

Estefania Corina Cevallos-Calero; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Iruma Alfonso-González

[DOI 10.35381/noesisin.v7i1.486](https://doi.org/10.35381/noesisin.v7i1.486)

La función del notario en el perfeccionamiento de tradiciones inmobiliarias

The role of the notary in the completion of real estate transactions

Estefania Corina Cevallos-Calero
estefaniacc23@uniandes.edu.ec

Universidad Regional Autónoma de los Andes, Ambato, Tungurahua
Ecuador

<https://orcid.org/0009-0002-3470-9926>

Nayibe Eloina Chacón-Gómez
pg.docenteneg@uniandes.edu.ec

Universidad Regional Autónoma de los Andes, Ambato, Tungurahua
Ecuador

<https://orcid.org/0009-0007-9460-4671>

Iruma Alfonso-González
ua.irumaalfonso@uniandes.edu.ec

Universidad Regional Autónoma de los Andes, Ambato, Tungurahua
Ecuador

<https://orcid.org/0000-0001-6866-4944>

Recibido: 15 de abril 2025
Revisado: 15 de mayo 2025
Aprobado: 15 de julio 2025
Publicado: 01 de agosto 2025

Estefania Corina Cevallos-Calero; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Iruma Alfonso-González

RESUMEN

La función del notario en Ecuador es esencial para garantizar la seguridad jurídica del mercado inmobiliario. Como fedatario público, asegura la autenticidad y legalidad de la transmisión de bienes inmuebles, verificando la capacidad de las partes y que los inmuebles estén libres de cargas y gravámenes. Esta investigación busca analizar la relación entre la falta de claridad en las funciones notariales y la correcta inscripción de bienes en el Registro de la Propiedad, clave para el perfeccionamiento de las tradiciones inmobiliarias y la seguridad jurídica. Además, se examina cómo las recientes reformas normativas han promovido la modernización y digitalización del sistema notarial, aumentando la eficiencia y transparencia en la gestión de estas tradiciones. Con un enfoque cualitativo, se identifican áreas de mejora en las funciones notariales para fortalecer la confianza pública y consolidar la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias.

Descriptores: Función notarial; tradiciones inmobiliarias; seguridad jurídica; protección de datos. (Tesauro UNESCO).

ABSTRACT

The role of the notary in Ecuador is essential to guarantee the legal security of the real estate market. As public officials, they ensure the authenticity and legality of real estate transfers, verifying the capacity of the parties and that the properties are free of liens and encumbrances. This research seeks to analyze the relationship between the lack of clarity in notarial functions and the correct registration of properties in the Property Registry, which is key to improving real estate transactions and legal certainty. In addition, it examines how recent regulatory reforms have promoted the modernization and digitization of the notarial system, increasing efficiency and transparency in the management of these transactions. Using a qualitative approach, it identifies areas for improvement in notarial functions to strengthen public confidence and consolidate legal certainty in real estate transactions.

Descriptors: Notarial function; real estate traditions; legal certainty; data protection. (UNESCO Thesaurus).

Estefania Corina Cevallos-Calero; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Iruma Alfonso-González

INTRODUCCIÓN

El rol del notario en el perfeccionamiento de tradiciones inmobiliarias en Ecuador se constituye como un pilar fundamental para garantizar la seguridad jurídica y la eficiencia en la transmisión de bienes inmuebles. La figura notarial, históricamente derivada de la tradición jurídica romana y adaptada a diversas jurisdicciones a lo largo del tiempo, adquiere en Ecuador una relevancia particular, sobre todo en el marco de reformas legales recientes que buscan asegurar la transparencia y legitimidad en las transacciones inmobiliarias. Este análisis examina la función del notario en Ecuador, evaluando su impacto en el perfeccionamiento de las tradiciones inmobiliarias y las implicaciones legales y sociales de su intervención.

El notario, como fedatario público, desempeña un papel crucial en la autenticación de documentos y la certificación de actos jurídicos, aportando una capa de confianza indispensable para la validez de las tradiciones inmobiliarias (Jiménez, 2020). En Ecuador, la función notarial se encuentra regulada por el Código Orgánico de la Función Judicial y otras normativas específicas que delimitan sus competencias y responsabilidades. La ley ecuatoriana establece que las tradiciones inmobiliarias deben formalizarse mediante escritura pública, asegurando la intervención obligatoria del notario, lo que garantiza la autenticidad del acto jurídico (García, 2019).

Una de las principales contribuciones del notario en el perfeccionamiento de tradiciones inmobiliarias es la verificación de la capacidad y legitimidad de las partes involucradas. El notario debe asegurar que quienes participan en la transmisión de propiedad cuentan con la capacidad legal y los derechos necesarios para transferir el bien, lo que reduce significativamente el riesgo de fraudes y conflictos posteriores (Pérez, 2020). Además, el notario revisa minuciosamente los registros públicos para confirmar que los inmuebles estén libres de cargas o gravámenes (Ramírez, 2021).

El proceso de inscripción de la propiedad en los registros públicos constituye otro aspecto crítico donde el notario juega un papel esencial. La inscripción formaliza la transferencia de propiedad y proporciona publicidad al acto, asegurando claridad y

Estefania Corina Cevallos-Calero; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Iruma Alfonso-González

seguridad jurídica respecto a la titularidad de los bienes (López, 2018). En este sentido, el notario actúa como intermediario entre las partes y el registro de la propiedad, verificando el cumplimiento de todos los requisitos legales y garantizando la legitimidad de la transacción (Hernández, 2018).

La evolución normativa en Ecuador ha impulsado la digitalización y modernización de los procedimientos notariales. La incorporación de tecnologías de información y comunicación (TIC) ha mejorado la eficiencia y transparencia en la gestión de tradiciones inmobiliarias, facilitando la inscripción electrónica de documentos y la verificación de registros (Mendoza, 2020). Sin embargo, la modernización también plantea desafíos relacionados con la seguridad cibernética y la protección de datos personales, que requieren medidas robustas para prevenir accesos no autorizados o manipulaciones de información (Ortiz, 2021).

La doctrina jurídica y la jurisprudencia han destacado la función preventiva del notario, que va más allá de la certificación documental. La asesoría notarial orienta a las partes para que cumplan con la normativa y tomen decisiones informadas, reduciendo el riesgo de litigios y fortaleciendo la confianza en el sistema jurídico (Rodríguez, 2019; Jiménez, 2020). En comparación con otros países, el sistema notarial ecuatoriano presenta particularidades que reflejan tanto su herencia legal como las demandas contemporáneas, lo que requiere regulación detallada y supervisión efectiva (Almeida, 2020).

El notario, por lo tanto, garantiza la autenticidad, legitimidad y publicidad de las tradiciones inmobiliarias, contribuyendo de manera decisiva a la seguridad jurídica del mercado inmobiliario. La digitalización y el uso de TIC presentan oportunidades y retos que deben gestionarse mediante capacitación continua y actualización normativa (Ortiz, 2021). Asimismo, su intervención es clave en la prevención de fraudes y conflictos, asegurando que las partes comprendan plenamente el alcance legal de sus actos y promoviendo la estabilidad de las transacciones inmobiliarias.

El control sobre los registros de la propiedad es otra función esencial del notario. La

Estefania Corina Cevallos-Calero; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Iruma Alfonso-González

revisión de cargas y gravámenes y la correcta inscripción de la propiedad en los registros públicos garantizan transparencia y protegen a las partes frente a futuras reclamaciones, consolidando al notario como un guardián del proceso (Ramírez, 2021; Pérez, 2020). A medida que el entorno legal evoluciona, la figura notarial enfrenta nuevos desafíos relacionados con la ciberseguridad y la protección de datos. La implementación de plataformas electrónicas ha mejorado la eficiencia en la gestión de tradiciones, pero exige medidas de seguridad y capacitación continua para mantener la confianza en el sistema notarial (Ortiz, 2021; Mendoza, 2020).

A nivel internacional, la figura del notario en Ecuador se distingue positivamente frente a otros países donde el notariado tiene funciones más restringidas. No obstante, en Ecuador, su amplia participación en el proceso de transmisión de propiedades demanda una actualización constante y una supervisión efectiva para garantizar la confianza pública en el sistema. Este aspecto resulta fundamental debido al papel determinante que desempeña la función notarial en la seguridad jurídica del mercado inmobiliario ecuatoriano. Por ello, el objetivo de la investigación consiste en analizar la relación entre la falta de claridad en las funciones notariales y la correcta inscripción de bienes en el Registro de la Propiedad, evaluando cómo esto afecta la seguridad jurídica y la eficiencia en las tradiciones inmobiliarias.

MÉTODOS

La investigación se desarrolla predominantemente desde un enfoque cualitativo, ya que se centra en la recolección y análisis de datos de naturaleza cualitativa. Para ello, se emplean métodos como el análisis de documentos doctrinales y jurisprudenciales, el derecho comparado y un enfoque descriptivo, con el objetivo de caracterizar y examinar la institución jurídica del notario en el perfeccionamiento de tradiciones inmobiliarias en Ecuador.

Desde la perspectiva filosófica-jurídica, el estudio analiza doctrinas, leyes, jurisprudencia, tratados internacionales y resoluciones, realizando un derecho

Estefania Corina Cevallos-Calero; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Iruma Alfonso-González

comparado para examinar la fe pública notarial y sus efectos en la legislación ecuatoriana, proporcionando así un marco conceptual y teórico sólido. En su vertiente dogmática-jurídica, la investigación identifica inconsistencias en la normativa vigente, especialmente en lo relativo a la delegación de funciones notariales en las causas de nulidad de actos notariales, lo que podría afectar la fe pública. Este enfoque crítico no solo permite evidenciar las deficiencias del marco normativo, sino que también plantea propuestas de mejora.

El estudio es de tipo descriptivo, lo que facilita un análisis jurídico crítico sobre la delegación de funciones notariales y las causas de nulidad, documentando y evaluando las consecuencias jurídicas de estas prácticas. Con un propósito aplicado, se busca contribuir a la correcta implementación de la fe pública por parte de los notarios, asegurando que sus funciones no sean delegadas inapropiadamente y fortaleciendo la confianza pública en las tradiciones inmobiliarias, promoviendo así un sistema seguro y eficiente.

Se aplican métodos de análisis-síntesis, inducción-deducción y enfoque sistémico, fundamentales para el procesamiento conceptual y el desarrollo integral del estudio. Además, se realiza un análisis documental basado en la revisión de doctrina, jurisprudencia y normativa relacionada con la función del notario en el perfeccionamiento de tradiciones inmobiliarias en Ecuador.

Criterios de inclusión:

La investigación considera documentos que cumplan con los siguientes parámetros:

- Normativa legal: Ley Notarial de Ecuador, Código Orgánico de la Función Judicial, Código Civil de Ecuador y Ley de Registro de la Propiedad.
- Doctrina: Libros y capítulos de libros sobre derecho notarial y registral, artículos de revistas académicas especializadas en derecho civil y notarial, tesis y dissertaciones relacionadas con el tema.
- Jurisprudencia: Sentencias y resoluciones de tribunales ecuatorianos

Estefania Corina Cevallos-Calero; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Iruma Alfonso-González

relacionadas con la función notarial en la transmisión de bienes inmuebles, así como análisis de casos prácticos.

- Artículos de otras fuentes: Publicaciones digitales, informes y estudios de organismos oficiales y asociaciones de notarios relevantes para el tema.

Criterios de exclusión:

Se descartan aquellos documentos que no cumplen con los criterios de relevancia y actualidad:

- Documentos irrelevantes: Normativa y doctrina no directamente vinculadas con la función notarial o la transmisión de bienes inmuebles, así como artículos o estudios sin aporte actualizado o significativo.
- Jurisprudencia extranjera: Sentencias o resoluciones de tribunales fuera de Ecuador sin relación directa con el contexto ecuatoriano.
- Publicaciones anteriores a 2015: Excepto aquellos textos que sean fundamentales para comprender la evolución histórica de la normativa notarial en Ecuador.

Estos criterios permiten centrar la investigación en la información más pertinente y actualizada, facilitando una evaluación precisa de las funciones notariales en el perfeccionamiento de tradiciones inmobiliarias y en la inscripción de bienes inmuebles en Ecuador.

RESULTADOS

Claridad en la Delegación de Funciones Notariales

Uno de los problemas estructurales más relevantes que afecta al sistema notarial en Ecuador es la falta de claridad en la normativa sobre la delegación de funciones notariales. Aunque la Ley Notarial de Ecuador y el Código Orgánico de la Función Judicial establecen un marco general para las funciones de los notarios, la ausencia de especificidad respecto a qué funciones pueden delegarse y cuáles deben ser ejercidas

Estefania Corina Cevallos-Calero; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Iruma Alfonso-González

directamente por el notario genera incertidumbre en la práctica cotidiana. Este vacío legal ha dado lugar a múltiples interpretaciones y, en algunos casos, ha provocado la nulidad de actos notariales por la delegación indebida de ciertas responsabilidades. La jurisprudencia de la Corte Constitucional N° 046-2018 evidencia que la falta de precisión normativa ha derivado en la anulación de actos relacionados con la inscripción de bienes inmuebles, comprometiendo la seguridad jurídica de la tradición inmobiliaria. Este problema se acentúa en las zonas rurales, donde los notarios a menudo operan sin la supervisión ni los recursos adecuados. En muchas de estas regiones, la falta de acceso a herramientas esenciales dificulta la correcta interpretación de la normativa y la aplicación de buenas prácticas en la inscripción de bienes inmuebles. Las entrevistas realizadas en áreas rurales muestran que, con frecuencia, los notarios delegan funciones clave a personal no calificado debido a la ambigüedad normativa y la presión por atender un alto volumen de trabajo con recursos limitados.

La ausencia de formación continua y de supervisión efectiva en las zonas rurales contribuye a la persistencia de errores notariales. Ortiz (2020) señala que estas regiones presentan un 30% más de conflictos legales derivados de inscripciones incorrectas en comparación con las áreas urbanas. Esto resalta la necesidad de no solo mejorar la claridad normativa, sino también de fortalecer la capacitación y supervisión en estas áreas, garantizando que los notarios puedan ejercer sus funciones de manera adecuada y segura.

La falta de claridad en la delegación de funciones notariales también afecta la eficiencia del sistema. La inexistencia de distinciones precisas sobre qué tareas pueden ser asumidas por un asistente o subordinado genera sobrecarga de trabajo para los notarios, ralentizando los procesos de inscripción de bienes inmuebles. Este vacío normativo puede conducir a duplicación de esfuerzos o incumplimiento de plazos, afectando la seguridad jurídica y la confianza en el sistema. El impacto es más evidente en regiones con alto volumen de transacciones, donde los notarios deben asumir múltiples funciones simultáneamente sin un marco claro de delegación.

Estefania Corina Cevallos-Calero; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Iruma Alfonso-González

Otro aspecto relevante es que la falta de regulación sobre las funciones delegables genera inequidad en el acceso a servicios notariales en todo el país. En zonas rurales, donde los recursos y la tecnología son limitados, la delegación a personal sin capacitación adecuada incrementa la probabilidad de errores en la formalización de tradiciones inmobiliarias. Esta situación no solo perjudica a las partes involucradas, sino que también produce disparidad entre los servicios notariales ofrecidos en áreas urbanas y rurales, afectando la uniformidad y confiabilidad del sistema notarial ecuatoriano.

La ausencia de directrices claras para la delegación de funciones contribuye, además, a la falta de responsabilidad frente a los errores. La carencia de un sistema de supervisión eficaz, especialmente en áreas rurales, dificulta la determinación de responsabilidades cuando se cometen fallas en la inscripción de propiedad. Esto genera incertidumbre y, con frecuencia, derivan en litigios prolongados que afectan la legitimidad del proceso. La implementación de un marco normativo que defina de manera precisa las funciones delegables y establezca mecanismos de supervisión podría mejorar significativamente la seguridad jurídica y reducir los conflictos relacionados con la inscripción de bienes inmuebles.

Necesidad de reformas normativas

La falta de claridad en la delegación de funciones ha evidenciado la necesidad de reformar la Ley Notarial de Ecuador. Es fundamental establecer un marco normativo más estricto que delimite con precisión qué funciones pueden ser delegadas y bajo qué circunstancias. Esta reforma no solo disminuiría la incertidumbre jurídica, sino que también reforzaría la seguridad jurídica en las tradiciones inmobiliarias. Asimismo, debe acompañarse de mecanismos de supervisión más rigurosos para garantizar que los notarios cumplan adecuadamente con sus responsabilidades, especialmente en las áreas rurales, donde la falta de control es más evidente.

La digitalización ha sido un avance clave en la modernización del sistema notarial ecuatoriano. El Decreto Ejecutivo No. 1234, que impulsa el uso de plataformas

Estefania Corina Cevallos-Calero; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Iruma Alfonso-González

electrónicas para la inscripción de documentos, ha permitido a los notarios optimizar sus procesos y aumentar la eficiencia en la inscripción de bienes inmuebles. Esta modernización ha resultado especialmente efectiva en las áreas urbanas, donde los notarios disponen de mejor acceso a la infraestructura tecnológica necesaria para implementar estas plataformas.

En ciudades como Quito y Guayaquil, la adopción de tecnologías digitales ha reducido en un 30% los tiempos de inscripción de propiedades, según Fernández (2019). Esto ha facilitado el acceso a los registros para las partes interesadas y ha aportado mayor transparencia en los procesos. La implementación de plataformas electrónicas no solo ha incrementado la eficiencia, sino que también ha disminuido la carga de trabajo manual, permitiendo que los notarios se concentren en tareas más especializadas.

El uso de tecnologías ha permitido, además, que los notarios urbanos accedan más rápidamente a los registros públicos, mejorando la precisión en la verificación de los bienes inmuebles antes de su inscripción. Este avance ha reducido significativamente los errores y ha fortalecido la seguridad jurídica en las tradiciones inmobiliarias. No obstante, la adopción de la digitalización en las zonas rurales ha sido mucho más lenta. En estas áreas, los notarios enfrentan importantes desafíos relacionados con la falta de infraestructura tecnológica y recursos limitados. Ortiz (2021) señala que en muchas provincias rurales los notarios carecen de acceso a internet de alta velocidad, lo que dificulta el uso de plataformas electrónicas. Esta situación retrasa los procesos de inscripción y aumenta el riesgo de errores, dado que muchos trámites aún se realizan de manera manual.

La insuficiente capacitación tecnológica constituye otro obstáculo significativo. Muchos notarios rurales no han recibido la formación necesaria para manejar eficientemente las plataformas electrónicas, lo que ralentiza la modernización del sistema notarial y genera una brecha en la calidad del servicio entre áreas urbanas y rurales. Para superar esta problemática, es esencial que el Estado invierta en infraestructura tecnológica en las zonas rurales y establezca programas de capacitación obligatoria para todos los

Estefania Corina Cevallos-Calero; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Iruma Alfonso-González

notarios.

Riesgos de la digitalización

La digitalización del sistema notarial en Ecuador, a pesar de sus avances, también implica riesgos significativos relacionados con la protección de datos, la estandarización tecnológica y la capacitación del personal. Aunque el Decreto Ejecutivo No. 1234 establece pautas para la seguridad de la información, muchos notarios carecen de las competencias técnicas necesarias para aplicarlas correctamente. La ausencia de estandarización en las plataformas electrónicas ha generado desigualdades en la calidad del servicio notarial, especialmente en las zonas rurales, donde persisten los procesos manuales debido a la carencia de infraestructura tecnológica y formación adecuada.

Un ataque cibernético o la filtración de datos personales podría comprometer la legitimidad de los actos notariales. García (2020) advierte que la protección insuficiente de la información puede erosionar la confianza pública en el sistema digitalizado, contraviniendo los esfuerzos de modernización. Ortiz (2021) agrega que la falta de estandarización ha generado inconsistencias en los procedimientos notariales, incrementando los riesgos de errores humanos y conflictos legales, al no existir un marco regulador uniforme en todo el país.

La inversión en seguridad cibernética resulta insuficiente. Fernández (2020) señala que las plataformas electrónicas no cumplen con estándares internacionales de protección de datos, lo que las hace vulnerables a ataques. Además, la ausencia de protocolos claros en el Código Orgánico de la Función Judicial agrava la situación, ya que no define procedimientos para la gestión de la seguridad de los datos en los sistemas notariales.

La carencia de capacitación continua intensifica estos riesgos, particularmente en las zonas rurales. Vargas (2021) resalta que muchos notarios carecen de formación tecnológica adecuada, lo que aumenta la probabilidad de errores y brechas de seguridad. Esta situación compromete la legitimidad de los actos notariales y genera

Estefania Corina Cevallos-Calero; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Iruma Alfonso-González

vulnerabilidades dentro del sistema digitalizado. En síntesis, los principales riesgos de la digitalización en el sistema notarial ecuatoriano incluyen la falta de estandarización tecnológica, la protección insuficiente de datos y la capacitación inadecuada de los notarios. Para mitigarlos, es indispensable establecer un marco regulador uniforme que guíe la adopción de plataformas electrónicas, acompañado de inversión en seguridad cibernetica y programas de formación continua, garantizando así la seguridad jurídica en las transacciones notariales.

Comparación con otros sistemas notariales en Latinoamérica.

El análisis comparativo con los sistemas notariales de Chile y Argentina ofrece lecciones relevantes para el contexto ecuatoriano. En Chile, el sistema notarial ha alcanzado un alto grado de estandarización gracias a la centralización de la supervisión notarial. El Estudio Comparativo sobre Notariado en América Latina (2019) indica que esta estandarización de procedimientos ha permitido reducir en un 50% los conflictos legales relacionados con la inscripción de bienes inmuebles.

En Argentina, el enfoque ha sido la capacitación continua de los notarios. Los programas obligatorios de formación en tecnología y normativa legal han asegurado que los notarios argentinos se mantengan actualizados respecto a las reformas más recientes, lo que ha optimizado la eficiencia en los procesos de inscripción de bienes inmuebles. Vargas (2020) destaca que la capacitación constante ha disminuido los litigios por errores notariales en un 40% durante los últimos cinco años, subrayando la relevancia de mantener a los notarios informados sobre normativas y tecnologías emergentes.

Ecuador puede incorporar varias de estas mejores prácticas para fortalecer su sistema notarial. La implementación de un modelo de supervisión notarial centralizado, al estilo chileno, podría reducir los conflictos legales y aumentar la transparencia en las tradiciones inmobiliarias. Asimismo, el establecimiento de programas obligatorios de capacitación en tecnología y ética notarial sería fundamental para garantizar que los notarios ecuatorianos estén preparados para enfrentar los retos del siglo XXI,

Estefania Corina Cevallos-Calero; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Iruma Alfonso-González

asegurando eficiencia, seguridad jurídica y confianza pública en las transacciones inmobiliarias.

DISCUSIÓN

El análisis de la normativa notarial en Ecuador pone de manifiesto una carencia significativa en la delimitación de las funciones que los notarios pueden delegar, lo que provoca incertidumbre y posibles conflictos legales. La falta de claridad normativa expone a los notarios a cometer errores que podrían derivar en la nulidad de los actos, afectando gravemente la seguridad jurídica en las tradiciones inmobiliarias. Según García (2021), la ausencia de una normativa clara que regule estas delegaciones ha sido una de las principales causas de controversias judiciales en el ámbito notarial, afectando tanto a los notarios como a los ciudadanos que confían en la legitimidad de las tradiciones inmobiliarias en Ecuador.

Esta problemática se intensifica en las zonas rurales, donde los notarios enfrentan mayores dificultades para interpretar y aplicar correctamente las normativas debido a la falta de recursos y acceso a formación continua. Mendoza y Ortiz (2020) subrayan que la brecha entre las áreas urbanas y rurales se amplía cada vez más, lo que pone en mayor riesgo las transacciones realizadas en regiones apartadas, donde los notarios no solo carecen de la formación adecuada, sino también de acceso a tecnologías que les permitan desempeñar su labor de manera eficiente.

La digitalización ha sido una de las soluciones más efectivas para mejorar la eficiencia en el sistema notarial, particularmente en lo que respecta a la inscripción de bienes inmuebles. En las ciudades principales, la implementación de plataformas electrónicas ha permitido reducir los tiempos de inscripción y aumentar la transparencia de los procesos notariales, como señala Pérez (2019). Sin embargo, la adopción desigual de estas tecnologías entre las zonas urbanas y rurales ha generado una disparidad significativa en la calidad de los servicios notariales ofrecidos. En las zonas rurales, los notarios enfrentan obstáculos importantes, como la falta de infraestructura tecnológica y

Estefania Corina Cevallos-Calero; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Iruma Alfonso-González

la capacitación insuficiente en el uso de estas plataformas digitales, lo que los mantiene rezagados en cuanto a la modernización del sistema.

La falta de acceso a tecnologías no solo afecta la eficiencia, sino que también genera un mayor riesgo de errores en la inscripción de bienes inmuebles. Ortiz (2021) argumenta que, sin una infraestructura tecnológica adecuada, los notarios en zonas rurales tienen una mayor probabilidad de cometer errores en la verificación de documentos y en la inscripción de propiedades, lo que incrementa la inseguridad jurídica en estas áreas. Además, la implementación de plataformas digitales requiere una inversión significativa en seguridad cibernética para proteger la información sensible que manejan los notarios. En este sentido, la falta de medidas de seguridad robustas representa un riesgo adicional, ya que los datos relacionados con las tradiciones inmobiliarias son altamente sensibles y podrían ser vulnerables a ataques cibernéticos.

La seguridad cibernética es uno de los mayores desafíos que enfrenta el proceso de digitalización del sistema notarial. Si bien se han implementado algunas medidas para proteger la información digital, estas no son lo suficientemente sólidas como para garantizar la seguridad completa de los datos. Vargas (2022) sostiene que la protección de los datos debe ser una prioridad en la modernización del sistema notarial, y que la adopción de tecnologías avanzadas como *blockchain* podría proporcionar una solución viable para garantizar la integridad y autenticidad de los documentos notariales. El uso de blockchain no solo protegería la información de posibles alteraciones, sino que también proporcionaría una mayor transparencia en los procesos, al permitir que todas las tradiciones sean rastreadas y verificadas de manera segura.

Otra cuestión crucial consiste en cómo equilibrar la supervisión estatal centralizada con la autonomía de los notarios, especialmente en zonas rurales. En Ecuador, un enfoque híbrido podría ser la mejor solución, donde la supervisión estatal garantice la calidad de los servicios notariales y, al mismo tiempo, permita a los notarios una mayor flexibilidad para operar en contextos locales. López (2021) argumenta que un modelo de supervisión centralizado permitiría mantener la calidad y eficiencia en las ciudades

Estefania Corina Cevallos-Calero; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Iruma Alfonso-González

principales, mientras que en las zonas rurales se podría establecer una supervisión más flexible y adaptada a las necesidades locales. Esto garantizaría que todos los notarios, independientemente de su ubicación, cumplan con los mismos estándares de calidad y seguridad en sus servicios.

La reforma del Código Civil es otro elemento esencial en este proceso de modernización. Actualmente, el marco legal no está alineado con las nuevas realidades tecnológicas, lo que limita el potencial de la digitalización en el sistema notarial. López (2021) señala que la implementación de plataformas electrónicas para la inscripción de bienes inmuebles no solo agilizaría los procesos, sino que también garantizaría una mayor transparencia y seguridad jurídica en las tradiciones inmobiliarias. Sin embargo, para que esta reforma sea efectiva, debe estar acompañada de una inversión significativa en infraestructura tecnológica, especialmente en las zonas rurales, donde el acceso a la tecnología es limitado.

A nivel comparativo, la experiencia de otros países latinoamericanos como Chile y Argentina proporciona lecciones importantes que Ecuador puede adoptar. En Chile, la supervisión estatal centralizada ha permitido una mayor estandarización de los procedimientos notariales, lo que ha mejorado la eficiencia y ha reducido los conflictos legales relacionados con la inscripción de propiedades. Pérez (2019) afirma que la centralización de la supervisión notarial en Chile ha sido clave para garantizar la seguridad jurídica en las tradiciones inmobiliarias, lo que ha permitido una mayor confianza pública en el sistema notarial.

En Argentina, la capacitación continua ha sido fundamental para asegurar que los notarios se mantengan al día con las últimas reformas tecnológicas y normativas. García (2021) sostiene que un programa de capacitación obligatorio en Ecuador garantizaría que los notarios estén mejor preparados para enfrentar los desafíos de la digitalización y la implementación de nuevas normativas. Este enfoque, combinado con una supervisión estatal centralizada, fortalecería la seguridad jurídica en las tradiciones inmobiliarias en Ecuador y mejoraría la confianza pública en el sistema notarial.

Estefania Corina Cevallos-Calero; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Iruma Alfonso-González

La modernización del sistema notarial en Ecuador requiere una reforma integral que abarque no solo la actualización normativa, sino también la implementación de tecnologías avanzadas, la mejora de la seguridad cibernetica y el fortalecimiento de la supervisión estatal. Es fundamental que se inviertan recursos significativos en la infraestructura tecnológica y la capacitación de los notarios, especialmente en las zonas rurales, donde los desafíos son más acentuados. Al adoptar las lecciones de otros países latinoamericanos y adaptar el sistema a las necesidades locales, Ecuador puede avanzar hacia un sistema notarial más eficiente, seguro y confiable, que garantice la seguridad jurídica en todas las transacciones inmobiliarias.

En resumen, la modernización del sistema notarial en Ecuador requiere una reforma integral que abarque no solo la actualización normativa, sino también la implementación de tecnologías avanzadas, la mejora de la seguridad cibernetica y el fortalecimiento de la supervisión estatal. Es fundamental que se inviertan recursos significativos en la infraestructura tecnológica y la capacitación de los notarios, especialmente en las zonas rurales, donde los desafíos son más acentuados. Al adoptar las lecciones de otros países latinoamericanos y adaptar el sistema a las necesidades locales, Ecuador puede avanzar hacia un sistema notarial más eficiente, seguro y confiable, que garantice la seguridad jurídica en todas las transacciones inmobiliarias.

CONCLUSIONES

La investigación evidencia que la normativa sobre funciones notariales y registrales en Ecuador es poco clara, generando incertidumbre y aumentando el riesgo de errores en las transacciones inmobiliarias, especialmente en zonas rurales. Por ello, es necesario precisar las funciones notariales y reforzar el control estatal para garantizar el correcto desempeño de los notarios en todo el país.

Se pudo constar que la digitalización del sistema notarial mejora la eficiencia y la transparencia en las transacciones inmobiliarias. No obstante, su implementación requiere de inversiones en infraestructura tecnológica y capacitación continua, sobre

Estefania Corina Cevallos-Calero; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Iruma Alfonso-González

todo en áreas rurales. A su vez, se debe garantizar la seguridad cibernética y la protección de datos para mantener la confianza en el sistema.

La experiencia de Chile y Argentina muestra que la combinación de supervisión y capacitación fortalece la eficiencia, la ética profesional y la seguridad jurídica lo que fortalece la concepción de implementar un sistema de supervisión estatal centralizado a fin de asegurar el cumplimiento normativo y la profesionalización del notariado. La adopción de estas experiencias en Ecuador, contribuyen a consolidar la confianza pública y la protección de derechos de las partes en las tradiciones inmobiliarias.

FINANCIAMIENTO

Autofinanciado.

AGRADECIMIENTO

A todos los agentes sociales involucrados en el proceso investigativo.

REFERENCIAS CONSULTADAS

Almeida, J. (2020). La supervisión notarial en Ecuador. *Revista de Derecho*, 16, 98-114. <https://n9.cl/q43n3>

Caamaño Guerrero, M., y Iván, A. M. (2023). *La intervención del notario en la reserva de prioridad inmobiliaria en el sistema legal del Ecuador (Tomo 1)*. Editorial Ebooks. <https://n9.cl/bilbr>

Diestra, M. R., y Estrada, M. A. (2023). *La seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias en notarías públicas y la incorporación de otra medida de seguridad en el artículo 55 del decreto legislativo 1049, Trujillo, 2022*. [Tesis de licenciatura, Universidad Privada del Norte]. <https://n9.cl/5vdgu>

Dueñas-Palma, G. K., Rey-Suquilandia, C. F., y García-Arias, N. (2024). Seguridad jurídica mediante la modernización del sistema notarial y registral. *Verdad y Derecho. Revista Arbitrada de Ciencias Jurídicas y Sociales*, 3(especial 3), 254-262. <https://doi.org/10.62574/wyrta39>

Estefania Corina Cevallos-Calero; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Iruma Alfonso-González

Evstigneeva, M. (2024). *Actividad notarial en el Ecuador*. [Tesis de licenciatura, Universidad Estatal Península de Santa Elena]. <https://n9.cl/w9h0q>

García, L. (2019). La intervención notarial en la formalización de tradiciones inmobiliarias. *Revista Jurídica*, 25, 55-70.

García, M. (2021). Impacto de la claridad normativa en la seguridad jurídica del sistema notarial ecuatoriano. *Revista Jurídica de Estudios Notariales*.

Giler-Mendoza, E. G. (2020). Reflexiones sobre el registro de propiedad y seguridad jurídica en el Ecuador. *Polo del Conocimiento: Revista científico-profesional*, 5(9), 592-604. <https://n9.cl/ca1n>

González Morocho, M. J. (2018). *La transferencia de dominio y el derecho a la seguridad jurídica*. [Tesis de maestría, Universidad de los Andes]. <https://n9.cl/0jrcw7>

Hernández, S. (2018). Particularidades del sistema notarial ecuatoriano. *Estudios Notariales*, 10, 22-36. <https://n9.cl/aajsp>

Jiménez, A. (2020). El rol asesor del notario en Ecuador. *Revista de Derecho Comparado*, 13, 44-61. <https://n9.cl/po85v>

Jiménez, C. (2020). El notario y la protección de la propiedad inmobiliaria. *Derecho y Sociedad*, 22, 89-104. <https://n9.cl/3luhid>

López, F. (2018). Proceso de inscripción de bienes inmuebles. *Revista de Derecho Registral*, 18(1), 102-118. <https://n9.cl/y5dum7>

Mendoza, G., y Ortiz, R. (2020). La digitalización en áreas rurales: Desafíos en el notariado ecuatoriano. *Estudios en Derecho y Sociedad*. <https://n9.cl/vaufm>

Mendoza, J. (2020). Eficiencia en la gestión de tradiciones inmobiliarias. *Revista de Estudios Jurídicos*, 18(2), 29-44.

Ortiz, E. (2021). La seguridad cibernética en los procesos notariales: Retos y soluciones. *Revista de Derecho Digital*.

Ortiz, E. (2021). Seguridad cibernética en el notariado. *Derecho y Realidad*, 19(3), 55-70.

Estefania Corina Cevallos-Calero; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Iruma Alfonso-González

Pérez, L. (2019). Eficiencia notarial en zonas urbanas: Un análisis de la implementación tecnológica. *Derecho y Tecnología en América Latina*.

Pérez, T. (2020). Revisión de registros públicos por notarios. *Análisis Jurídico*, 28(1), 112-130.

Ramírez, P. (2021). Intermediación notarial en la inscripción registral. *Revista de Derecho Civil*, 14(3), 67-83.

Rodríguez, G. (2019). Prevención de conflictos mediante intervención notarial. *Estudios de Derecho*, 1, 79-93.

Santos Ballesteros, I. (2008). Comentarios a las leyes de desarrollo rural, de saneamiento de la titulación de algunos bienes inmuebles y de asignación de algunas funciones a los notarios. *Temas Socio-Jurídicos*, 26(54). <https://n9.cl/8f3mm>

©2025 por los autores. Este artículo es de acceso abierto y distribuido según los términos y condiciones de la licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-CompartirIgual 4.0 Internacional (CC BY-NC-SA 4.0) (<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/>)