

Caroline Dayana Obando-Herrera; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Iruma Alfonso-González

[DOI 10.35381/noesisin.v7i2.609](https://doi.org/10.35381/noesisin.v7i2.609)

## **Alcance de la diligencia del reconocimiento de firmas como vulneración de la seguridad jurídica**

### **Scope of the signature-recognition procedure as undermining legal certainty**

Caroline Dayana Obando-Herrera

[carolineoh94@uniandes.edu.ec](mailto:carolineoh94@uniandes.edu.ec)

Universidad Regional Autónoma de los Andes, Ambato, Tungurahua  
Ecuador

<https://orcid.org/0009-0001-1184-4191>

Nayibe Eloina Chacón-Gómez

[pg.docenteneg@uniandes.edu.ec](mailto: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](mailto: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

Caroline Dayana Obando-Herrera; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Iruma Alfonso-González

## RESUMEN

La investigación analiza el alcance jurídico del reconocimiento de firmas en documentos privados que contienen promesas de compraventa de bienes inmuebles. Aunque este acto notarial otorga autenticidad a la firma, no confiere validez legal al contenido del documento ni genera obligación contractual entre las partes. Según el artículo 1570 del Código Civil ecuatoriano, la promesa de compraventa debe celebrarse mediante escritura pública para ser jurídicamente exigible. El estudio, de enfoque cualitativo y método dogmático-jurídico, incluye entrevistas a notarios del cantón Ibarra, quienes coinciden en que el reconocimiento de firmas no garantiza seguridad jurídica ni protege derechos en caso de incumplimiento. Se concluye que, aunque legalmente permitido, este procedimiento puede vulnerar la seguridad jurídica de los usuarios, generando riesgos como inadmisión de demandas, pérdida de bienes y afectación patrimonial.

**Descriptores:** Seguridad jurídica; fe pública; derecho notarial; reconocimiento de firmas; promesa de compraventa. (Tesaurus UNESCO).

## ABSTRACT

The research analyzes the legal scope of signature recognition in private documents containing promises to purchase real estate. Although this notarial act authenticates the signature, it does not confer legal validity on the content of the document or create a contractual obligation between the parties. According to Article 1570 of the Ecuadorian Civil Code, the promise to purchase must be executed by public deed to be legally enforceable. The study, which takes a qualitative approach and uses a dogmatic-legal method, includes interviews with notaries from the canton of Ibarra, who agree that the recognition of signatures does not guarantee legal certainty or protect rights in the event of non-compliance. It concludes that, although legally permitted, this procedure may undermine the legal certainty of users, generating risks such as the inadmissibility of claims, loss of property, and financial damage.

**Descriptors:** Legal certainty; public trust; notarial law; signature recognition; promise of sale. (UNESCO Thesaurus).

Caroline Dayana Obando-Herrera; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Iruma Alfonso-González

## INTRODUCCIÓN

El derecho notarial, nacido del Derecho Público, cumple una función esencial para la garantía de la seguridad jurídica al dar autenticidad y validez formal a actos y contratos celebrados ante notario (Ríos, 2017). El notario, como servidor público investido de fe pública, actúa como garante de la legalidad y de la certeza documental en el vínculo Estado–sociedad, lo que exige el estricto cumplimiento de principios notariales como la verdad, la legalidad y la profesionalidad (Arellano, 2020; Baque y Márquez, 2019). Esa responsabilidad implica verificar no solo la identidad de los intervinientes sino también la congruencia formal de los actos que requieren solemnidades específicas previstas por la ley (Muñoz, 2010; Novillo, 2020).

Entre las atribuciones notariales figura la diligencia de reconocimiento de firmas sobre instrumentos privados, práctica cotidiana cuya finalidad es certificar que la firma estampada en un documento corresponde efectivamente a la persona que comparece y exhibe su documento de identidad (Larrea, 2009; Zúñiga, 2018). El reconocimiento de firmas se materializa en un acta notarial en la que el notario deja constancia de la comparecencia y de la coincidencia entre la firma del documento privado y la firma del titular, sin que por ello se extienda la verificación al contenido del texto reconocido (Díaz, 2013; Coral, 2021; Martínez, 2016).

No obstante, la naturaleza y efectos jurídicos del reconocimiento de firmas presentan límites claros en el ordenamiento ecuatoriano. El Código Orgánico General de Procesos regula la inmutabilidad del instrumento privado y reconoce la posibilidad del reconocimiento de firma, pero sin convertir automáticamente el documento privado en instrumento público por el solo acto de reconocimiento (Asamblea Nacional del Ecuador, 2015). De forma paralela, el Código Civil exige solemnidades especiales para determinados negocios jurídicos: el artículo 1570 dispone que la promesa de compraventa de bienes inmuebles debe constar por escrito y elevarse a escritura pública para producir efectos jurídicos y obligaciones exigibles entre las partes

Caroline Dayana Obando-Herrera; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Iruma Alfonso-González

(Asamblea Nacional, 2013).

Esa diferencia entre autenticar la firma y conferir validez al contenido constituye el núcleo del problema que aborda esta investigación. Si bien el reconocimiento de firmas es procedimentalmente válido para muchos documentos que no exigen instrumento público, su utilización para «legalizar» promesas de compraventa de inmuebles genera un efecto ilusorio de seguridad jurídica: la firma puede considerarse auténtica, pero el texto del contrato no adquiere la fuerza ejecutiva propia de la escritura pública, con las consecuencias prácticas que ello conlleva (Arellano, 2019; Andrade, 2022). En consecuencia, ante un incumplimiento, la vía de exigibilidad contractual y la protección efectiva de derechos se ven seriamente limitadas, pudiendo derivar en inadmisión de demandas, pérdidas patrimoniales y dificultad probatoria en sede judicial.

La literatura doctrinal y la práctica notarial muestran una convergencia y, a la vez, discrepancias prácticas sobre este tema. Autores y manuales subrayan que la diligencia de reconocimiento de firmas cumple una función probatoria y de prevención de fraudes respecto de la identidad, pero insisten en que no equivale a la elevación a instrumento público ni reemplaza las solemnidades exigidas por la ley para determinados contratos (Díaz, 2013; Larrea, 2009; Martínez, 2016). La doctrina aplicada al régimen inmobiliario enfatiza que la escritura pública tiene un papel central en la protección de la realidad registral y la seguridad jurídica inmobiliaria de cada jurisdicción (Masapanta, 2020; Barros, 2018; Muñoz, 2020).

En la práctica, notarios y operadores jurídicos admiten la realización de reconocimientos de firmas sobre promesas de compraventa por solicitud de las partes, al no existir prohibición expresa, pero advierten sobre la insuficiencia de la diligencia para crear obligaciones exigibles y sobre los riesgos que asumen los usuarios que optan por esta vía por motivos de economía o rapidez (Gutiérrez, 2021). Algunos operadores consideran que, si bien la ley no prohíbe la actuación notarial en estos casos, la correcta interpretación y aplicación de las normas obliga a priorizar la escritura

Caroline Dayana Obando-Herrera; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Iruma Alfonso-González

pública cuando la finalidad es conferir efectos jurídicos plenos al negocio (Arévalo, 2023; Arellano, 2019).

El objetivo general es determinar las consecuencias jurídicas de celebrar promesas de compraventa de bienes inmuebles mediante la diligencia de reconocimiento de firmas, entendiendo la interacción entre normativa, doctrina y praxis notarial.

## **MÉTODO**

La investigación adoptó un enfoque cualitativo con componentes dogmático-jurídicos y sociológico-jurídicos, integrando análisis normativo, revisión doctrinal y recolección de evidencia empírica para comprender las consecuencias jurídicas del uso de la diligencia de reconocimiento de firmas en promesas de compraventa. El diseño fue descriptivo y aplicado: descriptivo porque permitió realizar un diagnóstico crítico y sistemático de la normativa, la doctrina y la praxis notarial; aplicado porque los hallazgos buscan orientar la práctica notarial y prevenir vulneraciones a la seguridad jurídica.

En el plano teórico se emplearon los métodos análisis-síntesis e inductivo-deductivo para organizar, comparar y contrastar la normativa vigente (Código Civil, Ley Notarial, COGEP) y la producción científica reciente sobre notariado y seguridad jurídica. El corpus documental incluyó jurisprudencia, artículos científicos, libros, tesis de posgrado y manuales de práctica notarial publicados en los últimos cinco años, con excepción de obras clásicas relevantes cuya inclusión aporta contexto histórico y doctrinal.

En el plano empírico se combinaron dos técnicas principales: análisis documental y entrevistas semiestructuradas a notarios. El análisis documental sistematizó fuentes primarias y secundarias para identificar normas aplicables (por ejemplo, artículo 1570 del Código Civil y disposiciones del COGEP) y evaluar la interpretación doctrinal sobre efectos del reconocimiento de firmas. Como instrumento se utilizó una guía de análisis documental diseñada para extraer criterios de validez, solemnidades exigidas y efectos probatorios.

Caroline Dayana Obando-Herrera; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Iruma Alfonso-González

Las entrevistas semiestructuradas se aplicaron a cinco notarios del cantón Ibarra, seleccionados por conveniencia atendiendo a su experiencia funcional, antigüedad en el ejercicio y nivel académico. La población referencial fue de seis notarios; ante el bajo tamaño poblacional no se calculó muestra probabilística sino que se entrevistó a la mayoría del universo disponible para captar la diversidad de posturas profesionales. La guía de entrevista abordó funciones del reconocimiento de firmas, conocimiento de las solemnidades legales, prácticas habituales, advertencias a usuarios y percepción sobre riesgos y consecuencias jurídicas.

Para el tratamiento de la información cualitativa se codificaron las entrevistas y se triangularon con los resultados del análisis documental, lo que permitió identificar convergencias y discrepancias entre doctrina, norma y praxis notarial. Los criterios de inclusión de fuentes documentales priorizaron publicaciones científicas en español de los últimos cinco años, tesis académicas, normativa vigente y obras doctrinales clásicas; se excluyeron materiales no verificables o ajenos al objeto de estudio. La metodología garantiza coherencia entre preguntas de investigación, técnicas empleadas y resultados presentados.

## **RESULTADOS**

### **Resultados según el análisis de la doctrina**

El derecho notarial, proviene del derecho público, puesto que la fe pública que emana el notario proviene del estado; este derecho tiene gran importancia para validar determinados actos jurídicos y contratos realizados por los ciudadanos en las notarías del país, considerando que el derecho notarial es el conjunto de normas que regula las funciones de los notarios y establece los procedimientos y requisitos necesarios para cada trámite, acto o contrato (Martínez, 2013).

En virtud de ello, el notariado es el órgano auxiliar de la función judicial y el notario es un profesional del derecho, investido de fe pública por delegación exclusiva del estado,

Caroline Dayana Obando-Herrera; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Iruma Alfonso-González

para que en su presencia se realice la autenticidad y validación legal de los actos, contratos y negocios jurídicos al que llegaren las partes (Jordán, 2013). Siendo esta función clave para la estructura jurídica de un estado, considerando que otorga validez y autenticidad a los documentos.

Para ello es importante indicar que el notario juega un papel muy importante dentro de la sociedad y legalidad de documentación, es por ello que su función notarial debe estar enmarcada dentro de los principios notariales, que permiten el cumplimiento a cabalidad de las delicadas funciones que cumple el notario, y otorgando seguridad jurídica que tanto necesita un país que se encuentra en desarrollo (Baque y Márquez, 2019). Por tanto, es de suma importancia considerar los principios de legalidad, profesionalidad y transparencia, mismos que ayudaran a guiar la buena práctica notarial.

Para el desempeño de su función el notario tiene diversas facultades y obligaciones que debe ejercer el notario, sin duda su función tiene que ver con la atención que debe otorgar a los requerimientos de parte de las personas que acuden a su despacho y soliciten los servicios notariales (Novillo, 2020), claro está que el servicio o trámite solicitado deberá llevar conformidad con las facultades otorgadas a los notarios dentro del artículo 18 de la Ley Notarial.

Sabiendo que entre otras, el notario se encuentra facultado para realizar el acta de reconocimiento de firmas sobre documentos privados, siendo esta una actividad diaria de los notarios; mismo acto que tiene por objetivo el verificar que la firma impregnada en el documento privado es de la misma persona que dice ser, debiendo el Notario para ello verificar que la firma impregnada en el documento privado sea igual a la que aparece en la cédula de ciudadanía y la misma que deberá estar en el acta de reconocimiento de firmas (Larrea, 2009).

Por tanto, en el acta de diligencia de reconocimiento de firmas de detalla que las firmas impregnadas en el documento privado por los comparecientes son suyas y que usan en

Caroline Dayana Obando-Herrera; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Iruma Alfonso-González

todo acto público o privado y que son auténticas, se indica además en este acto que el reconocimiento de las firmas no refiere al contenido del documento privado y que la notaria no asume ninguna responsabilidad sobre el contenido.

Según Arévalo (2023) se indica que el reconocimiento de firmas pueden hacerlo quienes hayan suscrito un documento privado acudiendo ante el notario, para que sea quien de fe sobre la firma estampada en el documento privado presentada por el compareciente y que la misma sea igual a la firma de la cédula de la persona que dice ser; bajo la declaración de los comparecientes de que las firmas son suyas.

El reconocimiento de firmas es una diligencia notarial, faculta a los notarios valga la redundancia para dejar constancia de que las personas interesadas que concurrieron a su despacho a reconocer firmas estampadas en un documento privado con anterioridad, son efectivamente de la persona que comparece con su documento de identificación legalmente otorgado por el registro civil; y para ello el Notario elabora el acta dejando constancia de lo actuado, es decir que la firma impregnada en el documento privado presentada por los comparecientes y que es la misma de la persona que dice ser, según su cédula de identidad y la firma estampada en el acta notarial (Zúñiga, 2018).

Dicho reconocimiento de firmas puede ser realizado sobre cualquier documento privado que no exija solemnidad de instrumento público; este es el caso de la promesa de compraventa, misma que exige la solemnidad de estar elevada a escritura pública, de conformidad con el artículo 1570 del Código Civil (Asamblea Nacional, 2013).

Por cuanto es necesario se cumpla con las solemnidades exigidas por la ley; pues una escritura pública debe ser otorgada sobre contratos o negocios jurídicos que la ley exija, de acuerdo con la voluntad de las partes y para otorgar seguridad jurídica a las mismas. Dicha escritura pública cumple con requisitos esenciales y solemnidades de acuerdo con el caso para garantizar el cumplimiento del contrato; entre ellos evaluar la capacidad de los intervinientes, evaluar la libertad con la que comparecen, redactar el



Caroline Dayana Obando-Herrera; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Iruma Alfonso-González

contenido en el marco de la ley, entre otras en pro de velar por el derecho a la seguridad jurídicas de las partes (Muñoz, 2020).

Según Andrade (2022) la escritura de promesa de compraventa genera una obligación de hacer tanto para el promitente comprador como para el promitente vendedor, una vez cumplida las condiciones establecidas en la misma, este instrumento desaparece y se celebra la escritura pública definitiva de compraventa; no así con el acta de reconocimiento de firmas que contenga una promesa de compraventa, pues este documento privado no genera una obligación legal entre las partes, como ya se indicó únicamente se reconoce la firma estampada en el documento privado que bien puede contener una promesa de compraventa, sin embargo la diligencia no versa sobre el contenido, sino únicamente sobre la veracidad de las firmas.

Es decir que una promesa de compraventa celebrada mediante acto notarial de diligencia de reconocimiento de firmas no surte ningún efecto legal ni obligación entre las partes, puesto que no es el documento oficial que la ley manda a realizar en caso de existir una promesa de compraventa; se entiende que la ley manda, prohíbe o permite, y en el caso específico de promesa de compraventa manda a realizar mediante escritura pública para que el documento tenga validez, según el artículo 1570 del Código Civil; sin embargo la ley no prohíbe su realización a través del acto notarial de diligencia de reconocimiento de firmas.

## **Análisis de las entrevistas realizadas**

### ***Pregunta 1. ¿Para qué se usa un reconocimiento de firmas?***

Los cinco notarios indicaron que el reconocimiento de firmas exclusivamente es utilizado para dar fe de que las firmas impregnas en un documento privado corresponde a la persona que dicen ser, por tanto, impregna la misma firma en el documento de acta de reconocimiento de firma; para ello se utiliza el documento de identificación del compareciente y se comprueba su identidad con el documento biométrico emitido por la

Caroline Dayana Obando-Herrera; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Iruma Alfonso-González

Dirección Nacional del Registro Civil.

***Pregunta 2. ¿Cuál es la forma legal para otorgar seguridad jurídica a las partes en la celebración de promesa de compraventa, sobre bienes inmuebles?***

Cinco de los notarios entrevistados indicaron que la forma legal para otorgar seguridad jurídica y validez al contrato es la celebración de la promesa de compraventa a través de escritura pública de promesa de celebrar contratos, en virtud de las circunstancias que manifiesta el artículo 1570 del código civil; indicando que no se puede garantizar seguridad jurídica a los comparecientes en caso de hacer reconocimiento de firmas, considerando que para exigir los derechos establecidos en el contrato debe ser realizada por escritura pública.

Sin embargo dos de los notarios entrevistados indicaron que si es posible realizar el reconocimiento de firmas que contenga una promesa de compraventa de bien inmueble puesto que no se pueden negar a realizarlo, así como tampoco la ley prohíbe su realización, indicaron además que es del total conocimiento de los usuarios la vulneración a los derechos que acarrea el realizar una promesa de compraventa de bien inmueble a través de reconocimiento de firmas, considerando que al existir incumplimiento de las partes sería mucho más complejo la exigencia de cumplimiento.

***Pregunta 3. ¿Cree usted señor/a notario/a que la Ley permite celebrar una promesa de compraventa de inmueble por reconocimiento de firmas, por qué?***

Tres de los notarios entrevistados indicaron que pese a que la ley no prohíbe realizar por reconocimiento de firmas, el Código Civil es muy claro e indica lo siguiente: para que el contrato de promesa de compraventa que verse sobre bienes inmuebles sea válido y genere obligación de cumplimiento entre las partes es necesario que sea realizado por instrumento público, puesto que el acto de reconocimiento de firmas únicamente versa sobre el reconocimiento mismo de la firma impregnada en un documento privado, más no sobre su contenido, pues el acto de reconocimiento de firmas no tiene ni siquiera presunción de validez.

Caroline Dayana Obando-Herrera; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Iruma Alfonso-González

Sin embargo, dos de los notarios indicaron además que el reconocimiento de firmas únicamente es para reconocer la firma impregnada en el documento privado, más no versa sobre el contenido, es más indicaron que en el mismo acto de reconocimiento de firmas indica que el o la notaria no se responsabiliza por el contenido del documento privado.

***Pregunta 4. ¿Tiene la misma validez legal la celebración de reconocimiento de firma que contenga una promesa de compraventa de bien inmueble, que una promesa de compraventa celebrada por escritura pública?***

Cuatro de los notarios entrevistados indican que no tiene la misma validez legal, tomando en cuenta que una escritura pública en cualquier caso goza de solemnidades y es objeto de revisión, control de legalidad y seguridad jurídica previa a la suscripción, efectuada por parte del Notario, tanto de su contenido como de documentos habilitantes adjuntos; en el caso del reconocimiento de firmas de efectuarse el incumplimiento del contenido no se podría solicitar el cumplimiento del contrato, puesto que se ha realizado solamente un reconocimiento de firmas.

Y que en caso de requerir una promesa de compraventa de bien inmueble con validez jurídica es obligatoriamente necesario realizar por escritura pública. Sin embargo, uno de los notarios entrevistados indico que el reconocimiento de firmas si tiene validez, pero se dificulta para solicitar su cumplimiento.

***Pregunta 5. ¿Cuáles son las consecuencias jurídicas de la celebración del reconocimiento de firmas que contenga una promesa de compraventa de bien inmueble?***

Los cinco notarios entrevistados indicaron que las consecuencias jurídicas por el acto de reconocimiento de firmas que contenga contrato de promesa de compraventa de inmueble son las siguientes: vulneración a la seguridad jurídica de los usuarios, inadmisión de la demanda que reclame el cumplimiento del contenido del contrato, que no se ejecute el contenido del documento, afectación a los derechos de las partes,

Caroline Dayana Obando-Herrera; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Iruma Alfonso-González

existencia de daños y perjuicios e ir a instancias judiciales; esto considerando que solamente se reconoció firma y rubrica, mas no el contenido del documento privado y por tanto tampoco los notarios no tienen responsabilidad alguna.

***Pregunta 6. ¿La promesa de compraventa celebrada a través de reconocimiento de firmas, protege el derecho a la seguridad jurídica de los usuarios?***

Los cinco notarios entrevistados coinciden en que este acto de reconocimiento de firmas no protegen el derecho a la seguridad jurídica de los usuarios puesto que intervienen al acto para reconocer firma y rubrica y no el contenido; indican además que dentro del mismo acto de reconocimiento de firmas se indica que la notaría no asume responsabilidad alguna ya que el documento no refiere al contenido es por ello que dos de los notarios entrevistados que realizan estos documentos indican claramente a los comparecientes las consecuencias jurídicas de no celebrar una promesa de compraventa por escritura pública, ya que para este contrato se necesita de todas y cada una de las solemnidades establecidas en el artículo 1570.

***Pregunta 7. Si fuese posible, ¿Qué opción preferirían los usuarios respecto de la celebración de promesas de compraventa, por instrumento público o privado como el reconocimiento de firmas, ¿cuál sería su motivo principal?***

Tres de los cuatro notarios entrevistados indican que si existiese la opción los usuarios escogerían el acto de reconocimiento de firma por razones de costos y tasas notariales; sin embargo, dos de los notarios entrevistados indicaron que si se le explica al usuario las consecuencias legales y la vulneración de sus derechos en un futuro seguramente elegirían realizar una promesa de compraventa de bien inmueble por escritura pública con las solemnidades del caso que aseguren los derechos de los intervinientes.

## **DISCUSIÓN**

De los resultados obtenidos tanto en el análisis de documentos como en las entrevistas se confirma que los notarios desempeñan un papel fundamental y a su vez actividades

Caroline Dayana Obando-Herrera; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Iruma Alfonso-González

delicadas que pertenecen a la estructura del Estado; sobre todo a la hora de validar actos jurídicos y contratos; es así que en un reconocimiento de firmas al ser una actividad diaria y muy común para contratos simples, actos de mutuo acuerdo, actas transaccionales o de cualquier documento privado; y aunque es muy común esta diligencia no quiere decir que otorgue seguridad jurídica a las partes sobre el contenido del documento privado.

Pues esta diligencia notarial llamada reconocimiento de firmas, es simplemente la determinación y declaración de que la firma impregna en un documento u hoja simple es de la persona que comparece ante el notario y presenta su cédula de ciudadanía o documento de identidad y manifiesta que es la misma que va a impregnar en el acta de diligencia de reconocimiento de firma; por tanto, no otorga seguridad jurídica sobre el contenido del documento privado, de esta forma el contenido del documento queda inválido a la vista legal dejando el cumplimiento al libre albedrío de las partes.

Es así que la promesa de compraventa únicamente sometida a una diligencia de reconocimiento de firmas no tiene el valor legal ni contractual para ejercer los derechos en un futuro en caso de existir incumplimiento de parte; así lo indica Larrea (2009) que el reconocimiento de firmas no garantiza la seguridad jurídica en contratos de promesa de compraventa, puesto que, solo valida las firmas, mas no el contenido de los documentos. Esto es relevante en países en vías de desarrollo, pues el papel del notario es crucial para proporcionar confianza en la legalidad de los actos jurídicos (Baque y Márquez, 2019).

Consecuentemente las entrevistas realizadas a los notarios coinciden en que el reconocimiento de firmas no proporciona la misma validez legal que una escritura pública, si bien algunos notarios mencionan que en la ley no existe prohibición expresa sobre actos privados de promesa de compraventa, a través de reconocimiento de firmas; el Código Civil exige lo siguiente: para que una promesa de compraventa tenga validez es necesario que sea celebrada mediante escritura pública a fin de que se

Caroline Dayana Obando-Herrera; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Iruma Alfonso-González

revise todas las solemnidades del caso y documentación habilitante.

Esta diferencia es fundamental, pues una escritura pública implica un control de legalidad, cumpliendo con las solemnidades de ley y otorgando mayores garantías y en especial seguridad jurídica a los comparecientes, como lo han manifestado los notarios entrevistados, dando obligatoriedad de cumplimiento contractual, sobre lo acordado, imponiendo en ciertas ocasiones hasta multas grandes por temas de incumplimiento.

Sin embargo, se observó que algunos usuarios prefieren el reconocimiento de firmas debido a su bajo costo, lo que puede generar una futura vulneración a sus propios derechos, puesto que el contrato celebrado no tendría validez legal alguno, por ende tampoco obligación de cumplimiento; obviamente los reconocimientos de firmas de promesas de compraventa que realizan en pocas notarias, se los hace bajo previa explicación de los notarios a los usuarios sobre las consecuencias jurídicas que implica realizar este tipo de contratos bajo esta modalidad, ya que no se garantiza la seguridad jurídica y tampoco la notaria se hace responsable por el contenido del documento; claro está, que al no existir prohibición legal expresa, los notarios tampoco se pueden negar a realizar la diligencia de reconocimiento de firmas de este documento a petición de los interesados.

El análisis de entrevistas subraya una discrepancia entre lo que algunos notarios ven como una práctica común y las exigencias legales para asegurar los derechos de los usuarios; y aunque el reconocimiento de firmas puede ser una opción conveniente para los usuarios, debido a su costo; cinco de los notarios entrevistados coincidieron en que esta diligencia de reconocimiento de firmas no otorga las mismas garantías que una escritura pública en la celebración de una promesa de compraventa y que reconocimiento de firmas pueden hacerlo quienes hayan suscrito un documento privado acudiendo ante el notario, para que sea quien de fe sobre la firma estampada en el documento presentada previamente (Arévalo, 2023).

Incluso aquellos que permiten el reconocimiento de firmas para promesas de

Caroline Dayana Obando-Herrera; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Iruma Alfonso-González

compraventa de bienes inmuebles, advierten sobre las posibles dificultades legales que podrían enfrentar las partes, como la inadmisión de demandas por incumplimiento, debido a la falta de formalidad y seguridad jurídica que proporciona este acto; así como también pueden una de las partes verse envueltos en estafa, pérdida de dinero, o incluso bienes y lamentablemente sin derecho a declamo considerando que no existiría instrumento público adecuado para efectivizar los derechos que les correspondiese.

Por otro lado, el reconocimiento de firmas es una práctica ampliamente utilizada en documentos que no requieren solemnidad de instrumento público; siendo esta una facultad del notario para dar fe de que las firmas estampadas en un documento corresponden a las personas que comparecen con su cédula de identidad es innegable; pero es claro que este acto no asegura el contenido del documento ni protege los derechos contractuales de las partes (Zúñiga, 2018). Es ello es la necesidad de que los usuarios comprendan la importancia de celebrar ciertos contratos como la promesa de compraventa de bienes inmuebles, mediante escritura pública para evitar posibles litigios y proteger sus derechos.

Es más, todos los Notarios deberían negarse a realizar reconocimiento de firmas de documento privado que contenga una promesa de compraventa, puesto que el riesgo de vulneración de los derechos de las partes es evidente al no cumplir con las formalidades legales exigidas por la ley (Andrade, 2022). Por lo tanto, se requiere una mayor educación y conciencia de los ciudadanos y usuarios de las notarías sobre las implicaciones legales de sus decisiones, especialmente cuando se trata de contratos de tanta relevancia como los de promesa de compraventa, que implica bienes y dinero.

## **CONCLUSIONES**

En cumplimiento con el objetivo planteado el reconocimiento de firmas es una diligencia notarial válida para ciertos documentos; no así en contratos como la promesa de compraventa, ya que no otorga seguridad jurídica ni protección a las partes sobre el

Caroline Dayana Obando-Herrera; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Iruma Alfonso-González

cumplimiento del contrato. La escritura pública sigue siendo el mecanismo correcto y legal para que los Notarios puedan garantizar el cumplimiento de los contratos y evitar futuras estafas e incumplimiento de contrato; reforzando de tal manera la importancia de seguir las normativas establecidas como el Código Civil a fin de otorgar seguridad jurídica y validez contractual.

La diligencia de reconocimiento de firmas de un documento privado que contenga promesa de compraventa no otorga validez legal a su contenido limitándose únicamente a certificar la autenticidad de las firmas, sin asumir responsabilidad sobre el contenido de dicho documento; ya que no cumple con los requisitos legales de solemnidad establecidos en el Código Civil; y pese a ello algunos usuarios prefieren hacerlo bajo advertencia del Notario que solo una escritura pública de promesa de celebrar contratos garantiza el cumplimiento del mismo y por ende reduce el índice de riesgo de estafa o incumplimiento.

Es así que de hacerlos las consecuencias son grandes, pues puede verse muy afectada la seguridad jurídica de los contratantes, afectación económica o daños y perjuicios y sobre todo que a la hora de reclamar los derechos a través de una demanda, esta no sea aceptada por el juzgador, ya que no cumple con los criterios legales para reclamar el presunto derecho vulnerado y obviamente el notario se encuentra exento de cualquier responsabilidad, sobre el contenido del documento privado del cual se reconoció firmas.

## **FINANCIAMIENTO**

No monetario.

## **AGRADECIMIENTO**

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



Caroline Dayana Obando-Herrera; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Iruma Alfonso-González

## REFERENCIAS CONSULTADAS

- Andrade, M. (2022). *El análisis de los efectos de la promesa de compraventa de bien raíz*. [Tesis maestría. Universidad Católica de Santiago de Guayaquil]. Repositorio UCSG. <https://n9.cl/qze8u0>
- Arellano Sarasti, P. (2020). *El notariado en el Ecuador: deberes y obligaciones*. Corporación de Estudios y Publicaciones. <https://n9.cl/3r4pq>
- Arellano Sarasti, P. D. (2019). *Práctica notarial*. Corporación de Estudios y Publicaciones. <https://n9.cl/x60ac>
- Arévalo, I. (2023). *El estudio de títulos, el precedente jurisprudencial*. (3ra Edición). Universidad Externado de Colombia. <https://n9.cl/cvajv>
- Asamblea Nacional del Ecuador. (1966). Ley Notarial. <https://n9.cl/snc15>
- Asamblea Nacional del Ecuador. (2010). *Código de la Función Judicial*. <https://n9.cl/gcwdh>
- Asamblea Nacional del Ecuador. (2013). *Código Civil*. <https://n9.cl/u96fu>
- Asamblea Nacional del Ecuador. (2015). *Código Orgánico General de Procesos (COGEP)*. <https://n9.cl/g9ulm>
- Baque, S., y Márquez, J. (2019). Los principios notariales como aporte a la justicia preventiva y a la seguridad jurídica. *Polo del Conocimiento*, 39(4), 41-66. <https://n9.cl/au4j4>
- Coral, C. (2021). *Servicio Notarial en el Ecuador*. Cámara Ecuatoriana del libro. <https://n9.cl/tqndmp>
- Díaz, D. (2013). *Manual de Práctica Notarial*. Corporación de estudios y publicaciones.
- Gutiérrez Cabas, W. (2022). El notario de Fe pública como garante de la seguridad jurídica preventiva en los documentos notariales. *Revista Jurídica Derecho*, 11(16), 129-142. <https://n9.cl/t6otz>
- Jordán, G. (2013). *La jurisdicción voluntaria como competencia exclusiva del notario para garantía de la seguridad jurídica y el principio de celeridad procesal*. [Tesis de maestría. Universidad Autónoma Regional de los Andes]. Repositorio

Caroline Dayana Obando-Herrera; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Iruma Alfonso-González

UNIANDES. <https://n9.cl/t1flkf>

Larrea, C. (2009). *Facultades Jurisdiccionales de los Notarios*. Universidad de las Américas.

Martínez, J. (2013). *Apuntes del derecho Notarial Ecuatoriano*. Corporación de Estudios y Publicaciones.

Martínez, J. (2016). *Apuntes del Derecho Notarial*. Corporación de Estudios y Publicaciones.

Masapanta, M. (2020). *Análisis De La Importancia Del Notario En Los Procesos De Promesa De Compraventa De Inmuebles*. Guayaquil. [Tesis de maestría. Universidad Católica De Santiago De Guayaquil]. Repositorio UCSG. <https://n9.cl/io5nm9>

Muñoz, I. (2010). La Seguridad Jurídica En El Derecho Notarial. *Revista de Derecho Notarial Mexicano*, 123, 35-45. <https://n9.cl/rdmihb>

Muñoz, M. (2020). *La escritura pública como instrumento fundamental para la seguridad jurídica de la realidad inmobiliaria de cada cantón*. [Tesis de maestría. Universidad Católica de Santiago de Guayaquil]. Repositorio UCS. <https://n9.cl/tmoie>

Novillo, (2020). *El notario y la unidad de acto frente a la seguridad jurídica*. [Tesis de maestría. Universidad Regional Autónoma de los Andes]. Repositorio UNIANDES. <https://n9.cl/55h62s>

Ríos Hellig, J. (2017). *La práctica del derecho notarial*. McGraw-Hill.

Zúñiga, M. (2018). *Consecuencias Jurídicas respecto de las nuevas atribuciones notariales en materia de inquilinato*. [Tesis de grado. Universidad Católica de Santiago de Guayaquil]. Repositorio UCSG. <https://n9.cl/chinn>