible que se ocupe del asunto, ni tampoco se ha presentado en la práctica jurisprudencial una inquietud al respecto. Como es evidente, no existe ninguna legislación particular sobre la materia. No existen artículos de doctrina, ni

monografías, tampoco se encuentran sentencias específicas sobre esa problemática, y la ausencia de un estatuto especial de responsabilidad es clara"

Se presentan situaciones en que el notario, a pesar de comprobar que se han cumplido todos los elementos y requisitos para la celebración de una compraventa de un bien raíz, pudieren habersele presentado documentos carentes de autenticidad, forjados, no contando el notario con medios suficientes o mecanismos idóneos para comprobar la veracidad y legitimidad de los mismos. Revisa y coteja lo que le presentan para la formalidad, validez y otorgamiento de la escritura pública, no tiene como determinar si existe o no capacidad económica, ocultamiento de información relevante, trasfondo de los acuerdos, documentos fraudulentos, recordando que debe reglarse también por el Principio de Extraneidad en la que no puede ser parte interesado en el documento en el que interviene. Lamentablemente con posterioridad podrían surgir demandas de nulidad de escrituras de compraventa por simulación con responsabilidad del notario y demandas adicionales por resarcimiento de daños y perjuicios causados. Recordando que la nulidad de una escritura pública que se pudiere alegar, podría provenir dado a expresas prohibiciones o por carácter netamente formal.

Es menester indicar que el Estado no se responsabiliza por la actuación del notario ni de su suplente ni de sus subordinados, por eventuales consecuencias que pudieren generar la actuación notarial, no obstante estar encargados de realizar un servicio público, como lo determinan los arts. 199 y 200 de la Constitución. Y si hablamos de las sanciones a imponer tenemos: Amonestación escrita, sanción pecuniaria, suspensión temporal del cargo y finalmente, destitución.

5.5 ¿Es responsable o no el Notario? Dos casos prácticos de simulación en compraventas inmobiliarias

Caso 1.

Una señora de aproximadamente noventa años, madre de cinco hijos, acude con tres de ellos a la oficina notarial, con el fin de vender a sus tres hijos que la

acompañan, su cincuenta por ciento de gananciales sobre el bien inmueble que adquirió años atrás con su cónyuge (difunto). El Notario principal no se encontraba en su despacho, por lo que el Notario suplente revisa la documentación legal del inmueble y pregunta a la vendedora si su deseo es ese, cuya respuesta fue afirmativa y ante la pregunta de si recibió el dinero producto de la compraventa, cuya respuesta también fue afirmativa. El Notario suplente practica las demás diligencias que la ley le encomienda y autoriza la escritura pública. Como medida de precaución, toma fotografía de la vendedora al momento de la suscripción.

Al poco tiempo el Notario recibe notificación de una acción de nulidad de contrato y escritura pública interpuesta por los otros dos hijos de la vendedora, en la que se lo involucra, alegando que se trata de una simulación, pues no existió el pago del precio ni el consentimiento real de la vendedora, configurándose nulidad.

COMENTARIO:

Si bien es cierto que nuestra legislación determina los casos de responsabilidad propia del Notario y de sus dependientes dentro de la notaria, consideramos que no existió ninguna infracción de los ordinales 3 y 4 de la Ley Notarial puesto que se cumplieron con todas las disposiciones legales que regulaban el acto jurídico, ni tampoco inobservancia del art 215 del Código Orgánico de Procesos.

Caso 2.

Dos personas concurren ante la oficina notarial en búsqueda de formalizar su aparente deseo de concretar un negocio jurídico, mediante la compraventa de un edificio. Se muestran deseosos y presentan toda la documentación de rigor para la elaboración de la matriz de la escritura pública, cancelan los valores correspondientes a impuestos y plusvalía, así como los gastos notariales y el Notario comprueba entre otras cosas en base a la documentación presentada que el bien está libre de prohibiciones o limitaciones al dominio. El Notario revisa, se cerciora de la identidad de los comparecientes con los sistemas informáticos a su cargo y formula algunas preguntas para asegurarse de que se trata de una negociación real. Cuando le informan del precio por el inmueble, materia de la negociación, se

percata que el precio pactado es justo la mitad del establecido como referencial del avalúo comercial municipal e indicando el vendedor que ya recibió el pago en fecha anterior. En este caso, existen algunos factores que pudieren prevalecer y estimar en ese momento en menor valor un inmueble, como por ejemplo las condiciones internas en que se encuentre, depreciación por el deterioro del entorno, por lo que opta el Notario continuar y autorizar la compraventa, no obstante, de calcular y recaudar los impuestos a razón del avalúo comercial municipal.

Al poco tiempo, el Notario recibe notificación con un proceso de nulidad de acción por simulación de compraventa inmobiliaria, realizado con el fin de esconder patrimonio y evitar el embargo del edificio materia de la compraventa, afectando a acreedores. Al Notario se lo involucra y por tanto llamado a declarar, donde mediante investigación tiene que defender su labor realizada.

COMENTARIO:

En nuestra opinión, el Notario no tiene ninguna responsabilidad civil al respecto, pues el Notario realizó todas las actividades pertinentes, con una revisión detallada de los documentos presentados por las partes, sin errores de procedimiento o defecto en la tramitología., además de la declaración de las partes del estado del inmueble y de los valores recibidos.

Cuáles son los elementos para que exista Responsabilidad Civil Notarial?

- La existencia de un daño material o moral en el sujeto pasivo.
- Que el daño sea producto de la abstención o actuación negligente, falta de prevención o dolosa.
- Que exista relación de causalidad entre el daño causado y la actuación o abstención ilícita.

Jurisprudencia: - Otros casos de responsabilidad civil notarial-

1. FIRMA DE ESCRITURA SIN UNIDAD DE ACTO

RESOLUCIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN.
(Gaceta Judicial 10 , serie 17 CORTE SUPREMA DE JUSTICIA - SEGUNDA SALA DE LO PENAL.- Quito, 22 de julio de 2002.- Las 16h00.

Caso en el que la Sala resuelve finalmente a favor de los demandantes, revisa la apelación hecha por éstos, alegando un contrato simulado y fraudulento para arrebatarles un predio, violentándose la existencia del acto solemne para la validez de un instrumento público (Arts. 6, 20 y 29 Ley Notarial).

Antecedentes:

Los actores aseguran que suscribieron ante un auxiliar del Notario una promesa de compraventa de un inmueble, junto a lo cual les hacen firmar adicionalmente un papel en blanco como parte de la diligencia y que posteriormente se enteran aparece inscrita en el registro de la propiedad la venta definitiva e hipoteca a favor de una institución bancaria, alegando por tanto la existencia de un contrato simulado y fraudulento en contubernio con el Notario, para arrebatarles el predio.

Resolución:

La Sala de segunda instancia encuentra fundamento del Art. 29 en concordancia, entre otras disposiciones con los Arts. 6 y 20 de la Ley Notarial por la inexistencia del acto solemne y fundamental para la validez de un instrumento público, como es el de la comparecencia de los vendedores ante el Notario y, lo que, es más, la obligación del Notario de verificar la identidad y conocer a los comparecientes. Así reza parte de la motivación de la Resolución ...” La Sala, no puede dejar de señalar la preocupación que existe por una práctica inaceptable, como la del caso, en la que un Notario afirma dar fe de un otorgamiento del instrumento, que en la realidad no se produce ni en el lugar ni en los hechos que el documento se otorga para acreditar como verídicos lo cual es grave...”

Está más que evidente que el Notario incumplió con su obligación y deber propio de su actividad, produciendo un daño por el que será seguramente sancionado.

2. NULIDAD DE CONTRATO DE COMPRAVENTA POR SIMULACIÓN

SALA DE LO CIVIL Y MERCANTIL. Gaceta Judicial. Año XCVII. Serie XVI. No. 10 Pág. 2540, (Quito, 3 de diciembre de 1997).

Caso en que la Sala resuelve rechazando la demanda interpuesta por el actor, por cuanto no ha probado que exista causa de nulidad absoluta del objeto de la compraventa ni de escritura pública, confirmando la autenticidad y fuerza probatoria de las declaraciones de las partes, con lo cual coincidimos.

Antecedentes:

Interpuesto recurso de tercera instancia de la sentencia dictada por la Quinta Sala de la Corte Superior de Justicia de Quito por nulidad de contrato de compraventa por simulación, en la que el actor, uno de los hijos de la vendedora, alega que su madre vende y enajena perpetuamente un lote de terreno a favor de una de sus hijas y que dicho contrato se enmarca en una donación con simulación absoluta ya que entre otras cosas su hermana jamás pagó el valor y el precio que allí consta en ese acto, por lo que se debe declarar nulo. “Simulación que no tenía más objeto que transferir el dominio a favor de la compradora aparente” y que se estaría menoscabando sus legítimas en su derecho a la sucesión.

Resolución:

La Sala en su motivación, rechazando la demanda, hace las siguientes precisiones: “El argumento de que no se pagó el precio de la compraventa a más de estar contradicho por la declaración notarial de que si se lo hizo, con la indicación precisa del medio de pago, esto es, el cheque certificado girado por la compradora a favor de la vendedora por el monto del precio acordado, así como del estado de cuenta de donde consta la fecha de cobro del mismo, debe anotarse no implica la nulidad del negocio, sino que, de conformidad con las disposiciones constantes en el Art. 1840 y siguientes del Código Civil, por existir un contrato válido el vendedor puede, a su arbitrio escoger entre el cumplimiento o la resolución, en ambos casos con la indemnización de daños y perjuicios resultantes de la mora; el precio de la cosa vendida es un crédito a cargo del comprador y a favor del vendedor, y este

último puede disponer de tal crédito a su arbitrio, así es como lo puede ceder, novar, remitir etc., sin que ello afecte de modo alguno a la validez de la compraventa”.

“...el actor debió acreditar que en ningún momento existió voluntad negocial alguna, y que la escritura pública otorgada ante el Notario Público de Quito Dr. Homero Noboa es un cascarón vacío, una fachada tras la cual no existe nada; estaba en el deber de destruir la certificación de fedatario que interviene solemnizando el acto escriturario que acredita que se expresó una voluntad negocial seria y ajustada en todo a derecho en orden a concluir un contrato de compraventa”.

Si revisamos las legislaciones de Colombia y Perú sobre la simulación en la compraventa de bienes inmuebles, nos encontramos con lo siguiente:

Código Civil Colombiano

Artículo 1766. - Simulación

En artículo del Código Civil colombiano expresamente habla de aquellas escrituras privadas suscritas para alterar aquello que los contratantes suscribieron y pactaron en determinada escritura pública, no produciendo efecto contra terceros. Ni tampoco las contraescrituras públicas, que alteran el contenido de la escritura matriz, cuando que no se haya sentado razón de su contenido al margen de la misma.

Al igual que en nuestro Código Civil (Art. 1749), el Código Civil Colombiano, en su Artículo 1857 habla de la obligatoriedad del otorgamiento de escritura pública tratándose de venta de bienes raíces y servidumbres así como en casos de sucesión hereditaria. Si bien es cierto la Ley colombiana protege al tercero que adquiere el bien de buena fe, también privilegia la posición de los acreedores para solicitar vía judicial la acción de simulación, muy similar a la posición ecuatoriana.

Código Civil Peruano

El Código Civil peruano prescribe sobre la simulación absoluta, relativa, parcial acción de nulidad y la inoponibilidad de la simulación en sus artículos 190 al 194.

Así tenemos: En su Título VI - Simulación del acto jurídico

“Artículo 193º.- Acción de nulidad de acto simulado

La acción para solicitar la nulidad del acto simulado puede ser ejercitada por cualquiera de las partes o por el tercero perjudicado, según el caso.”

“Artículo 194º.- Inoponibilidad de la simulación

La simulación no puede ser opuesta por las partes ni por los terceros perjudicados a quien de buena fe y a título oneroso haya adquirido derechos de titular aparente.”

Nuestro Código Civil, en su Art 1724 regula y favorece también a terceros. Muy similar por tanto a nuestra legislación, ya que reconoce para determinados casos, efectos jurídicos a algunos actos simulados absolutos, por ejemplo, respecto del tercero de buena fe que adquiere un bien inmueble y requiere la existencia de un perjuicio comprobado para plantear y solicitar la nulidad de un acto jurídico simulado.

Capítulo VI

6 Metodología

6.1 Metodología

Nuestra investigación posee un enfoque cualitativo, el mismo que tiene como objetivo la descripción de las cualidades de un fenómeno. No trata de probar o medir, sino de descubrir tantas cualidades como sean posibles. Aquí se habla de un entendimiento más profundo, considerando al fenómeno como un todo, no tiene reglas de procedimiento, siendo la investigación de naturaleza flexible, y recursiva.

Como características de la metodología cualitativa tenemos: el tratar de conocer los hechos, procesos, estructuras y situaciones en su totalidad, y no a través de la medición de algunos de sus elementos. También importante la interacción que se refiere al proceso de investigación con las personas entrevistadas o encuestadas.

6.2 Métodos de análisis

Los métodos teóricos empleados en el presente trabajo de investigación fueron los de razonamiento histórico-lógico. El histórico nos ofrece una trayectoria de los acontecimientos, y lo lógico las leyes generales del desarrollo del fenómeno, complementándose mutuamente, basándose en los datos que proporciona el método histórico.

Por otro lado, para la investigación del caso se utilizan los métodos empíricos de: análisis documental, encuestas a profesionales involucrados en el tema, y cuestionario a usuarios, que permitirán, con su implementación, profundizar en el tema y en el diseño de una reforma al marco normativo vigente para la determinación de la responsabilidad civil notarial, en nuestro caso a investigar.

Se recurrió a investigación bibliográfica, acerca del notario, la simulación y la escritura de compraventa, definiendo sus principales características.

También se encuentra la legislación comparada, la cual parte del método anterior pues, una vez analizado el marco normativo nacional relacionado al tema, se procede a compararlo con otros sistemas jurídicos como Colombia y Perú.

CUADRO METODOLOGICO			
DOCTRINA GENERAL	DOCTRINA SUSTANTIVA	METODOS Y TECNICAS	UNIDAD DE ANALISIS
RESPONSABILIDAD	SIMULACION COMPRAVENTA	ANALISIS NORMATIVO	CONSTITUCION DEL ECUADOR, art 67, 68 199, 200
			CODIGO DE COMERCIO art. 296, 297

NOTARIAL- COMPETENCIAS	INMOBILIARIA		CODIGO CIVIL, art. 1,12,16,18
			CODIGO ORGANICO DE LA FUNCION JUDICIAL Art. 296, 297 al 307; LEY NOTARIAL, art. 6, 18, 19, 20,44
			Sentencias
		ENCUESTA A NOTARIOS, PROFESIONALES DEL DERECHO Y USUARIOS	- Notarios (8) - Abogados (10) Colaboradores Notarias (10) Usuarios (10)
	LEGISLACION COMPARADA	Colombia y Perú	

Capítulo VII

7 Análisis de resultados

PREGUNTAS ENCUESTADAS Y RESULTADOS DE INVESTIGACION

DIRIGIDO A: Notarios, auxiliares de notaria y profesionales del Derecho y usuarios sobre las causas, las más frecuentes relacionadas con la simulación en la compraventa de bienes inmuebles.

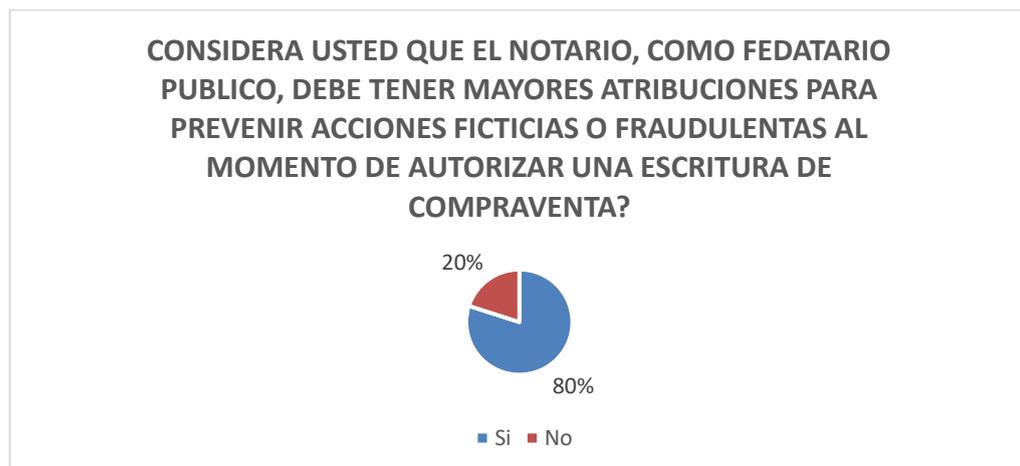
1. **¿Considera usted que el notario, como fedatario público, debe tener mayores atribuciones para prevenir acciones ficticias o fraudulentas al momento de autorizar una escritura de compraventa?**

- Si
- No

Análisis de resultado:

El 80% de los encuestados respondieron afirmativamente.

El 20% de los encuestados respondieron negativamente.



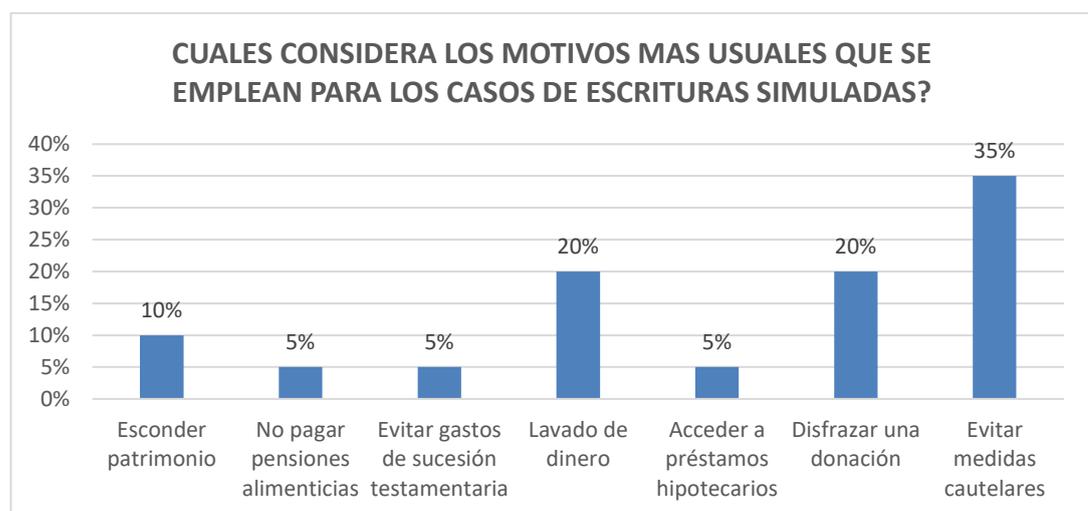
2. ¿Cuáles considera los motivos más usuales que se emplean para los casos de escrituras simuladas? Escoja tres opciones

- Esconder patrimonio
- No pagar pensiones alimenticias
- Evitar gastos de sucesión testamentaria
- Lavado de dinero
- Acceder a préstamos hipotecarios
- Disfrazar una donación
- Evitar medidas cautelares

Análisis de resultado:

El 75. % de los encuestados señalaron que: Evitar medidas cautelares, lavado de dinero y disfrazar una donación son los motivos más comúnmente utilizados.

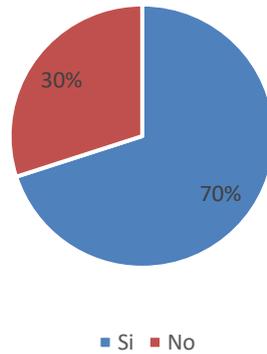
Con el 25% Otras de las opciones que se escogieron fueron: Evitar gastos de sucesión testamentaria, esconder patrimonio, acceder a préstamos hipotecarios.



3. ¿Considera usted que el notario debe ser citado y vinculado en casos de simulación y nulidad de escritura?

- Si
- No

**CONSIDERA USTED QUE EL NOTARIO DEBE SER CITADO
Y VINCULADO EN CASOS DE SIMULACION Y NULIDAD
DE ESCRITURA?**



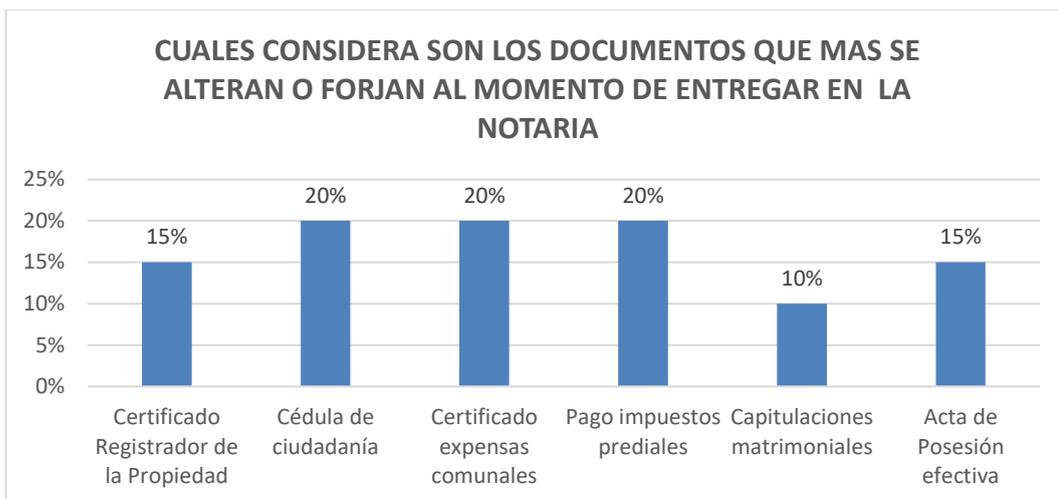
Análisis de resultado:

El 30% de los encuestados respondieron afirmativamente.

EL 70% de los encuestados respondieron negativamente.

4. ¿Cuáles considera son los documentos que más se alteran o forjan al momento de ser entregados en la notaria? Escoja tres opciones

- Certificado Registrador de la Propiedad
- Cédula de ciudadanía
- Certificado expensas comunales
- Pago impuestos prediales
- Capitulaciones matrimoniales
- Acta de Posesión efectiva
- Poderes



Análisis de resultado:

El 60. % de los encuestados señalaron que: Cédula de ciudadanía, pago de impuestos prediales y certificado expensas comunales.

Con el 40% Otras de las opciones que se escogieron fueron: Certificado Registrador Propiedad, Acta posesión efectiva.

5. ¿Considera usted que las notarías están dotadas de sistemas informáticos confiables y actualizados?

- Si
- No



Análisis de resultado:

El 100.% de los encuestados señalaron que : NO

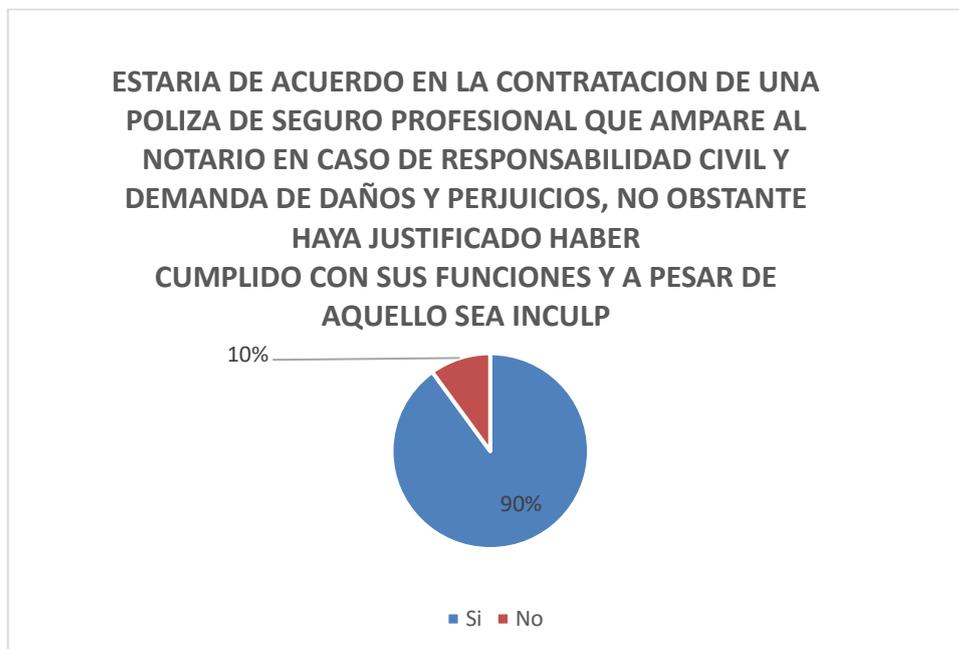
6. Estaría de acuerdo en la contratación de una póliza de seguro profesional que ampare al notario en caso de responsabilidad civil y demanda de daños y perjuicios, no obstante, haya justificado haber cumplido con sus funciones y a pesar de aquello sea inculpado?

- SI
- NO

Análisis de resultado:

El 90% de los encuestados señalaron que: SI

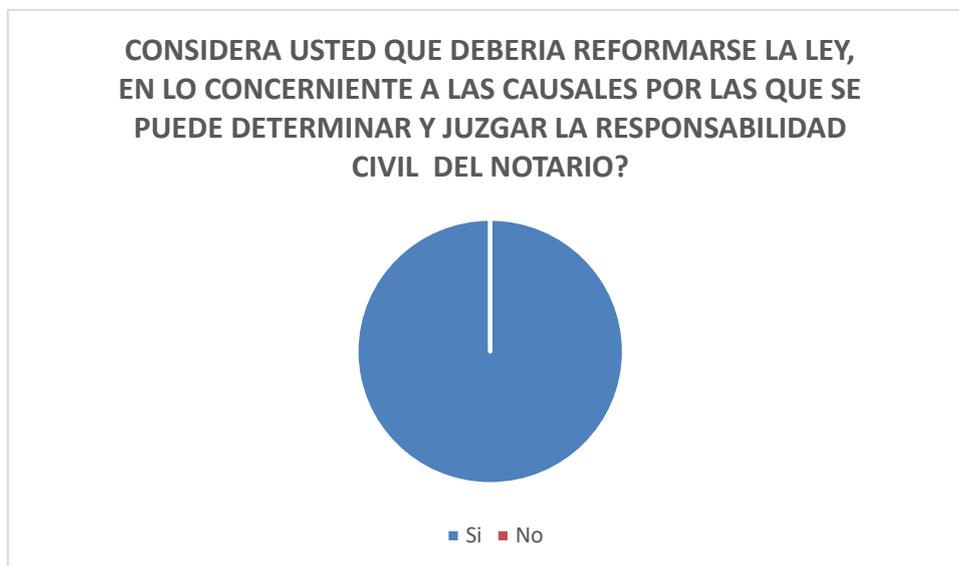
El 10% de los encuestados señalaron que: NO



7. ¿Considera usted que debería reformarse la ley, en lo concerniente a las causales por las que se puede determinar y juzgar la responsabilidad civil del notario?

- Si

- No

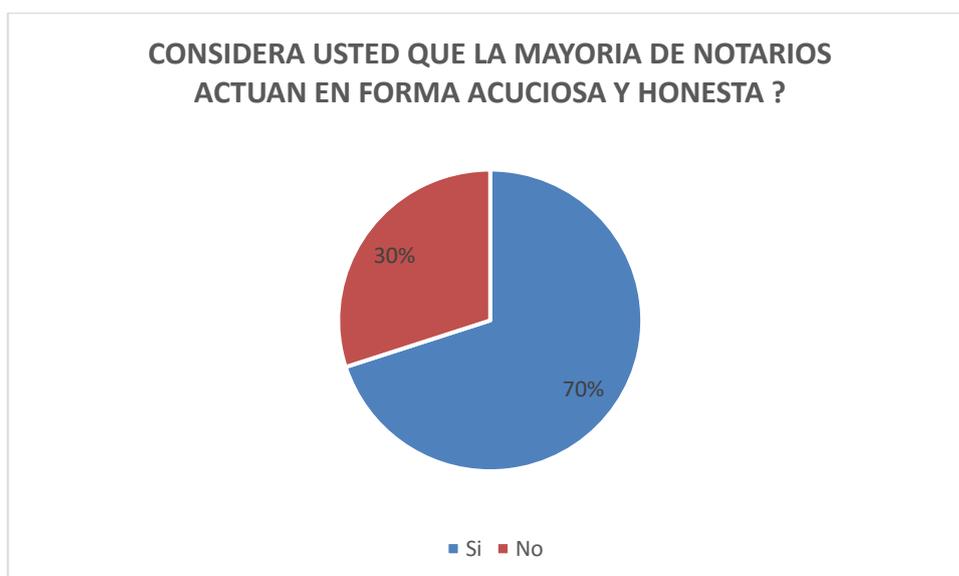


Análisis de resultado:

El 100.% de los encuestados señalaron que : SI

8. ¿Considera usted que la mayoría de notarios actúan en forma acuciosa y honesta?

- Si
- No



Análisis de resultado:

El 70.% de los encuestados señalaron que : SI

El 30.% de los encuestados señalaron que : NO

Capítulo VIII

8 Conclusiones, recomendaciones y propuestas

8.1 Conclusiones

En las precedentes consideraciones del desarrollo de este trabajo, hemos mencionado los problemas más comunes imputables directamente al Notario. La responsabilidad existe porque el notario en su delicada función pública atiende a usuarios en demanda de sus servicios. Una actuación negligente e irregular del Notario, en forma consciente o inconsciente o el incumplimiento de sus deberes y atribuciones contenidas en la Constitución, el Código Orgánico de la Función Judicial, Ley Notarial y demás disposiciones legales y reglamentarias, que deriven en provocar daño a terceros en la autorización de una escritura pública de compraventa inmobiliaria, es un agravante que determina su grado de responsabilidad civil en una acción de simulación que se interponga

Nuestra legislación no tiene un capítulo específico para la simulación y no abunda con las causales para determinar y probar el grado de responsabilidad civil hacia el Notario. Al mantener una oficina abierta al público, su función es muy compleja y de confianza, en la que el personal a su cargo debe ser de extrema honestidad y rectitud. Como empleador privado con función pública, conlleva una carga de responsabilidad patronal y civil por su suplente y de los auxiliares de su oficina, Lamentablemente la imagen y reputación del Notario se ha venido desgastando con el transcurso del tiempo. Usuarios inescrupulosos y mafias dedicadas a estafar, han visto en la figura del Notario, funcionario público por excelencia que aporta certeza y seguridad jurídica, un aliado estratégico para solemnizar sus actos fraudulentos. Subordinado como está a las declaraciones de

los comparecientes y materializando el negocio jurídico, no posee aptitudes de investigador privado ni clarividente, como para adivinar la maquinación o intención dolosa o fraudulenta de las partes que intervienen en una escritura simulada, por lo que se convierte en múltiples ocasiones una injusticia su determinación de responsabilidad directa o indirecta y resarcimiento de daños y perjuicios en una acción de simulación. Esto, obviamente le causa desmotivación, preocupación e incertidumbre, pues muchas de las afirmaciones de la parte actora lo involucran como parte procesal, por haber autorizado la escritura de compraventa, viéndose obligado a comparecer, apartándose de su oficina notarial cada vez que se lo requiera, cubriendo directamente con los gastos y honorarios de su abogado defensor, sin recibir ningún apoyo económico o respaldo del Organismo nominador, con más la sensación de indefensión, stress, consumo de energía, recursos, tiempo y llegando a dañarse su imagen y reputación. Debe apoyarse el notario en medidas de seguridad y prevención, adicionalmente a las reformas que se puedan dar en cuanto a los límites de su responsabilidad.

El 100% de los encuestados considera que se debe reformar la Ley, para que se tipifiquen las causales de responsabilidad civil notarial., en vista que nuestra actual legislación es muy general y de esta forma prevenir casos injustificados de responsabilidad civil.

8.2 Recomendaciones

Siendo la simulación una de las acciones que más alteran y causan malestar en el quehacer Notarial, se hace necesaria la adopción de medidas de prevención ante estos hechos y a la vez de protección hacia su función y economía, por tanto, se recomienda:

- Se defina y establezca mediante normativa sobre los actos simulados.
- Reforma a la Disposición General Primera del Reglamento del Sistema Notarial para se implementen cambios normativos e infraestructura de orden tecnológico y de gestión con otros organismos estatales para reforzar la labor notarial y

pueda su oficina notarial verificar en línea y en forma inmediata información proporcionada,

- Que en cada Oficina Notarial exista un lector biométrico de huellas dactilares para que el Notario se asegure que las partes son realmente quienes dicen ser y mantenga un sistema de cámaras-video.
- Que se instaure un Servicio de Alerta Notarial y Registral, donde se reporte los nombres de aquellos usuarios insolventes, que han dado indicios de suplantación de identidad o actos fraudulentos tendientes a inducir en error a los Notarios.
- El Notario, como Funcionario Público realice una revisión más exhaustiva de la documentación que le sea presentada para la instrumentación de la escritura pública y pueda exigir como requisito esencial, presentación de soportes de pagos en las compraventas previo al otorgamiento del acto, y en caso de detectar hechos sospechosos, poder reportarlos inmediatamente al Servicio de Alerta Notarial y Registral, utilizando medios electrónicos, magnéticos, o de cualquier tecnología.
- Que de la misma manera que el Consejo de la Judicatura exige a los Notarios le rinda caución mediante la constitución de una póliza de seguro abierta para garantizar intereses institucionales, autorice y dote el Órgano regulador bajo un costo compartido con cada una de las oficinas Notariales, de una póliza de seguro profesional Notarial con un porcentaje a establecer, del monto estimado en base a su reporte de ingresos del ejercicio fiscal anterior, para que ampare económicamente al notario en casos de responsabilidad civil y demanda de daños y perjuicios, siempre y cuando no sea por un acto doloso de su parte.
- Que constantemente sea el Notario sujeto de capacitación y actualización en temas de lavado o blanqueo de capitales.

8.3 Propuesta

1. Al no estar regulada la simulación, se propone la incorporación de nuevo articulado y reformas de orden sustantivo al Código Civil, Ley Notarial, Código Orgánico de la Función Judicial, Código Orgánico General de Procesos, Código del Comercio, que definan este acto, sus condiciones, efectos y prescripción, con el objeto de establecer normas, procedimientos y mecanismos que permitan determinar no solo la responsabilidad del Notario sino también la de sus auxiliares y dependientes.
2. Que el Consejo de la Judicatura a fin de precautelar el patrimonio y colaborar con los Notarios frente a los riesgos que demanda la actividad notarial, los dote de mayor capacitación tecnológica y autorice mediante Resolución la contratación de una Póliza de Responsabilidad civil Notarial, de reembolso, para cada uno de los notarios dentro del territorio ecuatoriano, cuya cobertura los proteja en caso de demandas, no solo por simulación de escrituras, pago de daños y perjuicios sino por cualquier otra acción que se plantee en su contra, de su suplente, o de algún auxiliar bajo su relación de dependencia, siempre y cuando no sea de responsabilidad penal. Póliza anual que será subvencionada por el Órgano Regulador y por la oficina notarial. Los términos y condiciones generales de la cobertura y exclusiones, será revisado y aprobado por el Consejo de la Judicatura, así como el registro de aquellos notarios que más hayan sido expuestos y afectos a demandas, en el desarrollo de sus actividades.

Bibliografía

- Acosta, C. (2010). Simulación de los actos jurídicos: Teoría, acción y los efectos de su declaración. *Revista de Derecho*, 377-409.
- Aguilar, L. (2015). *La función notarial: Antecedentes, naturaleza y nuevas tendencias de la función notarial*. Ciudad de México: Ubijus.
- Asamblea Nacional. (2018). *Ley Notarial*. Quito: Registro Oficial.
- Avilés, E. (2016). *La tipificación del femicidio un reto para la administración de justicia en el Ecuador*. Guayaquil: Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.
- Cañar, J. (2018). *La simulación en las escrituras en el sistema penal ecuatoriano*. Guayaquil: Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.
- Colegio de Notarios de Jalisco. (s/f). La responsabilidad notarial. *Revista digital de derecho*, 1-10.
- Congreso de la República de Colombia. (2021). *Código Civil Colombiano*. Bogotá : Diario Oficial.
- Delgado, M. (2019). *Ley Notarial ecuatoriana: Análisis, relaciones, comentarios y práctica*. Cuenca: Impresiones y Terminados.
- Dialogo Jurídico. (28 de Mayo de 2020). *Simulación de los actos y negocios jurídicos*. Obtenido de Dialogo Jurídico:
<https://dialogojuridico.blog/2020/05/28/la-simulacion-de-los-actos-y-negocios-juridicos/>
- Ferrada, F. (1960). *La simulación de los negocios jurídicos*. Madrid: Revista de Derecho Privado.
- González, J. (2019). La responsabilidad civil de notarios y conservadores de bienes raíces: régimen de responsabilidad y culpa de que responden. *Revista de Derecho (Coquimbo. En línea)*, 26, e3539.
- Guevara, S. (2017). *La simulación jurídica: consideraciones generales*. Lima: HSC.
- Hierro, J. (2007). Responsabilidad civil de los notarios. *Boletín de la Academia Vasca de Derecho*, 73-107.

- Larrea, J. (2006). *Diccionario del Derecho Civil*. Quito: Corporación de Estudios y Publicaciones.
- Mallqui, M. (2015). Consideraciones generales sobre la importancia del derecho notarial en el Perú. *Revista de investigación jurídica*, 1-18.
- Mendizabal, W. (11 de Junio de 2011). *Importancia Registral* . Obtenido de Derecho Notarial y Registral:
<http://notarialyregistral10.blogspot.com/2011/07/importancia-registral.html>
- Ninamanco, F. (11 de Diciembre de 2018). La simulación de actos jurídicos. Lima, Lima, Perú.
- Oliveros, P. (2016). Breves notas críticas sobre la simulación en el Código Civil Peruano a la luz del derecho comparado. *Themis Revista de Derecho*, 31-41.
- Pacheco, V. (2015). *La intermediación inmobiliaria como elemento de seguridad jurídica en las transferencias inmobiliarias en el Perú*. Lima: Universidad Peruana de las Américas.
- Picó, J. (2017). *Los indicios en la prueba de la simulación contractual*. Barcelona: InDret.
- Quevedo, M. (2015). *Tipificación de sanciones a las notarías y notarios públicos en el art. 20 de la ley notarial*. Ambato: Universidad Regional Autónoma de los Andes.
- Revenga , L., & Reigada, E. (2014). *Contrato de compraventa, orígenes romanos y situación actual*. Madrid: Universidad Pontificia Comillas.
- Ruiz, K., Vásquez, J., & Pérez, E. (2010). *Análisis de las Obligaciones y responsabilidades legales del Notario en el desempeño de sus funciones*. León: Universidad Autónoma de Nicaragua.
- Salinas, W. (2016). *En La acción Notarial su filosofía y práctica en el Ecuador*. Milagro: Notaría cuarta Milagro.
- Taboada, L. (2002). *Acto Jurídico, Negocios Jurídico y Contrato*. Lima: Grijley.
- Villalva, J. (2015). *Práctica registral inmobiliaria y mercantil del Ecuador* . Quito: Megaleyes.

VALIDACIÓN PARA EL DESARROLLO DE LA PROPUESTA:

“LA RESPONSABILIDAD CIVIL DEL NOTARIO EN LA SIMULACION DE COMPRAVENTAS INMOBILIARIAS”

FICHA TÉCNICA DEL VALIDADOR

Nombre: Msg. Xavier Eduardo Mejia Zambrano

Cédula N°: 0912455599

Profesión: Magister en Derecho de Empresas, Abogado

Dirección: Lomas de Urdesa Condominio Alto Mirador Dept. DN1

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

Comentario: Considero que al resultar la compraventa simulada de un inmueble, un mecanismo no solo de defraudación sino de litigio entre particulares, las consecuencias afectan directamente al Notario como responsable al autorizar la escritura pública y el acto jurídico. Es por esto que el presente trabajo de investigación, elaborado por la Ab. Vilma Puga Constante, enfoca situaciones y problemáticas muy presentes en la actualidad, las mismas que han sido observadas y analizadas jurídicamente y planteadas con buen criterio. Personalmente valoro el aporte que presenta y propone para la prevención de estos casos y algunos aspectos para el mejoramiento y desarrollo de la función Notarial.-

Fecha: Mayo 10 del 2021

Firma



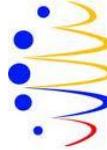
Msg. Abg. Xavier Mejia Zambrano
CC:0912455599



Presidencia
de la República
del Ecuador



Plan Nacional
de Ciencia, Tecnología,
Innovación y Saberes



SENESCYT

SECRETARÍA NACIONAL DE EDUCACIÓN SUPERIOR,
CIENCIA, TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN

DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, Ab. Vilma Mónica Puga Constante, con C.C. # 0906109921 autora del trabajo de Examen Complexivo: La responsabilidad civil del notario en la simulación de compraventas inmobiliarias, previo a la obtención del título de Magister en Derecho Mención Derecho 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 titulación para que sea integrado al Sistema Nacional de Información de la Educación Superior del Ecuador para su difusión respetando los derechos de autor.

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

Guayaquil, 28 de mayo del 2021

f. _____

Ab. Vilma Mónica Puga Constante

C.C. 0906109921



REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA			
FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE GRADUACIÓN			
TÍTULO Y SUBTÍTULO:	La responsabilidad civil del notario en la simulación de compraventas inmobiliarias		
AUTOR(ES):	Ab. Vilma Mónica Puga Constante		
REVISOR(ES)/TUTOR(ES):	Ab. María José Blum M. – Dr. Francisco Obando F.		
INSTITUCIÓN:	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
UNIDAD/FACULTAD:	Sistema de Posgrado		
MAESTRÍA/ESPECIALIDAD:	Maestría en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral		
GRADO OBTENIDO:	Magíster en Derecho Mención en Derecho Notarial y Registral		
FECHA DE PUBLICACIÓN:	28 de mayo de 2021	No. DE PÁGINAS:	42
ÁREAS TEMÁTICAS:	Derecho Notarial y Registral		
PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:	Ley Notarial, responsabilidad civil notarial, compraventa inmobiliaria, simulación escrituras públicas, prohibiciones notariales		
RESUMEN/ABSTRACT	<p>La presente investigación, aborda y analiza en ocho capítulos la función del notario y sus posibles causas de responsabilidad civil en los casos de simulación de uno de los más importantes documentos públicos que autoriza: la compraventa de bienes inmuebles. La Ley Notarial ecuatoriana prohíbe a los notarios el otorgamiento, a sabiendas, de escrituras simuladas. Tema complejo en el que muchas veces se lo involucra por supuesto incumplimiento de sus deberes o desconocimiento de disposiciones legales, llevándolo a indemnizaciones por daños y perjuicios, responsabilidad civil y penal entre otras, y hasta su destitución, sin un claro procedimiento para la determinación de la simulación y por ende su responsabilidad, ejerciendo su actividad en un ambiente de inseguridad y desmotivación, siendo la simulación y en nuestro caso, las de compraventas inmobiliarias, una de las acciones que más alteran y causan preocupación en el quehacer Notarial. El estudio de casos determina y resuelve que es necesaria la adopción de medidas de prevención ante estos hechos y a la vez de protección hacia su labor notarial y economía.</p>		
ADJUNTO PDF:	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
CONTACTO CON AUTOR/ES:	Teléfono: 0985986958	E-mail: vpuga8@yahoo.com.mx	
CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE):	Nombre: María Auxiliadora Blum Moarry		
	Teléfono: 0991521298		
	E-mail: mariuxiblum@gmail.com		

ECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA	
Nº. DE REGISTRO (en base a datos):	
Nº. DE CLASIFICACIÓN:	
DIRECCIÓN URL (tesis en la web):	