

Sandra Rocío Castillo-Paguay; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Fernando de Jesús Castro-Sánchez

[DOI 10.35381/noesisin.v7i1.534](https://doi.org/10.35381/noesisin.v7i1.534)

La hermenéutica notarial inmobiliario-mercantil y su eficacia registral en la legislación ecuatoriana

Notarial real estate and commercial hermeneutics and their effectiveness in Ecuadorian legislation

Sandra Rocío Castillo-Paguay
sandracp24@uniandes.edu.ec

Universidad Regional Autónoma de los Andes, Ambato, Tungurahua
Ecuador

<https://orcid.org/0009-0004-9778-2519>

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>

Fernando de Jesús Castro-Sánchez
fernandodcs.ainv@uniandes.edu.ec

Universidad Regional Autónoma de los Andes, Ambato, Tungurahua
Ecuador

<https://orcid.org/0000-0003-3937-8142>

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

Sandra Rocío Castillo-Paguay; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Fernando de Jesús Castro-Sánchez

RESUMEN

Este artículo analiza la redacción jurídica notarial en los ámbitos inmobiliario y mercantil en Ecuador, evaluando su impacto crítico en la seguridad jurídica y la eficacia de la publicidad registral. Mediante una metodología cualitativa de investigación jurídica, que incluye el análisis doctrinal, jurisprudencial, normativo y entrevistas a expertos, el estudio identifica los desafíos prácticos en la elaboración de instrumentos notariales. Los resultados demuestran que una redacción precisa, clara y técnicamente sólida es fundamental para prevenir observaciones registrales y garantizar inscripciones efectivas. Se identifica una correlación directa entre la calidad de la redacción notarial y la fortaleza de la seguridad jurídica, subrayando la imperiosa necesidad de formación continua para notarios y una comunicación fluida con los registradores. Se concluye que la optimización de esta práctica es crucial para enhancing la transparencia, previsibilidad y eficiencia del sistema registral ecuatoriano, protegiendo efectivamente los derechos e intereses de las partes en las transacciones jurídicas.

Descriptores: Legislación; estado de derecho; administración pública; derecho administrativo; interpretación jurídica; procedimiento administrativo. (Tesauro UNESCO).

ABSTRACT

This article analyzes notarial legal drafting in the real estate and commercial fields in Ecuador, evaluating its critical impact on legal certainty and the effectiveness of registry publicity. Using a qualitative legal research methodology, which includes doctrinal, jurisprudential, and regulatory analysis and interviews with experts, the study identifies practical challenges in the drafting of notarial instruments. The results show that accurate, clear, and technically sound drafting is essential to prevent registry observations and ensure effective registrations. A direct correlation is identified between the quality of notarial drafting and the strength of legal certainty, underscoring the urgent need for ongoing training for notaries and fluid communication with registrars. It is concluded that optimizing this practice is crucial for enhancing the transparency, predictability, and efficiency of the Ecuadorian registry system, effectively protecting the rights and interests of the parties in legal transactions.

Descriptors: Legislation; rule of law; public administration; administrative law; legal interpretation; administrative procedure. (UNESCO Thesaurus).

Sandra Rocío Castillo-Paguay; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Fernando de Jesús Castro-Sánchez

INTRODUCCIÓN

El Derecho Notarial tiene como finalidad regular la función del notario, garantizando certeza y seguridad jurídica en los actos y contratos que se solemnizan en su presencia, así como la adecuada custodia documental. Esta garantía se materializa mediante la “fe pública”, elemento conferido por el Estado que representa confianza, credibilidad y veracidad (Ledesma, 2023).

La actuación notarial, cuando se ejerce con rigurosidad, resulta esencial para proteger los derechos de las partes, especialmente en transacciones convencionales. El notario, como fedatario público, respalda el compromiso libre y voluntario de los intervenientes (Falbo, 2023), quienes actúan con plena capacidad y conocimiento, formalizando sus acuerdos en instrumentos públicos reconocidos legalmente (Lana, 2020).

En este contexto, la redacción jurídica notarial adquiere un papel determinante. Debe reflejar comprensión, interpretación y aplicación del derecho, siendo indispensable una hermenéutica contractual eficaz. Pacheco (2022) señala que esta interpretación debe considerar elementos como la discrecionalidad judicial, la teoría de la decisión, la racionalidad, la respuesta correcta y el constitucionalismo.

La legislación ecuatoriana, en el artículo 18 de la Ley Notarial (2016), establece como deber del notario interpretar y formalizar legalmente la voluntad de las partes, previa presentación de una minuta cuando corresponda. Posteriormente, tras un examen preliminar, se redacta la escritura conforme al artículo 29, asegurando que los instrumentos autorizados bajo los principios de asesoría e inmediación sean inscritos sin objeciones, perfeccionándose jurídicamente mediante la fe pública (Suárez et al., 2022).

Es por ello que el instrumento perfeccionado no debe ser objeto de corrección posterior a su despacho. Las observaciones por parte de los registradores, conocidas como “notas devolutivas”, deben evitarse mediante una redacción precisa (Armijos, 2019). Estas notas constituyen actos mediante los cuales el registrador comunica al solicitante

Sandra Rocío Castillo-Paguay; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Fernando de Jesús Castro-Sánchez

las razones jurídicas y fácticas que impiden la inscripción (Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, 2017).

La DINARDAP, mediante Resolución No. 010-NG-DINARDAP-2017, regula la emisión de notas devolutivas. El artículo 2 de dicha norma dispone que, ante errores de forma u omisión, los registradores pueden emitir una nota devolutiva fundamentada, permitiendo la corrección del instrumento y su posterior inscripción (Mancero, 2016; Lana, 2020).

La fe pública notarial, al generar presunción de veracidad, legalidad y legitimación, permite intervenir con garantía en actos y contratos. De igual forma, la fe pública registral, sustentada en la exactitud e integridad, protege la confianza y apariencia legal en el tráfico jurídico. Por ello, notarios y registradores desempeñan funciones clave en la seguridad jurídica (Pasos, 2019). La autoridad registral, además de conferir fe pública, debe velar por la legalidad de lo que inscribe.

Asimismo, el registrador puede negar inscripciones, remitiendo el caso a decisión judicial conforme al literal a) del artículo 11 de la Ley de Registro (2016). Tanto las notas devolutivas como las negativas de inscripción evidencian deficiencias en la redacción y despacho de instrumentos notariales, generando observaciones, retrasos y molestias para el usuario, especialmente en materia inmobiliaria y mercantil.

En la práctica notarial, ningún documento debe corregirse tras su despacho. Las correcciones deben realizarse durante la lectura del instrumento en presencia de las partes. Si se detectan errores de fondo, el trámite debe suspenderse. En caso de requerirse modificaciones posteriores, estas deben formalizarse mediante escrituras adicionales, conforme al artículo 35 de la Ley Notarial vigente.

Las escrituras adicionales implican una nueva comparecencia de las partes, la suscripción de un nuevo instrumento y su inscripción, generando costos adicionales por tasas notariales y aranceles registrales, además de demoras. Este procedimiento debe observar lo dispuesto en los artículos 156 y 1724 del Código Civil (2022) y el artículo 213 del Código Orgánico General de Procesos – COGEP (Asamblea Nacional, 2015).

Sandra Rocío Castillo-Paguay; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Fernando de Jesús Castro-Sánchez

Todo lo anterior subraya la importancia crítica de una redacción jurídica notarial precisa, especialmente en actos inmobiliarios y societarios. Esta requiere no solo conocimiento técnico, sino también discernimiento para garantizar la comprensión del documento y la protección de los derechos involucrados. La búsqueda de una “efectividad comunicativa” y una sólida “hermenéutica contractual” es esencial para evitar observaciones registrales.

Desde la elaboración de la minuta hasta la revisión final del instrumento, el cuidado en la redacción es clave para lograr la inscripción y la publicidad efectiva de la información en los registros. En consecuencia, se plantea la siguiente interrogante: ¿Cuál es la función de la redacción jurídica, revisión y examen del contenido notarial en su integridad para la aceptación de inscripción y la efectiva publicidad de la información inmobiliaria y mercantil registrada en Ecuador?

MÉTODO

La investigación sobre redacción jurídica notarial en los ámbitos inmobiliario y mercantil se centra en la óptima hermenéutica contractual y su eficaz publicidad registral. Para ello, el análisis conceptual, doctrinal, jurisprudencial y normativo constituye el eje fundamental del estudio.

RESULTADOS

Redacción jurídica y redacción jurídica notarial

La redacción jurídica se define como la capacidad y práctica de expresar conceptos legales de manera puntual y clara mediante un lenguaje técnico y específico, esencial para la creación de documentos legales que eviten interpretaciones erróneas (Pérez, 2023). La jurisprudencia ecuatoriana respalda esta necesidad; la Corte Constitucional ha resaltado la importancia de redactar normas y actos jurídicos de manera comprensible, asegurando el principio de accesibilidad a la justicia (Corte Constitucional del Ecuador, 2020). Normativamente, el COGEP (Arts. 59 y 95) dispone que los actos

Sandra Rocío Castillo-Paguay; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Fernando de Jesús Castro-Sánchez

procesales deben redactarse de forma clara y concisa (Asamblea Nacional, 2015).

La redacción jurídica notarial es un proceso especializado que implica la creación y formalización de instrumentos públicos (escrituras, testamentos, poderes, etc.), certificados por un notario público para conferirles autenticidad y legalidad (Meneses, 2018). Implica la expresión clara y precisa de términos legales, asegurando la validez, eficacia de los documentos y el cumplimiento de los requisitos formales para garantizar la seguridad jurídica (Contreras, 2020). Los notarios, investidos de fe pública, son cruciales para celebrar actos que requieren solemnidad (Cañizares, 2018).

La Ley Notarial (2016) establece directrices específicas. El Art. 18 (num. 1) señala la facultad del notario para autorizar actos y redactar las escrituras respectivas. El Art. 29 subraya la imperiosa necesidad de una redacción precisa y detallada en castellano. Parte integral de la escritura son los documentos habilitantes, cuya necesidad, pertinencia y contenido deben observarse meticulosamente para evitar una hermenéutica imprecisa, como lo demuestran decisiones judiciales (ej., Causa 09286-2018-01221 de la Corte Provincial de Guayas).

En síntesis, una redacción notarial adecuada, con lenguaje jurídico sencillo y entendible, es preponderante para cumplir con los requisitos legales, asegurar la claridad del acto y evitar futuras observaciones o denegaciones de inscripción por parte de los registros.

Hermenéutica contractual

La hermenéutica en general es un pilar fundamental para la interpretación de normas, yendo más allá de la aplicación mecánica de reglas para lograr una comprensión profunda del contexto normativo y sus objetivos (Celis, 2022). La Corte Nacional de Justicia respalda la aplicación de principios hermenéuticos para resolver ambigüedades y garantizar la coherencia. El Código Orgánico de la Función Judicial (2019) insta a jueces y operadores jurídicos a utilizar métodos que busquen la efectividad de los derechos y la justicia.

La hermenéutica contractual es esencial para interpretar contratos. Pérez (2023)

Sandra Rocío Castillo-Paguay; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Fernando de Jesús Castro-Sánchez

destaca que va más allá de la literalidad del texto, considerando la voluntad de las partes y el contexto. La jurisprudencia enfatiza la interpretación de buena fe y según la intención de los contratantes (Corte Nacional de Justicia, 2013). Normativamente, el Código Civil ecuatoriano (2022) establece principios para descifrar la verdadera intención de las partes. Así, la hermenéutica contractual se erige como una herramienta vital para aclarar intenciones y resolver ambigüedades.

Publicidad registral

La publicidad registral es fundamental en los ámbitos inmobiliario y mercantil. En el inmobiliario, protege los derechos reales, garantiza la seguridad jurídica y la oponibilidad erga omnes (Carrera, 2022). En el mercantil, informa sobre la situación legal de las empresas, promoviendo la seguridad en las transacciones y brindando certeza a terceros, siendo crucial para mantener la confianza en el sistema (Jiménez, 2016).

La Ley de Registro establece que los objetivos de la inscripción son: servir como medio de tradición del dominio, dar publicidad a contratos y actos, y garantizar la autenticidad y seguridad de los títulos (Art. 1). Por su parte, la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos (2010) tiene por finalidad garantizar la seguridad jurídica, organizar la información y asegurar su publicidad y transparencia (Art. 3). Ambas normas establecen directrices para que la publicidad registral asegure accesibilidad y transparencia sobre los datos sujetos a inscripción.

Nota devolutiva y negativas de inscripción

La nota devolutiva es un instrumento mediante el cual el Registrador informa al interesado las razones que impiden la inscripción de un instrumento, permitiendo la corrección de errores subsanables sin afectar la validez del acto (Cabello y Villanueva, 2022). Decisiones judiciales han respaldado su emisión para dar oportunidad de corregir deficiencias. Su procedimiento está regulado por una norma específica (Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, 2017, Art. 2), que fija plazos para la subsanación.

Sandra Rocío Castillo-Paguay; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Fernando de Jesús Castro-Sánchez

Sin embargo, su existencia práctica contrapone lo prescrito por la Ley Notarial. Los Arts. 35, 37 y 38 de dicha ley establecen que cualquier modificación, adición o aclaración en una escritura debe registrarse mediante un instrumento independiente antes de su despacho, prohibiendo alteraciones posteriores. Este procedimiento busca preservar la integridad, trazabilidad y transparencia de los actos notariales. La necesidad de la nota devolutiva surge, pues, de una práctica donde los documentos no son despachados "impecables", ya sea por negligencia, falta de prolijidad o conocimiento.

Por otro lado, las negativas de inscripción son actos administrativos emitidos por el Registrador con fundamentos legales explícitos en la Ley de Registra (Art. 3 y 11), necesarios para mantener la integridad y legalidad de los registros (Pérez, 2023). La negativa, que debe ser clara y motivada, procede por causales como falta de autenticidad del título, vicios de nulidad o impuestos impagos, y es susceptible de ser revisada judicialmente. A diferencia de la nota devolutiva, la negativa de inscripción sí está prevista y regulada en la ley principal.

Entrevistas efectuadas a expertos en materia notarial y registral

Las entrevistas realizadas a cinco expertos en materia notarial y registral revelaron un consenso en varios puntos cruciales:

- 1) Interpretación Normativa: Todos los expertos coinciden en la importancia crucial de una interpretación precisa de las normativas notariales y registrales en transacciones inmobiliarias y mercantiles para brindar seguridad jurídica.
- 2) Desafíos en la Interpretación Normativa: Existe consenso sobre los desafíos más comunes, como los vacíos legales, la falta de actualización normativa y la falta de aplicación estricta de las normas, que lleva a la aplicación basada en la costumbre; y lo que es preocupante, la razón de una práctica diaria que exige una forma de subsanar errores de forma en documentos o instrumentos públicos sujetos a inscripción y publicidad registral, efectuados luego de su despacho.
- 3) Relación con Notas Devolutivas: Los expertos reconocen la influencia significativa de la redacción jurídica notarial en la erradicación de notas

Sandra Rocío Castillo-Paguay; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Fernando de Jesús Castro-Sánchez

devolutivas. Se destaca la importancia de aplicar un filtro extra de revisión notarial previo, a fin de evitar observaciones de forma.

- 4) Importancia de la Publicidad de la Información Registrada: Existe consenso en que una deficiente redacción jurídica en general afecta negativamente la efectiva publicidad de la información en registros inmobiliarios y mercantiles, potencialmente generando observaciones, molestias, pérdida de tiempo y gastos adicionales al usuario, falta de legalidad y de inseguridad jurídica
- 5) Interacción entre Redacción Jurídica y Aceptación de Inscripciones: Todos los expertos destacan la relación directa entre una redacción jurídica sólida y la aceptación de inscripciones. Se afirma de manera unánime que una redacción perfecta, completa y justificada es fundamental para obtener la aceptación de inscripciones sin observación alguna y con una efectiva publicidad registral, legal y jurídicamente.
- 6) Comunicación Efectiva entre Notarios y Registradores: La importancia de la comunicación efectiva entre notarios y registradores es un punto de acuerdo unánime. Se proporcionan ejemplos de cómo la comunicación eficaz facilita la resolución de dudas y evita errores en el proceso de aceptación de inscripciones, como las charlas, conversaciones y consultas previas.
- 7) Complejidad de la Redacción Jurídica: Se comparte la perspectiva de que la redacción jurídica, especialmente en transacciones inmobiliarias y mercantiles, es un arte, misma que requiere de coherencia y cohesión textual. Es decir que debe existir una conexión lógica entre las ideas, argumentos y la utilización de términos técnicos y legales de manera consistente; al igual que una controlada repetición de palabras clave que refuerzen la relación entre las ideas según la negociación jurídica de las partes, sin olvidar el sustento a través de documentos habilitantes necesarios.
- 8) Formación Continua para Notarios: La importancia de la formación continua es destacada por todos los expertos, quienes señalan que la capacitación continua

Sandra Rocío Castillo-Paguay; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Fernando de Jesús Castro-Sánchez

es responsabilidad de cada uno de quienes se encuentran inmersos en las áreas notarial y registral; que no debe ser únicamente los Notarios y Registradores quienes deben capacitarse permanentemente, sino además los abogados en libre ejercicio que diligencian casos notariales que son objeto de inscripción, quienes deben asumir a una capacitación continua por sus propios medios, tanto por responsabilidad como por destacar su profesionalismo en el mundo jurídico competitivo, para actuar ante su cliente en base a conocimientos sólidos y actualizados. De igual forma colaboradores notariales y servidores registrales deben mantener capacitación referente a las actividades que realizan. Se subraya la necesidad de capacitación y actualizaciones en normativa a utilizar, mejora de redacción jurídica, procedimientos administrativos municipales, prácticas notariales y registrales y en varios temas actualizados en materia inmobiliaria y mercantil en general.

En esencia los resultados de la entrevista a los expertos, evidencian la importancia de la redacción jurídica notarial en instrumentos destinados a inscripción registral. El análisis conceptual, jurisprudencial, normativo y empírico demuestra que la interpretación precisa de la normativa y una redacción clara y exhaustiva son determinantes para la aceptación de inscripciones y una publicidad registral efectiva. Se identificó que la figura de la "nota devolutiva", aunque útil en la práctica, surge de una desconexión con el procedimiento de corrección establecido en la Ley Notarial, resaltando la necesidad de un mayor rigor en la elaboración y revisión de los instrumentos notariales antes de su despacho. La comunicación interinstitucional y la formación continua se erigen como pilares fundamentales para superar los desafíos identificados y fortalecer la seguridad jurídica en el sistema notarial y registral ecuatoriano.

DISCUSIÓN

Con todo lo ya expuesto es necesario entender la razón del tema planteado y de las implicaciones que provocan los hallazgos, discutiendo brevemente los mismos, a fin de

Sandra Rocío Castillo-Paguay; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Fernando de Jesús Castro-Sánchez

aportar con información en forma general para obtener un contexto más amplio y con una reflexión crítica sobre la problemática recurrida en base a la consistencia de opiniones receptadas, el énfasis en la redacción jurídica y la necesidad de actualización de los involucrados, a fin de evitar que en un instrumento notarial sea objetado.

Tomando en cuenta la conceptualización, normativa y resultados y la coherencia de los expertos, existe uniformidad de percepción de la realidad y de los desafíos, todo ello frente a la importancia actual de aspectos clave de práctica notarial y registral sobre documentos objeto de inscripción; por lo que se hace totalmente evidente, que la práctica adoptada no es la adecuada. La solución no es que se observe y fácilmente se corrija documentos, sino que el instrumento objeto de inscripción sea óptimo, completo, claro, preciso, perfecto y de reconocida calidad jurídica; es decir que no sea objetado por ningún concepto, ni por errores de forma, peor aún por errores de fondo.

La influencia de la redacción jurídica en la prevención de notas devolutivas y la aceptación de inscripciones es destacada por todos los expertos como una necesidad latente y muy necesaria.

La identificación de desafíos como la falta de actualización teórica y práctica en las áreas notarial y registral, resalta a la voz de los expertos. Los resultados revelan que la redacción jurídica notarial no solo es un requisito formal, sino una piedra angular para la seguridad jurídica en transacciones inmobiliarias y mercantiles y quien conoce es quien está capacitado. Por ello, se precisa que la interpretación de normativas y la redacción clara son elementos inseparables para asegurar la aceptación de inscripciones y la efectiva publicidad registral; siendo así que el criterio, discernimiento y preparación que denote el abogado en libre e ejercicio que elabora una minuta, el notario despachador del instrumento público y el registrador receptor del mismo para inscribir y publicitar la información, debe ser óptimo, ilustrado y con conocimiento; por lo que sin duda alguna la práctica, capacitación continua y la especialización es indispensable.

Es así que, la prevención de notas devolutivas se presenta como un desafío superable, esto mediante revisiones meticulosas con conocimiento jurídico. La claridad en la

Sandra Rocío Castillo-Paguay; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Fernando de Jesús Castro-Sánchez

redacción no solo evita observaciones, sino que también contribuye a una publicidad registral más efectiva, cumpliendo con la función esencial de los registros públicos.

La complejidad de la redacción jurídica, especialmente en áreas delicadas, subraya la necesidad de un conocimiento profundo y una formación continua para quien maneja las áreas notarial y registral en general. La comunicación efectiva entre los actores clave en este proceso emerge como un factor facilitador, agilizando la aceptación de inscripciones y minimizando posibles obstáculos.

Frente a los resultados y discusión, se considera, que lo óptimo sería no cometer errores de forma en redacción o contenido de documentos oficiales y solemnes sujetos a inscripción; ya que las notas devolutivas son el resultado de un trabajo observado y en el caso específico del tema abordado, de un despacho jurídico deficiente, ya sea que el error, omisión o deficiencia sea provocada por abogados en libre ejercicio que elaboran las minutas, como del notario que solemniza el acto o contrato despachado.

CONCLUSIONES

Este trabajo ha demostrado que la correcta interpretación y aplicación de las normativas notariales y registrales es fundamental para garantizar la seguridad jurídica y promover la transparencia en las transacciones comerciales e inmobiliarias. La habilidad para redactar con claridad no solo facilita la comprensión entre las partes involucradas, sino que también contribuye significativamente a reducir las incidencias de notas devolutivas y negativas de inscripción, elementos que pueden retrasar o incluso impedir la correcta formalización de actos jurídicos.

La investigación subraya la relevancia de la formación continua para los profesionales del derecho, especialmente para notarios y registradores, sin descartar la capacitación para abogados en libre ejercicio, colaboradores notariales y servidores registrales, como un mecanismo para actualizar y mejorar sus competencias en el área notarial y registral. Dicha formación debería enfocarse en las dinámicas cambiantes del marco legal ecuatoriano y las mejores prácticas en la redacción jurídica, elaboración y revisión

Sandra Rocío Castillo-Paguay; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Fernando de Jesús Castro-Sánchez

de documentos legales en el área involucrada. La capacitación continua es esencial para adaptarse a los desafíos que presenta la evolución de las leyes y las necesidades de la sociedad, garantizando así que los documentos notariales cumplan con los más altos estándares de claridad, precisión y efectividad.

El artículo también pone de relieve la importancia de una colaboración efectiva entre notarios y registradores para la agilización de procesos y la prevención de errores que puedan llevar a la observación y a denegar de forma definitiva el registro de documentos sujetos a inscripción. Esta sinergia es crucial para el adecuado entendimiento y aplicación de las normativas y procedimientos exigibles en la práctica. Por tanto, es imprescindible fomentar una comunicación fluida y constructiva entre profesionales que se encuentran inmersos en el área notarial y registral, lo que beneficia a las partes directamente involucradas y al sistema jurídico en su conjunto.

En conclusión, este trabajo académico resalta el rol trascendental de la redacción jurídica notarial, revisión y examen del contenido de un instrumento sujeto a inscripción, para lograr tanto la aceptación de inscripción como la efectiva publicidad de la información inmobiliaria y mercantil registrada; permitiendo así, el presente artículo científico destacar la importancia crítica de una buena redacción jurídica específicamente notarial, señalando que ésta debe ser precisa, clara, completa y efectiva para lograr la formalización de instrumentos legales sujetos a inscripción en registros de la Propiedad y Mercantil en Ecuador.

Sandra Rocío Castillo-Paguay; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Fernando de Jesús Castro-Sánchez

FINANCIAMIENTO

No monetario.

AGRADECIMIENTO

A todos los actores sociales involucrados en el desarrollo de la investigación.

REFERENCIAS CONSULTADAS

Arrijos, E. (2019). *La fe notarial y la seguridad jurídica afianzada en compraventa de bienes a través de la creación de un sistema informático vinculante para notarios y registradores de la propiedad.* <https://acortar.link/klczHx>

Asamblea Nacional. (2010). *Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.* <https://acortar.link/wxlanc>

Asamblea Nacional (2015). *Código Orgánico General de Procesos (COGEP).* <https://acortar.link/zGDQWQ>

Asamblea Nacional, (2019). *Código Orgánico de la Función Judicial de Ecuador.* <https://acortar.link/AQqE2Y>

Asamblea Nacional. (2022). *Código Civil.* <https://acortar.link/TCXDzQ>

Cabello, L. M., y Villanueva, A. E. (2022). *Falsificación de documentos al derecho de propiedad inscrito y su afectación al tercero registral de buena fe.* <https://doi.org/10.59590/upsjb/ep.mder.ciyco/tesis/3693>

Cañizares, F. (2018). *Constitución del patrimonio familiar en jurisdicción voluntaria ante notario público.* <https://acortar.link/Ai2oYM>

Carrera, C. S. (2022). Inexactitudes registrales y proyecciones respecto de la seguridad jurídica. *Revista de Derecho Notarial y Registral Universidad Blas Pascal,* 9, 11-21. [https://doi.org/10.37767/2362-3845\(2022-2\)001](https://doi.org/10.37767/2362-3845(2022-2)001)

Celis, D. A. (2022). La naturaleza de las reglas para la interpretación de los contratos. Análisis sobre su alcance conceptual en la atribución de significado a cláusulas contractuales. *Revista de Derecho Privado,* 44, 117-141. <https://doi.org/10.18601/01234366.44.05>

Sandra Rocío Castillo-Paguay; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Fernando de Jesús Castro-Sánchez

Contreras, S. (2020). *El notario público, la naturaleza de su función y los alcances legales de sus actuaciones.* <https://acortar.link/VCeEqm>

Corte Nacional de Justicia (2013). *El recurso de casación en el estado constitucional de derechos y justicia.* Imprenta de la Gaceta Judicial. <https://acortar.link/dkYo0p>

Corte Provincial de Justicia de Guayas - Sala Especializada de lo Penal. (2018). Causa Nro. 09286-2018-01221. <https://acortar.link/7APfAz>

Decreto Supremo No. 1404. (2016). *Ley Notarial.* Registro Oficial 158 de 11 de noviembre 1966. Última modificación: 30-dic.-2016. <https://acortar.link/qqDVXP>

Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos. (2017). *Resolución No. 010-NG-DINARDAP-2017.* 29 de agosto de 2017. <https://acortar.link/c6jyuc>

Falbo, S. (2023). Hacia la implementación de la actuación notarial en el ámbito digital en el derecho argentino. *Revista de Derecho Notarial y Registral. Universidad Blas Pascal*, 9(2022), 22-42. [https://doi.org/10.37767/2362-3845\(2022-2\)002](https://doi.org/10.37767/2362-3845(2022-2)002)

Ferrer, M. P. (1988). *La diffinitio en el derecho civil de Mallorca. (un estudio sobre la tradición jurídica mallorquina).* [Tesis de Doctorado, Universitat de les Illes Balears]. <https://acortar.link/pnMUQa>

Jiménez, T. A. (2016). *La publicidad de los derechos reales y el Registro de la Propiedad en España.* <https://acortar.link/pAbSpo>

Lana, M. (2020). *La seguridad jurídica en los lineamientos generales del procedimiento notarial establecido en el numeral 29 del art. 18 de la Ley Notarial.* [Tesis de Maestría, Universidad Católica de Santiago de Guayaquil]. <https://acortar.link/QSazYM>

Ledesma, F. A. (2023). Evaluación de la enseñanza actual del derecho notarial y la incorporación del constructivismo como corriente educativa innovadora a nivel posgrado. *Revista Pedagogía Universitaria y Didáctica del Derecho*, 10(1), Article 1. <https://doi.org/10.5354/0719-5885.2023.68847>

Mancero, C. (2016). *La Fe notarial en escrituras públicas y su valor jurídico.* [Tesis de Maestría, Uniandes]. <https://acortar.link/aptDv>

Meneses, C. (2018). Significado De La Fe Pública En La Prueba Por Medio De

Sandra Rocío Castillo-Paguay; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Fernando de Jesús Castro-Sánchez

Documentos Públicos. *Revista de Derecho (Coquimbo)*, 25(1), 181-230.
<https://doi.org/10.4067/S0718-97532018000100181>

Pacheco, D. L. (2022). La interpretación jurídica como herramienta para los juristas. *Cuadernos Fronterizos*, 18(54). <https://doi.org/10.20983/cuadfront.2022.54.20>

Pasos, E. (2019). *La problemática por inconformidad y dificultad del registro de escrituras públicas*. [Tesis de Maestría, Universidad Católica de Santiago de Guayaquil]. <https://acortar.link/Uq4AgT>

Pérez, A. (2023). La importancia y necesidad de la redacción jurídica en la formación profesional del Abogado en el siglo XXI. *DIVULGARE Boletín Científico de La Escuela Superior de Actopan*, 10(20), 50-55. <https://acortar.link/ts74QL>

Suárez, G. K., Zambrano, K. B. Z., y Ramón, M. E. (2022). Eficiencia y eficacia del servicio notarial en el ecuador como garantía a la seguridad jurídica y contractual de los usuarios. *Dominio de las Ciencias*, 8(3). <https://doi.org/10.23857/dc.v8i3.2974>

©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/>)