

Seguridad jurídica en la fe pública: análisis comparativo entre actos notariales y registrales

Legal Security in Public Faith: A Comparative Analysis between Notarial and Registry Acts

Real-Freire, Joan Alexander¹; Freire-Ojeda, Bella Jimena²; López-Castro, Nancy del Carmen³; Salazar-Rivadeneira, Emily Micaela⁴; Campo-Saransig, Damián Alexander⁵.

Recibido: 30/09/2025

Aceptado: 16/10/2025

Publicado: 31/10/2025

Cita: Real-Freire, J. A., Freire-Ojeda, B. J., López-Castro, N. del C., Salazar-Rivadeneira, E. M., & Campo-Saransig, D. A. (2025). Seguridad jurídica en la fe pública: análisis comparativo entre actos notariales y registrales. *Space Scientific Journal of Multidisciplinary*, 3(4), 74-97. <https://doi.org/10.63618/omd/ssjm/v3/n4/58>

Resumen

La seguridad jurídica es un principio fundamental del Estado de derecho y se materializa en Ecuador a través de la función notarial y registral, donde la fe pública asegura autenticidad y eficacia de los actos jurídicos. Este estudio realiza un análisis comparativo mediante una revisión documental de 25 fuentes académicas recientes, incluyendo artículos indexados y tesis de posgrado. Con un enfoque cualitativo y descriptivo, se identifican las fortalezas y limitaciones de ambos sistemas. Los resultados muestran que los actos notariales garantizan legalidad y veracidad en el momento de su celebración, mientras que los actos registrales consolidan la publicidad y oponibilidad de los derechos. Persisten desafíos como la falta de estandarización, la disparidad de criterios y la necesidad de consolidar procesos digitales. Se concluye que la seguridad jurídica depende de la articulación armónica entre tradición normativa y modernización tecnológica, así como del fortalecimiento institucional que sostenga la confianza ciudadana.

Palabras clave: seguridad jurídica; fe pública; notariado; registro de la propiedad; Ecuador.

Abstract

Legal security is a fundamental principle of the rule of law and, in Ecuador, is embodied in notarial and registry functions, where public faith guarantees the authenticity and effectiveness of legal acts. This study presents a comparative analysis through a documentary review of 25 recent academic sources, including indexed articles and postgraduate theses. Using a qualitative and descriptive approach, the research identifies the strengths and limitations of both systems. Findings show that notarial acts ensure legality and authenticity at the time of execution, while registry acts consolidate publicity and enforceability of rights. Challenges remain regarding lack of standardization, divergent practices, and the urgent need to consolidate digital processes. The study concludes that legal security depends on the balanced articulation between normative tradition and technological modernization, together with institutional strengthening to preserve public trust in legal transactions.

Keywords: legal security; public faith; notarial law; registry law; Ecuador

¹ Investigador Independiente; Ecuador, Tungurahua; <https://orcid.org/0000-0003-4759-0493>; joanrealfreire2001@gmail.com

² Investigador Independiente; Ecuador, Orellana; <https://orcid.org/0009-0000-7500-1639>; jime_bella@yahoo.es

³ Investigador Independiente; Ecuador, Orellana; <https://orcid.org/0009-0003-6836-6623>; nanycami70@gmail.com

⁴ Investigador Independiente; Ecuador, Pichincha; <https://orcid.org/0009-0008-9494-5932>; emsalazar0203@gmail.com

⁵ Investigador Independiente; E.E.U.U., Texas; <https://orcid.org/0009-0004-7311-8533>; damiansaransig@yahoo.es

1. Introducción

La seguridad jurídica se reconoce como uno de los principios esenciales del Estado constitucional de derechos, al garantizar previsibilidad, estabilidad y confianza en las relaciones jurídicas (Vargas-Morales, 2023). En Ecuador, su relevancia es aún mayor al analizar los actos revestidos de fe pública, dado que la ciudadanía espera que los documentos notariales y las inscripciones registrales no solo sean auténticos, sino también plenamente eficaces frente a terceros (Villacres-López & Pazmay-Pazmay, 2021). En este escenario, la función notarial junto a la función registral actúa como pilares complementarios para la consolidación de derechos y la protección de los intereses de la sociedad.

La fe pública, entendida como la atribución estatal que confiere presunción de veracidad y autenticidad a determinados actos, constituye el eje transversal de este estudio (Gutierrez-Cabas, 2022). Desde el ámbito notarial, el fedatario garantiza la identidad de los otorgantes, la legalidad del acto y su formalización; mientras que desde el ámbito registral, la publicidad dota de eficacia erga omnes a esos actos (Vintimilla-Palacios, 2023). Esta dualidad es esencial para mantener la coherencia del tráfico jurídico y constituye, en la práctica, una manifestación concreta del derecho constitucional a la seguridad jurídica (Constitución de la República del Ecuador, 2008 Art. 82).

El notariado ecuatoriano, conforme a su normativa, tiene la misión de conferir certeza y seguridad jurídica a los hechos y actos solemnizados en el instrumento público (Federación Ecuatoriana de Notarios [FEN], 2023). Sin embargo, la doctrina reciente advierte que la efectividad de esta misión depende de factores como la homogeneidad de criterios, la agilidad en la tramitación y la adaptación a entornos digitales. En este sentido, López y Calle (2022) sostienen que la falta de uniformidad en la práctica notarial puede debilitar la confianza en la formalización de contratos y negocios jurídicos, lo cual plantea retos inmediatos en términos de calidad y estandarización de servicios.

Por su parte, la función registral cumple un rol distinto, pero complementario, al otorgar publicidad a los derechos inscritos y garantizar su oponibilidad frente a terceros (Duchi-Jimbo et al., 2025). La Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos establece que su finalidad es “garantizar la seguridad jurídica mediante la organización e interconexión de los registros públicos” (Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, 2010). No obstante, investigaciones como la de Fernández y Llumiquinga (2022) subrayan que los registros de propiedad en Ecuador enfrentan limitaciones significativas relacionadas con la digitalización, la

actualización catastral y la coordinación interinstitucional, lo que genera riesgos de duplicidad y conflictos sobre la titularidad de bienes.

En este contexto, uno de los mayores desafíos contemporáneos radica en la incorporación de tecnologías como la firma electrónica, la notarización remota y los sistemas integrados de registro (Evstigneeva, 2024). A nivel comparado, marcos como el Revised Uniform Law on Notarial Acts en Estados Unidos demuestran que la digitalización de actos notariales es posible, pero exige ajustes normativos y técnicos que salvaguarden la integridad del documento y la identificación de los intervinientes (Smith et al., 2023). En Ecuador la interoperabilidad entre notarías y registros constituye un paso indispensable para fortalecer la seguridad jurídica preventiva en el país (Dirección Nacional de Registros Públicos, 2020).

La literatura especializada también coincide en que las tensiones entre la práctica notarial y registral se deben más a problemas de gestión institucional que a defectos normativos. Jaramillo et al. (2022), por ejemplo, identifica que la inseguridad jurídica registral se agrava por la falta de actualización de datos, lo cual afecta tanto a la publicidad como a la eficacia de las inscripciones. Estos hallazgos refuerzan la necesidad de entender la seguridad jurídica no como un valor estático, sino como una construcción dinámica que depende de la calidad de las instituciones que ejercen la fe pública.

A partir de este panorama, el presente artículo tiene como objetivo principal analizar comparativamente la manera en que se configura la seguridad jurídica a través de la fe pública en los actos notariales y registrales, con especial referencia al caso ecuatoriano y apoyado en un enfoque de revisión bibliográfica. Se busca identificar convergencias, divergencias y retos, así como proponer recomendaciones para fortalecer la articulación notarial-registral en el marco de los desafíos normativos y tecnológicos actuales.

2. Materiales y Métodos

El estudio se desarrolló bajo un diseño documental y cualitativo, enmarcado en un enfoque descriptivo-comparativo. Este camino metodológico resultó el más idóneo para explorar cómo la fe pública, sostiene la seguridad jurídica en los actos notariales y registrales en Ecuador. La investigación se situó en un nivel exploratorio-explicativo, pues no solo se buscó describir los fundamentos normativos y doctrinales, sino también interpretar las tensiones actuales en la práctica. La modalidad fue bibliográfica, con una base sólida en la revisión sistemática de textos académicos, tesis, legislación vigente y documentos institucionales, lo que permitió construir un análisis confiable y replicable.

Los materiales consultados abarcaron tanto fuentes primarias como secundarias. En el primer grupo se incluyeron la Constitución de la República del Ecuador, la Ley Notarial y la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, así como reglamentos y disposiciones conexas. En el segundo grupo se analizaron artículos científicos publicados entre 2021 y 2025 en bases de datos como Scopus, Dialnet, Redalyc, Latindex y Scielo; además de tesis de grados y posgrados disponibles en repositorios universitarios. También se revisaron informes técnicos de la Federación Ecuatoriana de Notarios (FEN) y de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos (DINARDAP), que aportaron un valioso panorama institucional.

El procedimiento de revisión se ejecutó en fases claramente definidas. Primero, se realizó una búsqueda con palabras clave en español e inglés (“seguridad jurídica”, “fe pública”, “acto notarial”, “acto registral”, “Ecuador”), lo que permitió identificar un corpus inicial de 40 documentos. Luego se aplicaron criterios de inclusión, seleccionando aquellos textos publicados en los últimos cinco años, con acceso completo y pertinencia temática. Como criterios de exclusión se descartaron artículos de opinión sin rigor académico, documentos sin autoría verificada y publicaciones anteriores a 2021, salvo la normativa constitucional y legal vigente. Finalmente, se eliminaron registros duplicados o irrelevantes tras una lectura crítica de títulos y resúmenes. El conjunto final quedó conformado por 25 fuentes, entre ellas 7 artículos científicos, 16 tesis de posgrado y 2 tesis de grado, organizados en matrices de análisis comparativo.

Desde una perspectiva ética, este trabajo no requirió la participación de sujetos humanos ni la intervención de comités de ética, al tratarse de una revisión documental. No obstante, se cuidó la integridad académica asegurando la trazabilidad de los documentos y el respeto a la propiedad intelectual, mediante la citación adecuada bajo las normas APA séptima edición. Asimismo, se procuró garantizar la transparencia y la posibilidad de replicar la revisión, de modo que otros investigadores interesados en el ámbito notarial y registral puedan contrastar, complementar o profundizar en los hallazgos aquí presentados.

3. Resultados

La revisión documental permitió identificar un total de 25 documentos pertinentes al objeto de estudio, seleccionados tras un proceso de cribado y aplicación de criterios de inclusión y exclusión previamente definidos. En la matriz final (ver tabla 1) se incorporaron artículos científicos indexados, tesis de maestría, una tesis de pregrado y documentos académicos de repositorios universitarios, todos ellos

vinculados con la seguridad jurídica, la fe pública, y los actos notariales y registrales en el contexto ecuatoriano y comparado.

Tabla 1.
Matriz documental PRISMA

Cita	Tipo de documento	Año	País / Contexto	Objeto de estudio	Diseño / Enfoque	Temática principal	Hallazgos principales	Limitaciones	Aportes a la investigación	Categoría en la revisión
(Duchi-Jimbo et al., 2025)	Artículo científico (arbitrado, revista indexada)	2025	Ecuador	Alcance de la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, analizando el rol del Notariado y del Registro de la Propiedad	Revisión bibliográfica cualitativa, descriptiva y comparativa (no experimental)	Seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario; rol del notariado y del registro de la propiedad	La seguridad jurídica es garante primordial de certeza y transparencia en las transacciones inmobiliarias. La coordinación entre notarios y registradores fortalece la confianza, previene litigios y consolida un mercado inmobiliario transparente.	Basado en la revisión bibliográfica; no incluye trabajo empírico de campo.	Fundamenta la complementariedad entre notariado y registro en la protección de la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario.	Tensiones y sinergias entre práctica notarial y registral
(Adame-Rojas, 2023)	Artículo científico (revista indexada)	2023	República Dominicana	Analizar la seguridad jurídica como presupuesto fundamental del registro de la propiedad, con énfasis en la seguridad jurídica preventiva y el rol del notariado latino	Investigación documental; revisión doctrinal y normativa, con análisis de legislación dominicana (Ley 108-05 y Ley 140-15 del Notariado)	Seguridad jurídica preventiva en el ámbito registral; principios de publicidad, legalidad, fe pública registral y oponibilidad	El registro y el notariado latino constituyen instituciones de seguridad jurídica preventiva que reducen la litigiosidad. La exigencia de actos auténticos fortalece la seguridad, mientras la admisión de actos bajo firma privada debilita el sistema.	Estudio centrado en el contexto dominicano; no incluye contraste empírico ni comparaciones extensas fuera de la región	Reafirma la necesidad de reforzar la seguridad jurídica a través de la exclusividad de actos auténticos y el fortalecimiento del rol notarial en la prevención de litigios	Doctrina registral y notarial; tensiones en la práctica registral (actos auténticos vs. firma privada)
(Chiluiza-Ríos, 2024)	Tesis de maestría (artículo científico de titulación)	2024	Ecuador	Determinar si la supresión de la lectura del documento notarial establecida en la Ley Orgánica de Transformación Digital y Audiovisual vulnera el derecho constitucional a la seguridad jurídica (Art. 66, num. 25, Constitución del Ecuador).	Estudio cualitativo, no experimental, dogmático-jurídico y sociológico jurídico, con alcance correlacional y proyectivo; métodos analítico-sintético, documental y entrevistas a profundidad	Supresión de la lectura notarial y su impacto en la seguridad jurídica en el marco de la digitalización	Los resultados muestran que la eliminación de la lectura notarial vulnera el derecho de los ciudadanos a recibir información veraz, compromete la seguridad jurídica y genera riesgos en actos telemáticos por falta de plataformas seguras y condiciones socioeconómicas.	Estudio de alcance limitado (4 notarios en Pujilí y Latacunga); resultados no generalizables al conjunto del notariado ecuatoriano.	Evidencia empírica y doctrinal sobre la necesidad de mantener la lectura notarial como garantía de seguridad jurídica y ética profesional en la era digital.	Tensiones entre innovación digital y garantías tradicionales del notariado.

(Hormaza-Lavayen, 2025)	Tesis de maestría (artículo científico de titulación)	2024	Ecuador	Determinar las consecuencias jurídicas de la autenticación de firmas manuscritas puestas ante el notario en documentos que no son escrituras públicas en Ecuador.	Investigación cualitativa, documental y dogmático-jurídica; uso de análisis de documentos, revisión de doctrina, jurisprudencia y normativa; derecho comparado.	Consecuencias jurídicas de la autenticación de firmas manuscritas en documentos privados no elevados a escritura pública.	La autenticación de firmas manuscritas ante el notario en documentos que no son escrituras públicas es fundamental para garantizar la seguridad jurídica, evitar fraudes y prevenir problemas legales futuros. Se resalta también la importancia de la firma electrónica y la necesidad de regular responsabilidad es notariales en el ámbito digital.	Estudio centrado en Ecuador, con base doctrinal y normativa; no incluye investigación empírica amplia ni análisis estadístico.	Reafirma la función notarial como garante de seguridad jurídica en actos no elevados a escritura pública; aporta al debate sobre autenticación, firma electrónica y digitalización de trámites.	Seguridad jurídica y autenticación notarial en documentos privados.
(González-Sierra, 2025)	Tesis de maestría (artículo científico de titulación)	2024	Ecuador	Analizar las implicaciones jurídicas del embargo en el derecho registral ecuatoriano y su impacto en la seguridad jurídica de acreedores, deudores y terceros.	Investigación cualitativa, dogmático-jurídica, descriptiva y aplicada; uso de métodos analítico-sintético, inducción-deducción y derecho comparado (Ecuador, España, Argentina).	Embargo en el derecho registral como medida cautelar y su vinculación con la seguridad jurídica en transacciones inmobiliarias.	El marco normativo ecuatoriano es sólido, pero su aplicación es inconsistente; existen retrasos y falta de uniformidad en la inscripción de embargos. La digitalización y capacitación de registradores son necesarias para mejorar eficiencia y coherencia.	Estudio centrado en Ecuador, con alcance limitado a doctrina y normativa; los resultados no incluyen evidencia estadística ni encuestas a gran escala.	Aporta un análisis comparativo con España y Argentina; evidencia la necesidad de modernización tecnológica y fortalecimiento institucional en el Registro de la Propiedad ecuatoriano.	Derecho registral – seguridad jurídica en medidas cautelares.
(Castillo-Paguay, 2024)	Tesis de maestría (artículo científico de titulación)	2024	Ecuador	Analizar la función de la redacción jurídica notarial en materia inmobiliaria y mercantil, su relación con la hermenéutica contractual y la eficacia de la publicidad registral.	Investigación cualitativa, filosófica-jurídica, con análisis doctrinal, jurisprudencial y normativo; entrevistas a seis expertos en derecho notarial y registral.	Redacción jurídica notarial y su impacto en la publicidad registral y la seguridad jurídica.	La redacción deficiente provoca notas devolutivas y negativas de inscripción que afectan la seguridad jurídica y la eficacia registral. Una redacción metódica y clara evita observaciones y fortalece la confianza en las transacciones inmobiliarias y mercantiles.	Estudio centrado en Ecuador; entrevistas a un número limitado de expertos (6); no incluye análisis cuantitativo amplio.	Evidencia empírica y doctrinal sobre la importancia de la redacción notarial en la seguridad jurídica y la publicidad registral. Propone fortalecer la formación continua y la comunicación notario-registrador.	Tensiones entre calidad de la redacción notarial y eficacia registral.
(Jaramillo-Suárez et al., 2022)	Artículo científico (revista indexada)	2022	Ecuador	Analizar la importancia de la eficiencia y eficacia en el servicio notarial como garantía de la seguridad jurídica y	Investigación documental -cualitativa, con métodos histórico, analítico, exegético y comparativo.	Principios de eficiencia y eficacia en la función notarial y su relación con la seguridad jurídica.	Se concluye que la correcta aplicación de los principios reguladores del derecho notarial es indispensable para que los actos y contratos surtan efectos	Estudio puramente documental, sin evidencia empírica directa; resultados no generalizables.	Evidencia teórica sobre cómo la eficiencia y eficacia notarial sostienen la seguridad jurídica; aporta criterios para	Principios notariales y seguridad jurídica en el servicio notarial.

				contractual en Ecuador.			conforme a la ley. La eficiencia y eficacia en el servicio notarial fortalecen la confianza ciudadana y la seguridad jurídica.		fortalecer la práctica notarial en Ecuador.	
(Espinoza-Urgiles, 2024)	Tesis de maestría (artículo científico de titulación)	2023	Ecuador	Analizar cómo los actos notariales, su inscripción en el registro de la propiedad y la condición de heredero se articulan en la legislación ecuatoriana en materia sucesoria.	Investigación cualitativa, no experimental, descriptiva y analítico-explicativa; sustentada en doctrina, jurisprudencia y normativa; entrevistas a expertos.	Interacción entre actos notariales, registro de la propiedad y condición de heredero en procesos sucesorios.	La inscripción registral es esencial para consolidar la validez de los actos notariales en materia sucesoria, garantizar su publicidad y oponibilidad frente a terceros. La determinación de la condición de heredero depende de la línea de sucesión legal y genera desafíos notariales ante la falta de testamento o documentación clara.	Investigación centrada en Ecuador; entrevistas limitadas (3 abogados en Azogues); resultados no generalizables.	Aporta al entendimiento de la relación entre notariado, registro de la propiedad y derecho sucesorio en Ecuador, destacando el rol del notario como garante de seguridad jurídica.	Derecho sucesorio – articulación entre actos notariales y registrales.
(Guerreiro-Ruiz, 2024)	Tesis de maestría (artículo científico de titulación)	2024	Ecuador	Desarrollar una propuesta de requisitos previos al acto jurídico de posesión efectiva para solventar vacíos legales y la incertidumbre jurídica en el derecho notarial ecuatoriano.	Investigación cualitativa, descriptiva, filosófico-jurídica y dogmático-jurídica; métodos analítico-sintético, inducción-deducción, revisión de doctrina, normativa y derecho comparado.	Vacíos legales en la posesión efectiva y su impacto en la seguridad jurídica en procesos sucesorios notariales.	Se concluye que la falta de protocolos uniformes y directrices claras genera incertidumbre jurídica en la posesión efectiva. Propone reformar la Ley Notarial para estandarizar requisitos y garantizar seguridad jurídica en sucesiones.	Investigación centrada en Ecuador; resultados basados en análisis documental y encuestas limitadas, no generalizables a todo el país.	Aporta una propuesta de mejora normativa para uniformar el procedimiento de posesión efectiva, fortaleciendo la seguridad jurídica en procesos sucesorios.	Derecho sucesorio – vacíos legales en posesión efectiva.
(León-León, 2025)	Tesis de maestría (artículo científico de titulación)	2024	Ecuador	Determinar el cumplimiento del principio de seguridad jurídica en extinciones de patrimonio familiares y posesiones efectivas atribuidas al notario en el art.	Investigación cualitativa, dogmático-jurídica y filosófico-jurídica; alcance descriptivo-aplicado; métodos analítico-sintético, inducción-deducción; revisión doctrinal, jurisprudencia	Responsabilidad notarial en la extinción de patrimonio familiares y en la declaración de posesiones efectivas.	Se determinó que el notario ecuatoriano carece de herramientas suficientes para garantizar plenamente la seguridad jurídica en estos actos; la falta de conexión con bases de datos estatales genera riesgos	Estudio centrado en revisión documental; sin evidencia empírica amplia; entrevistas y datos de campo limitados.	Aporta evidencia sobre vacíos prácticos en el ejercicio notarial; propone conexiones tecnológicas con el Registro Civil y reformas que fortalezcan la seguridad jurídica.	Derecho notarial – responsabilidad notarial en patrimonios y sucesiones.

				18 de la Ley Notarial.	ncial y normativa.		de declaraciones falsas y conflictos sucesorios.			
(Naula-Suquisupa, 2025)	Artículo científico (revista indexada)	2025	Ecuador	Analizar de manera integral los desafíos actuales de los registros de la propiedad en Ecuador y proponer soluciones innovadoras que fortalezcan la seguridad jurídica y patrimonial.	Revisión bibliográfica sistemática; análisis doctrinal, histórico, legal, tecnológico y de gestión.	Registro de la propiedad como pilar de seguridad jurídica y patrimonial en Ecuador.	Registros eficientes fomentan inversión, acceso al crédito y formalización de la propiedad; la digitalización es esencial para mejorar transparencia, prevenir ilícitos y contribuir al desarrollo sostenible.	Estudio documental; sin datos empíricos de campo; conclusiones limitadas a la revisión bibliográfica y disponibilidad de fuentes.	Reafirma la importancia del registro de la propiedad como garante de seguridad jurídica; aporta propuestas de modernización tecnológica y legal.	Doctrina registral – modernización y digitalización registral.
(Pin-Parrales & Delgado-Alcivar, 2024)	Artículo científico (revista indexada)	2024	Ecuador	Analizar la intervención de la función notarial ecuatoriana en la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, con énfasis en la protocolización notarial y la inscripción en el Registro de la Propiedad.	Investigación cualitativa, jurídica y descriptiva; diseño no experimental y transversal; métodos deductivo y analítico; técnicas de observación documental y fichaje.	Función notarial en la protocolización de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.	La sentencia declaratoria de prescripción extraordinaria debe ser protocolizada ante notario antes de su inscripción registral. El notario otorga fe pública, certeza y seguridad jurídica; además, garantiza el pago de aranceles y responde civil, penal y administrativamente por incumplimiento.	Estudio basado en revisión doctrinal, normativa y jurisprudencial; sin datos empíricos de campo; alcance limitado al análisis teórico.	Refuerza la importancia del notario como garante de seguridad jurídica en procesos de prescripción adquisitiva extraordinaria; aporta claridad sobre su rol de control y protocolización.	Derecho notarial y registral – prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.
(Minchalla-Orellana, 2024)	Tesis de maestría (artículo científico de titulación)	2024	Ecuador	Analizar los efectos jurídicos de la fe pública notarial en la legislación ecuatoriana y la problemática de la delegación	Investigación cualitativa, filosófico-jurídica y dogmática; análisis documental de doctrina, normativa y	Fe pública notarial y sus efectos jurídicos; delegación de funciones y nulidad de actos notariales.	La delegación de funciones notariales vulnera la fe pública y acarrea la nulidad del instrumento público. Se evidencia vacío normativo en la legislación	Estudio centrado en Cuenca, con entrevistas a 10 profesionales; resultados no generalizables a	Aporta un análisis crítico de vacíos normativos sobre la delegación de funciones notariales; propone reformas legales para	Derecho notarial – fe pública y efectos jurídicos.

de funciones notariales como posible causa de nulidad.

jurisprudencia; entrevistas a 5 notarios y 5 jueces de Cuenca.

ecuatoriana, lo que plantea la necesidad de reforma legal.

todo el país.

reforzar la seguridad jurídica y el principio de intermediación notarial.

(Cevallos-Calero, 2025)	Tesis de maestría (artículo científico de titulación)	2024	Ecuador	Determinar la relación entre la falta de claridad del notario en sus funciones y la inscripción de bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad como perfeccionamiento de tradiciones inmobiliarias para el cumplimiento de la seguridad jurídica en Ecuador.	Investigación cualitativa, filosófico-jurídica y dogmático-jurídica; métodos analítico-sintético, inducción-deducción, derecho comparado; revisión doctrinal, jurisprudencial y normativa; entrevistas en áreas rurales y urbanas.	Función del notario en tradiciones inmobiliarias, inscripción registral y seguridad jurídica.	La falta de claridad normativa en la delegación de funciones notariales genera incertidumbre, especialmente en zonas rurales, provocando errores en inscripciones y afectando la seguridad jurídica. La digitalización ha mejorado procesos urbanos, pero persisten riesgos de ciberseguridad y brechas rurales. Comparado con Chile y Argentina, Ecuador necesita estandarización y capacitación obligatoria.	Estudio centrado en Ecuador; entrevistas y análisis limitados a ciertos contextos; sin evidencia estadística masiva.	Aporta un diagnóstico integral sobre las funciones notariales en tradiciones inmobiliarias; propone reformas normativas, fortalecimiento de la supervisión estatal, inversión tecnológica y capacitación notarial continua.	Derecho notarial y registral – tradiciones inmobiliarias y seguridad jurídica.
(Salazar-Carrillo, 2024)	Tesis de maestría (artículo científico de titulación)	2024	Ecuador	Analizar la incidencia de la escasa regulación de los servicios notariales telemáticos en la seguridad jurídica de los usuarios en Ecuador.	Investigación cualitativa, dogmático-jurídica y sociológico-jurídica; alcance descriptivo y aplicado; revisión documental de normativa, doctrina y jurisprudencia; análisis comparado con experiencias latinoamericanas.	Escasa regulación de los servicios notariales telemáticos y sus efectos sobre la seguridad jurídica de los usuarios.	La falta de regulación específica en el ámbito telemático genera riesgos en la protección de datos personales, dificulta la verificación de capacidad y consentimiento, y deja en incertidumbre la responsabilidad notarial. El protocolo actual resulta temporal e insuficiente, mientras la plataforma PESNOT sigue en desarrollo.	Estudio centrado en Ecuador; resultados no generalizables; basado en revisión doctrinal y normativa con ejemplos limitados de entrevistas y comparaciones.	Evidencia sobre los riesgos jurídicos de los actos notariales telemáticos; propone fortalecer la regulación, garantizar la confidencialidad de datos y consolidar la plataforma PESNOT como solución permanente.	Derecho notarial – servicios telemáticos y seguridad jurídica.

(Quinde Sánchez, Robinson Limber, 2023)	Tesis de maestría	2023	Ecuador	Analizar la naturaleza jurídica de la promesa de compraventa de bienes inmuebles en el Código Civil ecuatoriano y proponer su inscripción en el Registro de la Propiedad como mecanismo de seguridad jurídica.	Investigación documental y cualitativa; revisión de doctrina, normativa y entrevistas a notarios y profesionales del derecho en Guayaquil.	Promesa de compraventa, naturaleza jurídica y seguridad jurídica frente al registro de la propiedad.	La promesa de compraventa carece de inscripción registral, lo que genera riesgos de duplicidad, fraudes y conflictos judiciales. Se propone ampliar el art. 1570 del Código Civil para incluir la obligación de inscribir estas promesas en el Registro de la Propiedad.	Estudio centrado en Guayaquil; entrevistas limitadas; resultados no generalizables a todo el país.	Evidencia sobre la necesidad de inscribir las promesas de compraventa en el Registro de la Propiedad; aporta propuestas normativas para fortalecer la seguridad jurídica preventiva.	Derecho civil y notarial – promesa de compraventa y registro.
(Lucas-Baque & Albert-Márquez, 2023)	Artículo científico en revista internacional	2023	Ecuador – Uruguay (comparado en el sistema notarial latino)	Analizar los principios del sistema notarial latino y su aplicación en Ecuador para garantizar justicia preventiva y seguridad jurídica.	Investigación jurídica, exegética, comparativa y hermenéutica; revisión de normativa ecuatoriana, doctrina y derecho comparado.	Principios notariales en relación con la justicia preventiva y la seguridad jurídica en Ecuador.	La correcta aplicación de los principios notariales garantiza seguridad jurídica y previene litigios; en Ecuador, el 64 % de los principios está presente en la Ley Notarial, 40 % en el COFJ y 12 % en la Constitución. Sugiere reforma legal que los incorpore expresamente.	Estudio principalmente doctrinal y normativo; ausencia de análisis empírico de campo.	Aporta un marco conceptual sólido sobre los principios notariales como base de la seguridad jurídica y la justicia preventiva; útil para fortalecer la normativa notarial ecuatoriana.	Doctrina notarial – principios y seguridad jurídica preventiva.
(Miño-Villacís et al., 2023)	Artículo científico (revista indexada)	2023	Ecuador	Analizar la importancia de la actividad notarial como instrumento de protección de derechos de los ciudadanos.	Investigación jurídica, documental, reflexiva con enfoque cualitativo; revisión bibliográfica.	Registro notarial como instrumento de protección de derechos y garante de seguridad jurídica.	El notario garantiza seguridad jurídica y legitimidad de actos desde tiempos antiguos; su rol actual es asegurar autenticidad, prevenir fraudes y proteger derechos fundamentales. Se destaca la necesidad de aplicar principios notariales y usar tecnologías como biometría y blockchain para reforzar la confianza.	Estudio documental y reflexivo; no incluye datos empíricos de campo.	Aporta evidencia sobre la función notarial como garante de protección de derechos y seguridad jurídica, con propuestas innovadoras de modernización tecnológica.	Doctrina notarial – protección de derechos mediante función notarial.
(Bermeo-Maldonado, 2024)	Tesis de maestría	2023	Ecuador	Analizar la incidencia de la fe pública notarial en la celebración de los actos y contratos jurídicos en Ecuador.	Investigación cualitativa, dogmático-jurídica y analítico-sintética; revisión doctrinal, jurisprudencia	Fe pública notarial y su rol en actos y contratos jurídicos.	La fe pública notarial es esencial para dotar de certeza, legalidad y eficacia a los actos y contratos; su ausencia generaría	Estudio centrado en Ecuador; análisis teórico sin trabajo empírico de campo.	Reafirma la relevancia de la fe pública notarial como instrumento de seguridad jurídica y justicia preventiva en contratos.	Derecho notarial – incidencia de la fe pública en contratos.

				seguridad jurídica y normativa.		inseguridad jurídica y conflictos legales.				
(Jácome - Andrad e, 2024)	Tesis de maestría	2023	Ecuador	Determinar cómo los notarios del cantón Ambato garantizan la seguridad jurídica en los actos notariales, identificando falencias y propuestas de mejora.	Investigación cualitativa, descriptiva y analítico-sintética; revisión doctrinal, normativa y entrevistas a 10 notarios del cantón Ambato.	Seguridad jurídica en actos notariales en Ecuador (estudio de caso en Ambato).	Se evidencia que la seguridad jurídica depende de la correcta aplicación de principios notariales, de la capacitación continua y de la adecuada supervisión. Los usuarios aún perciben demoras y falencias en el servicio notarial.	Estudio limitado al cantón Ambato; entrevistas reducidas (10 notarios), lo que restringe la generalización de resultados.	Aporta un diagnóstico local sobre el rol de los notarios en la seguridad jurídica de los actos; propone reformas institucionales y capacitación profesional.	Derecho notarial – seguridad jurídica en actos notariales.
(Obando-Herrera, 2025)	Tesis de maestría (artículo científico de titulación)	2024	Ecuador	Determinar las consecuencias jurídicas de la celebración de promesas de compraventa de bienes inmuebles mediante diligencia de reconocimiento de firmas y su relación con la seguridad jurídica.	Investigación cualitativa, descriptiva, dogmático-jurídica y sociológico-jurídica; métodos analítico-sintético, inductivo-deductivo, revisión documental y entrevistas a 5 notarios en Ibarra.	Reconocimiento de firmas en promesas de compraventa y sus implicaciones en la seguridad jurídica.	El reconocimiento de firmas no otorga validez legal ni seguridad jurídica al contenido de promesas de compraventa; solo autentica la rúbrica. Su práctica genera consecuencias negativas: inadmisión de demandas, incumplimiento contractual, daños patrimoniales y vulneración de derechos. La escritura pública sigue siendo el único mecanismo que asegura validez y seguridad jurídica.	Estudio limitado al cantón Ibarra, con entrevistas reducidas (5 notarios), lo que restringe la generalización.	Evidencia empírica y doctrinal sobre la necesidad de cumplir solemnidades legales para garantizar seguridad jurídica; advierte riesgos de prácticas notariales laxas.	Derecho notarial – reconocimiento de firmas y seguridad jurídica.
(Cali-Cando, 2024)	Tesis de maestría (artículo científico de titulación)	2024	Ecuador – comparado con Colombia y EE. UU.	Analizar el papel del notario y el registrador en la protección de la propiedad intelectual, evaluando métodos tradicionales y proponiendo estrategias innovadoras en el contexto digital.	Investigación cualitativa, descriptiva y explicativa; revisión documental, doctrinal y jurisprudencial; método inductivo-deductivo, analítico-sintético e histórico-lógico; estudio comparado con sentencias de Ecuador,	Papel del notario y registrador en la protección de la propiedad intelectual en el entorno digital.	La falta de claridad y eficacia en procedimientos legales limita la protección de la propiedad intelectual. Se evidenció la importancia de adaptar métodos tradicionales a la era digital y fortalecer la cooperación entre notarios y registradores. El análisis comparado muestra la	Investigación centrada en revisión documental; sin trabajo empírico de campo; conclusiones limitadas a análisis teórico y jurisprudencial.	Aporta evidencia comparativa sobre el rol notarial y registral en propiedad intelectual, destacando la necesidad de reformas y tecnologías para mejorar la seguridad jurídica en Ecuador.	Derecho notarial y registral – propiedad intelectual.

					Colombia y EE. UU.		necesidad de incorporar innovaciones tecnológicas y estándares internacionales.			
(Lima-Andrade, 2024)	Tesis de maestría (artículo científico de titulación)	2024	Ecuador, con análisis comparado (Argentina, Chile, España, Perú)	Determinar el procedimiento adecuado para la legalización de la extinción del usufructo como garantía del derecho de propiedad en Ecuador.	Investigación cualitativa, descriptiva, dogmático-jurídica y filosófico-jurídica; análisis documental de doctrina, normativa, jurisprudencia y estudio de derecho comparado.	Derecho de propiedad del nudo propietario ante la extinción del usufructo por fallecimiento.	La extinción del usufructo por fallecimiento del usufructuario otorga pleno dominio al nudo propietario. Se concluye que la vía notarial ofrece mayor celeridad que la judicial, aunque requiere inscripción en el Registro de la Propiedad. Se recomienda reforzar la seguridad jurídica mediante procesos claros y accesibles.	Estudio centrado en Ecuador; resultados basados en revisión documental; sin trabajo empírico de campo.	Aporta un análisis jurídico y comparado sobre el usufructo y su extinción; refuerza la función notarial y registral como garantes de seguridad jurídica.	Derecho civil y registral – usufructo, nudo propietario y seguridad jurídica.
(Rodríguez-Jerez, 2022)	Tesis de pregrado	2022	Ecuador	Analizar las causas de nulidad de los actos notariales vinculadas a la delegación indebida de funciones notariales y su impacto en la fe pública.	Investigación cualitativa; métodos inductivo-deductivo, analítico-sintético e histórico-lógico; encuestas a 97 abogados de Tungurahua.	Nulidad de actos notariales por delegación de funciones y vulneración de la fe pública.	El 82% de los usuarios manifiesta que en notarias los empleados reciben firmas en lugar del notario, lo que vulnera la fe pública. El 95% considera que estas prácticas deberían ser causales de nulidad. Se propone reformar los arts. 20 y 44 de la Ley Notarial para prohibir expresamente la delegación de funciones.	Estudio centrado en Tungurahua; muestra limitada a 97 abogados; resultados no generalizables a todo el país.	Evidencia empírica sobre la vulneración de la fe pública por prácticas indebidas; propone reforma legal para fortalecer la seguridad jurídica y la función notarial.	Derecho notarial – nulidad de actos notariales y fe pública.
(Gaibor-Castillo, 2024)	Tesis de maestría (artículo científico de titulación)	2024	Ecuador – comparado con Indonesia y otros sistemas notariales internacionales	Analizar la gestión de errores administrativos en el sistema notarial ecuatoriano y su influencia en los derechos de los usuarios, comparando con experiencias internacionales.	Investigación cualitativa, explicativa y comparativa; métodos analítico-sintético, inducción-deducción, análisis documental y estudios de caso; revisión de normativa, doctrina, informes y quejas de usuarios.	Gestión de errores notariales y su impacto en la seguridad jurídica y derechos de los usuarios.	La investigación muestra que los errores administrativos afectan la confianza en el sistema notarial y vulneran derechos. Se identifican deficiencias en capacitación, control de calidad y transparencia. Los modelos internacionales, como Indonesia, ofrecen buenas prácticas basadas en sanciones claras	Estudio centrado en revisión documental y comparada; sin evidencia empírica directa en Ecuador; resultados limitados a la literatura y casos analizados.	Aporta evidencia comparativa sobre la importancia de la gestión de errores notariales, la necesidad de mecanismos de rendición de cuentas, digitalización y educación de los usuarios para fortalecer la seguridad jurídica.	Derecho notarial – gestión de errores y derechos de los usuarios.

En términos de distribución, se evidenció que la mayor parte de las investigaciones recientes (2021–2025) provienen de tesis de posgrado en Derecho Notarial y Registral desarrolladas en universidades ecuatorianas, lo cual refleja un creciente interés académico por abordar problemáticas vinculadas a la práctica notarial y registral en clave de seguridad jurídica. A estas se suman artículos arbitrados publicados en revistas indexadas de alcance nacional e internacional, que aportaron marcos comparativos (República Dominicana, Uruguay, Colombia, entre otros). Este panorama denota que la producción científica en Ecuador sobre la temática se encuentra en fase de consolidación, siendo las tesis de maestría el principal vehículo de análisis doctrinal y normativo.

El examen comparativo de los hallazgos muestra cuatro líneas temáticas predominantes: i) seguridad jurídica en actos notariales, con énfasis en la eficiencia del servicio y el cumplimiento de principios rectores; ii) seguridad jurídica en actos registrales, particularmente en la inscripción de derechos de propiedad, medidas cautelares y sucesiones; iii) tensiones derivadas de la incorporación de servicios telemáticos y procesos de digitalización; y iv) vacíos normativos y problemas de gestión institucional que generan incertidumbre en la práctica notarial y registral. Estas líneas se complementan con aportes doctrinales que subrayan la importancia de la justicia preventiva y la modernización tecnológica como pilares de la fe pública.

Los resultados permiten afirmar que, si bien existe un sólido andamiaje normativo en Ecuador para respaldar la seguridad jurídica a través del notariado y el registro, la literatura coincide en señalar limitaciones de orden práctico: disparidad de criterios entre notarios y registradores, insuficiente capacitación continua, lentitud en la digitalización de procesos y riesgos asociados a la falta de interoperabilidad de sistemas. Dichos elementos constituyen un reto para garantizar una seguridad jurídica efectiva y homogénea en el tráfico inmobiliario, los procesos sucesorios y la protección de derechos patrimoniales.

El análisis comparativo entre los actos notariales y registrales evidencia que, aunque ambos comparten la finalidad de garantizar la seguridad jurídica mediante la fe pública, cumplen funciones diferenciadas y complementarias. Los actos notariales se orientan a la autenticación, formalización y control de legalidad de los negocios jurídicos, mientras que los actos registrales confieren publicidad, oponibilidad y eficacia frente a terceros. La literatura revisada subraya que el notario actúa como garante de la veracidad e integridad del acto en el momento de su

celebración (Chiluisa-Ríos, 2024; Minchala-Orellana, 2024), mientras que el registrador asegura la estabilidad del derecho en el tráfico jurídico posterior, al inscribirlo en registros públicos accesibles a toda la sociedad (Naula-Suquisupa, 2025). Estas diferencias, lejos de generar contradicciones, reflejan la necesidad de coordinación armónica entre ambas instituciones para consolidar un sistema preventivo de conflictos y fortalecer la confianza ciudadana en las transacciones patrimoniales (ver tabla 2).

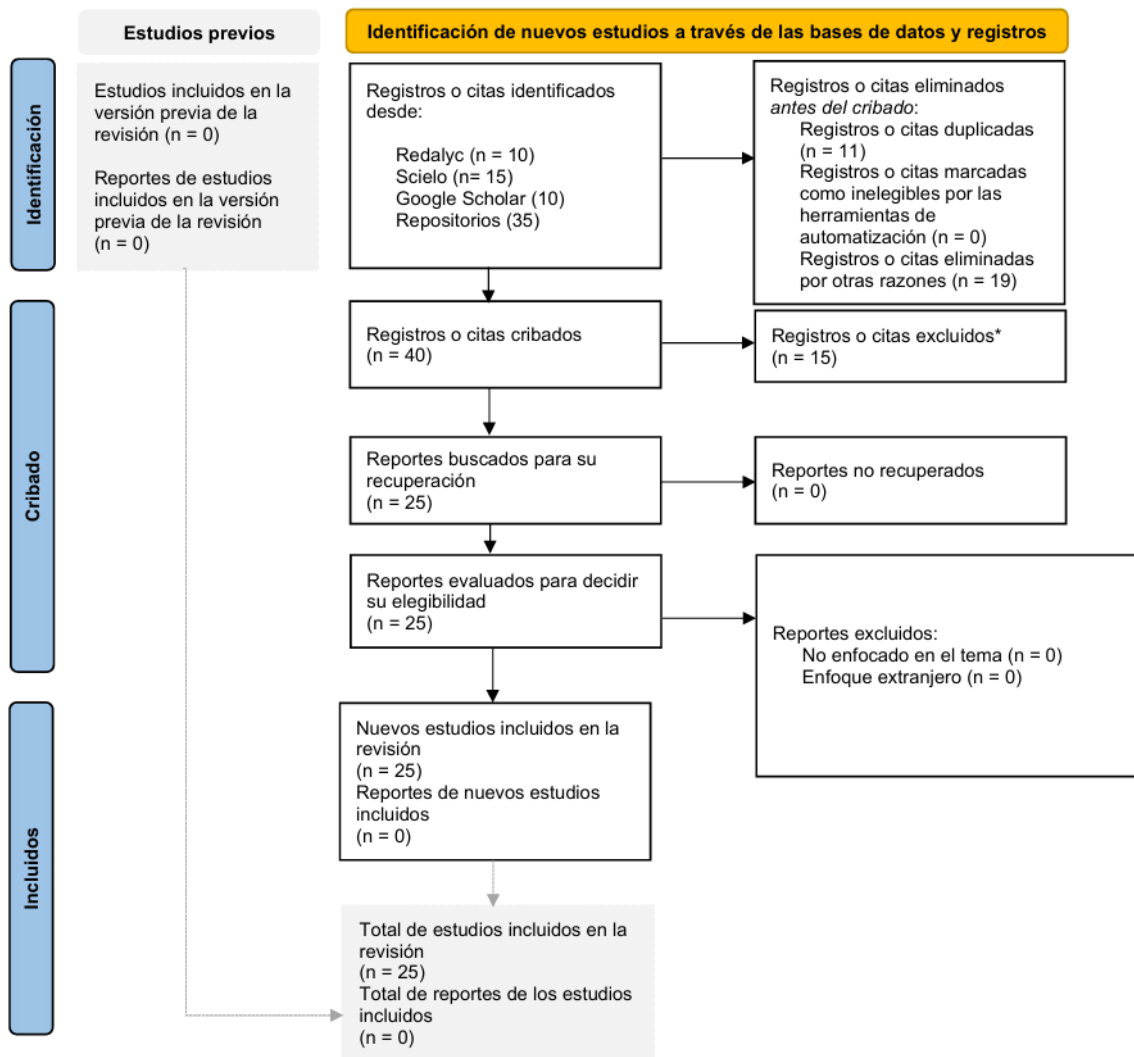
Tabla 2.
Comparación entre actos notariales y registrales

Aspecto	Actos Notariales	Actos Registrales
Naturaleza	Autenticación y formalización de actos jurídicos.	Publicidad y oponibilidad de derechos frente a terceros.
Finalidad	Garantizar identidad, capacidad, consentimiento y legalidad en el acto.	Dotar de certeza pública y eficacia erga omnes al derecho inscrito.
Instrumento	Escritura pública, actas y demás documentos notariales.	Inscripciones en el Registro de la Propiedad, Mercantil u otros registros públicos.
Fe pública	Presunción de veracidad y autenticidad conferida por el notario.	Presunción de exactitud y legitimidad de los asientos registrales.
Momento de intervención	En la celebración del acto o contrato.	Después de la formalización, para consolidar su publicidad y eficacia.
Riesgos si falla	Nulidad o invalidez del acto; fraudes por falsedad o defectos formales.	Inseguridad jurídica; conflictos de titularidad; doble inscripción o ausencia de publicidad.

Por último el proceso de búsqueda y selección se sintetiza en el diagrama de flujo PRISMA (ver imagen 1. Diagrama de flujo PRISMA), el cual refleja el número de documentos identificados, depurados por criterios de pertinencia, y aquellos finalmente incluidos en la matriz. Este diagrama confirma la rigurosidad metodológica aplicada en la revisión y otorga transparencia al proceso, asegurando que los resultados expuestos se sustentan en un análisis sistemático, reproducible y ajustado a estándares internacionales de investigación documental.

Imagen 1.

Diagrama de flujo PRISMA



4. Discusión

Los resultados de la revisión confirman que la seguridad jurídica en Ecuador se estructura de manera dual entre la función notarial y la función registral, en línea con lo expuesto por Duchi-Jimbo et al. (2025), quienes sostienen que la coordinación entre ambas instituciones fortalece la confianza en el tráfico inmobiliario. Desde la perspectiva notarial, la autenticación de actos y contratos garantiza legalidad y veracidad, mientras que, desde el ámbito registral, la publicidad y oponibilidad de los derechos consolida la eficacia frente a terceros (Naula-Suquisupa, 2025). Esta complementariedad evidencia que la seguridad jurídica no depende de un solo actor, sino de la interacción armónica entre sistemas que cumplen roles diferenciados pero interdependientes.

Al valorar críticamente estos hallazgos, se observa que las limitaciones principales no radican en la normativa, la cual es sólida y suficiente, sino en las dificultades prácticas de su aplicación. Jaramillo-Suárez et al. (2022) destacan que la eficiencia y eficacia del servicio notarial constituyen un reto constante, mientras que Guerrero-Ruiz (2024) evidencia que la falta de protocolos claros en procesos de posesión efectiva genera incertidumbre jurídica. A esto se suma lo señalado por Salazar-Carrillo (2024), quien advierte que la escasa regulación de los servicios telemáticos incrementa los riesgos de vulneración de datos personales y de debilitamiento de la fe pública. Estos estudios coinciden en que el desafío actual consiste en superar barreras de gestión institucional, digitalización e interoperabilidad, más que en reformar sustancialmente la legislación.

La discusión también permite interpretar los resultados desde una perspectiva comparada. Adames-Rojas (2023) sostiene que, en sistemas registrales como el dominicano, la exclusividad de actos auténticos reduce la litigiosidad, lo que refuerza la idea de que la fe pública notarial es un mecanismo preventivo indispensable. De manera similar, Lucas-Baque y Albert-Márquez (2023) muestran que los principios notariales son la base de la justicia preventiva en el modelo latino, hallazgo que converge con la necesidad ecuatoriana de estandarizar criterios notariales y registrales. Estas aproximaciones comparadas amplían el alcance de la revisión al situar la problemática nacional en un contexto regional, donde la modernización tecnológica y la uniformidad procedimental son demandas comunes.

Las implicaciones de los resultados proyectan varias líneas futuras de investigación. Quinde-Sánchez (2023) plantea la necesidad de estudiar la inscripción de promesas de compraventa como mecanismo preventivo, mientras que Cevallos-Calero (2025) y Espinoza-Urgiles (2024) resaltan la importancia de profundizar en los procesos sucesorios y tradiciones inmobiliarias desde una perspectiva integral. Además, autores como Minchala-Orellana (2024) y Obando-Herrera (2025) llaman la atención sobre los riesgos derivados de la delegación de funciones y de la práctica de reconocimiento de firmas, problemáticas que requieren abordajes normativos y empíricos más amplios. Estos hallazgos sugieren que la investigación futura debe orientarse hacia la construcción de un modelo de seguridad jurídica que combine la modernización digital con el fortalecimiento de principios clásicos del notariado y el registro, garantizando así la confianza ciudadana en un entorno jurídico dinámico y globalizado.

5. Conclusiones

El análisis comparativo entre actos notariales y registrales permite afirmar que la seguridad jurídica en Ecuador descansa en un sistema dual que encuentra su

fortaleza en la complementariedad de ambas funciones. Mientras el notario asegura autenticidad, legalidad y certeza en el momento de la celebración del acto, el registrador otorga publicidad, oponibilidad y eficacia frente a terceros. Esta dinámica muestra que la seguridad jurídica no puede entenderse como un concepto abstracto, sino como una construcción práctica que depende de la interacción armónica entre instituciones, principios y procedimientos.

Un hallazgo central de la investigación es que los principales desafíos no radican en la falta de normas, sino en la eficacia de su aplicación. La dispersión de criterios, la falta de estandarización en la práctica notarial y registral, y la brecha digital en los procesos evidencian que la seguridad jurídica se ve comprometida no por la ausencia de regulación, sino por la limitada capacidad institucional para ejecutarla con uniformidad y eficiencia. Este aspecto refleja la necesidad de políticas públicas orientadas a la capacitación continua, a la interoperabilidad tecnológica y a la supervisión efectiva de las funciones preventivas de notarios y registradores.

Asimismo, el estudio muestra que los avances hacia la digitalización, si bien imprescindibles, requieren acompañarse de marcos normativos claros y de plataformas tecnológicas seguras. La incorporación de herramientas como la firma electrónica, la protocolización digital y los sistemas de interconexión entre notarías y registros debe garantizar el respeto a los principios clásicos de la fe pública, evitando que la innovación se convierta en un factor de vulnerabilidad. En este sentido, la investigación aporta un marco de reflexión que integra las demandas de modernización con la necesidad de preservar la confianza ciudadana en el sistema jurídico.

En términos académicos, el aporte de este trabajo radica en ofrecer una revisión sistemática y actualizada que no solo compila el estado de la cuestión, sino que lo interpreta desde un enfoque comparativo y crítico. Al identificar líneas temáticas recurrentes como la seguridad en los actos notariales, los riesgos en los actos registrales, la tensión entre innovación tecnológica y principios tradicionales, así como los vacíos normativos en procesos específicos, el estudio contribuye a la construcción de un panorama integral que puede servir de base para investigaciones futuras y propuestas normativas concretas.

Se puede concluir que la investigación alcanza su objetivo al demostrar que la seguridad jurídica en el marco de la fe pública depende tanto de la solidez del entramado normativo como de la capacidad de gestión de las instituciones que lo aplican. El aporte de este artículo a la ciencia jurídica es doble: por un lado, reafirma el rol del notariado y del registro como pilares de la justicia preventiva; y por otro, visibiliza los desafíos actuales que demandan soluciones innovadoras y sostenibles.

La articulación entre tradición y modernidad, entre principios inmutables y tecnologías emergentes, constituye la ruta necesaria para consolidar un modelo de seguridad jurídica que responda a las exigencias del presente sin renunciar a la esencia del derecho como garante de confianza, estabilidad y equidad en la vida social.

CONFLICTO DE INTERESES

Indicar si existen intereses particulares por parte de los autores o de la entidad científica que pudiesen afectar directa o indirectamente a los resultados. Caso contrario de no existir conflictos ubicar **“Los autores declaran no tener ningún conflicto de intereses”**.

Referencias Bibliográficas

Adames-Rojas, A. (2023). La seguridad jurídica: Presupuesto del registro de la propiedad. *Saber y Justicia*, 1(23), 136–157.

Bermeo-Maldonado, E. R. (2024). *La manifestación de la voluntad en el trabajo notarial telemático en Quito a partir de la vigencia de la ley orgánica reformativa del código orgánico de la función judicial* [Pregrado, Universidad Internacional SEK].

<https://repositorio.uisek.edu.ec/handle/123456789/5251>

Cali-Cando, M. G. (2024). *Papel del notario y registrador en la protección de la propiedad intelectual en el Ecuador* [Posgrado, Universidad Autónoma de los Andes [UNIANDES]].

<https://dspace.uniandes.edu.ec/handle/123456789/18399>

Castillo-Paguay, S. R. (2024). *La redacción jurídica notarial en materia inmobiliaria y mercantil como óptima hermenéutica contractual y su eficaz publicidad registral en la legislación ecuatoriana* [Posgrado, Universidad Autónoma de

los Ándes [UNIANDES]].

<https://dspace.uniandes.edu.ec/handle/123456789/18474>

Cevallos-Calero, E. C. (2025). *La función del notario en el perfeccionamiento de tradiciones inmobiliarias* [Posgrado, Universidad Autónoma de los Ándes [UNIANDES]]. <https://dspace.uniandes.edu.ec/handle/123456789/19151>

Chiluisa-Ríos, C. A. (2024). *La supresión de la lectura del documento notarial establecida en la ley orgánica de transformación digital y audiovisual y el derecho constitucional a la seguridad jurídica en el Ecuador* [Posgrado, Universidad Autónoma de los Ándes [UNIANDES]].

<https://dspace.uniandes.edu.ec/handle/123456789/18477>

Constitución de la República del Ecuador, Constitución de la República del Ecuador § Art. 82 (2008).

https://www.asambleanacional.gob.ec/es/contenido/constitucion-de-la-republica-del-ecuador?utm_source=chatgpt.com

Dirección Nacional de Registros Públicos. (2020). El nuevo Sistema de Actos Notariales y Registrales interconectará a las 592 notarías con los 235 Registros del país. [Gubernamental]. *Noticias*. <https://www.registrospublicos.gob.ec/el-nuevo-sistema-de-actos-notariales-y-registrales-interconectara-a-las-592-notarias-con-los-235-registros-del-pais/>

Duchi-Jimbo, G. I., Sánchez-Bazantes, L. C., & Hurtado-Rodríguez, J. G. (2025). Derecho notarial y registral: Seguridad jurídica y tráfico inmobiliario. *Revista Lex*, 8(30), 923–936. <https://doi.org/10.33996/revistalex.v9i30.324>

- Espinoza-Urgiles, D. P. (2024). *Los actos notariales, su inscripción en el registro de la propiedad y la condición de heredero en Ecuador* [Posgrado, Universidad Autónoma de los Andes [UNIANDES]].
<https://dspace.uniandes.edu.ec/handle/123456789/18481>
- Evstigneeva, M. (2024). *Actividad notarial en el Ecuador* [Pregrado, Universidad Estatal Península de Santa Elena].
<https://repositorio.upse.edu.ec/handle/46000/11587>
- Federación Ecuatoriana de Notarios [FEN]. (2023). Actividad Notarial [Actividad Notarial]. *FEN*. <https://fen.com.ec/Website1/actividad-notarial/>
- Fernández-Sastre, J., & Llumiquinga, M. P. (2022). Apoyo a la innovación y obstáculos al registro de propiedad intelectual: El caso del Ecuador. *Journal of technology management and innovation*, 17(4), 63–76.
<https://doi.org/10.4067/S0718-27242022000400063>
- Gaibor-Castillo, J. V. (2024). *Análisis comparativo de la gestión de errores en los sistemas notariales: Un estudio del sistema notarial ecuatoriano y su influencia en los derechos de los usuarios en comparación con otros países* [Posgrado, Universidad Autónoma de los Andes [UNIANDES]].
<https://dspace.uniandes.edu.ec/handle/123456789/18482>
- Gonzaga-Sierra, J. F. (2025). *El embargo en el derecho registral ecuatoriano: Implicaciones y seguridad jurídica* [Posgrado, Universidad Autónoma de los Andes [UNIANDES]].
<https://dspace.uniandes.edu.ec/handle/123456789/19152>
- Guerrero-Ruiz, M. F. (2024). *Los vacíos legales en relación a la posesión efectiva en el derecho notarial ecuatoriano* [Posgrado, Universidad Autónoma de los

Ándes [UNIANDES]].

<https://dspace.uniandes.edu.ec/handle/123456789/18485>

Gutierrez-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.

Hormaza-Lavayen, D. C. (2025). *La autenticación de firmas manuscritas ante el notario, en documentos que no son escrituras públicas, en el Ecuador* [Posgrado, Universidad Autónoma de los Ándes [UNIANDES]].

<https://dspace.uniandes.edu.ec/handle/123456789/19157>

Jácome-Andrade, D. R. (2024). *Las actuaciones notariales mediante medios telemáticos, contemplados en la legislación ecuatoriana, sus ventajas y desventajas a la seguridad jurídica* [Pregrado, Universidad Internacional SEK]. <https://repositorio.uisek.edu.ec/handle/123456789/5250>

Jaramillo-Suárez, G. K., Ávila-Zambrano, K. B., & Ramón-Merchán, 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), 1077–1094. <https://doi.org/10.23857/dc.v8i3.2974>

León-León, K. N. (2025). *Responsabilidad del notario ecuatoriano frente a las extinciones de patrimonios familiares y posesiones efectivas* [masterThesis, Universidad Autónoma de los Ándes [UNIANDES]].

<https://dspace.uniandes.edu.ec/handle/123456789/19485>

Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, Registro Oficial Suplemento N.º 162 Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos (2010). <https://www.telecomunicaciones.gob.ec/wp->

content/uploads/2021/01/LEY-ORGANICA-DEL-SISTEMA-NACIONAL-DE-
REGISTRO-DE-DATOS-PUBLICOS.pdf

Lima-Andrade, M. J. (2024). *El derecho a la propiedad del nudo propietario ante la extinción del usufructo por fallecimiento en Ecuador* [Posgrado, Universidad Autónoma de los Andes [UNIANDES]].

<https://dspace.uniandes.edu.ec/handle/123456789/18488>

López-Véliz, A. L., & Calle-García, J. I. (2022). Reflexiones sobre el régimen notarial en el Ecuador. *Multiverso journal*, 2(3), 57–66.

<https://doi.org/10.46502/issn.2792-3681/2022.3.5>

Lucas-Baque, S. J. L., & Albert-Márquez, J. J. (2023). Principios notariales, justicia preventiva y seguridad jurídica. *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, 109(1–12), 21–39.

Minchala-Orellana, A. F. (2024). *La fe pública notarial y sus efectos jurídicos en la legislación ecuatoriana* [Posgrado, Universidad Autónoma de los Andes [UNIANDES]]. <https://dspace.uniandes.edu.ec/handle/123456789/18522>

Miño-Villacís, J. S., Caicedo-Intriago, A. E., Haro-Flores, T. J., Peña-Moreira, C. A., & Luna-Pindo, D. Á. (2023). La importancia del registro notarial como instrumento para la protección de derechos. *Ciencia Latina Revista Científica Multidisciplinar*, 7(4), 3231–3242.

https://doi.org/10.37811/cl_rcm.v7i4.7166

Naula-Suquisupa, L. M. (2025). Registro de la Propiedad: La columna vertebral de la seguridad jurídica y patrimonial. *Sociedad & Tecnología*, 8(S2), 479–492. <https://doi.org/10.51247/st.v8iS2.249>

- Obando-Herrera, C. D. (2025). *Alcance de la diligencia del reconocimiento de firmas como vulneración de la seguridad jurídica* [Posgrado, Universidad Autónoma de los Andes [UNIANDES]].
<https://dspace.uniandes.edu.ec/handle/123456789/19164>
- Pin-Parrales, D. L., & Delgado-Alcívar, C. M. (2024). Intervención de la Función Notarial Ecuatoriana en la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio. *Ciencia Latina Revista Científica Multidisciplinar*, 8(3), 7546–7564.
https://doi.org/10.37811/cl_rcm.v8i3.11954
- Quinde-Sánchez, Robinson Limber. (2023). *Naturaleza jurídica de la promesa de compraventa de bienes inmuebles en el Código Civil ecuatoriano* [Posgrado, Universidad Estatal Península de Santa Elena].
<https://repositorio.upse.edu.ec/items/2075e26b-ae44-4035-ad95-6523ed76f4b0>
- Rodríguez-Jerez, J. L. (2022). *Causas de nulidad de actos notariales y la fe pública* [Posgrado, Universidad Autónoma de los Andes [UNIANDES]].
<https://dspace.uniandes.edu.ec/handle/123456789/14604>
- Salazar-Carrillo, A. M. (2024). *La escasa regulación de los servicios notariales telemáticos en el Ecuador: Un análisis de su incidencia en la seguridad jurídica de los usuarios* [Posgrado, Universidad Autónoma de los Andes [UNIANDES]]. <https://dspace.uniandes.edu.ec/handle/123456789/18500>
- Smith, J., Hong, M., & MacGray, R. (2023). New Uniform Law Permits Electronic Signatures on Estate Planning Documents: States May Enact Companion Legislation. *Trusts and Estates*, 162, 17.

- Vargas-Morales, R. A. (2023). Seguridad jurídica como fin del derecho. *Revista de Derecho*, 27. <https://doi.org/10.22235/rd27.3075>
- Villacres-López, J. M., & Pazmay-Pazmay, S. F. (2021). Derecho constitucional a la seguridad jurídica de los ciudadanos en el Ecuador. *Polo del Conocimiento*, 6(5), 1222–1233. <https://doi.org/10.23857/pc.v6i5.2751>
- Vintimilla-Palacios, S. D. (2023). *Seguridad jurídica y fe pública notarial en la constitución de la sociedad por acciones simplificada (SAS)* [Pregrado, Universidad del Azuay]. <http://dspace.uazuay.edu.ec/handle/datos/12911>