



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

**MAESTRÍA EN DERECHO MENCION DERECHO
NOTARIAL Y REGISTRAL**

TEMA:

**Determinación de la responsabilidad penal del notario en la
suplantación de identidad de las personas que celebran
la transferencia de bienes inmuebles**

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

Autor

Camacho Acaro, Keiko Sofia

Marzo, 2026



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
SISTEMA DE POSGRADO

**MAESTRÍA EN DERECHO MENCIÓN DERECHO NOTARIAL Y
REGISTRAL**

CERTIFICACIÓN

Certificamos que el presente trabajo de titulación, fue realizado en su totalidad por **Camacho Acaro, Keiko Sofía**, como requerimiento para la obtención del Grado Académico de **Magister en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral**.

REVISORES

Ab. Ricky Benavides Verdesoto, Mgtr.
Revisor de contenido

Dra. Maricruz Molineros Toaza, Ph.D

Revisor de metodología

DIRECTOR DEL PROGRAMA

Ab. Ricky Benavides Verdesoto, Mgtr.

Guayaquil, a los 14 días del mes 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, Keiko Sofía Camacho Acaro

DECLARO QUE:

El examen complejo: “**Determinación de la responsabilidad penal del notario en la suplantación de identidad de las personas que celebran la transferencia de bienes inmuebles**”, previo a la obtención del **Grado Académico de Magister en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral**, ha sido desarrollado en base a una investigación exhaustiva, respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan al pie de las páginas correspondientes, cuyas fuentes se incorporan en la bibliografía. Consecuentemente este trabajo es de mi total autoría.

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

Guayaquil, a los 14 días del mes de marzo del año 2026

EL AUTOR

f. _____

Camacho Acaro, Keiko Sofía



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
SISTEMA DE POSGRADO

**MAESTRÍA EN DERECHO MENCIÓN DERECHO NOTARIAL Y
REGISTRAL**

AUTORIZACIÓN

YO, KEIKO SOFÍA CAMACHO ACARO

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: **“Determinación de la responsabilidad penal del notario en la suplantación de identidad de las personas que celebran la transferencia de bienes inmuebles”**.

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:

Camacho Acaro, Keiko Sofía



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

SISTEMA DE POSGRADO
MAESTRÍA EN DERECHO MENCION DERECHO NOTARIAL Y
REGISTRAL

INFORME DE COMPILATIO

**INFORME DE ANÁLISIS**
magister

KEIKO SOFIA CAMACHO ACARO

0%

Textos sospechosos

0% Similitudes

0% similitudes entre nombres
0% entre las fuentes mencionadas
0% idiomas no reconocidos (ignorado)

Nombre del documento: KEIKO SOFIA CAMACHO ACARO.pdf
ID del documento: 25ed9f54c86a48c52d9613918d54188906c1eed1
Tamaño del documento original: 303.00 kb

Depositante: Rocky Jack Beraydes Verdesoto
Fecha de depósito: 12/12/2025
Tipo de carga: interfaz
Fecha de fin de análisis: 12/12/2025

Número de palabras: 3409
Número de caracteres: 35.054

Ubicación de las similitudes en el documento:

AGRADECIMIENTO

Expreso mi más sincero y profundo agradecimiento a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil por haberme brindado la oportunidad de formar parte de la VI Promoción de la Maestría en Derecho, mención Derecho Notarial y Registral.

A mis docentes, por su dedicación, rigor académico y por compartir con generosidad su conocimiento y experiencia; a las autoridades y al personal administrativo, por su apoyo constante y compromiso institucional; y a mis compañeros de promoción, por el compañerismo, el intercambio de ideas y el crecimiento conjunto durante este proceso.

Este logro representa no solo una meta alcanzada, sino también una motivación para continuar ejerciendo la profesión con ética, responsabilidad y excelencia, honrando los valores que distinguen a esta prestigiosa casa de estudios.

A todos, mi gratitud y reconocimiento.

DEDICATORIA

A Dios

Por darme salud y fuerza para continuar, mostrándome siempre que su tiempo es el más perfecto, por fortalecer mi corazón e iluminar mi mente con sabiduría para expandir mis conocimientos, Gracias Dios mío.

A mis Padres

Por siempre creer en mí, por ser el pilar fundamental en mi crecimiento, tanto personal como profesional, por siempre apoyarme y estar presente en cada paso de mi vida, por inculcarme grandes valores y por todo su sacrificio, a ustedes les dedico cada éxito y cada logro en mi vida.

A mis queridos: hermanos y bellas sobrinas gemelas: Amalita & Aitanita

Por su apoyo y confianza en cada paso y decisión que tomo, por alentarme a seguir preparándome y aumentando mis conocimientos para seguir trabajando con honestidad y responsabilidad en cualquier espacio en el que me encuentre, por nunca dudar de mis capacidades y lo que puedo lograr si lo hago con amor y dedicación, Gracias de todo corazón.

ÍNDICE DE CONTENIDO

AGRADECIMIENTO	VI
DEDICATORIA	VII
ÍNDICE DE CONTENIDO	VIII
ÍNDICE DE TABLAS	XII
ÍNDICE DE ANEXOS	XII
Resumen	XIII
Abstract.....	XIV
1. INTRODUCCIÓN	1
1.1. Contextualización de la problemática de la suplantación de identidad en el ámbito notarial.....	1
1.2. Relevancia jurídica y social en el Ecuador.....	2
1.3. Delimitación	3
1.4. Resultados esperados	3
2. MARCO TEÓRICO	4
2.1. Antecedentes legales.....	5
2.2. Naturaleza jurídica del notario	9
2.2.1. Funcionario público con facultades delegadas	9
2.2.2. Fe pública del notario	9
2.2.3. Autonomía y responsabilidad.	9
2.3. Funciones que se consideraban públicas y delegadas	10
2.3.1. Autenticación de documentos.....	10
2.3.2. Certificación de hechos	10
2.3.3. Verificación de la capacidad de las partes	10
2.3.4. Garantía de legalidad y formas.	11

2.4. La función pública delegada implica	11
2.4.1. Protección de los derechos ciudadanos	11
2.5. Deberes de los notarios	11
2.5.1. Obligaciones del notario según la Ley Notarial	12
2.6. Principios notariales.....	12
2.6.1. Principio de fe pública	12
2.6.2. Principio de veracidad.	13
2.6.3. Principio de seguridad jurídica.....	13
2.6.4. Principio de legalidad.	13
2.6.5. Principio de autoría del documento.....	14
2.6.6. Principio de forma.....	14
2.6.7. Principio de libre elección.	14
2.6.8. Principio de rogación.	15
2.6.9. Principio de intermediación o inmediatez	15
2.6.10. Principio de unidad de acto.....	15
2.6.11. Principio de reserva, secreto profesional o secrecía.....	15
2.7. Concepto y tipología de la suplantación de identidad	16
2.8. Transferencia de bienes inmuebles y sus formalidades legales.....	17
2.8.1. Concepto de transferencia de bienes	17
2.8.2. Requisitos esenciales para la transferencia	17
3. MARCO LEGAL	19
3.1. Constitución de la República del Ecuador	19
3.2. Código Orgánico Integral Penal.	19
3.3. Ley notarial	20
3.4. Responsabilidad penal	20
3.4.1. Responsabilidad penal de funcionarios públicos y notarios	20

3.4.2. Jurisprudencia relevante.	20
3.4.3. Análisis jurídico de la Sentencia	22
3.5. Derecho comparado.....	24
3.5.1. México.	24
3.5.2. Colombia	27
3.5.3. Chile	29
4. MARCO METODOLÓGICO	33
4.1. Tipo y enfoque.....	33
4.2. Métodos y técnicas	33
4.2.1. Método hermenéutico	33
4.2.2. Método analítico	33
4.2.3. Método comparativo.....	33
4.3. Técnicas revisión documental	34
4.4. Población.....	34
4.5. Muestra.....	34
4.6. Método	34
5. PRESENTACIÓN DE RESULTADOS.....	35
5.1. Análisis de Resultados	35
Ley notarial ecuatoriana	36
Método descriptivo	37
Método de análisis	37
Método de comparación:.....	38
5.2. Propuestas para la reforma legislativa	38
Marco legal a reformar.....	38
Delitos contra la fe pública.....	39
Reformas complementarias	40

6. CONCLUSIONES	42
7. RECOMENDACIONES	43
8. BIBLIOGRAFÍA	44
9. ANEXOS	47
Determinación de la responsabilidad penal del notario en la suplantación de identidad en la transferencia de bienes inmuebles en Ecuador	52

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Cuadro comparativo entre México y Ecuador	26
Tabla 2. Cuadro comparativo entre Colombia y Ecuador	28
Tabla 3. Cuadro comparativo entre Chile y Ecuador.....	31

ÍNDICE DE ANEXOS

Anexo 1. Marco regulatorio en el Ecuador	47
Anexo 2. Fragmentos de la Ley Notarial y Código Orgánico de la Función Judicial sobre obligaciones y responsabilidades notariales.	49
Anexo 3. Disposiciones constitucionales sobre el derecho a la identidad y seguridad jurídica.....	50

Resumen

El objetivo del presente trabajo, es analizar la responsabilidad penal del notario cuando hay suplantación de identidad en el contexto de la transferencia de bienes inmuebles en Ecuador. Para conseguir esto, se analizan las leyes vigentes, como la Ley Notarial, el Código Penal y otras regulaciones relacionadas, así como jurisprudencia pertinente sobre el asunto. Se utilizó la perspectiva analítica jurídica como metodología, con el propósito de establecer las responsabilidades y sanciones para los notarios que no cumplen con sus deberes de verificación de identidad y diligencia. Para ello, se llevó a cabo una revisión documental y un análisis de casos prácticos.

Los resultados muestran que la negligencia u omisión del profesional en la supervisión de la identidad durante el traspaso de bienes raíces puede ser un delito contemplado por el Código Penal ecuatoriano, lo cual puede generar responsabilidad penal directa. Además, se reconocen vacíos y desafíos en la regulación y el control, lo que obstaculiza la prevención efectiva de estos delitos. Por último, se concluye que es urgente reforzar los mecanismos de control y sanción para los notarios, fomentando una capacitación más amplia y rigurosa en los procesos notariales para asegurar la seguridad jurídica.

Palabras claves: responsabilidad penal, bienes inmuebles, diligencia, notarial.

Abstract

This study aims to examine the criminal liability of notaries when identity theft occurs in the context of real estate transfers in Ecuador. To achieve this, the current legal frameworks are examined, including the Penal Code, the Notarial Law, and other related regulations, as well as relevant case law on the subject. The methodology used was a legal analytical approach, which included document review and case study analysis, with the aim of determining the responsibilities and penalties applicable to notaries who fail to comply with their identity verification and due diligence obligations.

The results show that the omission or negligence of notaries in supervising identity in the transfer of real estate may constitute a crime under the Ecuadorian Penal Code, generating direct criminal liability. Furthermore, gaps and challenges in regulation and control are identified, which hinder the effective prevention of these crimes. Finally, it is concluded that it is urgent to strengthen oversight and sanctioning mechanisms for notaries, promoting greater training and rigor in notarial processes to ensure legal certainty.

Keywords: criminal liability, real estate, due diligence, notarial.

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Contextualización de la problemática de la suplantación de identidad en el ámbito notarial.

La adquisición y comercialización bienes muebles o inmuebles, es una actividad económica que genera un gran movimiento económico en el país. Este tipo de trámites incluye: la legalización de contratos de compra venta, escrituras, traspasos etc. En virtud del principio de buena fe, deben ser avalados por un notario, quien con su firma dará fe de la legalidad de la transacción y de la validez de los documentos que formen parte del negocio. No obstante, ha ocurrido en varias ocasiones que individuos sin escrúpulos han hecho transferencias de propiedades inmobiliarias suplantando la identidad de otro, y el notario ha respaldado la operación con su firma, lo que podría perjudicar a terceros. En otro orden de cosas, el propósito de este trabajo es establecer qué clase de responsabilidad tendría el notario, considerando que nuestra legislación penal no establece sanciones en relación al tema de estudio.

Se ha sostenido, que el notariado se expresa en la práctica a través de un grupo de atribuciones, esta última es una prerrogativa del poder público, cuyo propósito es declarar el derecho mediante una manifestación que organiza el acto jurídico (Cárdenas, 2018, p. 9). Por lo tanto, este trabajo investigativo es esencial, dado que el notario desempeña un papel clave al validar los documentos relacionados con una transacción. Si la negligencia y el dolo están presentes en su labor, esto podría desencadenar un fraude de gran magnitud que afecte a individuos e impide que el sistema inmobiliario sea transparente. Es por esto que es esencial contar con una legislación exacta y una responsabilidad penal estricta.

Analizar la ausencia de regulaciones en el COIP sobre la responsabilidad penal notarial cuando hay un caso de suplantación de identidad en las transferencias de propiedades y proponer soluciones adecuadas fue el propósito fundamental de este estudio. El objetivo inicial fue analizar los deberes y responsabilidades del notario al comprobar la identidad en las operaciones de traspaso de bienes raíces. El segundo objetivo particular fue identificar los crímenes asociados a la suplantación de identidad

que se encuentran dentro del COIP, además de intentar sugerir reformas o interpretaciones legales con el fin de llenar el vacío normativo.

La problemática existente fue formulada así: ¿Qué responsabilidad penal tiene el notario cuando se produce una suplantación de identidad en la transferencia de bienes raíces, teniendo en cuenta que no existe una tipificación concreta para este caso? Existe una orientación metodológica que lo define como documental, con uso del método hermenéutico, destinado a la comprensión jurídica del problema y la armonización de las normas, principios y valores que le son aplicables. De la revisión de las normativas penales ecuatorianas, se pudo comprobar la inexistencia de un tipo sancionatorio que proscriba estas conductas. Se compilaron tres antecedentes investigativos pertinentes, vale decir, tres trabajos de orden académico destinados a alcanzar una mayor comprensión del fenómeno y se dio inicio al marco conceptual.

1.2. Relevancia jurídica y social en el Ecuador

El notario es un agente de la fe pública del gobierno encargado de verificar que las acciones y acuerdos legales se realicen en conformidad con la ley, que los apartes sean quienes dicen ser y que se satisfagan las exigencias jurídicas necesarias. En este contexto, la suplantación de identidad en la transferencia de bienes inmuebles representa un serio riesgo para el orden jurídico. Estas estafas que perjudican el patrimonio de las víctimas tienen un impacto en la confianza que los ciudadanos depositan en las entidades públicas, particularmente en las notarías. Las acciones vinculadas con la suplantación de identidad se tipifican como un delito y son penadas, según lo dispuesto por el Código Orgánico Integral Penal, promulgado en 2014.

Además, la cuestión es relevante por la urgencia de fortalecer los métodos de control y prevención en el ejercicio notarial. En años recientes, las regulaciones o la ejecución de medidas de verificación, han demostrado tener deficiencias en la supervisión por parte del notario. En consecuencia, el estudio de este tema no solo tiene un impacto académico, sino afecta la transparencia en el manejo jurídico de bienes raíces y el afianzamiento del sistema notarial ecuatoriano. El análisis en los casos mencionados, posibilitará el planteamiento de protocolos de actuación y reformas

normativas que ayuden a evitar delitos, asegurando la seguridad pública y manteniendo la fe pública.

1.3. Delimitación

Espacial: Se fundamenta en revisar casos judiciales y notariales que ocurrieron en varias ciudades, con un énfasis especial en antecedentes significativos.

Temporal: Se ha notado un aumento en los casos de usurpación de identidad en la transmisión de propiedades inmobiliarias entre 2022 y 2025;

El estudio se limita a la revisión legal de las obligaciones al conceder escritura pública para traspasar bienes inmuebles. Se analizará la responsabilidad penal que proviene de las acciones u omisiones del notario, sin abordar en detalle otras responsabilidades (civiles, administrativas o disciplinarias), salvo que sea absolutamente necesario, para solucionar el problema en su totalidad.

1.4. Resultados esperados

Al finalizar este trabajo de investigación, la tesis debe aportar nuevos enfoques soluciones o perspectivas sobre el tema de investigación, ampliando la comprensión en el área de estudio. Por otro lado, a lo largo del estudio los resultados de la investigación deben tener aplicaciones prácticas que puedan ser útiles en el campo profesional. Finalmente debe buscar que el estudiante desarrolle sus habilidades críticas evaluando distintos puntos de vista, contrastando teorías y promoviendo soluciones fundamentales.

2. MARCO TEÓRICO

Investigación de trabajos anteriores en Ecuador y en el extranjero, así como antecedentes doctrinales y jurisprudenciales.

En la resolución Nro. 17294-2017-0135, se examinó la culpabilidad penal por falsificación y empleo de documentos falsos. Se concluyó, que el notario que protocoliza un poder falsificado, incurre en responsabilidad penal, pues su intervención legítima un documento falso (Corte Nacional de Justicia, 2017, p. 8).

Una tesis de la Universidad Católica Santiago de Guayaquil, se refiere al tema de la responsabilidad del notario al firmar documentos, se determinó que el documento utilizado tenía naturaleza de documento público, pues fue emitido y protocolizado en una notaría, aunque luego haya sido alterado. La Corte también consideró que la reparación integral corresponde a todo el perjuicio la relevancia jurídica. Esta sentencia refuerza el criterio de que la naturaleza pública de un documento no se pierde por adulteración externa y que la responsabilidad penal incluye la reparación del daño total causado, aunque el beneficio directo del autor haya sido parcial (García, 2023, p. 7).

Según Alarcón Farías (2019) “el notario desempeña papel de representante de la fe pública en operaciones de compraventa, usurpación de identidad en bienes inmuebles, estas acciones constituyen riesgo para protección legal de clientes”

El COIP tipifica la suplantación de identidad como un crimen, y castiga tanto la falsificación, como el mal uso de documentos públicos; no obstante, debido a que no existen medidas apropiadas para verificar la identidad en los procedimientos notariales, los fraudes continúan. Para prevenir estos delitos y proteger a los compradores de buena fe, existe la obligatoriedad de estampar huellas dactilares en los documentos notariales y la implementación de tecnología biométrica. Finalmente, las sanciones por suplantación de identidad incluyen prisión y reparación a las víctimas, quienes deben ser compensadas por los perjudicados.

La Constitución en nuestro país, reconoce un conjunto de derechos esenciales que garantizan el bienestar integral de las personas, como alimentación, trabajo, vivienda y descanso de forma particular. Este derecho es crucial para el

reconocimiento social y legal de cada ser humano e implica un fundamento esencial en términos de la identidad personal y familiar. El mismo está estrechamente relacionado con vulneraciones relacionadas, garantizando que las personas puedan ser reconocidas y tratadas conforme a su verdadera identidad (Constitución Política de Ecuador [Ce]. Art. 66.2. de enero del 2021.

2.1. Antecedentes legales

La suplantación de identidad en nuestro país, ha sido un tema que ha sido regulado por el Código Penal de 1971, fue uno de los primeros textos en revisar la suplantación de identidad de manera específica. A lo largo de su vigencia el Código Penal incluyó varias disposiciones sobre delitos contra la autenticidad de documentos y el uso indebido de identidad ajena Código Penal [CP]. Ley No. 55, del 2021 22. de febrero 1971 (Ecuador). Aunque no es la finalidad del Código Civil reemplazar identidades, las reformas que se hicieron después regulan la identidad personal y la capacidad de actuar, aspectos importantes cuando una persona se hace pasar por otra.

Caso N°. 1406-21-EP Página 1 de 3 Jueza ponente: Teresa Nuques Martínez

SALA DE ADMISIÓN DE LA CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR. - Quito, D.M., 3 de agosto de 2021.

VISTOS. - El Tribunal de la Sala de Admisión, conformado por las juezas constitucionales Teresa Nuques Martínez y Daniela Salazar Marín, y el juez constitucional Hernán Salgado Pesantes; en virtud del sorteo realizado por el Pleno de la Corte Constitucional en sesión de 7 de julio de 2021, avoca conocimiento de la causa N°. 1406-21-EP, acción extraordinaria de protección.

I. Antecedentes procesales

1. Dentro del juicio penal signado con el No. 01100-2020-00002, la Sala Especializada de lo Penal, Penal Militar, Penal Policial y Tránsito de la Corte Provincial de Justicia de Azuay¹, mediante sentencia de fecha 24 de diciembre de 2020, declaró culpable al notario público Moisés Edison Ortiz Seminario, del delito de falsificación y uso de documento falso², imponiéndole una pena privativa de libertad de tres años, multa de diez salarios básicos unificados y el

pago de dos mil dólares a favor de la víctima. Inconforme con la decisión, el señor abogado Moisés Edison Ortiz Seminario interpuso recurso de apelación.

2. La Sala Especializada de lo Penal, Penal Militar, Penal Policial y Tránsito de la Corte Provincial de Justicia de Azuay, mediante auto de fecha 22 de marzo de 2021, declaró la nulidad del proceso por falta de competencia del juez 3, a costas de la Fiscalía General del Estado, al considerar que el notario procesado gozaba de fuero de Corte.

3. Tramitada la causa ante la presidencia de la Corte Provincial de Justicia del Azuay, con fecha 16 de abril de 2021, se dictó auto de llamamiento a juicio en contra del señor abogado Moisés Edison Ortiz Seminario por el presunto cometimiento del delito de falsificación y uso de documento falso.

4. El 7 de mayo de 2021, el señor Moisés Edison Ortiz Seminario (en adelante “el accionante”) presentó acción extraordinaria de protección en contra del auto (en adelante “auto impugnado”) emitido por presidenta de la Corte Provincial de Justicia del Azuay.

Objeto

5. Un auto o sentencia es susceptible de ser impugnada a través de una acción extraordinaria de protección, conforme lo dispuesto en el artículo 94 de la Constitución de la República del Ecuador (“CRE”) y el artículo 58 de la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional (“LOGJCC”).

6. En sentencia No. 1502-14-EP/19, párrafo 16, esta Corte se pronunció acerca del requisito de que el auto impugnado sea un auto definitivo, una sentencia o una resolución con fuerza de sentencia, en los siguientes términos: “...estamos ante un auto definitivo si este (1) pone fin al proceso, o si no lo hace, excepcionalmente se lo tratará como tal y procederá la acción, si este (2) causa un gravamen irreparable. A su vez, un auto pone fin a un proceso siempre que se verifique uno de estos dos supuestos: o bien, (1.1) el auto resuelve sobre el fondo de las pretensiones con autoridad de cosa juzgada material, o bien, (1.2) el auto no resuelve sobre el fondo de las pretensiones, pero impide, tanto la

continuación del juicio, como el inicio de uno nuevo ligado a tales pretensiones.”

7. De la revisión de la demanda, se considera para resolver que, un auto de llamamiento a juicio no resuelve las pretensiones de fondo de la controversia ni impide que se continúe el juicio; al contrario, da inicio al proceso penal y el mismo continuará con la audiencia de juicio, donde se decidirá ratificar el estado de inocencia o declarará la culpabilidad del procesado. En consecuencia, el auto impugnado no es un auto definitivo, objeto de esta acción.

8. Finalmente, no se verifica que el auto impugnado pueda causar un gravamen irreparable pues como se mencionó en el párrafo anterior, el auto impugnado no ha resuelto el fondo de la controversia y el proceso continuará, por lo que el accionante puede hacer valer sus derechos a lo largo del mismo. Con base a lo antes expuesto, este Tribunal se abstendrá de realizar otras consideraciones

III. Decisión

9. En mérito de lo expuesto, este Tribunal de la Sala de Admisión de la Corte Constitucional resuelve INADMITIR a trámite la acción extraordinaria de protección N°. 1406-21-EP. 10. Esta decisión, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 62 de la LOGJCC y en el artículo 23 de la CRSPCCC, no es susceptible de recurso alguno y causa ejecutoria.

El caso Nro. 146-21-EP de la Corte Constitucional del Ecuador analiza la inadmisión de una Acción extraordinaria de protección interpuesta por el notario Moisés Edison Ortiz Seminario contra el auto de llamamiento a juicio en su proceso penal por falsificación y uso de documento falso. La corte determinó que, al auto impugnado, no era un acto definitivo ni causaba un gravamen irreparable, por lo que no podía ser objeto de esta vía excepcional. Con ello reafirma que la acción de protección es subsidiaria y no sustituye la vía penal ordinaria, respetando el debido proceso y la competencia de los tribunales penales para dirimir la responsabilidad de notarios. El fallo establece un precedente sobre los límites de la acción de protección y la separación entre control constitucional y juzgamiento penal, garantizando la continuidad del proceso y la seguridad jurídica.

La persistencia de las disposiciones entre los escribanos y notarios eclesiásticos en la legislación ecuatoriana, subraya su importancia histórica, esta función sigue siendo esencial hoy en día, especialmente al enfrentar la amenaza de documentos falsificados o fraudulentos. Sin embargo, el marco normativo que regula a los notarios tiene como objetivo evitar que se firmen documentos falsos o fraudulentos protegiendo tanto a las personas involucradas, como el sistema jurídico en general. Un notario es un interviniente clave en el proceso de validación, cuya actuación debe garantizar que no se firmen actos jurídicos falsificados, esta responsabilidad estaba presente en el pasado y continúa siendo una función de mucha importancia.

Por otra parte, si se firma un documento falso, no solo se pone en duda la veracidad y legalidad de los actos, sino que también es una acción seria; si el notario descubre irregularidades, tiene la obligación de rechazar la firma y actuar conforme a la ley. En el presente contexto, donde la tecnología está presente, la falsificación se ha incrementado. Por ende, para prevenir que se firmen documentos falsos, los notarios deben ser más rigurosos y diligentes en su labor. Comprobar de manera minuciosa la identidad y el contenido de los documentos continúa siendo un pilar básico para garantizar que no se firmen contratos ilícitos.

El notario tiene la capacidad de otorgar fe pública, su función es verificar la autenticidad de los actos jurídicos y garantizar su legalidad, asegurando la correcta formalización de estos actos ante la ley. A pesar de ser un profesional privado, cuenta con especial relevancia en el ordenamiento jurídico.

Según el Código Orgánico de la Función Judicial Ecuador (2015) el notariado es un órgano auxiliar de Función Judicial, el servicio notarial, consiste en el desempeño de una función pública que realizan las notarías y los notarios, funcionarios investidos de fe pública para autorizar, a requerimiento de parte, los actos, contratos y documentos determinados en las leyes, y dar fe de la existencia de los hechos que ocurren en su presencia (art. 296).

2.2. Naturaleza jurídica del notario

2.2.1. Funcionario público con facultades delegadas.

Actúa como un juez o abogado, la función que desempeña está delegada por el Estado, esto implica que su actividad tiene un carácter público ya que es una autoridad que certifica la originalidad de actos jurídicos. Ley Notarial *Ecuador* (2016, art. 6) “Responden a la fe pública y están encargados de autorizar, por demanda de parte, los documentos, contratos y actos establecidos en la ley”.

2.2.2. Fe pública del notario

Actúa como testigo autorizado en la legalidad de los actos que preside, otorgando seguridad jurídica y previniendo posibles conflictos legales conservando este principio, de manera que tenga efectos legales en el ordenamiento jurídico.

Según Hormaza Lavayen (2024)

El notario desempeña la función de agente en el ejercicio de su trabajo, y su participación garantiza que las acciones y los hechos sean válidos y legales. Cuando se firma y sella un documento, se le concede la presunción de veracidad, y autenticidad, lo cual le da al documento un innegable poder probatorio (p. 8).

2.2.3. Autonomía y responsabilidad.

El notario tiene autonomía en la práctica de sus funciones, pero es responsable ante el Estado por cualquier irregularidad o error que pueda surgir en el ejercicio de su función. Su actividad está regulada por normas específicas según el país y está sometido a la supervisión de entidades públicas como el colegio de notarios o el ministerio de justicia. En este contexto, la responsabilidad disciplinaria es el resultado del poder sancionador que ejerce la entidad disciplinaria, cuando un funcionario público incumple las normas internas de la institución establecidas explícitamente por la ley. Su finalidad es castigar la violación a los deberes de la profesión, cuya normativa ha sido infringida y mediante las sanciones o medidas impuestas por una jurisdicción creada con ese fin, recuperar la confianza (Vera et al., 2024).

2.3. Funciones que se consideraban públicas y delegadas

2.3.1. Autenticación de documentos.

Capacidad de certificar documentos, contratos, testamentos poderes y otros actos jurídicos, asegurando que se cumpla con las normativas legales pertinentes.

El reconocimiento requiere que las personas se presenten en persona ante un notario o una notaría y verifiquen que las firmas y rúbricas de un documento son las suyas. El rol del notario es documentar este proceso, esta acción debe realizarse ante un notario con escritura pública o en presencia de un juez civil para que sea válida. Por otra parte, la autenticación se lleva a cabo frente al notario que tiene el encargo de certificar que una firma es de una persona en particular, porque fue efectuada bajo su presencia (Hormaza Lavayen, 2024, pág. 8).

2.3.2. Certificación de hechos.

Según el autor

Certificar la presencia de las partes en un evento o acto, así como la firma de un documento e incluso la autenticidad de determinadas circunstancias o hechos. Los notarios pueden emitir, bajo su responsabilidad, certificaciones sobre documentos, resoluciones, expedientes e inscripciones que se encuentran en oficinas y registros públicos. A través de estas, se puede corregir errores materiales o subsanar omisiones, tanto en el documento original como en las protocolizaciones (Cijul, 2013, art. 110) .

2.3.3. Verificación de la capacidad de las partes

Es responsabilidad del notario verificar que los involucrados en un contrato, especialmente en testamentos o acuerdos de gran importancia, tengan la capacidad legal para firmar dicho documento. La capacidad se define como la habilidad legal de un individuo para ser propietario de derechos y deberes (capacidad de goce) y para llevarlos a cabo por sí mismo (capacidad de ejercicio). El notario en este aspecto, debe

asegurarse que lo que se pretende autorizar en lo posterior, no signifique problemas legales para las partes.

2.3.4. Garantía de legalidad y formas.

Asegurar que las acciones legales se sometan a lo que señala la ley, proporcionando la respectiva y necesaria seguridad jurídica, evitando que se realicen convenios engañosos, o que estos puedan tener un impacto negativo en las partes implicadas. En cuanto a la garantía de legalidad, el notario debe siempre verificar que el acto o contrato cumpla con lo estipulado en la ley, asegurando que las partes sean capaces, el objeto sea lícito y no exista prohibición legal, y por otro lado la garantía de forma, es la obligación de dar al acto la estructuras y solemnidades que exige la ley.

2.4. La función pública delegada implica

Delegación del poder estatal, aunque el notario no sea un funcionario público en sentido estricto, su función se considera una delegación de la autoridad pública, eso implica que el notario está obligado a seguir las normativas legales y su actuación debe estar alineada con los intereses del estado. Por ejemplo, autorizar una compraventa inmobiliaria, la facultad de dotar al documento de efectos plenos frente a terceros, es propia del estado, pero es delegada al notario que la ejerce en su nombre con las formalidades y controles que fija la ley.

2.4.1. Protección de los derechos ciudadanos.

La función pública delegada del notario garantiza que los derechos de los acuerdos legales no sean vulnerados, al mismo tiempo que asegura la legitimidad de las acciones y documentos firmados por el notario lo cual protege las garantías. En el ámbito notarial se sustenta este principio, en que el notario como titular de una función pública delegada actúe como garante de la seguridad jurídica.

2.5. Deberes de los notarios

Afirmar bajo juramento los valores recibidos por servicios prestados mensualmente y depositar en la cuenta única del Tesoro Nacional lo que exceda el monto máximo permitido para el ejercicio de la función notarial.

2.5.1. Obligaciones del notario según la Ley Notarial.

Comprende la formalización de instrumentos públicos y las declaraciones de voluntad, las cuales por lo general se vinculan con materias propias del derecho de familia. La meta es lograr que los documentos estén protocolizados y certificados por el Notario. En este sentido, es necesario brindar apoyo, asistencia, ayuda y colaboración a las personas que lo necesite. Su propósito es alcanzar la inobjetabilidad de las relaciones y situaciones, estableciendo así los derechos privados subjetivos que estos generan. En este contexto, el objetivo de la función notarial es proporcionar protección jurídica al certificar las acciones en las que participa el notario público.

Se ha afirmado que el notariado, en la práctica, se manifiesta a través de una serie de atribuciones, cuyo objetivo es declarar el derecho mediante una expresión que organiza el acto jurídico. El notariado es un conjunto organizado de personas que tienen la autoridad de dar fe pública, lo cual les permite certificar o validar sucesos y acciones que suceden en su presencia. Por lo tanto, el notario es un magistrado que tiene la responsabilidad de actuar de manera apropiada. El notariado latino, que comprende el de nuestra nación y en el que el notario cumple simultáneamente funciones de abogado y funcionario público con fe pública.

2.6. Principios notariales

2.6.1. Principio de fe pública.

Se entiende de forma clara y sencilla la objetividad confiable del Registro de la Propiedad, en la que todos pueden depositar su confianza (fe pública). La efectividad de dicha confianza radica en el compromiso legal, ya que cuando uno acoge la publicidad oficial, está obligado a seguir los datos del registro (Lucas-Baque & Albert-Márquez, 2019).

Este principio significa que la ley protege la confianza de los terceros en la precisión y validez de las inscripciones registrales. Su eficacia se basa en la obligación legal de todos los operadores jurídicos de cumplir con lo que está registrado, a menos que su inexactitud sea probada a través de los procedimientos legales apropiados. Esto

otorga estabilidad al tráfico inmobiliario, previene disputas sobre la titularidad y refuerza la seguridad jurídica.

2.6.2. Principio de veracidad.

El Notario público, para asegurar la autenticidad del documento, debe emplear su experiencia, su conocimiento jurídico y su autocrítica, tanto en términos jurídicos como morales, y es el resultado del trabajo profesional del Notario con las partes (Lucas-Baque & Albert-Márquez, 2019).

Tiene que verificar materialmente que los hechos expuestos por las partes sean verdaderos en la realidad objetiva, genuinos y que provengan de manera efectiva de los otorgantes. Es necesario que compruebe la identidad de los comparecientes y el cumplimiento formal y legal del acto, utilizando sus saberes técnicos y principios éticos.

2.6.3. Principio de seguridad jurídica.

Garantizar que los derechos del ciudadano, así como su vida, libertad, familia, patrimonio e integridad sean protegidos y respetados. Como funcionario estatal, el notario tiene la obligación de asegurarse fielmente de la autenticidad, certeza, veracidad y validez; lo cual concede a los ciudadanos en general una garantía jurídica notarial (Lucas-Baque & Albert-Márquez, 2019).

La función notarial se enmarca como una actividad pública delegada, cuya finalidad es evitar conflictos y proteger la esfera jurídica de los ciudadanos. El incumplimiento de estas obligaciones podría generar responsabilidad civil, administrativa o penal para el notario, según corresponda.

2.6.4. Principio de legalidad.

La Constitución, la ley y las regulaciones vigentes deben ser acatadas de manera estricta por todas las acciones de los funcionarios públicos, incluyendo a los notarios. Este principio garantiza que en el sector notarial se satisfagan los requisitos legales y las formalidades para la creación de documentos y actos autorizados, lo que les otorga validez y eficacia.

2.6.5. Principio de autoría del documento.

El principio de autoría de los documentos en el contexto notarial implica que cualquier documento autorizado por un notario debe ser capaz de vincularse de manera directa e inequívoca con la persona o personas que lo firman, así como con el propio notario que lo certifica. Un ejemplo claro sería la compra-venta de un inmueble: se aplica el principio de autoría y es necesario que el contrato no solo contenga las firmas del comprador y del vendedor, sino también esté registrado para demostrar que el notario estuvo presente durante este acto jurídico y corroboró la identidad y capacidad de ambas partes.

2.6.6. Principio de forma.

El principio de forma en el campo notarial asegura que los contratos y actos que llegan a la notaría sean redactados, organizados y documentados de acuerdo con las formalidades que la ley establece, para que así sean válidos, efectivos y puedan oponerse a terceros. Una escritura pública de hipoteca es un ejemplo que demuestra el principio de forma. Este establece que el acto debe ser redactado en protocolo notarial, leído completamente por las partes involucradas, firmado por todos los participantes y contar con la firma y el sello del notario. Si se pasa por alto alguno de estos pasos, el acto podría ser nulo o inútil.

2.6.7. Principio de libre elección.

La facultad de seleccionar libremente a un notario por parte del requirente o los requirentes de la función notarial, es un elemento fundamental de los Notariados latinos (Lucas-Baque & Albert-Márquez, 2019).

Seleccionar de manera libre al notario que usted quiera para que certifique sus contratos y actos, sin estar obligado a recurrir a un notario concreto. Cuando un individuo desea vender una propiedad, puede ir a cualquier notaría habilitada; no tiene que hacer el trámite únicamente en la notaría del municipio donde se encuentra la propiedad. Este es un ejemplo claro. La transparencia se ve favorecida por la elección libre, puesto que el usuario tiene la posibilidad de elegir la notaría en la que más confía.

2.6.8. Principio de rogación.

“No actúa por su propia iniciativa a menos que los solicitantes lo soliciten de manera explícita” (Lucas-Baque & Albert-Márquez, 2019).

Este principio es una noción esencial en el campo del Derecho Administrativo y el notarial; implica que la intervención de la autoridad o del notario está supeditada a una petición explícita. El notario no actúa de oficio; su intervención ocurre solamente cuando es solicitado por la persona que tiene interés público en el asunto. Para otorgar una escritura pública de compraventa, un ciudadano tiene que ir a un notario y pedirle la autorización del acto; el notario no tiene la facultad de crear o autorizar dicha escritura por sí mismo. petición.

2.6.9. Principio de inmediación o immediatez.

Este principio es fundamental en el ámbito notarial y procesal, implica intervenir en el acto jurídico que autoriza, para garantizar la autenticidad, veracidad y voluntariedad de la manifestación de las partes. En una escritura de compraventa el notario debe estar presente mientras el comprador y vendedor manifiestan su consentimiento, leen el contenido y firman el documento, garantizando que el acto se realiza en su presencia y bajo su control.

2.6.10. Principio de unidad de acto.

Para garantizar la integridad, coherencia y seguridad legal del acto, es necesario que todos los componentes y elementos de un acto jurídico complejo estén contenidos en un solo instrumento o documento público. Un acuerdo de compraventa que incluya una cláusula penal y una cláusula de reserva de dominio ilustra este punto con claridad: se especifica explícitamente que para que el acto tenga validez, todas las estipulaciones deben estar presentes en la misma escritura pública.

2.6.11. Principio de reserva, secreto profesional o secrecía.

Confidencialidad, significa no revelar ni compartir con terceros, aquellos eventos o circunstancias externas que han sido conocidos a causa del ejercicio de la función notarial. Esto puede ser por revelación del notario mismo, de la parte o de

personas ajenas (Lucas-Baque & Albert-Márquez, 2019). Este principio es un pilar fundamental, el notario no puede revelar el contenido de este ni detalles sobre las disposiciones testamentarias, salvo que la ley lo ordene expresamente, por ejemplo, en un juicio sucesorio.

2.7. Concepto y tipología de la suplantación de identidad

Se refiere a que un individuo asuma la identidad de otro al emplear sus datos personales, documentos o cualquier otro recurso utilizado para atribuirle actos con el propósito de obtener una ventaja, llevar a cabo un delito u ocasionar daño. En Ecuador, aunque el COIP no usa exactamente el término suplantación de identidad como figura autónoma, esta conducta se encuadra dentro de varios tipos penales dependiendo de la forma en la que se ejecute y de la finalidad del mismo. Por ejemplo, una persona suplanta a un propietario legítimo usando una copia falsificada de su cédula y presenta un contrato de compraventa falso ante un notario, este último, sin verificar adecuadamente, autorizó la escritura. Luego el propietario original denunció el fraude y se inició un proceso penal por usurpación de identidad y falsedad ideológica, el acto fue declarado nulo y el notario sancionado por negligencia.

Como ejemplo tenemos:

- Utilizar documentos falsificados para hacerse pasar por otra persona.
- Utilizar la imagen y el nombre de otra persona para construir perfiles falsos en las redes sociales.
- Emplear la firma o el correo electrónico de otra persona para llevar a cabo contratos o transacciones.
- Suplantación de la identidad física: Hacerse pasar por policía, funcionario público o médico, utilizar documentos adulterados o falsos (cédula, licencia, pasaporte) y usurpar funciones.

2.8. Transferencia de bienes inmuebles y sus formalidades legales

2.8.1. Concepto de transferencia de bienes

Si el vendedor supiera sobre los vicios y no los denunciara, o si estos eran tan evidentes que el vendedor debió haberlos conocido por su oficio o profesión, será responsable de reembolsar o disminuir el precio y de compensar los perjuicios. No obstante, si el vendedor no conocía los defectos ni tenía la responsabilidad de conocerlos debido a su trabajo, solamente estará obligado a restituir o disminuir el precio (Código Civil 2005, art.1801)

2.8.2. Requisitos esenciales para la transferencia

Para que el acto sea válido y oponible a terceros se debe cumplir lo siguiente.

Capacidad y legitimación de las partes

Capacidad legal para celebrar contratos: Para que un contrato de compraventa tenga validez, los involucrados deben poseer la capacidad legal para contratar: en otras palabras, tener la mayoría de edad y no estar incapacitados según la ley. Asimismo, es necesario que cuenten con la legitimación apropiada, lo cual implica que el vendedor tiene que ser dueño legítimo o estar autorizado para vender el bien. Por otra parte, el comprador debe tener la capacidad para adquirirlo, la verificación de estos requisitos es esencial para evitar nulidades y proteger la seguridad jurídica del acto.

Consentimiento libre y valido

Tiene que haber un consenso entre las partes, sin vicios como violencia o dolo; el consentimiento se refleja en un contrato de compraventa, en el instrumento jurídico correspondiente.

Objeto lícito y concreto

- El bien tiene que estar claramente identificado (número de predio o matrícula, medidas, límites y localización).
 - No debe estar prohibido por la ley y tiene que ser un bien transferible.
- Modalidad requerida por la ley.

- Para los bienes muebles en general, solo se requiere el acuerdo y la entrega, a excepción de aquellos que están sujetos a registro, como los vehículos.
- En propiedades, se requiere la escritura pública firmada por las partes y otorgada ante notario.

Requisitos notariales

Presentar documentos habilitantes

- Título de propiedad del vendedor.
- Certificado del Registro de la Propiedad, que esté actualizado.
- Certificado de gravámenes.
- Boletas y documentos de votación de las partes.
- El notario confirmará la identidad y la capacidad legal de cada parte.

Inscripción en el registro

- La transferencia solo se perfecciona con la inscripción de la escritura.
- Sin esta inscripción, el contrato produce efectos solo entre las partes, pero no frente a terceros.

Pago de impuestos y tasas

- Impuesto de alcabalas (en venta de bienes inmuebles).
- Tasa registral y notarial.

Marco Legal

Referente al artículo 82 (Derechos de la gente mayor): De acuerdo con el artículo 82 de la constitución ecuatoriana (2008), los adultos mayores tienen el derecho a ser protegidos ante situaciones de maltrato o abandono, a contar con una alimentación adecuada, a recibir atención médica y a tener acceso a la seguridad social.

- **Art. 1453 (sobre obligaciones contractuales, ejemplo):** Las personas están obligadas a cumplir los contratos que hayan celebrado, conforme a lo pactado y a la ley (Código Civil, Ecuador, art. 1453).
- Ley notarial.
- COIP, en materia de delitos relacionados (falsificación, suplantación, estafa).

3. MARCO LEGAL

La Constitución de Ecuador, el Código Orgánico Integral Penal y la Ley Notarial son los documentos que contienen las reglas sobre el trabajo notarial en Ecuador. Estos textos tratan asuntos como el fraude de identidad, la responsabilidad del notario y la legitimidad de los documentos emitidos por un notario. El objetivo de este marco es garantizar que los documentos sean genuinos y que las partes implicadas sean reconocidas correctamente.

El objetivo principal es la fiabilidad y veracidad de los documentos notariales, un aspecto que es fundamental en las operaciones inmobiliarias donde es necesario verificar adecuadamente la identidad y el deseo de las partes involucradas. Además, garantiza que los actos notariales cuenten con el reconocimiento formal y legal adecuado, lo cual protege los derechos de los involucrados y fortalece la confianza en el sistema de justicia. En conclusión, estas regulaciones buscan crear un sistema notarial que sea seguro y transparente, protegiendo los intereses individuales y la estabilidad del tráfico de leyes y el orden público en el país.

3.1. Constitución de la República del Ecuador

El Artículo 66, establece que la usurpación de identidad pone en peligro este derecho, por lo que es imprescindible que los notarios verifiquen la identidad de quienes están involucrados en la transacción inmobiliaria con la debida atención (Asamblea constituyente, 2008).

3.2. Código Orgánico Integral Penal.

Determina castigos para los que se hacen pasar por otra persona con el objetivo de obtener ventajas ilegales. No obstante, no señala de manera explícita las obligaciones penales del notario si ocurre una suplantación de identidad en la transferencia de propiedades inmobiliarias. Esto crea un vacío normativo sobre qué sanciones se deben imponer a los notarios en estas situaciones (Código Orgánico Integral Penal [COIP], 2014, 296).

3.3. Ley notarial

Define que los datos sean válidos y legales, lo cual implica una revisión minuciosa de todos los documentos presentados para prevenir y evitar fraudes como el robo de identidad. La ley también subraya la fe pública del notario, lo que implica que cualquier documento validado por el notario tiene la presunción de autenticidad y veracidad con diligencia e imparcialidad.

3.4. Responsabilidad penal

3.4.1. Responsabilidad penal de funcionarios públicos y notarios.

Implica una obligación forzada de actuación diligente imparcial y conforme a derecho. La violación de esta obligación, no solo puede implicar responsabilidad administrativa o civil, sino también responsabilidad penal, si su conducta vulnera bienes jurídicos protegidos. Los delitos más frecuentes en los que podrían incurrir notarios y otros funcionarios públicos son:

En casos de fraude inmobiliario o suplantación de identidad, si se demuestra que un grupo de personas actúa coordinadamente para cometer estos delitos, pueden ser acusados por asociación ilícita. Esto permite sancionar no solo a los autores directos, sino también a quienes faciliten o promuevan la actividad criminal en conjunto. La suplantación de identidad en la transferencia de bienes inmuebles compromete la seguridad jurídica. Si el notario, por negligencia grave o dolo, no verifica la autenticidad o identidad de los documentos, podría incurrir en complicidad en delitos patrimoniales o falsedad ideológica. El principio de legalidad penal requiere que la conducta esté tipificada y que se satisfagan los elementos subjetivos y objetivos del tipo. En esta línea, el comportamiento imprudente en el desempeño notarial puede resultar en responsabilidad penal cuando la ley tipifica conductas por negligencia o culpa.

3.4.2. Jurisprudencia relevante.

Según la Fiscalía General del Estado (2025): En un caso mucha relevancia, el presidente de la Corte Provincial de Justicia de Guayas, después de haber

recibido elementos convincentes por parte de la Fiscalía, emitió un auto que convocaba a juicio al notario José M. V., en virtud de su posible responsabilidad en el delito de falsificación y uso de documento falso. La indagación contra José M. V. comenzó tras la denuncia interpuesta por la hija del perjudicado, quien argumentó que el notario había participado en una transacción inmobiliaria ubicada en el centro guayaquileño (p. 21).

Se identificaron las siguientes irregularidades:

Existencia de dos escrituras distintas sobre un mismo bien inmuebles

- Se presentó una cuantía de (144.932) y otra de (57.972,08) dólares.
- Diferencias gráficas en los documentos presentados.
- Firma del propietario en las escrituras, a pesar de que padecía de mal de Parkinson en esas fechas, lo que lo imposibilitaba físicamente para firmar.

Marco normativo aplicable

(COIP).

Art. 328 - Uso y falsificación de documentos falsos: "El sujeto que altere, simule o falsifique un documento público o privado... será privado de libertad entre cinco y siete años".

Código Orgánico de la Función Judicial

- Artículo 296: Organismo de apoyo a la función judicial.
- Artículo 18: Deberes de los notarios, que incluyen verificar la capacidad, la legitimidad y la identidad de los comparecientes.

Ley de notariado.

- Garantizar la autenticidad de las acciones, verificar quiénes son las partes y su capacidad e impedir documentos ilegales.

3.4.3. Análisis jurídico de la Sentencia.

Elementos materiales y subjetivos del delito

Objeto material:

Se considera al bien jurídico sobre el cual recae la conducta delictiva o que es utilizado para la comisión del delito. Puede tratarse de cosas, personas, documentos, derechos o cualquier elemento físico o jurídico afectado o empleado en la acción delictiva. La conducta se imputa al notario, la intervención en la elaboración de documentos públicos falsificados, escrituras públicas con información adulterada, firmas no auténticas diferencias en logos institucionales. En cuanto al dolo, para que el delito se configure debe probarse la intención conocimiento del notario respecto a la falsedad de los documentos y su uso para simular una compra venta.

Pruebas y elementos de convicción:

Las pericias documentológicas y contables, evidencian diferencias materiales en los documentos, variación de valores, imposibilidad física del propietario para firmar. La enfermedad de Parkinson del padre de quien firmó, refuerza la sospecha de falsificación, existen testimonios, informes policiales y certificados oficiales. La ratificación del arresto domiciliario indica que la autoridad judicial considera una medida necesaria. Si se comprueba el delito, puede implicar consecuencias civiles y penales para el notario.

Conclusión

El caso muestra evidencias contundentes para continuar con el juicio del notario. Teniendo en cuenta la evidencia de carácter técnico y testimonial, será esencial en el juicio evaluar de forma exhaustiva las pruebas para establecer la responsabilidad penal según lo establecido en el COIP.

Análisis crítico de la sentencia

Valoración del razonamiento jurídico

El caso muestra evidencias contundentes para continuar con el juicio del notario. Teniendo en cuenta la evidencia de carácter técnico y testimonial, será esencial

en el juicio evaluar de forma exhaustiva las pruebas para establecer la responsabilidad penal según lo establecido en el COIP.

El tribunal, en lo que respecta a la falsificación y el uso de documentos falsos, asoció la Ley Notarial y el Código Orgánico de la Función Judicial con el artículo 328 del COIP para aplicar correctamente el tipo penal. Desde un punto de vista crítico, se puede notar que la argumentación del fallo pone más énfasis en lo fáctico (la existencia de documentos contradictorios y componentes fraudulentos) que en una investigación exhaustiva del dolo.

La figura penal de falsificación exige no solo la presencia de un documento falso, sino también la prueba de la intencionalidad y del conocimiento previo del notario sobre la falsedad. Aunque se mencionan indicios de conocimiento, el razonamiento podría fortalecerse con una argumentación más detallada sobre cómo dichos indicios se convierten en pruebas directas o indirectas de la intención o dolo. Asimismo, el tribunal utiliza el concepto de fe pública como fundamento central pero no profundiza en el impacto de la falsificación tiene la seguridad jurídica ni en cómo este elemento agrava la conducta del notario por su condición de funcionar investido de autoridad pública. Un mayor desarrollo de este punto habría permitido reforzar la imputación y sentar un precedente más sólido.

Impacto jurídico

En cuanto a la dimensión social y jurídica, el caso tiene un efecto significativo en dos aspectos: el efecto jurídico fortalece la idea de que los notarios están sujetos a un control más estricto sobre sus acciones, ya que son depositarios de la fe pública.

La resolución establece un precedente con respecto a la responsabilidad penal de los notarios en relación con la falsificación de documentos, particularmente en transacciones inmobiliarias, las cuales son muy delicadas para la seguridad jurídica.

Se puede incentivar que el consejo de la judicatura, la fiscalía y los órganos de control aumenten las labores de supervisión preventiva en lo que respecta a las notarías.

Impacto Social

Situaciones como la que se describe tienen un impacto directo en la confianza ciudadana en la institución notarial, que está fundamentada en la suposición de legalidad y autenticidad de sus actos. La divulgación pública de este tipo de procesos puede tener un efecto disuasorio, pero también conlleva el peligro de que se generalice, lo cual pone bajo sospecha a otros notarios que realizan sus funciones adecuadamente. El daño emocional y patrimonial que sufre la víctima y su familia evidencia la necesidad de implementar acciones de compensación integrales más allá de las penas penales.

Consideraciones finales:

El razonamiento jurídico de la sentencia sólido en cuanto a la verificación de la materialidad del delito y la relación de este con las funciones notariales. No obstante, la fundamentación habría ganado mayor fuerza si se hubiera desarrollado con mayor rigor la existencia del dolo y la vulneración específica al principio de la fe pública.

El impacto del caso es doble: por un lado, consolida la doctrina de que los notarios pueden ser penalmente responsables por actuaciones fraudulentas, por otro, plantea el desafío institucional de recuperar la confianza ciudadana en el servicio notarial.

3.5. Derecho comparado

3.5.1. México.

No hay tipificación explícita a nivel federal. La conducta puede ser subsumida en infracciones como la falsificación de documentos, el uso inapropiado de datos personales y el fraude. El Notario está obligado a llevar a cabo las tareas sin ejercer ninguna autoridad para decidir, además de restringir sus acciones a lo estipulado por el responsable. La propuesta legislativa de 2024 incluye un artículo específico que castiga la suplantación de identidad.

Bien jurídico protegido

El núcleo del delito protege

- Identidad personal
- Seguridad jurídica
- Confianza pública

Elementos típicos según legislación estatal.

- **Sujeto activo:** Cualquier persona física
- **Sujeto pasivo:** Titular legítimo de la identidad
- **Conducta:** Usar, apropiarse, o hacerse pasar por otra personas física o moral. para obtener un beneficio o causar un perjuicio.
- **Elemento subjetivo:** Dolo (intención de engañar o defraudar).
- **Resultado:** daño patrimonial o moral.

Papel jurídico del notario

Puede ser responsable en lo administrativo, civil o incluso penal, si por negligencia permite la usurpación en la verificación de identidad. Sus actos están amparados por fe pública por lo que un documento notarial falso producto de suplantación de identidad puede tener efectos graves jurídicos patrimoniales. Los Tribunales federales han sostenido que la identidad es un atributo esencial de la personalidad y está protegido por el art 16 constitucional (inviolabilidad de datos personales). Se ha indicado en el ámbito notarial que la falta de verificación minuciosa de identidad puede conducir a la nulidad de actos y a la responsabilidad patrimonial del Estado. La ausencia de tipificación genera una dispersión normativa y una protección de la identidad que no es equitativa, ya que varía según el estado de la república. El notario es un agente esencial en la prevención, pero su efectividad está condicionada a que tenga acceso a herramientas tecnológicas y cumpla con normas de diligencia reforzada.

Tabla 1. Cuadro comparativo entre México y Ecuador

ASPECTOS	MÉXICO	ECUADOR
Normativa penal principal	Código penal suplantación de identidad art 211 BIS y correlativos Falsedad en declaración dada al notario Falsificación documento público	(COIP): - Usurpación de identidad: Art. 212. - Falsedad ideológica: Art. 328. - Uso de documento falso: Art. 329.
Deberes notariales	Ley del Notariado (federal o estatal) establece: - Verificar identidad con documentos oficiales vigentes. - Cerciorarse de la capacidad legal de las partes. - Negarse a autorizar actos con irregularidades.	Consejo de la Judicatura Supervisa y sanciona administrativamente. El Ministerio Público investiga y acusa en materia penal.
Sanciones posibles.	- Penales: prisión, multa, inhabilitación. - Administrativas: suspensión, destitución, multa. - Civiles: indemnización por daños.	- Penales: prisión, multa, inhabilitación. - Administrativas: amonestación, suspensión, destitución. - Civiles: reparación integral de daños.

Nota: Tabla elaborada por la autora, cuyos datos fueron obtenidos de fuentes tanto de Ecuador como de México.

3.5.2. Colombia

Código penal colombiano

Art. 287: Falsedad ideológica en un documento público (el funcionario que logra información falsa en un documento oficial).

Art. 289: Empleo de documentos falsificados.

Art 292: Conseguir un documento público o falso.

Art. 296: Imposición de una identidad personal falsa.

Decreto Ley 960 de 1970 (Estatuto notarial)

Responsabilidad penal

El notario que autorice una escritura de compraventa con identidad suplantada sin cumplir con su deber de verificación puede ser procesado por falsedad ideológica en documento público con pena de 6 a 12 años y en algunos casos como partícipe de estafa agravada.

Jurisprudencia relevante en Colombia

Corte Suprema de Justicia 427/43 (2015)

Se condenó a un notario por falsedad ideológica en documento público, al incluir como vendedor a una persona suplantada en una escritura, considerando que su deber de verificación era esencial para proteger la fe pública.

Empleo y falsificación de documentos que no son auténticos.

Aquellos que alteren, destruyan o falsifiquen documentos privados o públicos, así como sellos y timbres nacionales, modificando el significado de estos o sus consecuencias.

Similitudes:

- Si el notario actúa dolosamente o incurre en culpa grave al permitir la suplantación, la responsabilidad penal se activa.
- Se tipifica la conducta principalmente como falsedad ideológica en documento público y eventualmente como complicidad en estafa.

Tabla 2. *Cuadro comparativo entre Colombia y Ecuador*

ASPECTO	ECUADOR	COLOMBIA
Base principal	COIP + ley notarial	Código penal + estatuto notarial
Nombre del delito	Falsificación uso de documento falso.	Falsedad ideológica documento público
Pena	3 a 7 años	6 a 12 años
Jurisprudencia	Corte Nacional Justicia enfatiza la omisión en la verificación de identidad	La Corte Suprema ha sancionado incluso cuando hay negligencia grave.
Reparación	Posible responsabilidad civil directa	Obligación patrimonial del Estado por deficiencia en el servicio notarial.

Nota: Tabla elaborada por la autora, cuyos datos fueron obtenidos de fuentes tanto de Ecuador como de Colombia.

En Ecuador y Colombia, el notario que autoriza una transferencia de inmueble con suplantación de identidad concurre en responsabilidad si:

- No cumple con el deber de verificación documental y biométrica.
- Omite cotejar huellas o identidad a pesar de las herramientas disponibles.
- Participa activamente o actúa con negligencia grave que facilite el fraude.
- En Colombia la jurisprudencia tiende a ser más severa en la sanción y amplía la responsabilidad incluso a casos de omisión sin dolo directo.
- En Ecuador se exige mayor vinculación probatoria para configurar coautoría o complicidad.

3.5.3. Chile.

Una amenaza directa al Derecho Constitucional a la propiedad y a la seguridad jurídica, constituye la suplantación de identidad. El notario desempeña un papel esencial al comprobar la identidad y la capacidad de las partes. La responsabilidad penal, civil y administrativa del notario puede surgir en los dos países, en función de su grado de involucramiento y las leyes que correspondan.

Marco jurídico Chile

En Chile el Código Penal tipifica:

- **Usurpación de nombre:** Art 214 castiga al que para obtener un beneficio se atribuya el nombre o identidad de otro.
- **Falsedad ideológica:** El artículo 193 del Código Penal castiga a aquel servidor público que permite o incorpora declaraciones falsas.
- **Complicidad o encubrimiento:** Art. 15 Y 17 Código Penal, si el notario facilita el delito.

Responsabilidad del notario

El reglamento del notariado y la ley notarial y conservadores obligan al notario a:

- Identificar de manera fehaciente a los comparecientes.

- Utilizar mecanismos de verificación documental incluidos sistemas biométricos y bases de datos estatales.
- Denegar la autorización si existen dudas racionales sobre la identidad

En Chile si el notario actúa dolosamente o con negligencia grave, puede ser imputado penalmente por falsedad ideológica o como coautor de fraude, además de sanciones.

Tabla 3. Cuadro comparativo entre Chile y Ecuador

ASPECTO	ECUADOR	CHILE
Tipo penal principal	Usurpación de identidad art. 212 COIP. Falsedad ideológica art 328 COIP.	Usurpación de nombre art 214 CP Falsedad ideológica art 193 CP.
Responsabilidad penal del notario	Si, si hay dolo o negligencia grave puede ser coautor o cómplice.	Si, bajo los mismos supuestos
Deber de verificación de identidad	Obligatorio con revisión documental y sistema oficiales	Obligatorio con revisión documental y herramientas biométricas en algunas notarías.
Órgano disciplinario	Consejo de la Judicatura.	corte de apelaciones
Sanciones	Penales Civiles Disciplinarias	Penales Civiles Disciplinarias
Grado de automatización.	Moderado uso de plataformas estatales, Registro civil, notaría, electrónicas parciales.	Mayor aplicación de firma electrónica

Nota: Tabla elaborada por la autora, cuyos datos fueron obtenidos de fuentes tanto de Ecuador como Chile.

Papel del Notario:

En ambos países

- Garantes de la seguridad jurídica certifica que los comparecientes son quienes dicen ser.
- Prevención del fraude, debe aplicar controles para evitar la suplantación de identidad.
- Responsable legal, su omisión o participación activa en una suplantación lo expone a sanciones graves.

Diferencias claves

En Chile, el desarrollo tecnológico para la verificación de identidad es más avanzado, lo que disminuye el riesgo de fraude.

En Ecuador, la responsabilidad notarial está relacionada con el deber de diligencia y con la habilidad para identificar irregularidades evidentes.

En Ecuador y Chile, el notario no es solo un testigo, sino que también es un funcionario público que tiene la obligación activa de supervisar y verificar. Si el notario actúa de manera negligente o con mala fe en la transferencia de bienes inmuebles, y se produce suplantación de identidad, es considerado partícipe del delito y se le juzga penalmente por falsedad ideológica. Además, debe afrontar sanciones civiles y administrativas.

4. MARCO METODOLÓGICO

4.1. Tipo y enfoque

Basado en el análisis de fuentes legislativas, jurisprudenciales y bibliográficas para comprender la problemática legal y proponer soluciones normativas.

4.2. Métodos y técnicas

4.2.1. Método hermenéutico

Para interpretar las normas jurídicas aplicables principios y valores relacionados con las funciones notariales y la suplantación de identidad, la hermenéutica ayuda a demostrar científicamente todas sus interpretaciones basándose en la estructura de lo real. Sin embargo, también existe la argumentación basada en convenciones. En cualquier caso, se trata de adoptar una interpretación y lograr persuadir al público destinatario del texto (Tonon de Toscano, 2011, pág. 10).

4.2.2. Método analítico

Para dividir el problema en sus componentes principales y examinar las responsabilidades y castigos, todo un acontecimiento o realidad, se pueden comprender y describir las particularidades de cada una de sus partes y los vínculos entre ellas. Esto supone que, al descomponer el todo en partes, la pérdida de información no es fundamental; sin embargo, esta suposición no es completamente cierta (Tonon de Toscano, 2011, pág. 44).

4.2.3. Método comparativo

Según la Constitución de la República, los servidores públicos y las personas que actúen en virtud de autoridad estatal en alguna institución estatal, que abusen de su cargo o funciones para exigir o solicitar a otros la entrega de cuotas, derechos o contribuciones, serán castigados con una pena privativa de libertad de entre tres y cinco años (Tonon de Toscano, 2011).

4.3. Técnicas revisión documental

- Análisis de sentencias relevantes.
- Estado de casos prácticos.
- Consulta de doctrina.

4.4. Población

Referente a los actos notariales de responsabilidad penal del notario y suplantación de identidad en transferencia de bienes inmuebles, así como actos judiciales registrados en el periodo 2022 y 2025.

4.5. Muestra

Se eligió una muestra intencionada integrada por:

- Reglas particulares (como la Ley Notarial, el COIP y la Constitución).
- Corte Nacional de Justicia y otras entidades judiciales significativas. Sentencias y decisiones emitidas
- Casos registrados.
- Teoría legal nacional e internacional sobre el tema.

4.6. Método

- Recopilación de información: Consiste en buscar y reunir sentencias, leyes, resoluciones, reglamentos y trabajos académicos que estén conectados con el asunto.
- Selección y organización: Se trata de clasificar los datos en categorías, marco legal, jurisprudencia, doctrinas y casos reales.
- Análisis jurídico: Utilización de técnicas hermenéuticas y analíticas para hallar vacíos normativos, responsabilidades y resultados jurídicos.
- Comparación: Contraste con la normativa ecuatoriana y con lo que ha sucedido en otros países.
- Resumen y conclusiones: Desarrollo de los resultados y sugerencia de reformas jurídicas.

5. PRESENTACIÓN DE RESULTADOS

5.1. Análisis de Resultados

Vacío normativo Derecho penal: El estudio destaca una importante omisión en el COIP, puesto que no define de manera específica la responsabilidad penal del notario si ocurre suplantación de identidad. Esta ambigüedad en la normativa ha creado inseguridad legal respecto a las implicaciones para los notarios que no cumplen con sus obligaciones, lo cual perjudica la transparencia y la seguridad jurídica en las operaciones inmobiliarias. Se ha determinado que esta falta legal, es un impedimento para administrar la justicia de manera adecuada, dado que la falta de castigos definidos puede facilitar que se perpetúen los fraudes.

Deber del notario al verificar la identidad: Su objetivo principal es comprobar quiénes son las partes involucradas en la transacción. Los estudios indican que, si un notario es negligente o descuidado durante este proceso, los fraudes, como el robo de identidad, pueden persistir. No únicamente los actores directamente implicados en el negocio se ven afectados, sino también terceros que podrían experimentar consecuencias económicas.

Las acciones negligentes o maliciosas de un notario: La falsificación de documentos vinculados a derechos de propiedad puede tener graves implicaciones legales. Este tipo de fraudes puede amenazar el equilibrio del sistema legal del país.

La negligencia tiene el potencial de generar consecuencias negativas, lo que subraya la importancia de poner en práctica procedimientos notariales con controles y medidas preventivas más estrictas. El análisis concluye que la legislación del COIP tiene que ser cambiada para establecer la responsabilidad penal del notario.

Esta reforma debe definir un marco: Que asegure la protección legal de todas las partes involucradas entre extensiones de propiedades inmobiliarias. También es fundamental implementar métodos más estrictos de comprobación e identidad para garantizar que los notarios operen con claridad y neutralidad.

La importancia de prevenir fraudes y del trabajo notarial: La tesis enfatiza que, especialmente en las operaciones inmobiliarias, los notarios deben ser más cuidadosos y diligentes en su labor. Por ende, para evitar el fraude y el robo de identidad, es fundamental comprobar con detalle la identidad y la autenticidad de los documentos. Para incrementar la confianza en el sistema notarial y jurídico de una nación, este análisis muestra que es necesario modificar las leyes e introducir métodos notariales más eficientes.

Evaluación jurídica de las leyes ecuatorianas en relación con la suplantación de identidad y la responsabilidad. La normativa en Ecuador ha establecido las responsabilidades del notario en la supervisión de documentos legales, específicamente en los actos notariales vinculados con la compra y venta de bienes raíces. No obstante, si ocurren fraudes en las operaciones inmobiliarias, la seguridad jurídica del país se ve afectada de manera negativa debido a las significativas deficiencias en la normativa.

El COIP, que es la fuente principal de regulación de la responsabilidad penal en Ecuador, no describe explícitamente el papel del notario cuando se trata de suplantar identidades en las transmisiones notariales, aunque menciona la falsificación de documentos en el artículo 328. No se hacen diferencias claras acerca de las responsabilidades en el contexto de los actos notariales, lo que genera vacíos legales que obstaculizan la aplicación de sanciones penales a los notarios que validan documentos falsos o realizan fraudes al transferir bienes inmuebles o validar documentos notariales.

Ley notarial ecuatoriana.

La legislación estipula las obligaciones y los poderes de los notarios, incluyendo principios fundamentales como el cuidado en la ejecución de sus tareas y la fe pública. Estos profesionales tienen la responsabilidad de asegurar que los documentos que otorgan autorización sean auténticos y válidos, y sus principios fundamentales son: la imparcialidad, la fe pública, la diligencia y el cumplimiento de la ley. Estos componentes garantizan la transparencia y la confianza en el servicio notarial.

Estos principios subrayan que los notarios deben actuar con la máxima prudencia y responsabilidad al autenticar documentos, especialmente en actos relacionados con la propiedad y la transferencia de bienes, cualquier incumplimiento de estos principios puede tener consecuencias graves como la nulidad de los actos jurídicos y la responsabilidad penal del notario. Sin embargo, aunque la ley notarial menciona las obligaciones de los notarios, no establece sanciones específicas para aquellos actos que no verifiquen correctamente la identidad de partes involucradas, ni aborda explícitamente las consecuencias penales de omitir o falsificar información en los documentos notariales.

El Derecho constitucional es fundamental para salvaguardar la identidad y los derechos inherentes de las personas. Establece que una violación de este derecho es un delito grave, cuya atención y sanción son responsabilidad del sistema legal ecuatoriano.

Relación entre los métodos empleados y los resultados obtenidos

La consistencia de los métodos es evidente en la investigación actual, a través de cómo estos hicieron posible llegar a las metas planteadas y contestar la pregunta investigativa.

Método descriptivo

Aplicación: Se utilizó para caracterizar la problemática y describir el contexto jurídico y fáctico del caso analizado, recopilando información documental, normativa y jurisprudencial.

Conexión con los resultados: El método que se aplicó hizo posible detectar de manera exacta las anomalías notariales, el marco normativo correspondiente y los componentes objetivos del delito de falsificación, lo cual se muestra en los resultados presentados en la sección dedicada al análisis jurídico.

Método de análisis

Aplicación: Se utilizó para descomponer los elementos de un delito en sus partes subjetivas y materiales, contrastando la teoría legal con las pruebas periciales y testimoniales.

Conexión con resultados: Este método permitió evidenciar la vinculación directa entre la actuación notarial y la trasgresión del principio de buena fe, así como determinar indicadores que acrediten la existencia del dolo, lo que respalda la necesidad de proseguir con la acción penal.

Método de comparación:

Aplicación: Se compararon los documentos verídicos con los que supuestamente estaban falsificados, además de con jurisprudencia importante en casos parecidos.

Conexión con los resultados: Este contraste hizo posible la demostración técnica de las discrepancias documentales (como la cantidad, las firmas y los elementos gráficos), pruebas que apoyan los hallazgos acerca de la materialidad del delito.

Método que combina la inducción y la deducción:

Aplicación: Se basaron en casos y pruebas específicas para formular generalizaciones acerca de la conducta ilegal, y luego se infirieron consecuencias legales a partir del marco normativo.

Vinculación con los resultados: Cuando se aplicó este método, condujo a la obtención de conclusiones fundamentales acerca de la responsabilidad penal del notario y el impacto que tiene la seguridad jurídica.

Síntesis

La adecuada selección y aplicación de los métodos, permitió obtener resultados coherentes y válidos, ya que cada uno de ellos aportó un ángulo complementario: la descripción del contexto, el análisis de la conducta, la comparación de evidencias y la deducción de consecuencias jurídicas. Esta interrelación metodológica garantizó que los hallazgos no solo respondieran al objetivo general, sino que también estuvieran respaldados empíricamente y normativamente.

5.2. Propuestas para la reforma legislativa

Marco legal a reformar.

Código Orgánico Integral Penal COIP.

COIP: No establece explícitamente lo que le compete al notario en suplantación de identidad en transmisiones notariales. No hay una separación clara entre las responsabilidades en el marco de los actos notariales, lo que genera lagunas legales que complican la aplicación de sanciones penales a los notarios que autentican documentos falsos o cometen fraudes al traspasar propiedades inmobiliarias o validar documentos notariales. Esto permite que los notarios tengan la posibilidad de no ser responsables directamente en situaciones fraudulentas.

Revisión de la función notarial: Es necesario redefinir el papel del notario dentro del sistema legal ecuatoriano, asegurando que su función sea ejercida con la máxima diligencia. Que los notarios sean responsables penalmente si se demuestra que han incurrido en negligencia y complicidad en la falsificación de documentos.

Libro primero, Parte General, incorporar un artículo que tipifica de manera expresa la responsabilidad penal del notario, cuando por negligencia grave o complicidad, valide actos fraudulentos, por ejemplo, autenticación de documentos falsos, transferencias ilícitas de inmuebles.

Delitos contra la fe pública

Arts. 328 a 332

Incluir una figura específica de falsedad notarial o complicidad notarial en suplantación de identidad con sanciones claras.

Artículo 328. (falsificación de documentos) Agregar un inciso que incluya al notario como sujeto activo especial, distinguiendo la penalidad en los casos en que el acto derive del ejercicio de su función pública.

Ley de notariado

Artículo 1 y los que le siguen

- Replantear el rol notarial con una cláusula explícita de responsabilidad civil y penal por no haber actuado diligentemente en la verificación de identidad.
- Incorporar el requerimiento legal de emplear procedimientos tecnológicos de verificación biométrica y cruces automáticos con registros oficiales.
- Establecer métodos estandarizados y requeridos para verificar la identidad y la capacidad legal de los involucrados.

Código Orgánico de la Función judicial.

- Los notarios, en su papel de depositarios de fe pública, están sujetos a supervisión judicial y sanciones penales si no cumplen con sus responsabilidades de manera grave.
- Robustecer el sistema de fiscalización y control notarial, con auditorías periódicas y la capacidad de suspensión preventiva.

Reformas complementarias

- **Reglamento del Consejo de la Judicatura:** Sobre control notarial, incluye protocolos de verificación biométrica y archivo digital seguro.
- **Ley de registro de datos públicos:** Para posibilitar la verificación de identidad en tiempo real y la interoperabilidad entre sistemas.

Propuesta de reforma legislativa con justificación

Fortalecimiento de la verificación de identidad en el servicio notarial

Propuesta: Incorporar en la Ley Notarial la obligación expresa de utilizar sistemas biométricos y bases de datos interconectadas con el Registro Civil y otras entidades estatales.

Justificación con caso real:

En el caso Fiscalía vs José M.V. (Guayas 2015), se constató que el notario autorizó escrituras con la supuesta firma de un propietario diagnosticado con Parkinson avanzado, quien no podía firmar físicamente. La ausencia de verificación biométrica permitió la falsificación, afectando la seguridad jurídica y generando un perjuicio patrimonial de más de USD 140,000.

Tipificación agravada para notarios en delitos de falsificación

Propuesta: Modificar el artículo 328 del COIP para incluir un agravante cuando el autor sea un notario en ejercicio, aumentando la pena privativa de libertad y estableciendo inhabilitación definitiva para ejercer funciones notariales.

Justificación con caso real:

En un proceso judicial en Quito en el (2023) un notario certificó una compraventa inexistente, afectando a tres familias. La pena impuesta fue mínima dentro del Rango legal, lo que generó críticas sobre la proporcionalidad de la

sanción, considerando que el daño implicó pérdida patrimonial y vulneración de la fe pública.

Obligatoriedad de auditorías periódicas externas en notarías:

Propuesta: Incorporar la obligación de realizar auditorías documentales y tecnológicas semestrales a todas las notarías, con publicación de resultados

Justificación en caso real:

En el escándalo notarial en Manta en el (2022), se detectaron más de 20 escrituras falsas en operaciones inmobiliarias. El problema se descubrió de forma accidental por una queja ciudadana, lo que evidencia la falta de controles internos y externos sistemáticos

Propuesta: Establecer un sistema único nacional en línea para registrar, consultar y verificar en tiempo real las escrituras y actos notariales, con firma electrónica avanzada y validación por blockchain.

Justificación con caso real

En Cuenca el (2021), un ciudadano denunció que un mismo inmueble fue vendido dos veces en notarías distintas, con escrituras que parecían auténticas. La inexistencia de un registro interconectado permitió que ambas escrituras circularan sin detección inmediata del fraude

6. CONCLUSIONES

1. Vacío normativo en la legislación penal:

La investigación ha revelado que el COIP no especifica con claridad la responsabilidad penal del notario cuando se producen casos de suplantación de identidad en la transferencia de propiedades, lo que ha generado confusión acerca de las sanciones jurídicas para los notarios en circunstancias de fraude.

2. Responsabilidad del notario en la verificación de identidad:

El notario tiene un papel fundamental en la prevención del fraude, ya que es el encargado de verificar quiénes son las partes involucradas en una transacción. Si no es ágil en este procedimiento, puede contribuir a la perpetuación de crímenes como la suplantación de identidad, lo que impacta a las partes implicadas y también a personas ajenas.

3. Impacto de la negligencia en el sistema jurídico:

La investigación ha demostrado que la negligencia o dolo del notario en su función de verificación de identidad puede tener consecuencias graves como la falsificación de documentos y la afectación de derechos de propiedad esta situación genera desconfianza en el sistema notarial y pone en riesgo el orden jurídico del país

4. Necesidad de actualización normativa:

Un método más riguroso debido a la ausencia de una legislación específica y un procedimiento más La transparencia y la legalidad corren riesgo en el campo notarial debido a una rigurosa verificación. La necesidad de reformas legales y la transferencia de bienes inmuebles se hacen evidentes operativos para asegurar la confiabilidad de las labores notariales.

7. RECOMENDACIONES

1. Incluir la responsabilidad penal del notario:

Para que el COIP defina de manera específica la responsabilidad del notario en situaciones de usurpación de identidad durante las transacciones de propiedades inmobiliarias, es aconsejable reformar la ley en el COIP. Esto aseguraría una mejor protección legal y ayudaría a que los procedimientos notariales sean más transparentes.

2. Adoptar tecnologías y procedimientos:

Más rigurosos para verificar, esto puede incluir el uso de sistema digitales para la validación de documentos y la autenticación biométrica reducir el riesgo de fraude relacionados con la suplantación de identidad

3. Capacitación continua y actualizada:

Por los notarios se recomienda que los notarios reciban formación continua en cuanto a la verificación de identidad detección de documentos falsificados y las implicaciones legales de su responsabilidad, esta capacitación debe incluir actualización constante sobre nuevas normativas y herramientas tecnológicas que mejoren la seguridad en las transacciones notariales.

4. Fortalecer los mecanismos de control y supervisión:

Una función notarial más estricta en términos de supervisión por parte de las autoridades relevantes para garantizar que los notarios cumplan con sus deberes, lo cual podría incluir auditorías y castigos para quienes cometan fraudes o negligencias.

8. BIBLIOGRAFÍA

- Acosta García, J. V. (2023). Responsabilidad del Notario, con respecto al contenido de una Declaración Juramentada. *Maestría*. Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, Guayaquil, Guayas, Ecuador. <http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/21187/1/T-UCSG-POS-DDNR-108.pdf>
- Alarcón Farías, C. I. (2014). La suplantación de identidad en los trámites notariales de compra-venta de bienes muebles e inmuebles y el perjuicio patrimonial del adquirente. *Trabajo de graduación*. Universidad Regional Autónoma de los Andes, Santo Domingo, Ecuador. <https://dspace.uniandes.edu.ec/bitstream/123456789/5591/1/TUAMDNO02-2017.pdf>
- Apuntes de Derecho Material*. (2016). CEP.
- Calduch Cervera, R. (2014). *Métodos y técnicas de investigación internacional*. <https://www.ucm.es/data/cont/docs/835-2018-03-01-Metodos%20y%20Tecnicas%20de%20Investigacion%20Internacional%20v2.pdf>
- Caminos, P. (2014). El Principio de Proporcionalidad. *Revista Electrónica del Instituto de Investigaciones "Ambrosio L. Gioja" - Año VIII, Número 13*.
- Cárdenas, E. (2018). *Título: El Notario como autor y responsable del Documento Notarial*. https://www.fen.com.ec/website/Documentos/articulos_especializados/el_notario_responsable_del_documento_notarial_FEN.pdf
- Código Civil*. (2005). <https://webhistorico.epn.edu.ec/wp-content/uploads/2015/06/Codigo-Civil1.pdf>
- Código Orgánico de la Función Judicial*. (2015). <https://www.etapa.net.ec/Portals/0/TRANSPARENCIA/Literal-a2/CODIGO-ORGANICO-DE-LA-FUNCION-JUDICIAL.pdf>
- Código Orgánico Integral Penal, COIP*. (2014). Registro Oficial Suplemento 180. https://www.defensa.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2021/03/COIP_act_feb-2021.pdf

- Código Penal* 1972. (2012). Registro Oficial Suplemento 147.
https://www.oas.org/juridico/PDFs/mesicic4_ecu_penal.pdf
- Constitución de la República del Ecuador*. (2008). Quito: Registro Oficial 449.
https://www.oas.org/juridico/pdfs/mesicic4_ecu_const.pdf
- Corte Nacional de Justicia. (2013). *JUICIO PENAL: No. 459 -2013*.
https://www.cortenacional.gob.ec/cnj/images/pdf/sentencias/sala_penal/2013mj/R549-2013-J459-2013-PREVARICATO.pdf
- Fiscalía General del Estado. (2025). *Notario es llamado a juicio por falsificación y uso de documento falso* . BOLETÍN DE PRENSA FGE N° 187-DC-2025:
<https://www.fiscalia.gob.ec/notario-es-llamado-a-juicio-por-falsificacion-y-uso-de-documento-falso/>
- Función Judicial. (6 de octubre de 2022). *Juicio No. 17294201701351*.
<https://www.cortenacional.gob.ec/cnj/images/pdf/bitacora/Sentencia-17294-2017-01351-Casacin-Fals-y-uso-doc.pdf>
- García Falconí, J. C. (2009). EL Derecho Constitucional a la Presunción de Inocencia. *Programa de maestría*. Universidad Andina Simón Bolívar sede Ecuador, Quito, Pichincha, Ecuador.
<https://repositorio.uasb.edu.ec/bitstream/10644/688/1/T773-MDE-Garc%C3%ADa-El%20derecho%20constitucional%20a%20la%20presunci%C3%B3n%20de%20inocencia.pdf>
- Hormaza Lavayen, D. C. (2024). La Autenticación de firmas manuscritas ante el Notario, en documentos que no son Escrituras Públicas, en el Ecuador. *Artículo Científico*. Universidad Regional Autónoma de los Andes, Ambato, Tungurahua, Ecuador.
<https://dspace.uniandes.edu.ec/bitstream/123456789/19157/1/UA-MDN-EAC-007-2025.pdf>
- La Certificación Notarial* . (2013). <https://es.scribd.com/document/541918024/la-certificacion-notarial>
- Ley Notarial*. (28 de Octubre 1966). Registro Oficial No. 150.
https://www.emapadaule.gob.ec/normativa-externa/LEY_NOTARIAL.pdf
- Lucas-Baque, S. J., & Albert-Márquez, J. (Noviembre de 2019). Los principios notariales como aporte a la justicia preventiva y a la seguridad. *Pol. Con.* (Edición núm. 39) Vol. 4, No 11, 41-66.

- Prado Chiriboga, G. J. (2024). Responsabilidad Penal del Notario en la Falsedad Ideológica. *Programa de maestría*. Universidad Regional Autónoma de los Andes, Ambato, Tungurahua, Ecuador. <https://dspace.uniandes.edu.ec/bitstream/123456789/18498/1/UA-MDN-EAC-043-2024.pdf>
- Tonon de Toscano, G. (2011). La utilización del método comparativo en estudios cualitativos en Ciencia Política y Ciencias Sociales: diseño y desarrollo de una tesis doctoral . *Kairos: Revista de temas sociales*, N°. 27. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=3702607>
- Villacís Rugel, A. S., & Tenorio Sánchez, A. E. (2020). Análisis de la responsabilidad penal del Notario al otorgar a sabiendas escrituras simuladas. *Trabajo de titulación*. Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, Guayaquil, Guayas, Ecuador. <http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/14566/1/T-UCSG-PRE-JUR-DER-544.pdf>

9. ANEXOS

Anexo 1. Marco regulatorio en el Ecuador

CÓDIGO ORGÁNICO INTEGRAL PENAL

Art. 212.- Falsificación de identidad. - Se castigará a la persona que suplante la identidad de otra para conseguir un beneficio para sí misma o para un tercero, perjudicando así a alguien, con una pena privativa de libertad de uno a tres años.

Art. 327.- Falsificación de rúbricas. - La persona que cambie o falsifique la firma de otra en un documento privado será castigada con una pena privativa de libertad de entre uno y tres años. La persona que falsifique o modifique la firma de otra en un documento público será castigada con una pena privativa de libertad de entre tres y cinco años.

Art. 328.- Falsificación y utilización de documentos falsos. - El individuo que altere, falsifique o destruya los documentos públicos, privados, sellos o timbres nacionales de manera que cambie el sentido o efecto de estos, conforme a la Ley para el registro apropiado de actos jurídicos significativos, será penado con una pena privativa de libertad que va desde cinco hasta siete años. Si se trata de documentos privados, la sanción será de tres a cinco años. El empleo de estos documentos falsos será penado con las mismas sanciones que se prevén para cada situación.

LEY NOTARIAL

Artículo 2 –La función notarial es pública, gratuita y se ejerce en forma permanente e ininterrumpida.

Artículo 7.- Cada notario desempeñará su labor en el cantón donde haya sido designado, sin importar dónde residan los otorgantes, la localización de los bienes objeto del contrato o acto o el sitio donde se cumplan las obligaciones.

Art. 8.- El Consejo de la Judicatura, apoyándose en el informe estadístico anual que la unidad correspondiente genera acerca de la cantidad de actos y contratos llevados a cabo en cada jurisdicción cantonal, así como del número de habitantes y otros factores importantes del tráfico jurídico en esa demarcación, decidirá cuántos notarios habrá en cada cantón. De acuerdo con esta norma, la

cantidad de notarios en cada cantón podrá ser incrementada o reducida anualmente para ofrecer un mejor servicio a los usuarios.

Constitución de la República del Ecuador

Art. 66 - El derecho a un nivel de vida digno que garantice la salud, el alimento y la nutrición, el agua potable, la vivienda, el saneamiento del medio ambiente, la educación, el trabajo y el empleo, así como también el tiempo libre y de descanso, la cultura física, la vestimenta, la seguridad social y otros servicios sociales esenciales.

Art. 82.- La seguridad jurídica se basa en que se respeten la Constitución y las normas legales preexistentes, claras, públicas y ejecutadas por las autoridades competentes.

Anexo 2. Fragmentos de la Ley Notarial y Código Orgánico de la Función Judicial sobre obligaciones y responsabilidades notariales.

Ley notarial del Ecuador

Art. 6. Función notarial.

Los notarios son los funcionarios que poseen la fe pública y tienen la responsabilidad de autorizar ciertos actos, contratos y documentos.

Art. 4. Ejercicio exclusivo de la función notarial

La función notarial la ejercen en el país, exclusivamente los notarios, salvo disposiciones determinadas en las leyes”

Art. 5. Habilidad para el ejercicio de la función notarial

Para el ejercicio de la función notarial son hábiles todos los días y hora del año”

Artículo 6. Fuero de los notarios

Para juzgarlos penalmente por sus actos oficiales gozarán de fuero de Corte”

Código Orgánico de la Función Judicial

Art. 296. El notariado como órgano auxiliar

El notariado es un órgano auxiliar de la Función Judicial y el servicio notarial está a cargo de los notarios, quienes son funcionarios con fe pública. Estos últimos tienen la responsabilidad de certificar a solicitud de una parte los contratos, actos y documentos que las leyes determinan, así como verificar la existencia de hechos que suceden en su presencia.

Art. 301. Deberes de las notarías y notarios

El servicio notarial es personal, autónomo, imparcial y exclusivo. Los notarios y las notarías deberán actuar con responsabilidad, probidad, diligencia y respeto hacia los derechos de las personas.

Art. 304. Evaluación del desempeño notarial

Las y los notarios serán evaluados periódicamente en el desempeño de sus funciones, conforme a los criterios establecidos por el Consejo de la Judicatura.

Anexo 3. *Disposiciones constitucionales sobre el derecho a la identidad y seguridad jurídica*

Constitución de la República del Ecuador

Art. 66. Derechos de las personas

Número 28. El derecho a tener una identidad individual y colectiva, que comprende tener un nombre y un apellido registrados de manera apropiada y elegidos libremente, así como mantener, desarrollar y robustecer las propiedades materiales e inmateriales de la identidad. Estas propiedades pueden incluir la nacionalidad, el origen familiar, los aspectos espirituales, culturales, lingüísticos, políticos y sociales.

Art. 82. El derecho a la seguridad jurídica

Se basa en la observancia de la Constitución y en la presencia de reglamentaciones jurídicas anteriores, las cuales son transparentes, públicas y han sido implementadas por las autoridades correspondientes.

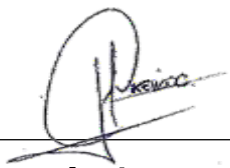
DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo **Camacho Acaro Keiko Sofía**, con C.C: # **1900497304** autor del trabajo de titulación: “Determinación de la responsabilidad penal del notario en la suplantación de identidad de las personas que celebran la transferencia de bienes inmuebles”, 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



Camacho Acaro Keiko Sofia

C.C: # 190049730-4



**Presidencia
de la República
del Ecuador**



**Plan Nacional
de Ciencia, Tecnología,
Innovación y Saberes**



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

REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA

FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE GRADUACIÓN SI

TÍTULO Y SUBTÍTULO:	Determinación de la responsabilidad penal del notario en la suplantación de identidad de las personas que celebran la transferencia de bienes inmuebles.		
AUTOR(ES):	Camacho Acaro Keiko Sofia		
REVISOR(ES)/TUTOR(ES):	Ab. Ricky Benavides Verdesoto, Mgtr; Ab. Maricruz Molineros 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:	50
ÁREAS TEMÁTICAS:	Derecho Notarial		
PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:	Criminal liability, real estate, due diligence, notarial.		

RESUMEN/ABSTRACT (150-250 palabras):

El objetivo del presente trabajo, es analizar la responsabilidad penal del notario cuando hay suplantación de identidad en el contexto de la transferencia de bienes inmuebles en Ecuador. Para conseguir esto, se analizan las leyes vigentes, como la Ley Notarial, el Código Penal y otras regulaciones relacionadas, así como jurisprudencia pertinente sobre el asunto. Se utilizó la perspectiva analítica jurídica como metodología, con el propósito de establecer las responsabilidades y sanciones para los notarios que no cumplen con sus deberes de verificación de identidad y diligencia. Para ello, se llevó a cabo una revisión documental y un análisis de casos prácticos.

Los resultados muestran que la negligencia u omisión del profesional en la supervisión de la identidad durante el traspaso de bienes raíces puede ser un delito contemplado por el Código Penal ecuatoriano, lo cual puede generar responsabilidad penal directa. Además, se reconocen vacíos y desafíos en la regulación y el control, lo que obstaculiza la prevención efectiva de estos delitos. Por último, se concluye que es urgente reforzar los mecanismos de control y sanción para los notarios, fomentando una capacitación más amplia y rigurosa en los procesos notariales para asegurar la seguridad jurídica.

ADJUNTO PDF:	☒ SI	☐ NO
CONTACTO CON AUTOR/ES:	Teléfono: 0989665572	E-mail: keikocamacho18@gmail.com
CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE):	Nombre: María Auxiliadora Blum Moarry	
	Teléfono: 0969158429	
	E-mail: mariuxiblum@gmail.com	

SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA

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