



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

SISTEMA DE POSGRADO

**TRABAJO DE TITULACIÓN EXAMEN COMPLEXIVO PREVIO A LA
OBTENCIÓN DEL GRADO DE MAGISTER EN DERECHO MENCIÓN
DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

TEMA:

**La debida diligencia y la responsabilidad del notario en la
prevención del lavado de activos en la transferencia de bienes
inmuebles en Ecuador**

AUTOR:

Abg. Berrones Torres, Ramiro Giovanni

Guayaquil, 14 de marzo de 2026.



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

SISTEMA DE POSGRADO

MAESTRÍA EN DERECHO MENCIÓN DERECHO

NOTARIAL Y REGISTRAL

CERTIFICACIÓN

Certificamos que el presente trabajo fue realizado en su totalidad por el **AB. RAMIRO GIOVANNY BERRONES TORRES**, como requerimiento parcial para la obtención del Grado Académico de **Magister en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral**.

REVISORES

Ab. Ricky Benavides Verdesoto, Mgtr.
Revisor de contenido

Ab. Maricruz Molineos Toaza, Ph.D.
Revisora metodológica

DIRECTOR DEL PROGRAMA

DR. RICKY BENAVIDES VERDESOTO

Guayaquil, 14 de marzo de 2026.



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

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Yo, RAMIRO GIOVANNY BERRONES TORRES

DECLARO QUE: El examen complejo “**La debida diligencia y la responsabilidad del notario en la prevención del lavado de activos en la transferencia de bienes inmuebles en Ecuador**” previo a la obtención del **Grado Académico de MAGISTER EN DERECHO MENCIÓN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**, lo he desarrollado en base a una investigación íntegra de la materia, respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas constantes al pie de las páginas correspondientes, cuyas fuentes se incorporan en la bibliografía; consecuentemente este trabajo es de mi entender y total autoría.

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

Guayaquil, 14 de marzo de 2026.

EL AUTOR



Abg. Ramiro Giovanni Berrones Torres



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

SISTEMA DE POSGRADO

MAESTRÍA EN DERECHO MENCIÓN DERECHO NOTARIAL Y

REGISTRAL

AUTORIZACIÓN

YO, RAMIRO GIOVANNY BERRONES TORRES

Otorgo mi consentimiento a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil para que proceda a la expansión y difusión en la biblioteca institucional del Proyecto de Investigación desarrollado para la obtención del título de Magíster en Derecho con mención en Notarial y Registral, bajo el nombre: **La debida diligencia y la responsabilidad del notario en la prevención del lavado de activos en la transferencia de bienes inmuebles en Ecuador**. Declaro que la totalidad de las ideas plasmadas, el contenido, razonamientos y conclusiones expuestas en dicho trabajo son de mi autoría y exclusiva responsabilidad. Guayaquil, 14 de marzo de 2026.

EL AUTOR:



Firmado electrónicamente por:
**RAMIRO GIOVANNY
BERRONES TORRES**

Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Ramiro Giovanni Berrones Torres



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

SISTEMA DE POSGRADO

MAESTRÍA EN DERECHO MENCION DERECHO NOTARIAL Y

REGISTRAL

INFORME DE COMPILATIO

**INFORME DE ANÁLISIS**
magister

BERRONES TORRES RAMIRO GIOVANNY (1)

0%
Textos sospechosos

0% Similitudes
0 % similitudes entre comillas
0 % entre las fuentes mencionadas
3% Idiomas no reconocidos (ignorado)

Nombre del documento: BERRONES TORRES RAMIRO GIOVANNY (1).pdf
ID del documento: ac60161a9864efc2ae20504f5de61f9e7db05038
Tamaño del documento original: 818,05 kB

Depositante: Ricky Jack Benavides Verdesoto
Fecha de depósito: 12/12/2025
Tipo de carga: interface
fecha de fin de análisis: 12/12/2025

Número de palabras: 15.904
Número de caracteres: 109.003

Ubicación de las similitudes en el documento:

AGRADECIMIENTO

En primer lugar, elevo mi más profundo agradecimiento a mi creador, a mi Dios por haberme otorgado la decisión, fortaleza y la sabiduría necesaria para culminar esta investigación. Su presencia y guía espiritual ha sido faro constante que iluminó cada paso de este camino.

En segundo lugar, quisiera expresar mi sincera gratitud a la Universidad Católica Santiago de Guayaquil, a sus docentes y a su personal administrativo; en tercer lugar a todas las personas valiosas que han contribuido en esta etapa, guiándome, brindándome su apoyo incondicional, su afecto genuino, y, su sabia orientación y asesoría. Gracias a todos ustedes he podido crecer y mejorar continuamente en los distintos roles que la vida me ha confiado: como esposo, padre, hijo, hermano, tío, profesional, estudiante, amigo y ante todo como ser humano de bien.

Un **agradecimiento muy especial**, deseo dedicarlo a mi esposa Mariela y a mis adoradas hijas Pamela y Emily; ustedes con su apoyo son el motor que impulsa mi existencia y la razón más profunda de cada uno de mis esfuerzos y logros. Para ustedes con mucho amor este trabajo, muchas gracias.

Abg. Ramiro Giovanni Berrones Torres

DEDICATORIA

Este trabajo lo dedico a mi amada esposa, mi compañera fiel y pilar fundamental de mi vida, cuyo amor, paciencia y apoyo son mi refugio y mi inspiración para seguir adelante cada día.

Y a mis hijas adoradas, mi mayor bendición, quienes llenan de alegría y sentido mi vida y sobretodo me impulsan a dar un paso más y ser mejor cada día.

Como no dedicarte este trabajo, a ti mi Dios, por ser la luz que nunca se apaga en mí camino y la fuerza que me impulsa en cada momento de mi vida.

Con todo mi amor y gratitud este logro es para ustedes, porque sin su presencia y apoyo incondicional, nada de esto habría sido posible y sobre todo y más importante no tendría ningún valor.

Con gratitud eterna...

Abg. Ramiro Giovanni Berrones Torres

Índice

Agradecimiento	VI
Dedicatoria	VII
Indice	VIII
Resumen	XII
Abstract	XIV
CAPITULO I	1
Introducción	1
Fundamentación conceptual	3
Marco teórico de la investigación	5
La responsabilidad y nivel de agencia del notario en la prevención del Lavado de Activos	5
El notario y su función en la preservación de la seguridad jurídica	6
El rol del notario en la prevención del cometimiento del delito de lavado de activos	9
Clases de debida diligencia	9
Diligencia básica o simplificada	9

Diligencia ampliada, mejorada o reforzada	10
Política conozca a su cliente.....	11
Reportes de información a cargo del notario... ..	11
La naturaleza pública de los servicios notariales.....	12
El notario como custodio de fe pública.....	13
Teorías Aplicadas a la Investigación.....	14
Teoría del contrato	14
Teoría de interdependencia entre agencia y debida diligencia.....	15
Teoría de la responsabilidad jurídica del notario.....	15
Técnicas utilizadas por el notario en su actuación diaria	18
Normativa relacionada con responsabilidad y debida diligencia del notario.....	19
Enfoque de la investigación	22
Justificación de los métodos empleados.....	23
Técnicas e instrumentos de recolección de información	24
Criterios de selección documental.....	24
Instrumentos de la investigación	25
Procedimiento de recopilación y análisis de la información.....	25

Justificación de la metodología seleccionada	26
Breve análisis de la legislación comparada respecto a la debida diligencia y responsabilidad del notario de la transferencia de bienes	26
Objetivos propuestos en la investigación	28
Objetivo general	28
Objetivos específicos.....	29
Hipótesis	29
CAPITULO II.....	30
Marco Metodológico.....	30
Control de legalidad y la responsabilidad del notario	31
Autoría de los actas y contratos celebrados ante notario.....	32
Derecho a la atención prioritaria	31
Derecho a la propiedad	33
Derecho a la tutela efectiva	34
Seguridad jurídica preventiva a través de la fe pública.....	34
Matrices de riesgo, diseño y administración del riesgo para prevenir el lavado de activos	35
Delitos predeterminantes, señales de alerta y tipologías.....	36
Desarrollo y resultado de las entrevistas	37

Estructura de la propuesta planteada	38
Justificación y descripción de la propuesta planteada	39
Relevancia Social y jurídica de la propuesta.....	42
Pertinencia de la Propuesta, enfocado en la normativa vigente y antecedentes doctrinales	42
Viabilidad, sostenibilidad y ejecución de la propuesta	43
CAPITULO III	45
CONCLUSIONES	45
RECOMENDACIONES	46
REFERENCIA BIBLIOGRAFICAS.....	46
ANEXOS	48

RESUMEN

El rol del notario en Ecuador, en la actualidad, es esencial para la prevención y erradicación del lavado de activos, especialmente en la transferencia de bienes inmuebles, que representa una de las principales vías para la legitimación de capitales ilícitos. Con la reforma a la Ley Orgánica de Prevención, Detección y Combate del Delito de Lavado de Activos y de la Financiación de otros Delitos, los notarios han sido incorporados como sujetos obligados a implementar medidas de debida diligencia más rigurosas y con mayor responsabilidad en su actuación. Al efecto, hay vacíos importantes en el discernimiento y aplicación de estas obligaciones. La aparente responsabilidad del notario ecuatoriano como fiel garante de la autenticidad y titular de fe pública debe ser examinada e interpretada en profundidad, es perentorio valorar su debida diligencia, su deber de cuidado en la aceptación y formalización de los actos jurídicos, plasmando la voluntad de las personas, siempre pensando en todas las consecuencias administrativas, civiles, penales, éticas, etc., respecto a su actuación, todo esto enfocado con los principios de rogación, control y prevención que deben primar en su trabajo. Mi investigación propone confrontar estas lagunas o vacíos, resaltando claramente la necesidad de una herramienta amigable, eficaz, acorde a las necesidades y desafíos del sistema, un manual o guía normativa ineludible, que consolide criterios de acción ante operaciones sospechosas que conduzcan a la perpetración del delito de lavado de activos. Este manual, promovido por la Federación Ecuatoriana de Notarios, Consejo de la Judicatura, y/o Unidad de Análisis Financiero y Económico, ayudaría a fortalecer y afianzar la función notarial, asegurando que las medidas de prevención del notario no comprometan la confianza pública del sistema legal, robusteciendo su rol, sin afectar el principio de seguridad jurídica.

Palabras clave: El notario, debida diligencia, responsabilidad del notario, función notarial, lavado de activos, UAFE. -

Abstract

The role of the notary in Ecuador today is essential for preventing and eradicating money laundering, especially in the transfer of real estate, which represents one of the main avenues for legitimizing illicit funds. With the reform of the Organic Law on the Prevention, Detection, and Combating of the Crime of Money Laundering and the Financing of Other Offenses, notaries have been incorporated as obligated parties to implement more rigorous due diligence measures and to assume greater responsibility in their actions.

To that end, there are significant gaps in the understanding and application of these obligations. The apparent responsibility of the Ecuadorian notary as the faithful guarantor of authenticity and holder of public faith must be examined and interpreted in depth; it is imperative to assess their due diligence, their duty of care in accepting and formalizing legal acts, and in embodying the will of individuals, always considering all administrative, civil, criminal, ethical, and other consequences of their actions, all guided by the principles of rogation, control, and prevention that must prevail in their work. My research proposes to address these gaps or shortcomings, clearly highlighting the need for a user friendly, effective tool tailored to the systems needs and challenges an indispensable manual or regulatory guide that consolidates criteria for action in the face of suspicious transactions that could lead to the commission of money laundering. This manual, promoted by the Ecuadorian Federation of Notaries, the Council of the Judiciary, and or the Financial and Economic Analysis Unit, would help strengthen and reinforce the notarial function, ensuring that the notary's preventive measures do not undermine public trust in the legal system, bolstering their role without affecting the principle of legal certainty.

Keywords: The notary, due diligence, notary's liability, notarial function, money laundering, UAFE. -

CAPITULO I

INTRODUCCIÓN

En el contexto actual de creciente demanda de transparencia en las transacciones patrimoniales, la función notarial se ha convertido en un elemento esencial en la lucha contra el lavado de activos. La reciente reforma a la Ley Orgánica de Prevención, del Delito de Lavado de Activos y de la Financiación de otros Delitos ha impuesto nuevas normas y estrategias que refuerzan la debida diligencia y la responsabilidad del notario al autorizar y suscribir actos jurídicos, particularmente la transferencia de bienes inmuebles. Sin embargo, a pesar de su rol como garante de legalidad y fe pública, los notarios enfrentan situaciones de alto riesgo que pueden llevarlos a una participación involuntaria en actividades ilícitas, lo que puede afectar no solo su reputación, sino también la confianza pública en el sistema notarial.

Este estudio propone analizar la responsabilidad y el nivel de agencia que deben observar los notarios para evitar que sus usuarios o la notaria misma, se vean involucrada en actos que comprometan la seguridad jurídica, mediante la entrega de dinero ilícito especialmente en la transferencia de inmuebles. En particular, exploraré los principios fundamentales del derecho notarial, como el principio de rogación y el principio de protección, además de teorías jurídicas sobre el contrato y la responsabilidad propia del notario según las atribuciones conferidas por Constitución, Ley Notarial, y la nueva Ley de Lavado de Activos. El objetivo general de mi propuesta es analizar la responsabilidad del Notario y aplicación de debida diligencia, como mecanismo de prevención del delito de lavado de activos, y como parte de los objetivos específicos es 1: Analizar el ordenamiento jurídico que regula la debida diligencia en la transferencia de bienes inmuebles, identificando sus alcances, limitaciones y repercusiones jurídicas en la responsabilidad del notario.

2: Identificar los riesgos que implica la legitimación de capitales a través de actos de transferencia inmobiliaria en la práctica notarial. 3: Establecer herramientas que el notario debe manejar para cumplir con las obligaciones de debida diligencia conforme al acto o contrato para no tener responsabilidad. De lo expuesto y de la necesidad de seguridad jurídica integra nace la siguiente hipótesis. - La aplicación adecuada de las normas y herramientas de debida diligencia establecidos en la legislación nacional e internacional contribuye significativamente al notario para detectar, prevenir y alertar un posible lavado de activos y la legitimación de capitales ilícitos, una vez realizadas las entrevistas a los expertos en la materia y desarrollado éste trabajo se puede responder a la hipótesis, que la debida diligencia y la responsabilidad del notario están enlazados y cumplen un papel esencial en la prevención del lavado de activos y que junto a las herramientas propuestas en este trabajo, se consolidará su rol evitando vulnerabilidades que generen responsabilidad al notario.

Fundamentación Conceptual. -

La proliferación del delito de lavado de activos en Ecuador se ha convertido en un punto de atención primordial para los órganos de control de la materia; así, el Consejo de la Judicatura como principal entidad controladora de la función judicial, dentro de sus facultades de administración, vigilancia, disciplina, etc., a través de la Subdirección Nacional de Gestión Notarial (Consejo de la Judicatura, 2016, pág. 3), y dentro de sus atribuciones, propone, implementa, coordina, regula, obliga, da seguimiento, control y evaluación de la agencia, debida diligencia y responsabilidad de los notarios en la prevención del delito de lavado de activos, buscando identificar, corregir y unificar procedimientos tanto en el uso correcto de sus sistemas informáticos, y herramientas así como también para la correcta aplicación de la Ley en la celebración de los actos y contratos; al efecto para adentrarnos al tema propuesto, considero esencial conocer los conceptos o definiciones claves utilizados en mi investigación, los mismos que me permitirán una mejor interpretación y análisis más profundo y estructurado del contenido de mi investigación (Unidad de Análisis Económico y Financiero- UAFE, 2023):

a) La Agencia: (Bermúdez, Diciembre 2005).- La agencia se centra en la relación entre un agente (el notario) y un principal (las partes involucradas en el acto o contrato), es el nivel de actuación de un funcionario.

b) Debita diligencia. - Implica una política, un procedimiento simple o riguroso, a través del cual el notario está obligado a la verificación de la identidad de las partes involucradas, confirmación de perfiles y de su voluntad, que ésta se manifieste libre de todo vicio o presión y la legitimidad y veracidad de los documentos presentados, que sea un objeto lícito.

c) Señales de Alerta: Son situaciones u operaciones extrañas o que están fuera de la normalidad en una actividad y constituyen una herramienta para que el notario, a través de los

matrices elaboradas, identifique operaciones o transacciones inusuales, injustificadas o sospechosas, a partir de las cuales se pueda inferir la posible existencia de uno riesgo de delito u omisión.

d) Matriz de riesgos:

Es considerada una herramienta de control y gestión que ayuda a identificar, evaluar y priorizar los riesgos asociados con las actividades notariales. Contribuye a los notarios a tomar decisiones informadas y a desarrollar medidas de mitigación proporcionadas y adecuadas según el tipo de acto. Los pasos y conceptos claves para plasmar una matriz de riesgos son:

- **Identificación de riesgos:** Establecer los riesgos potenciales asociados con cada caso planteado en la actividad notarial.
- **Evaluación de riesgos:** Medir la probabilidad de ocurrencia y el alcance de cada riesgo, es un paso que permite identificar, evaluar, controlar los riesgos del lavado de activos y financiamiento de delitos como el terrorismo, y así reducir la posibilidad de que la notaría sea utilizada como instrumento o medio de ejecución de actos ilegales.
- **Priorización de riesgos:** Clasificar los riesgos según su nivel de afectación.
- **Mitigación de riesgos:** Planificar y ajustar medidas y procedimientos para reducir o eliminar los riesgos obtenidos.
- **Monitoreo y revisión:** Etapa de revisar periódicamente la matriz de riesgos o manuales para testificar de que siguen siendo relevantes y efectivos.
- **Transferencia:** Representa al momento de trasladar, transmitir o transferir a través de los diferentes contratos previstos por la ley, derechos, bienes o propiedades de una persona a otra. Este proceso puede implicar la transmisión de derechos reales, como la propiedad de un inmueble, o derechos personales como créditos u obligaciones.

- **Sistema Informático Notarial.** - Herramienta diseñada por el Consejo de la Judicatura para el registro, control y verificación de la información de los intervinientes y de los actos notariales.

Marco teórico de la investigación. -

La responsabilidad y nivel de agencia del notario en la prevención del lavado de activos. -

En el contexto notarial, la teoría de la responsabilidad y nivel de agencia explica que el notario es un funcionario de relevancia en el ordenamiento jurídico ecuatoriano, cuyo rol principal radica en la fe pública que otorga a los actos y contratos celebrados ante su autoridad (Zavala Mario, Manual práctico de Derecho Notarial, 2012, Pag 32). Su rol no se limita a la legitimación de documentos, sino que conlleva una responsabilidad más amplia en la esfera del derecho privado (seguridad jurídica) y en la protección de los intereses de las partes involucradas. En este tenor, resulta imprescindible analizar el nivel de debida diligencia y responsabilidad que ostenta el notario en Ecuador, en la prevención del lavado de activos y otros delitos y su impacto en la seguridad contractual y jurídica.

Desde una perspectiva doctrinaria, el notario es admitido como un profesional del derecho investido de fe con una función pública. Sin embargo, a diferencia de otros servidores públicos, su nivel de autonomía y discrecionalidad (López Vinuesa, 2006, Pag. 71) en el ejercicio de sus atribuciones lo posiciona en una categoría especial. La legislación ecuatoriana establece que el notario no solo actúa como un testigo imparcial de la legalidad y responsabilidad de los actos jurídicos, sino que también ejerce un control de legalidad previo, evitando que los documentos que autoriza sean contrarios al ordenamiento jurídico y vulneren la voluntad de las partes. (Bustamante Acaro María De Lourdes, 2024, Pag 63)

En cuanto a su **nivel de agencia**, se reconoce que el notario ejerce un papel activo en la redacción, validación, asesoramiento y autorización de los instrumentos públicos (Ley Notarial, 2006), lo que le concede un grado de autonomía y libertad profesional significativa. No obstante, la actuación y responsabilidad del notario, **está delimitada y sancionada** por el marco normativo vigente, lo que impide que su función se convierta en un acto de libre albedrío. (Unidad de Análisis Financiero y Económico, 2023, Art. 12) La Corte Constitucional del Ecuador ha enfatizado en diversos fallos en los que demuestran que la labor notarial debe regirse por los principios de rogación, imparcialidad, legalidad, veracidad, evitando cualquier tipo de abuso o desorientación de poder.

Adicionalmente, el notario dentro de su agencia, funge como un **garante** de la seguridad jurídica, (**órgano auxiliar de la función judicial**) (Constitución Política del Ecuador, 2008, Art. 178) lo que se traduce en la necesidad de un discernimiento profundo de los principios constitucionales y de las diferentes normas aplicables y sobre todos de una interpretación objetiva e imparcial de los actos, contratos o solicitudes que se le presentan. Su rol no solo es certificador, sino también es un asesor, en tanto debe orientar a las partes sobre las implicaciones legales y consecuencias de los actos o contratos que solemniza. Esta duplicidad de funciones demuestra que su nivel de agencia y responsabilidad es más amplio de lo que a simple vista podría parecer, puesto que su intervención influye directamente en la realidad, validez y eficacia jurídica, al efecto nos basaremos en los siguientes parámetros:

El notario y su función en la seguridad jurídica. -

El notario, en su calidad de depositario de la fe pública, desempeña una función clave en la consolidación del principio de seguridad jurídica, el cual es notable para el ordenamiento legal de cualquier Estado de derecho. Su intervención en los actos y contratos no se limita, el notario

no es un simple documentador o archivador de actos o contratos, sino que recoge la voluntad de las partes, lo plasma en un documento explicando su alcance y encuadrándolas jurídicamente, lo que implica una labor minuciosa de verificación de la legalidad y validez de los actos jurídicos que se le presentan. (Vargas Luis, Derecho Notarial Ecuatoriano, Práctica Forence, 2006, pag. 43). En este sentido, la ciencia ha sostenido que el notariado no solo certifica la existencia de un acuerdo o voluntad entre partes, sino que garantiza que dicho acuerdo se encuentre ajustado a derecho y sea ejecutable dentro del marco normativo vigente.

En el ámbito de las transferencias de dominio de bienes, el notario con su experticia, asume un rol de control previo mediante el cual debe analizar diversos aspectos esenciales de las partes involucradas y del acto propiamente traslativo de dominio. Entre ellos, analiza y verifica la capacidad de las partes que constituye un elemento transcendental, dado que la autonomía de la voluntad, pilar del derecho contractual se encuentra limitada por las reglas de capacidad jurídica establecidas en los códigos civiles y leyes notariales. De acuerdo con lo expuesto el notario tiene la obligación de verificar que los otorgantes posean plena capacidad de ejercicio, evitando que se materialicen actos que posteriormente puedan ser impugnados como delitos o por nulidad. (Vargas Luis, Derecho Notarial Ecuatoriano, Práctica Forence, 2006, Pag. 36)

Asimismo, en la comprobación de la titularidad del bien objeto de la transferencia es una exigencia que recae sobre el notario, de examinar el historial registral del inmueble (tracto sucesivo) a través de la documentación fidedigna correspondiente, tales como certificados de tradición, de gravámenes y libertad o informes registrales expedidos por la autoridad competente. Este aspecto reviste especial relevancia en la responsabilidad del notario ecuatoriano, prevención de suplantaciones o fraudes inmobiliarios y en la lucha contra prevención del lavado

de activos, (Bustamante Acaro, 2024, Pag 72) la omisión de este control puede facilitar la introducción en el comercio de bienes adquiridos ilícitamente.

No menos importante es la revisión **licitud de fondos**, de la inexistencia de cargas, vicios ocultos o gravámenes que puedan afectar la transmisión del dominio. El notario debe cerciorarse de que el bien no se encuentra sujeto a restricciones que impidan su libre disposición, tales como hipotecas, embargos o derechos de terceros y verificar que los medios económicos utilizados no tengan una procedencia ilícita o esté vinculado con actos delictivos como el lavado de activos o blanqueo de dinero. En este contexto, el Tribunal Supremo de España, en su sentencia STS 348/2021, estableció que la actuación del notario en la detección de posibles cargas constituye una declaración de su deber de debida diligencia y responde a la protección de la buena fe contractual de los adquirentes.

Por lo tanto, la función del notario en la seguridad jurídica del tráfico patrimonial se configura como un mecanismo de control preventivo que evita la aparición de conflictos posteriores. Como señala el Consejo General del Notariado de España *“los notarios, mediante su función de control de legalidad, contribuyen significativamente a la prevención del fraude fiscal y al blanqueo de capitales”*, en consecuencia la intervención del notario no solo resguarda los intereses de las partes intervinientes, sino que también fortalece el sistema de publicidad registral y protege la confianza legítima en los actos jurídicos (López Medel Jesús, 1995, Pag, 45). Para finalizar este parámetro, el notario no actúa únicamente como un legitimador de firmas, sino que asume una función activa de asesoramiento, control y supervisión que trasciende la mera formalidad documental. Su labor es un pilar fundamental en la estructuración de un orden jurídico seguro y predecible, lo que ratifica su importancia en la prevención de irregularidades y la consolidación de legalidad en las transferencias de dominio de bienes.

El rol del notario en la prevención del cometimiento del delito de lavado de activos:

El notario ecuatoriano, como figura clave en el sistema jurídico, asume una responsabilidad crucial en la prevención de delitos económicos, especialmente el lavado de activos. Su papel está claramente delineado en la Constitución, la Ley Notarial y la Ley Orgánica de Prevención, del Delito de Lavado de Activos y Financiamiento de Delitos. Estas normativas se entrelazan y convierten al notario en un actor de primera línea en la vigilancia y control de operaciones que pudieran estar vinculadas con falsedad de instrumentos públicos o con actividades ilícitas que alteran el orden público. (Andrade Paola, 2021, Pag 47)

El ejercicio de la función notarial va mucho más allá de la mera formalización de actos y contratos. Requiere de un compromiso ético y profesional responsable enfocado en garantizar la legalidad y la transparencia en cada transacción (Vargas Luis, Principio de Responsabilidad, Principio de Inmediación, 2006, Pag. 148). En este contexto, la función del notario, la responsabilidad y la debida diligencia se presenta como una herramienta fundamental, permitiendo al notario identificar, analizar y gestionar los riesgos asociados a posibles delitos financieros.

Clases de debida diligencia. -

Debida diligencia básica o simplificada. -

Este tipo de diligencia se constituye en el primer filtro o paso que todo notario debe aplicar al inicio de cualquier acto o relación contractual. Procedimiento o paso que implica identificar plenamente a la persona que comparece ante el notario, así como determinar el nivel de riesgo que representa dicha persona o la transacción que se pretende realizar. Para cumplir con este proceso, el notario debe solicitar y verificar la información mínima requerida por la normativa, como lo establecen el artículo 4 literal a) de la Ley y el artículo 7 del Reglamento de

la Ley Orgánica de Prevención, del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos.

En la práctica, la debida diligencia básica exige que el notario evalúe la legitimidad de la identidad de los comparecientes, la licitud de los documentos presentados, la voluntad con la que se presentan los otorgantes y la finalidad de la transacción. Si bien este procedimiento es estándar para la mayoría de los casos en todas las notarías, su correcta aplicación permite detectar y frenar desde el inicio posibles inconsistencias o irregularidades que puedan indicar la necesidad de investigaciones adicionales más rigurosas o especiales.

Debida diligencia ampliada, mejorada o reforzada. -

En ciertas ocasiones la simple identificación y análisis no es suficiente para garantizar la transparencia y fidelidad de la operación, cuando el notario divisa elementos de riesgo significativos, tales como la utilización de grandes sumas de dinero, y de manera especial, el uso de dinero en efectivo, transacciones inusuales, la presencia de clientes ocasionales, o situaciones que no concuerdan al perfil económico de las partes, debe activar y aplicar de manera obligatoria la debida diligencia ampliada o reforzada.

Este momento implica profundizar en el análisis y confirmación de la información relacionada con las partes intervinientes, el notario se ve obligado a indagar sobre el inicio y intención de la transacción, el origen de los fondos, la estructura de propiedad y control de las personas jurídicas involucradas, así como la identidad del beneficiario final. Además, puede solicitar documentación complementaria realizar entrevistas adicionales y, en caso de encontrar indicios de operaciones sospechosas, debe proceder al correspondiente reporte ante el ente control entre ellos, la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE).

La debida diligencia reforzada también se aplica cuando intervienen personas políticamente expuestas, extranjeros sin historial financiero en el país, o cuando la operación involucra sectores o áreas económicas catalogadas como de alto riesgo, utilicen cuantías elevadas de efectivo, conforme nuestra ley cantidades que superen el umbral de los diez mil dólares, realicen operaciones o transacciones sin estar presentes al inicio de la relación comercial, se encuentren registrados en las listas restrictiva y vinculantes; en el caso que una transacción no guarde relación entre la cuantía y la actividad económica del cliente, o cuyo origen de fondos aparentemente no se pueda justificarse (Unidad de Análisis Financiero y Económico, Resolución NO. UAFE-DG-2023-0689, 2023, Pag, 15). El objetivo principal es cerrar cualquier brecha que pueda ser aprovechada por los delincuentes para legitimar capitales de procedencia ilícita y proteger tanto al sistema notarial como al sistema financiero y legal del Estado.

Al efecto, la labor preventiva del notario en el combate al lavado de activos, más que una obligación es un compromiso diario con la ética, la legalidad y la protección de la seguridad jurídica, y por ende con la sociedad. Hablar de una correcta aplicación de los procedimientos de debida diligencia básica y ampliada, dependiendo el caso, no solo fortalece la seguridad jurídica de las operaciones, sino que también contribuye de manera significativa al blanqueo de dinero, a la lucha contra el crimen organizado, el fraude y la corrupción general en el Ecuador.

Política conozca a su cliente. -

Procedimiento mediante el cual el notario implementa políticas para identificar a sus usuarios, establece el nivel de riesgos inherente que este tiene en el momento de su vinculación (UAFE, Unidad de Análisis Financiero y Económico, 2019). La política "Conozca a su Cliente" no solo fortalece la seguridad jurídica, sino que también protege al notario de posibles sanciones

administrativas, civiles e incluso penales, derivadas de la participación, aunque sea involuntaria, en operaciones ilícitas. Como conclusión digo que la implementación de la política "Conozca a su Cliente" es una obligación legal y ética y un blindaje del notario para garantizar la certeza de las personas comparecientes y para brindar transparencia en las operaciones notariales, de manera especial en la transferencia de bienes inmuebles. Su aplicación adecuada permite prevenir delitos financieros y fortalecer la confianza en el sistema notarial ecuatoriano. La doctrina y la normativa vigente confirman la importancia de esta política como un mecanismo esencial en la lucha contra el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo.

Reportes de información a cargo del notario: (Función Judicial, 2018, pág. 3) Una de las responsabilidades claves del notario, es la elaboración y presentación de reportes de información a la Unidad de Análisis Financiero (UAFE) y al Sistema Informático Notarial (SIN), una herramienta diseñada para el registro, control y verificación de la información de los actos notariales. Los reportes de información a cargo del notario en Ecuador son esenciales para garantizar la transparencia, seguridad jurídica y acceso público a los actos notariales, contribuyendo al fortalecimiento del sistema legal del país. El no realizar dentro del tiempo establecido por la Ley, puede acarrear para el notario grandes sanciones económicas como personales.

La naturaleza pública del servicio del notario. -

El notario como órgano auxiliar de la Función Judicial se lo reconoce como un apoyo esencial para la administración de justicia. Según lo estipulado en el artículo 178, inciso 3 de la Constitución, su labor se orienta a complementar el trabajo judicial, facilitando el registro y la formalización de actos y documentos que contribuyen a la seguridad jurídica y al correcto funcionamiento del sistema legal.

Conforme lo determina y establece el artículo 199 de la Constitución, los servicios prestados por el notariado son de carácter público. Lo cual implica que las actuaciones notariales tienen relevancia de interés público y general y están planteados para avalar la transparencia y el acceso de la ciudadanía a procedimientos serios, que refuercen la confianza en las instituciones públicas del Estado Ecuatoriano.

Tanto el artículo 296 del Código Orgánico de la Función Judicial, como el artículo 199 de la Constitución, a la par con la interpretación contenida en la sentencia 35-12-IN/20 (Corte Constitucional del Ecuador, el 16 de junio de 2020), resaltan que la labor notarial encarna el cumplimiento de un rol público. Esto se traduce en la responsabilidad de legalizar y dar fe a los actos jurídicos, lo cual es fundamental para conferir validez y certeza a las transacciones legales y contractuales.

El notario como custodio de la fe pública.-

conforme lo establece en el artículo 200 de la Constitución los notarios se arrogan la responsabilidad de garantizar la veracidad y autenticidad de los actos y documentos que celebran; éste oficio, los posiciona como figuras claves en el patrocinio de la confianza social, ya que su oficiosidad respalda la probidad e integridad de los instrumentos legales y la seguridad en las distintas situaciones jurídicas.

El notario como servidor auxiliar de la Función Judicial con un estatus autónomo con facultades exclusivas de fe pública. (Quizpe Luis, 2017, Leyes Especiales, Inquilinato, Ley Notarial y Registral, Pag. 99) Aunque el notario presta un servicio que apoya al sistema judicial, su vinculación no se sitúa dentro de la carrera judicial ni en la del servicio público, según lo indican los artículos 38.5 y 42 del Código Orgánico de la Función Judicial y el artículo 83.d de la

LOSEP. En cambio, su incorporación se realiza a través del servicio notarial (art. 296 COFJ), lo que resalta su rol especializado y autónomo dentro del marco de la función judicial.

El notario: resulta complejo establecer la naturaleza del notario ecuatoriano, partiendo que es un profesional privado con funciones de índole pública. La figura del notario combina la independencia profesional con la asunción de responsabilidades de carácter público. Aunque su actividad se ejerce en el ámbito privado, sus funciones repercuten directamente en la esfera pública, ya que su intervención es crucial para la formalización de actos jurídicos públicos o privados y para el fortalecimiento de la seguridad y la confianza en el sistema legal ecuatoriano. Todo este marco legal, le permite al notario cumplir con las leyes y regulaciones nacionales adoptando estándares internacionales, los mismos que sirven para dotar de mejores prácticas en la prestación de los servicios.

Teorías aplicadas a la investigación. -

Teoría del contrato: Esta teoría estudia los principios y normas que rigen en la acción, interpretación, ejecución y cumplimiento de los contratos. En el ámbito notarial esta teoría se considera primordial, ya que los notarios deben cerciorarse que los contratos cumplan con los requisitos legales y formalidades propias de cada uno, y que, reflejen exactamente la voluntad de las partes. La teoría del contrato también se refiere a temas como la capacidad de las partes, el consentimiento informado y las condiciones y cláusulas contractuales. Esta teoría influye en las expectativas y responsabilidades de los notarios, ya que deben conservar la confianza del público a través de prácticas transparentes y éticas. Los notarios deben asegurarse de que todas las partes entiendan plenamente el acto o contrato y de que se respeten sus derechos e intereses. Los notarios están obligados a verificar la identidad y capacidad jurídica de los otorgantes para evitar transacciones ilícitas o fraudulentas.

Teoría de interdependencia entre agencia y debida diligencia:

La Responsabilidad y el nivel de agencia de un notario está estrechamente relacionado con la aplicación de la debida diligencia. Un notario con un alto nivel de agencia debe demostrar un alto grado de diligencia en la verificación de la identidad de las partes, la autenticidad de los documentos y la legalidad de los actos. La debida diligencia es esencial para que el notario cumpla con sus responsabilidades como agente preventivo de control y garantice la integridad de los actos notariales.

La Unidad de Análisis Financiero y Económico en sus diferentes guías, comunicados y resoluciones establece parámetros de responsabilidad y debida diligencia del notario para prevenir de manera especial el lavado de activos o banqueo de dineros, propósito principal de la Ley de prevención de lavado de activos y cometimiento de otros delitos. En operaciones superiores a un monto determinado, el notario debe exigir información sobre el origen lícito del dinero y reportar operaciones sospechosas.

Como ejemplo: Sin una persona extranjero sin referencias financieras en Ecuador necesita y desea comprar algunas propiedades con dinero efectivo, sin utilización del sistema financiero como lo ordena la ley. El notario debe practicar las medidas de debida diligencia ampliada y/o reforzada y de ser necesario reportar a la autoridades competentes, si considera que existen indicios de actividad ilícita.

Teoría de la responsabilidad jurídica del notario

El notario puede incurrir en responsabilidad civil, penal y administrativa cuando incumple sus deberes de control y verificación. (Diaz Darwin, Manual de Práctica Notarial, La Responsabilidad Notarial, 2013, Pag. 29) La responsabilidad del notario en la transferencia de

bienes se rige por el Código Civil, el Código Orgánico General de Procesos (COGEP) y la Ley Notarial.

En el ejercicio de su función pública el notario asume una serie de obligaciones y responsabilidades que pueden resultar en sanciones civiles, penales y administrativas por el incumplimiento de sus deberes de control y verificación. Su labor, al estar directamente ligada con la veracidad y legalidad de los actos jurídicos, lo cristaliza en un garante de la seguridad jurídica. No obstante, su intervención en la formalización de negocios jurídicos no lo exime de incurrir en eventuales responsabilidades cuando su actuación u omisión genere perjuicios a las partes o facilite la comisión de delitos. La carga y responsabilidad civil del notario se configura cuando su acción negligente o dolosa causa un daño a terceros, ya sea por la omisión en la verificación de la capacidad jurídica de los otorgantes, la inobservancia de los requisitos legales de un contrato o la falta de comprobación de la titularidad de un bien inmueble objeto de transferencia. El notario conforme lo estipula la ley es responsable económica y patrimonialmente cuando su acción genera un detrimento económico a los intervinientes de un contrato o a terceros de buena fe, sin perjuicio de la sanción administrativa y de subsanar los daños conforme a las normas del Código Civil ecuatoriano. Para el campo penal, la responsabilidad del notario se alinea cuando su oficiosidad es mínima con una simple omisión y se convierte en una colaboración activa o pasiva en la comisión de ilícitos. Un ejemplo de ello es la facilitación de actos de fraude documental o el lavado de activos mediante la celebración de contratos ficticios que encubren operaciones ilícitas. Al respecto, el notario al ser un sujeto obligado por la ley a prevenir el lavado de activos, debe emplear la sana crítica y juiciosos controles de verificación para frenar la utilización de su oficio como medio para legitimar recursos de origen no legal. Al efecto nuestro Código Orgánico Integral Penal (COIP) prevé y

ejecuta sanciones que incluyen multas pecuniarias, hasta privación de libertad para aquellos notarios que con conocimiento o por negligencia grave, permitan la ejecución de delitos y fraudes financieros.

Por otra parte, tenemos la responsabilidad administrativa y disciplinaria del notario que se vincula con la inobservancia de normas y procedimientos establecidos en la legislación notarial (Armijos Mera, 2017, Pag. 53). El Consejo de la Judicatura, como ente regulador de la función notarial en Ecuador, tiene la facultad de imponer sanciones disciplinarias que van desde amonestaciones hasta la suspensión o destitución del notario, acompañado de multas económicas en casos de reincidencia o faltas graves. El control administrativo busca garantizar que el ejercicio de la función notarial se realice con sujeción a los principios de legalidad, imparcialidad y transparencia, evitando abusos o prácticas contrarias a la ética profesional.

Después del estudio realizado y en base a mi criterio, la responsabilidad del notario no se limita únicamente a su desempeño como funcionario investido de fe pública, sino que abarca múltiples dimensiones que exigen un actuar diligente y acorde con el marco normativo vigente, como la Ley Orgánica de Prevención del Delito Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos. El notario y su responsabilidad en la seguridad jurídica ecuatoriana implica una vigilancia activa de los actos o contratos que autoriza o se celebran ante él (Martinez Andrade J, 2016), de manera que su función no se vea desvirtuada por prácticas irregulares que puedan comprometer la confianza en el sistema notarial y registral.

Ejemplo: Si un notario omite verificar la legitimidad de una transacción con bienes adquiridos por una tercera persona (testaferro), podría contribuir a una estructura de lavado de activos. Las teorías mencionadas se traducen en prácticas comunes para los notarios durante la realización de actos y contratos lo que acarrea seguridad jurídica.

Técnicas utilizadas por el notario en su actuación diaria:

La metodología del notario en el contexto de su actuación utiliza un método lógico (Martínez Montenegro), que se refiere a los análisis y síntesis de los documentos que le fueron presentados por las partes contratantes, que le sirve para el entendimiento de las formalidades del acto jurídico. En cuanto a este contexto se emplean técnicas para la recolección de datos que permiten capturar la realidad individual y económica de las partes otorgantes y las perspectivas sobre la responsabilidad disciplinaria del notario en Ecuador (ley Notarial, 2024).

Se aplica los métodos deductivo e inductivo que son complementarios y esenciales en la investigación, contribuyendo al desarrollo de la ciencia jurídica, permitiendo abordar aspectos muy prácticos presentes en la norma jurídica. Estos métodos facilitan la formulación de conclusiones sobre la debida diligencia y de la responsabilidad del notario, asegurando el cumplimiento del principio de responsabilidad en la función pública y la eficacia del servicio notarial. En términos de nivel de agencia y debida diligencia, un notario debe seguir los siguientes pasos:

- **Identificación y verificación:** Verificar la identidad de las partes mediante documentos oficiales y confirmación de información, a través de los distintos páginas y medios públicos.
- **Revisión documental:** Examinar diligentemente todos los documentos presentados para testificar de que son reales, completos y no ha sido modificada su información.
- **Asesoramiento legal:** Instruir y asesor sobre las consecuencias personales y legales de los actos y contratos, certificando que las partes comprendan completamente los términos, condiciones y consecuencias de su participación.

- **Registro y conservación:** Plasmar documentadamente y conservar documentos originales o copias certificadas según el caso de todos los actos notariales y contratos para referencia o confrontación futura y sobre todo por cumplimiento legal.

- **Modalidad:** La forma de celebración de los trámites notariales puede variar según el tipo de acto o contrato a celebrarse e incluso puede variar dependiendo de la necesidad o tipo usuario que solicita el servicio notarial. En este punto de la modalidad, la forma de celebración y el nivel de agencia y debida diligencia, se deben considerar las siguientes modalidades:

- **Presencial:** La interacción física de las partes ante el notario, es importante para una verificación directa de la identidad, voluntad de las personas y confrontar la validez de los documentos presentados físicamente.

- **Virtual:** El manejo y aceptación de tecnologías digitales (telemáticamente: vía zoom, webex, etc.) para la validación, verificación de identidad, voluntad y validez de los documentos y firma de documentos. El notario debe asegurarse que las plataformas utilizadas sean seguras y cumplan con los requisitos legales, para demostrar validez y seguridad jurídica de las personas y del acto propiamente.

Normativa relacionada con responsabilidad y debida diligencia del notario. -

La normativa relacionada con la función notarial establece los estándares y requisitos que los notarios deben seguir para satisfacción del usuario y el control de legalidad, en este sentido es fundamental que los notarios conozcan y cumplan con lo siguiente:

Constitución de la República del Ecuador. -

La Constitución establece los principios básicos que rigen el ejercicio de la función notarial en Ecuador. A nivel de agencia y debida diligencia, garantiza la imparcialidad,

transparencia y legalidad en todos los actos notariales, asegurando que los derechos de las partes involucradas sean respetados.

Ley y Reglamento a la Ley Orgánica de Prevención del Delito de Lavado de Activos y Financiamiento de Delitos. -

Esta ley y su reglamento instituyen y ordenan las obligaciones, deberes y sanciones de los notarios para la prevención y detección del lavado de activos y la financiación de delitos. A nivel de debida diligencia, los notarios deben idear procesos para identificar y definir las transacciones sospechosas, verificar la identidad y voluntad de los clientes y mantener registros detallados de sus actuaciones.

Normativa para la Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos (UAFE)

La normativa de la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) especifica los procedimientos que los notarios deben seguir para prevenir y detectar el lavado de activos y la financiación de delitos. Incluye el deber y la obligación de reportar transacciones sospechosas y la implementación de procesos y controles internos robustos.

Código Orgánico de la Función Judicial. -

Este código instituye las bases legales para el funcionamiento de la administración de justicia en Ecuador, incluyendo a la función notarial. A nivel de agencia, define las competencias y atribuciones de los notarios, mientras que, a nivel de debida diligencia, establece los procedimientos y normas obligatorias que deben seguir para garantizar la ejecutabilidad y legalidad de los actos notariales.

Normativa, Tratados y Resoluciones Internacionales. -

Los notarios ecuatorianos deben instaurar y practicar las normativas internacionales y los tratados a los que el país esté suscrito. Estas normativas incluyen principios y estándares internacionales que robustecen la debida diligencia y aseguran que las actuaciones notariales cumplan con las altas prácticas internacionales.

Ley Notarial. -

La Ley Notarial establece y controla las atribuciones, funciones, deberes, prohibiciones y responsabilidades de los notarios en Ecuador, estableciendo los ordenamientos y procedimientos que deben seguir para asegurar la originalidad, veracidad y legalidad de los actos notariales. En nivel de agencia esta ley determina las competencias y el alcance de las acciones de los notarios, mientras que la debida diligencia se refleja en la verificación y validación rigurosa de los documentos y la capacidad e identidad de las partes contratantes.

Recomendaciones del Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI o FATF). -

Las recomendaciones del GAFI proporcionan un marco internacional para combatir y erradicar el lavado de activos y la financiación del terrorismo. Los notarios deben aplicar estas recomendaciones en su práctica diaria, implementando medidas de debida diligencia para identificar y reportar actividades sospechosas. La recomendación del GAFI que aborda el tema de la debida diligencia es la recomendación número diez, esta recomendación establece que las instituciones financieras y otras entidades deben implementar medidas de debida diligencia para conocer a sus clientes y entender la naturaleza de sus actividades, con el fin de prevenir el lavado de dinero y la financiación del terrorismo. Esta recomendación incluye varios aspectos claves, como:

Identificación del cliente: Las entidades deben llevar a cabo procedimientos eficaces para identificar y verificar la identidad de sus clientes. Con la identificación y conocimiento claro del cliente, las instituciones deben obtener información sobre la naturaleza de la relación comercial y el propósito de las transacciones del cliente.

Monitoreo continuo: Es obligatorio llevar a cabo un seguimiento continuo de las transacciones para testificar que estas sean relacionadas con el conocimiento que se tiene del cliente.

Enfoque de la investigación:

Esta investigación adopta un enfoque cualitativo, ya que busca analizar en profundidad la responsabilidad del notario y la aplicación de la debida diligencia en la prevención del lavado de activos en la transferencia de bienes inmuebles en Ecuador. El enfoque cualitativo es adecuado para abordar fenómenos jurídicos y sociales complejos, permitiendo analizar tanto la normativa como las experiencias y percepciones de los actores involucrados, incluso permite realizar un estudio de otras legislaciones. Este tipo de enfoque permite captar la riqueza de significados y matices tanto en contextos legales como sociales. (Flick, 2018). La presente investigación tiene como eje central el estudio la debida diligencia y la responsabilidad del notario ecuatoriano en la prevención del lavado de activos, haciendo especial énfasis en su intervención en los actos de transferencia de bienes inmuebles, considerados como canales sensibles dentro del sistema patrimonial que pueden ser utilizados para encubrir operaciones ilegales. Esta actividad del notario, que combina la fe pública con el control de legalidad, alcanza con más vigorosidad una dimensión preventiva fundamental frente a delitos económicos complejos y transnacionales. En ese hilo, es elemental investigar el contexto y el alcance de la Ley Orgánica de Prevención, Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, actualizada en julio 2024 y en vigencia en

Ecuador. Esta ley implanta de manera clara y precisa el deber cuidado y debida diligencia al que deben someterse y cumplir rigurosamente los sujetos obligados, entre ellos, los notarios, obligándolos entre sus funciones a verificar la identidad de sus clientes, averiguar sobre el origen de los fondos involucrados en las operaciones y reportar cualquier transacción que despierte sospechas prudentes y fundamentadas. En este sentido la debida diligencia no es solo una pretensión legal, sino una herramienta esencial que permite al notario actuar con responsabilidad, ética y conciencia del impacto que sus actos pueden tener en la sociedad. Su correcta aplicación puede marcar la diferencia entre una función notarial pasiva y una proactividad efectiva en la lucha contra el lavado de activos.

Por tanto, esta tesis busca evaluar no solo las obligaciones formales del notario como sujeto obligado a reportar ante las autoridades de control, sino también cómo se vinculan con la práctica cotidiana de sus funciones, particularmente cuando autoriza la compraventa de bienes inmuebles, uno de los escenarios donde más se han detectado riesgos de legitimación de capitales. Con esto, no se trata de cargar al notario con responsabilidades policiales, sino de reconocer su papel preventivo, fortalecer su formación jurídica y ética y dotarlo de herramientas claras y amigables para que pueda actuar sin temor ni ambigüedad, en defensa de la legalidad y del interés público.”

Justificación de los métodos empleados:

Emplearé los métodos deductivo e inductivo. El método deductivo fue utilizado para partir de los principios generales del derecho y aplicar la normativa a casos específicos; el método inductivo se empleará para extraer conclusiones a partir de la observación, análisis de casos prácticos y testimonios de expertos. La combinación de ambos métodos me facilitará una visión integral y profunda del fenómeno estudiado; como recomienda Hernández Sampieri et al.

(2014) profundizar en investigaciones de campo contribuyendo a un análisis más completo en mi investigación académica.

Técnicas e instrumentos de recolección de información:

Investigación documental: Recopilé y analicé de manera minuciosa leyes, reglamentos, resoluciones, manuales de procedimientos, doctrina y jurisprudencia vigente y relevante sobre la celebración de contratos, derechos y atribuciones del notario y todo lo relacionado a la actividad y función notarial, debida diligencia y la prevención del lavado de activos y de otros delitos.

Entrevistas semiestructuradas: Se entrevistó 5 expertos en derecho notarial, seleccionados por su experiencia y conocimiento en la materia, que sirvieron de guía en mi investigación, (notarios y/o abogados).

Las entrevistas fueron semiestructuradas de acuerdo a mi investigación, elaboré preguntas referentes al tema, con el objetivo de obtener información precisa, concretas y, al mismo tiempo, explorar nuevas perspectivas surgidas durante el diálogo. Estas entrevistas se realizaron de forma presencial y virtual, previa autorización y consentimiento informado de los participantes, permitiéndome de esta manera entender el rol, responsabilidad y la vulnerabilidad del notario manera especial en la transferencia de bienes inmuebles.

Criterios de selección documental:

Para la revisión documental, se incluyó únicamente documentos oficiales, doctrinales y jurisprudenciales relevantes de los últimos 15 años, priorizando aquellos que abordaban directamente el rol y la responsabilidad del notario, la prevención del lavado de activos y la debida diligencia en transferencias de bienes inmuebles; este material lo obtuve de las leyes, resoluciones, circulares, comunicados y reglamentos emitidos por el Consejo de la Judicatura o los expedidos por la Unidad de Análisis Financiero y Económico, etc.

Instrumentos de la investigación:

- a) **Guion de entrevista:** Fue elaborado específicamente para este estudio, alineado a los objetivos de la investigación y conforme a la ley y regulaciones vigentes fue validado previamente su pertinencia para el objeto deseado.
- b) **Grabadora digital o aplicación móvil:** este instrumento se utilizó para registrar el contenido de las entrevistas, garantizando la precisión y la posibilidad de un análisis posterior, de este análisis se fueron aclarando las conclusiones de mi proyecto.
- c) **Plantillas de análisis documental y entrevistas:** Lo realicé para parametrizar y sistematizar la revisión y comparación de la normativa, casos y procedimientos similares, estableciendo patrones y temas para un mejor entendimiento de lo encontrado.

Procedimiento de recopilación y análisis de información:

- a) **Planificación:** Se definió el alcance y los objetivos de mi investigación en el ámbito notarial, en coordinación y guía con expertos en la materia
- b) **Recopilación de datos:** Toda la información relevante fue recopilada a través de entrevistas (grabadas y transcritas) y revisión documental, asegurando la confidencialidad y protección de datos sensibles y el cumplimiento de los principios éticos de la investigación, conforme las nuevas disposiciones referentes a la protección de datos personales.
- c) **Análisis de datos:** Se evaluó la información recopilada de las fuentes teóricas como de entrevistas realizadas, mediante técnicas de análisis cualitativo, analizando profundamente el cada tema o documento encontrado en mi proyecto, identificando tendencias, directrices, riesgos y buenas prácticas en el ejercicio notarial.

d) **Informe de resultados:** Se justificó física y digitalmente la información, las entrevistas, los hallazgos importantes del tema, se generó conclusiones y recomendaciones generales, incluyendo el otorgamiento de matrices y manuales internos de debida diligencia.

Justificación de la metodología seleccionada:

Mi elección del enfoque cualitativo y las técnicas mencionadas responde a la necesidad de comprender el fenómeno de estudio en su contexto real, considerando tanto la normativa como la experiencia de los comparecientes clave en el proceso notarial. Esta aproximación a los actores, me permite obtener información detallada y contextualizada, que no puede ser capturada por métodos cuantitativos, asegurando así la pertinencia y profundidad del análisis realizado.

Breve análisis de la legislación comparada respecto a la debida diligencia y responsabilidad del notario en la transferencia de bienes

En Colombia, la función notarial está regulada principalmente por el Decreto 960 de 1970 y leyes complementarias. El notario es considerado un servidor público que ejerce control de legalidad sobre los actos y contratos que autoriza. Sobre debida diligencia: los notarios colombianos deben aplicar la política de “Conozca a su Cliente” (KYC) y verificar la identidad de las partes, la licitud de los fondos y la capacidad jurídica de los comparecientes. A partir de la Ley 1121 de 2006 y la Ley 1908 de 2018 (anticorrupción y lavado de activos), se exige a los notarios reportar operaciones sospechosas a la UIAF – Unidad de Información y Análisis Financiero. En relación a la responsabilidad: en caso de presentar omisión o negligencia, el notario puede incurrir en sanciones administrativas, civiles y penales, las mismas que son ejecutadas por La Superintendencia de Notariado y Registro que ejerce la vigilancia y control, quien además ha emitido directrices específicas para la prevención del lavado de activos en operaciones inmobiliarias. El cumplimiento de estas directrices lleva a obtener buenas prácticas:

como son: implementación de sistemas electrónicos para validar datos y monitorear operaciones sospechosas, atadas a la formación continua en prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo.

En la legislación peruana, la Ley del Notariado (Decreto Legislativo N° 1049) regula la función notarial, considerando al notario un profesional del derecho investido de fe pública igual que en Ecuador, su debida diligencia se encuentra regulada en la Ley N° 27693 (creación de la Unidad de Inteligencia Financiera – UIF Perú), en la que establece que los notarios son sujetos obligados a reportar operaciones sospechosas de lavado de activos. Guiados por la Resolución SBS N° 789-2018 que establece procedimientos específicos para lograr los fines propuestos como: Identificación y verificación de la identidad de clientes y beneficiarios finales. Revisión del origen y licitud de los fondos. Registro y reporte de operaciones inusuales o sospechosas.

Acerca de la Responsabilidad el notario que no acta los procedimientos de debida diligencia, es sancionado por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS), además de afrontar responsabilidades civiles y penales. Utilizan como lo sugiero en mi trabajo, manuales de procedimientos internos y capacitación obligatoria; y, están en conexión y coordinación directa con la unidad responsable (UIF) y con la obligación de guardar archivos de operaciones.

En Chile, la función notarial está regulada por el Código Orgánico de Tribunales y leyes complementarias. La debida diligencia, la regula la Ley N° 19.913 con la creación de la Unidad de Análisis Financiero – UAF, que incluyó a los notarios como sujetos obligados a reportar operaciones sospechosas de lavado de activos. Mantienen el Instructivo UAF N°50 que detalla procedimientos de identificación de personas naturales y jurídicas, verificación de documentación y antecedentes de los bienes; obliga a los notarios a reportar las operaciones sospechosas y uso de formularios electrónicos obligatorios. Sobre la responsabilidad: en cuanto a

la omisión de reportes o la negligencia en los controles expone al notario a sanciones administrativas de la UAF, así como a responsabilidades civiles y penales, por lo cual están obligados al uso de sistemas digitales de registro y reportes automáticos, junto a la capacitación permanente al notario y su personal.

En España, la función notarial tiene una larga tradición y está regulada por la Ley del Notariado y normativa complementaria. En cuanto a la debida diligencia, los notarios españoles son sujetos obligados conforme a la Ley 10/2010 de Prevención del Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo, regulada por El Consejo General del Notariado, que tiene establecido procedimientos claros: de identificación exhaustiva del cliente y beneficiario final; análisis del origen de los fondos y de la capacidad de las partes; Reporte de operaciones sospechosas al SEPBLAC (Servicio Ejecutivo de la Comisión de Prevención del Blanqueo de Capitales e Infracciones Monetarias); creación y existencia de la Base de Datos de Titularidad Real gestionada por el Notariado español. En cuanto a la responsabilidad, el incumplimiento puede derivar en sanciones administrativas, penales y disciplinarias. Los notarios deben mantener un Manual de Prevención de Blanqueo de Capitales y someterse a auditorías periódicas, mantienen la Plataforma tecnológica para control y verificación en tiempo real; utilizan protocolos unificados a nivel nacional y actúan junto a la colaboración con autoridades judiciales y policiales.

OBJETIVOS PROPUESTOS EN LA INVESTIGACIÓN. -

Objetivo General: Conforme la reforma y promulgación de la Ley Orgánica de Prevención del Lavado de Activos y de Financiamiento de Delitos, el objeto general de mi investigación es analizar la responsabilidad del Notario en el marco de la debida diligencia, como mecanismo de prevención del delito de lavado de activos.

Objetivos específicos:

Objetivo específico 1: Analizar el ordenamiento jurídico ecuatoriano y las disposiciones internacionales que regulan la debida diligencia en la transferencia de bienes inmuebles, para identificar sus alcances, limitaciones y repercusiones jurídicas de la responsabilidad del notario.

Objetivo específico 2: Identificar los riesgos y matrices que implica la legitimación de capitales a través de actos de transferencia inmobiliaria en la actividad notarial.

Objetivo específico 3: Establecer herramientas que el notario debe manejar para cumplir con las obligaciones de debida diligencia conforme al acto o contrato para no tener responsabilidad. (sanción administrativa)

Hipótesis:

De lo expuesto y de la necesidad de una seguridad jurídica integra y enmarcado en los objetivos planteados nace la siguiente hipótesis. - **La aplicación adecuada, por parte del notario, de las normas y procedimientos de debida diligencia establecidos en la legislación nacional e internacional contribuye significativamente a prevenir la utilización de actos notariales, como la transferencia de bienes inmuebles, para el lavado de activos y la legitimación de capitales ilícitos.**

CAPÍTULO II:

MARCO METODOLÓGICO

Con lo expuesto en el capítulo anterior, las entrevistas realizadas y sus conclusiones, considero esencial para el desarrollo de esta investigación realizar un análisis exhaustivo y sistemático de las leyes y demás material referente al lavado de activos y la responsabilidad del notario, para que nos permita comprender la intrincada relación entre la función notarial, la aplicación de la debida diligencia, la transferencia de bienes inmuebles y el marco legal destinado a prevenir la filtración de actividades y otros delitos conexos. Más allá de ser una actividad formal o considerada por muchos burocrática, la función notarial es esencial para garantizar la seguridad jurídica preventiva de las partes contratantes y de los entes regentes de la materia, ya que actúa como un filtro y blanda cualquier acción ilegal que pueda perjudicar a las personas y a la transferencia patrimonial en general.

Como custodio de documentos, contratos y de fondos públicos, el notario tiene la responsabilidad notable de autorizar y validar transacciones y actos jurídicos, garantizando que se encasillen a los principios de transparencia, legalidad y buena fe. En este lineamiento, la actuación del notario y su debida diligencia se convierte en una herramienta esencial para los entes de control y para el notariado, pues es quien en primera instancia debe establecer, confirmar y registrar la identidad y la capacidad y voluntad de las partes, así como el origen legal de los fondos y activos involucrados en las transacciones que llegan a su conocimiento. Esta acción no solo cumple un requisito legal, sino también una obligación moral de resguardar a la sociedad contra delitos como la estafa, la evasión fiscal y la financiación de actividades ilegales, entre ellas el lavado de activos.

Además, debido a su naturaleza y valor económico, la transmisión de bienes inmuebles constituye uno de los principales puntos de riesgos para la legitimidad del capital. Precisamente en este ámbito, cobra especial relevancia la correcta aplicación de la ley que previene el dumping de actividades, estableciendo procedimientos y obligaciones específicos para los notarios, como sujetos obligados a controlar y reportar operaciones sospechosas (Ley Orgánica de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento de Delitos, 2024). De esta manera, la combinación de la función notarial, la debida diligencia y el marco legal vigente garantiza la seguridad jurídica preventiva, salvaguardando tanto los intereses de los usuarios, como el interés público en el buen funcionamiento del sistema jurídico y financiero.

Por estas razones, el presente estudio se centra en analizar estos parámetros de forma holística y evaluar su influencia real en la protección de los derechos, la prevención del delito y el fomento de la confianza institucional. Solo mediante una visión holística y crítica de estos componentes se pueden identificar las fortalezas y debilidades del sistema, y de esa manera proponer mejoras que conduzcan a una mayor seguridad jurídica y al desarrollo de un entorno social y económico más justo y transparente, razón por la cual, para entender nuestro objeto del proyecto, considero fundamental el estudio de los siguientes aspectos:

Control de legalidad y la responsabilidad del notario. -

La responsabilidad que tiene el notario en nuestro país como garante del cumplimiento de la legalidad en las transacciones, en especial en lo que respecta al cumplimiento del pago de tributos e impuestos de transferencia (Mogrovejo Jaramillo, 2013), que se cumpla con las condiciones del contrato y el pago acordado y de la suscripción de contratos o escrituras sobre los bienes involucrados y que y no infrinja ninguna disposición legal es el pilar fundamental de sus actuaciones. El notario debe analizar si la documentación es acorde al contrato que se

suscribe, la identificación de las partes es de forma personal o con apoderados, si se presentan de forma voluntaria y saben que es lo que van a firmar y de manera especial y que el objeto de mi estudio, la procedencia del dinero o patrimonio involucrado en la negociación. El no cumplimiento de esta responsabilidad, tanto para el notario como para las partes involucradas en la transacción, encamina que la transferencia tenga un vicio que lleva a la nulidad o invalide del acto y se dé lugar al uso de dinero o capitales obtenidos de manera ilícita dando paso a las acciones legales según el caso. (Delgado Alcívar, 2022).

Autoría de los actos o contratos celebrados ante notario. -

En ésta etapa por parte del notario, también además de la capacidad de redacción del documento y pertenencia, implica examinar que las partes entienden los efectos legales del acto que están realizando y que lo hacen de manera libre y voluntaria, con capacidad, conocimiento, (Ley Notarial Art. 27, 2024) sin coacción o engaño, constituyéndose de esta forma un contrato con una obligación o derecho, el mismo que es redactado por el notario, dando lugar al derecho de autoría (Luis Vargas, 2006) y constituyéndose en ley para las partes que lo suscriben.

Derecho a la atención prioritaria. -

En este punto abordo la importancia de garantizar que los procedimientos notariales relacionados con la transferencia de bienes cumplen o no con principios fundamentales del derecho, como el derecho a la atención prioritaria de los grupos vulnerables en situaciones donde se identifiquen posibles riesgos asociados como vulneración de derechos a personas de atención prioritaria, afectación a la seguridad jurídica y con ello utilización de capitales ilícitos encaminados a la consecución de actos o contratos ilícitos o al lavado de activos. Si bien la obligación del notario es identificar a las personas y rápidamente concluir y establecer las

transacciones sospechosas y dar prioridad a su investigación y verificación salvaguardando el bienestar social. (Valdivieso, G., Ortega, R., & Rodríguez, J., 2019)

La atención prioritaria a determinados grupos en situación de vulnerabilidad, como personas adultas mayores, niñas, niños y adolescentes, mujeres embarazadas, personas con discapacidad y personas en situación de movilidad humana, está reconocida en nuestra Constitución de la República del Ecuador; el Artículo 35, donde se establece que el “***Estado garantizará la protección integral de estos grupos, priorizando su atención y adoptando medidas para su bienestar y desarrollo***”. En el ámbito que nos ocupa, que es la celebración de actos y contratos, el Ecuador ha implementado políticas específicas para asegurar que las personas adultas mayores, mujeres embarazadas, y personas con discapacidad se acojan a una atención prioritaria, pronta y adecuada, salvaguardando sus intereses. Por ejemplo, el Consejo de la Judicatura aprobó en diciembre de 2022, las “***Políticas para la aplicación de exoneraciones y exenciones en la celebración de actos, contratos o diligencias notariales en los que intervengan personas adultas mayores y/o con discapacidad***”. Todas estas estrategias buscan facilitar y garantizar el acceso a servicios notariales para estos grupos, reconociendo su derecho a recibir atención preferente y de calidad; es importante destacar que la legislación y las políticas públicas de nuestro país reflejan un compromiso con la protección y atención preferente de estos grupos en diversos ámbitos, incluyendo el acceso a servicios administrativos, legales, notariales etcétera, tratando de evitar, que esta grupo de personas vulnerables sea parte o se encuentren inmersos en actos ilícitos.

Derecho a la propiedad. -

Al derecho de propiedad (Genaro Eguiguren Valdivieso, 2008) lo relaciona con la transferencia de dominio de bienes, especialmente en situaciones donde pueden existir dudas

sobre la titularidad de las personas y legitimidad del origen de los bienes o los fondos involucrados en la transacción. En este punto se establece la obligación del notario de verificar la capacidad, voluntad y consentimiento de las partes contratantes, ya sea por sus propios derechos o por intermedio de sus mandatarios.

Derecho a la tutela efectiva

En nuestra legislación es el derecho que tenemos los individuos para obtener una protección efectiva de sus derechos (Corte Constitucional del Ecuador, 2018) a través de mecanismos jurídicos apropiados. En el contexto notarial, esto implica que el notario debe garantizar que las transacciones puestas ante él, sean legítimas, no acarren vicios y no estén relacionadas con actividades ilícitas o sujetas de fiscalización, que las partes se acojan a un asesoramiento voluntario de parte de su abogado patrocinador y del notario actuante. (Vargas Luis, 2006) El notario debe velar dentro de su competencia por el cumplimiento de la tutela efectiva, asegurando que todas las partes involucradas en los actos contratos especialmente en la transferencia de bienes cuenten con los elementos y documentos adecuados para proteger sus derechos.

Seguridad jurídica preventiva a través de la Fe Pública. -

Es un atributo esencial del notario, quien, investido por mandato legal, en su función de dar fe pública, garantiza que los actos jurídicos que autoriza se realicen de manera correcta, transparente y con apego a la ley. En este contexto, la seguridad jurídica preventiva (Hans Kelsen) se refiere al conjunto de acciones y medidas que el notario toma para evitar problemas legales personales o disputas futuras entre los contratantes relacionadas con los actos que solemniza, como son las transferencias de bienes.

Matrices de riesgo, diseño y administración del riesgo para prevenir el lavado de activos. -

La elaboración, diseño y administración de matrices de riesgo unificadas en el ámbito notarial representa una herramienta esencial para la prevención del lavado de activos. Las matrices de riesgo permiten identificar, evaluar y gestionar los posibles escenarios en los que podrían presentarse operaciones sospechosas o vinculadas a delitos financieros. En la función notarial, el uso de matrices de riesgo implica analizar factores como el perfil del cliente, el tipo y valor de la transacción, el origen de los fondos, y la frecuencia con la que se realizan ciertos tipos de operaciones.

Considero elemental la implementación obligatoria de matrices de riesgo, con lo cual el notario podrá clasificar las operaciones según criterio y su nivel de exposición al lavado de activos, creando medidas de control diferenciadas para cada caso. A manera de ejemplo, las transacciones que involucren montos elevados de dinero en efectivo, clientes esporádicos o no habituales, fondos provenientes de jurisdicciones consideradas de alto riesgo, necesitarán de una verificación más exhaustiva y la aplicación de procedimientos de debida diligencia reforzada, hasta lograr dar con el lugar exacto y la persona de donde salió el dinero y quien es el beneficiario final.

La gestión eficaz del riesgo, demanda una actualización constante, en los conocimientos críticos y legales del notario, favoreciéndose de los datos utilizados en las matrices, adaptando los procedimientos a las nuevas tipologías de delitos y a las recomendaciones de los organismos internacionales. De esta forma, la capacitación continua del personal notarial es clave para garantizar la correcta interpretación y aplicación de las matrices de riesgo permitiendo una

respuesta y acción oportuna ante señales de alerta y la atenuación de potenciales daños al sistema jurídico y económico.

Delitos predeterminantes, señales de alerta y tipologías

Dentro de este marco de responsabilidad del notario y la prevención del lavado de activos, resulta fundamental que el notario conozca y analice los delitos predeterminantes, las señales de alerta y las principales tipologías asociadas a la legitimación de capitales. Los delitos predeterminantes son aquellos ilícitos previos cuyos recursos pueden ser objeto de lavado de activos, tales como el narcotráfico, la corrupción, el tráfico de armas, la evasión fiscal, entre otros; la identificación de estos delitos es crucial para comprender el origen de los fondos y tomar decisiones informadas durante la ejecución de actos notariales.

Consecuentemente, todas las señales de alerta se convierten en indicadores que, por sí solos o en conjunto, ayudan a evidenciar la existencia de operaciones inusuales o sospechosas. Entre las señales más frecuentes destacan la utilización de testaferros, la fragmentación de transacciones para evitar controles, la falta de justificación de la procedencia de los fondos, y la participación de clientes de alto riesgo o provenientes de jurisdicciones poco cooperantes.

Por su parte las diferentes tipologías, representan a los patrones o esquemas recurrentes que utilizan los delincuentes para lavar activos o blanquear dinero a través de operaciones aparentemente lícitas. Como ejemplo frecuente es la compra y venta de bienes inmuebles mediante sociedades ficticias o la simulación de préstamos hipotecarios. El discernimiento de estas tipologías permite al notario anticiparse solicitar información adicional, para evitar posibles riesgos, reforzar los controles y reportar a las autoridades competentes cualquier hecho que pueda constituir un delito que acarree responsabilidad para las contratantes y para el notario.

Desarrollo y resultado de las entrevistas. -

Como técnica o herramienta de recolección de datos, elegí realizar entrevistas semiestructuradas a notarios y abogados expertos en la materia para obtener información cualitativa, rica y pertinente sobre su experiencia y opinión en la debida diligencia que debe tener un notario en la celebración de contratos y sobre la prevención del lavado de activos y otros delitos relacionados. Las preguntas fueron elaboradas para obtener respuestas que no solo narren los hechos, sino que también denoten el marco legal y la importancia en el que los notarios actúan como principales preventores de actos ilícitos.

En relación a la primera pregunta, se ha definido el marco profesional e histórico del entrevistado, siendo muy necesario para interpretar sus respuestas y encuadrar su testimonio en un marco de autoridad y veracidad; en la segunda pregunta busco identificar la opinión del notario sobre la diligencia debida y la importancia de su rol en la detección y prevención del riesgo de lavado de activos, para establecer su grado de conocimiento y compromiso con los estándares jurídicos y éticos; en relación con la tercera pregunta, las respuestas muestran el interés de los notarios por estar al día en las mejores prácticas y procedimientos específicos para fortalecer los mecanismos de prevención y control. Esta actitud de los notarios demuestra el conocimiento de la responsabilidad que tienen en el sistema jurídico-financiero. Con la cuarta pregunta he revelado que existe un acuerdo entre los entrevistados sobre las limitaciones y dificultades que tienen al momento de aplicar la debida diligencia y la normativa actual en casos donde sospechan que se están cometiendo actos ilegales. Los notarios son conscientes de la magnitud de su responsabilidad como fedatarios de la legalidad y de la necesidad de disponer de instrumentos normativos y tecnológicos apropiados para el cumplimiento de su función de control, pero a la vez saben los vacíos y consecuencias jurídicas en su contra al momento de hacerlo. En la quinta pregunta se

adentra en casos prácticos, muy enriquecedores para conocer los errores y aciertos en la práctica del sistema de reporte de operaciones sospechosas. La opinión de los notarios sobre la eficacia de tales sistemas o manuales representan una valiosa contribución para detectar puntos de mejora y reforzar la colaboración interinstitucional. En la sexta pregunta, los expertos entrevistados han expresado sus opiniones sobre la actualización de contenidos y la capacitación continua como elementos esenciales para el buen desempeño de sus funciones. Con la pregunta número siete se han recogido recomendaciones y propuestas concretas de los notarios para mejorar los mecanismos de prevención y reporte y para refinar los marcos legales y prácticos relacionados con la materia de estudio. Finalmente, la octava pregunta ha permitido conocer la opinión de los notarios sobre los cambios normativos e institucionales que han mejorado a su práctica diaria. Esta comparación entre la ley y la realidad puede evaluar cómo ha cambiado el papel del notario en la prevención, anticipar futuras tendencias y necesidades legales.

Estructura de la Propuesta. -

En términos de estructura organizativa y metodológica, la presente investigación es cualitativa, no es experimental, y está orientada a la exploración de conceptos, herramientas y resultados que inciden en la agencia y debida diligencia del notario. Esta elección metodológica se justifica al poder observar y analizar de forma objetiva los fenómenos y riesgos involucrados sin manipular las variables que componen el campo de estudio. De esta manera, la información recogida y la propuesta elaborada permanecen en su estado natural, asegurando que los datos reflejen la realidad observada y no una manipulación por parte del investigador. En tal sentido, he privilegiado la autenticidad y limpieza de los cimientos teórico-normativos y de las narrativas/testimonios de los actores entrevistados sobre el problema que se investiga.

Por la profundidad del estudio, mi investigación se clasifica en tres niveles complementarios: exploratorio, descriptivo y explicativo. El nivel exploratorio ha servido para reconocer los antecedentes históricos, sociales y jurídicos que dieron lugar al problema de investigación y, por lo tanto, ubicarlo en el contexto jurídico-profesional del notariado. En tanto que el nivel descriptivo ha llegado a precisar las consecuencias y manifestaciones del problema en el ejercicio cotidiano de las competencias, funciones y responsabilidades notariales, dando cuenta de los problemas y casos concretos que enfrentan en la prevención del lavado de activos. Finalmente, el nivel explicativo buscó determinar las causas, efectos y posibles soluciones de la situación investigada, revelando los factores que influyen en la capacidad y agencia del notariado como primer filtro obligatorio de control en la detección y reporte de operaciones consideradas sospechosas o encaminada al lavado de activos, con sus obstáculos y ventajas.

Justificación, descripción y discusión de la propuesta de estudio.-

La función notarial en Ecuador, especialmente en lo referente a la transferencia de bienes inmuebles, ha adquirido en los últimos tiempos una injerencia singular. Este enigma responde, una parte, a la creciente y actual avance delincriminal sumado a la complejidad de las transacciones de transferencia de bienes y por otra, a la robustez de las regulaciones nacionales e internacionales destinadas a prevenir delitos económicos como el lavado de activos. De esta manera, el rol y agencia del notario no puede verse como una simple formalidad burocrática, sino como una auténtica muralla de protección para la legalidad, transparencia y la confianza social en la transferencia patrimonial.

La presente propuesta de aplicación inmediata parte del reconocimiento de que, en el escenario actual, la labor del notario ha dejado de ser únicamente la de un fedatario pasivo para convertirse en un agente activo de control y prevención. Mi investigación se enfocó en analizar

en profundidad el rol y la responsabilidad del notario en la aplicación de la debida diligencia, entendida como la serie de procedimientos y controles exigidos por la ley para identificar, analizar y mitigar los riesgos de operaciones ilícitas en el ámbito notarial. Se trata de una cuestión de gran relevancia y actualidad, pues la adecuada implementación de los mecanismos propuestos, puede marcar la diferencia entre una función notarial que contribuye a la seguridad jurídica y otra que, por desconocimiento o negligencia, facilita la comisión de graves actos o delitos económicos.

Con la globalización de los mercados y la sofisticación de las astucias criminales han hecho del lavado de activos un problema transnacional, con impactos directos en la economía y en la confianza de los ciudadanos en las instituciones. En el Ecuador, el mercado inmobiliario se ha identificado como uno de los canales más sensibles a la infiltración de capitales de origen ilícito, dada la facilidad con la que pueden blanquearse grandes sumas a través de la transferencia de bienes inmuebles. Frente a este riesgo, el Estado ha incrementado la carga regulatoria sobre diferentes actores claves del sistema, entre ellos los notarios, quienes, por mandato de la Ley Orgánica de Prevención, del Delito de Lavado de Activos y su Reglamento, tienen la calidad de sujetos obligados a reportar operaciones de dinero o contratos considerados sospechosos, encaminados a la legitimación de capitales ilícitos.

En la vida diaria, subsisten importantes vacíos y desafíos legales; por una parte, muchos notarios aún consideran la debida diligencia como un simple trámite o requisito administrativo, sin percibir su carácter importante de prevención y su función estratégica neutralizante en la lucha contra el crimen organizado en relación al lavado de activos. Por otra parte, la falta de capacitación y formación constante y específica en la materia, la ausencia de herramientas tecnológicas adecuadas y la insuficiente coyuntura o coordinación con las autoridades de control

generan brechas en el sistema que pueden ser aprovechadas por quienes buscan legitimar capitales ilícitos. El problema se agrava ante la falta de una educación institucional orientada a la prevención y la necesidad de fortificar la ética profesional y el control interno en las notarías.

Todo ello considero pone en riesgo no solo la eficacia de la función notarial, sino también la seguridad jurídica del país en su conjunto. En este contexto, mi propuesta cobra especial relevancia, pues aspira a transformar la visión y la práctica de la función notarial en lo que respecta a la prevención del lavado de activos. Mi investigación, sustentada en un análisis doctrinario, normativo y empírico, propone la consolidación de un manual integral de debida diligencia notarial, que combine la observancia estricta de la ley, con el desarrollo de competencias profesionales, el uso de tecnologías avanzadas y la adopción de buenas prácticas nacionales y guiados por normas internacionales.

La razón de ser de esta propuesta radica en la urgente necesidad de fortalecer el eslabón notarial dentro del sistema de prevención de operaciones sospechosas y el cometimiento de delitos económicos. El notario, por su posición privilegiada es uno de los controles previos de la legalidad de los actos y contratos, tiene la capacidad de detectar y bloquear operaciones sospechosas antes de que produzcan efectos jurídicos y patrimoniales irreversibles. En este escenario los notarios adquieren singular importancia que los obliga a adoptar las previsiones que sean necesarias para analizar adecuadamente la información de los usuarios, y trámites a otorgar. Por tanto, dotar al notariado de herramientas conceptuales, normativas y prácticas robustas no solo beneficia a las partes intervinientes en cada acto, sino que protege los intereses colectivos y la credibilidad del sistema legal del Estado Ecuatoriano.

Desde una perspectiva ética, el notario está llamado a actuar no solo como garante de la legalidad formal, sino como agente de prevención social y custodio de la confianza pública. La

correcta aplicación de la debida diligencia es, por tanto, un imperativo no solo legal, sino también moral, que requiere de un conocimiento profundo de la normativa, una actitud proactiva y un compromiso constante con la formación y la actualización profesional, todo esto nos lleva analizar varios pilares de estudio fundamentales:

Relevancia social y jurídica de la propuesta

La propuesta responde a una problemática de alto impacto social y jurídico, “el lavado de activos”, el mismo que al permitir la infiltración de recursos de origen delictivo en la economía formal de un país, distorsiona la competencia y actuación del notario, debilita la confianza ciudadana y favorece la proliferación de delitos conexos como la corrupción y el fraude. En el ámbito notarial, la transferencia de bienes inmuebles es una de las operaciones más usadas y susceptibles a la manipulación de los grupos delictivos, por lo que la intervención activa y ética del notario es indispensable para minimizar su accionar. La función notarial, tal como la concibe la legislación ecuatoriana, va mucho más allá de la mera certificación de firmas o la autenticación de documentos, el notario en la actualidad es un actor clave en la estructuración y otorgamiento de actos jurídicos seguros, alcanzando la prevención de conflictos futuros y consolidando un tráfico patrimonial confiable. La aplicación rigurosa y reflexiva de la debida diligencia es, por tanto, una garantía de protección para todas las partes y para el sistema jurídico en general.

Pertinencia de la propuesta enfocada en la normativa vigente y de antecedentes doctrinales. -

La propuesta se sustenta en un análisis exhaustivo del marco legal ecuatoriano, así como de las mejores prácticas internacionales vinculantes en la materia y recomendadas por organismos como el GAFI (Grupo de Acción Financiera Internacional). La Ley Orgánica de

Prevención del Lavado de Activos, el Código Orgánico de la Función Judicial, Código Civil y la Ley Notarial, que establecen obligaciones claras y procedimientos específicos que los notarios deben cumplir en materia de identificación de clientes, voluntad de las partes en la celebración de contratos, verificación de la licitud de los fondos y reporte solicitados por los entes reguladores, de operaciones consideradas sospechosas. Asimismo, la doctrina jurídica moderna coincide en señalar que la responsabilidad del notario no se agota únicamente con el cumplimiento formal de la ley, sino que exige un ejercicio reflexivo, ético y orientado a la prevención de riesgos. Este enfoque holístico, que articula el conocimiento técnico de la materia con la sensibilidad social, es precisamente el que inspira mi propuesta y metodológica.

Viabilidad, sostenibilidad y ejecución de la propuesta. -

El implementar de un modelo o manual integral de debida diligencia, de verificación de riesgos y responsabilidad notarial, considero es perfectamente viable en el territorio ecuatoriano, siempre que se cuente con la participación y compromiso de los entes implicados y el respaldo de las autoridades de control. Permitir el uso de tecnologías de información, la capacitación continua del personal notarial, incluido el notario y la consolidación con las plataformas de la Unidad de Análisis Financiero y Económico y el Sistema Informático Notarial, son factores que contribuyen significativamente a la sostenibilidad de mi propuesta.

De esta manera basándome en la experiencia comparada en otros países demuestra que la adopción de un manual guía con buenas prácticas de debida diligencia, una constante actualización de los procesos y la cooperación de actores y entes de control son elementos claves para lograr la eficacia del sistema de prevención y control, reforzando a su vez agencia y la responsabilidad que tiene el notario en los actos celebrados ante él. Los países analizados han avanzado en la implementación de controles rigurosos, uso de tecnología, formación y

coordinación interinstitucional, y en la imposición de responsabilidades claras al notariado. Por ello, y como conclusión de la investigación, mi propuesta plantea en síntesis, establecer protocolos claros y uniformes para todos los notarios, con la implementación de sistemas de búsqueda actualizados en línea tanto de personas como de bienes, elaboración, concientización e implementación de un manual unificado con reglas de uso obligatorio para todos los notarios respecto a debida diligencia y responsabilidad, vinculado con auditorías internas y líneas directas de reporte, de modo que el notariado se consolide como un verdadero agente de control previo y de protección, logrando con esto una verdadera consolidación de la norma y de la seguridad jurídica.

CONCLUSIONES

La figura del notario, lejos de ser un mero actor pasivo en la formalización de actos jurídicos, se erige en la actualidad como un protagonista insustituible en la protección del sistema legal y financiero frente al flagelo del lavado de activos y otros delitos conexos.

- a) La función notarial ecuatoriana es esencial para la prevención del lavado de activos en transferencias inmobiliarias, pues su actuación constituye el primer filtro de legalidad y seguridad jurídica, permitiendo identificar y bloquear operaciones sospechosas antes de que tengan efectos patrimoniales y jurídicos irreversibles; así, el fortalecimiento conceptual, normativo y tecnológico de la función del notario potencia la protección tanto de los intereses particulares como del sistema legal en su conjunto.
- b) La debida diligencia y el uso sistemático de herramientas como matrices de riesgo, políticas “conozca a su cliente” y tecnologías de monitoreo avanzado, constituyen elementos necesarios para que el notario ejerza una labor preventiva eficiente frente al lavado de activos, consolidando su rol de agente de control y protección jurídica en el Estado ecuatoriano, todo esto debe darse resguardando la protección de datos personales y promoviendo la transparencia en todas las transacciones.
- c) La evidencia recogida, mediante entrevistas y el análisis documental demuestra que existe una quebradura práctica y formativa, por lo que la capacitación continua y la actualización normativa deben asumirse como compromisos permanentes, con el fin

de garantizar la excelencia y efectividad de la función notarial alcanzando la consolidación de un Estado de Derecho confiable y transparente.

Este aporte busca, en su conjunto, transformar la función notarial en un auténtico baluarte de seguridad jurídica, confianza ciudadana y transparencia institucional, contribuyendo al fortalecimiento de un entorno social y económico más equitativo, sostenible y resiliente ante los constantes cambios y desafíos del lavado de activos.

RECOMENDACIONES

Después del estudio realizado en mi investigación, considero imperioso implementar y fortalecer a las normas y herramientas legales vigentes, con modelos de gestión automatizados, con estándares de rendimiento y eficiencia, junto a medidas concretas de control y capacitación que mejoren la agencia y blinden la responsabilidad que tiene el notario en los diferentes trámites y contratos celebrados ante él, fortaleciendo su actuación preventiva de control en el cometimiento de actos o situaciones ilícitas, conforme lo controla y ordena la Constitución, Código Integral Penal, Ley Orgánica para la Prevención y Erradicación del Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos (LOPAED), y la Ley Notarial de la siguiente manera.

1. Integración de nuevas tecnologías para la gestión de riesgos. -

Se recomienda la incorporación obligatoria de sistemas tecnológicos avanzados para el registro y monitoreo de operaciones notariales, conectados en tiempo real con bases de datos oficiales, que permitan la identificación automática de acciones sospechosas y alertas tempranas, disminuyendo los riesgos de error humano y fortaleciendo la responsabilidad preventiva del notario.

2. Protección y manejo responsable de datos personales

Es indispensable la aplicación estricta de políticas de protección y manejo responsable de datos personales, cumpliendo la Ley Orgánica de Protección y Uso de Datos Personales, para resguardar la integridad del proceso notarial, la confianza ciudadana y la seguridad jurídica, evitando vulnerabilidades que generen responsabilidad al notario.

3. Capacitación continua del notario y formación del personal

Se recomienda institucionalizar la capacitación continua y especializada de los notarios y su personal, mediante talleres y seminarios orientados a la actualización en herramientas de prevención, detección de señales de alerta y conocimiento de nuevas tipologías delictivas en lavado de activos, fortaleciendo así la cultura de legalidad y prevención en todos los niveles del sector notarial.

Adoptar estas propuestas permiten y articulan directamente el cumplimiento de los objetivos trazados y responden a las evidencias encontradas en la investigación, proporcionando herramientas concretas para la mejora de la función notarial en la prevención del delito de lavado de activos en Ecuador, dejando a un lado el libre albedrío del notario.

Referencias Bibliográficas

Aguilar. (2002). La fe pública base de la eficiencia del documento notarial. Revista de Derecho Notarial de la Asociación Nacional del Notariado Mexicano, Pags. 441- 442.

Armijos Mera, R. (2017), Derecho Notarial, Quito- Editorial Jurídica Cevallos.

Asamblea Nacional. (2016). Ley Orgánica de Gestión de la Identidad y Datos Civiles.

Quito-Ecuador:

Asamblea Nacional del Ecuador. (2008). Constitución de la República del Ecuador- Quito: Editorial, Corporación de Estudios y Publicaciones.

Andrade Torres Paola, 2021, Quito, Nulidad de Escritura Pública, Nulidad de Actos y Contratos, Falsedad de Instrumento Público.

Ayala, A. (2005). Práctica de Derecho Notarial. Quito: Ediciones Jurídicas Carpol.

Bermúdez, Jorge (2005) El principio de confianza legítima en la actuación de la administración como límite a la potestad invalidaría.

Bustamante, María de Lourdes (2024). La responsabilidad del notario en la prevención de los delitos de lavado de dinero y financiamiento del terrorismo en el Ecuador; Repositorio digital de la Universidad de los Andes.

Castillo Carvajal, Alberto (2014) La responsabilidad civil del notario en la legislación ecuatoriana. Repositorio Pontificia Universidad Católica del Ecuador.

Delgado Alcivar C. (2022) La Responsabilidad como límite a la fe notarial de las escrituras públicas.- Corporación de Estudios y Publicaciones.

Eguiguren Valdivieso, Genaro, (2008), Derecho de propiedad en el Ecuador.

Corporación Editora Nacional.

Flick U, (2008) Introducción a la Investigación Cualitativa (6ª ed.)

Jiménez Pichardo, C. L., & Zeledón Arancibia, N. E. (2010). Importancia de la escritura pública para la producción de sus efectos jurídicos. Universidad Centroamericana: <http://repositorio.uca.edu.ni/615/1/UCANI2963.pdf>

Kelsen, H. (2007). Teoría Pura del Derecho (2ª ed.). México: Editorial Porrúa.

Ley Notarial Vigente. - Asamblea Nacional. 2024.

López Medel, Jesús. Propiedad Inmobiliaria y Seguridad Jurídica. Estudios de Derecho y Sociología Registral.- Editorial: CRPME.

López Vinuesa, (2012) Teoría del Derecho Notarial Ecuatoriano.- Big Copy-Riobamba.

Martínez Andrade, J. (2016) Apuntes del Derecho Notarial Ecuatoriano.

Mogrovejo Jaramillo, (2013) Impuestos locales a las transferencias de dominio de bienes inmuebles.

Sampieri R., (2006). Enfoque cualitativo y cuantitativo de la investigación.

Metodología de la investigación. McGraw-Hill. Cuarta edición. p.3-26.

Valdivieso G., Ortega R. & Rodríguez, J. (2019). Comentarios a la Ley Notarial.

Quito-Ecuador.- Corporación de Estudios y Publicaciones.

Vargas Luis, (2006). Práctica Forense Civil. Derecho Notarial Ecuatoriano. Quito-Ecuador: Editorial- Pudeleco.

Zavala Hoyos Mario, (2012) Manual práctico de derecho notarial, actos y contratos.

ANEXOS. -

Preguntas utilizadas para la entrevista a los expertos en la materia

CUESTIONARIO:

1. ¿Cuál es su experiencia en el campo notarial y cuánto tiempo ha trabajado en la transferencia de bienes inmuebles?
2. ¿Cómo define la debida diligencia en el contexto de su trabajo diario como notario?
3. ¿Qué procedimientos específicos sigue al realizar una transferencia de bienes inmuebles para garantizar que no haya riesgo de lavado de activos?
4. ¿Cuáles son las principales dificultades que enfrentan los notarios al aplicar medidas de debida diligencia en su práctica?
5. ¿Ha reportado alguna transacción como sospechosa a la Unidad de Análisis Financiero (UAFE)? Si es así, ¿puede compartir su experiencia?
6. ¿Qué tipo de formación o capacitación ha recibido sobre la prevención del lavado de activos y la debida diligencia? ¿Considera que es suficiente?
7. ¿Qué recomendaciones sugiere para mejorar el marco legal y las prácticas notariales en la prevención del lavado de activos?
8. ¿Qué cambios (buenos o malos) ha observado en la normativa o actuaciones notariales desde la reforma de la Ley Orgánica de Prevención, Detección y Combate del Delito de Lavado de Activos?

DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, **Ramiro Giovanni Berrones Torres**, con C.C: # **1714764725** autor del trabajo de titulación: **“LA DEBIDA DILIGENCIA Y LA RESPONSABILIDAD DEL NOTARIO EN LA PREVENCIÓN DEL LAVADO DE ACTIVOS EN LA TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES EN ECUADOR”**. Previo a la obtención del grado de **Magíster 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 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, 14 de marzo de 2026



Firmado electrónicamente por:
**RAMIRO GIOVANNY
BERRONES TORRES**

Validar únicamente con Firma@C

f. _____

Ab. Ramiro Giovanni Berrones Torres
C.C: 1714764725

FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE GRADUACIÓN

TÍTULO Y SUBTÍTULO:	La debida diligencia y la responsabilidad del notario en la prevención del lavado de activos en la transferencia de bienes inmuebles en Ecuador		
AUTOR(ES):	Abg. Berrones Torres, Ramiro Giovanny		
REVISOR(ES)/TUTOR(ES):	Ab. Ricky Benavides Verdesoto, Mgr; Maricruz Molineos Toaza, Ph.D.		
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 Derecho Notarial y Registral		
FECHA DE PUBLICACIÓN:	14-marzo-2026	No. DE PÁGINAS:	51 p.
ÁREAS TEMÁTICAS:	Derecho notarial		
PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:	Debida diligencia, El notario, la responsabilidad del notario, lavado de activos.		
RESUMEN/ABSTRACT (150-250 palabras): The role of the notary in Ecuador today is essential for preventing and eradicating money laundering, especially in the transfer of real estate, which represents one of the main avenues for legitimizing illicit funds. With the reform of the Organic Law on the Prevention, Detection, and Combating of the Crime of Money Laundering and the Financing of Other Offenses, notaries have been incorporated as obligated parties to implement more rigorous due diligence measures and to assume greater responsibility in their actions. To that end, there are significant gaps in the understanding and application of these obligations. The apparent responsibility of the Ecuadorian notary as the faithful guarantor of authenticity and holder of public faith must be examined and interpreted in depth; it is imperative to assess their due diligence, their duty of care in accepting and formalizing legal acts, and in embodying the will of individuals, always considering all administrative, civil, criminal, ethical, and other consequences of their actions, all guided by the principles of rogation, control, and prevention that must prevail in their work. My research proposes to address these gaps or shortcomings, clearly highlighting the need for a user friendly, effective tool tailored to the systems needs and challenges an indispensable manual or regulatory guide that consolidates criteria for action in the face of suspicious transactions that could lead to the commission of money laundering. This manual, promoted by the Ecuadorian Federation of Notaries, the Council of the Judiciary, and or the Financial and Economic Analysis Unit, would help strengthen and reinforce the notarial function, ensuring that the notary's preventive measures do not undermine public trust in the legal system, bolstering their role without affecting the principle of legal certainty.			
ADJUNTO PDF:	☒ SI	☐ NO	
CONTACTO CON AUTOR/ES:	Teléfono: 0999849487	E-mail: cleric1978@hotmail.com	
CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE):	Nombre: María Auxiliadora Blum Moarry		
	Teléfono: 0969158429		
	E-mail: maria.blum02@cu.ucsg.edu.ec		