Opuntia Brava
ISSN: 2222-081X
RNPS: 2074

Volumen: 18 Número: 4 Trimestre: octubre-diciembre Año: 2026
Recepción: 22/07/2026 Aprobado: 09/10/2026 Artículo original

Falsedad ideológica en instrumentos notariales: responsabilidad del notario y efectos en la calificación registral en Ecuador

Ideological falsehood in notarial instruments: notary liability and effects on registry review in Ecuador

Rogelio José Tapia Barahona[1] (rtapia@ube.edu.ec) (https://orcid.org/0009-0002-2610-8821)

Karla Alexandra Vera Sesme[2] (kaveras@ube.edu.ec) (https://orcid.org/0009-0006-1208-0548)

Rolando Medina Peña[3] (rmedina@umet.edu.ec) (https://orcid.org/0000-0001-7530-5552)

Lissette Amelia Alvarado Ajila[4] (laalvaradoa@ube.edu.ec) (https://orcid.org/0009-0006-7050-1451)

Resumen

La falsedad ideológica en instrumentos notariales plantea un problema de delimitación entre la fe pública, los deberes de verificación del notario, la responsabilidad penal derivada de conductas falsarias y el alcance de la calificación registral. El objetivo del estudio fue analizar la responsabilidad del notario y del registrador frente a la falsedad ideológica en instrumentos notariales y su impacto en la eficacia de la calificación registral en Ecuador. La investigación siguió un enfoque cualitativo, con componentes dogmático-jurídicos y socio jurídicos, alcance descriptivo-analítico y propositivo. Se examinaron normas nacionales, jurisprudencia, literatura científica reciente y derecho comparado; el componente empírico se organizó a partir de tres guías de entrevista semiestructurada de diez preguntas, con doce informantes clave, distribuidos en cuatro notarios, cuatro registradores de la propiedad y cuatro jueces, codificados como N1-N4, R1-R4 y J1-J4. El análisis temático identificó cinco resultados: límites de la fe pública frente a la veracidad material; exigencia de individualizar la conducta y el dolo antes de atribuir responsabilidad; límites jurídicos de la calificación registral ante vicios no visibles; necesidad de protección procesal del tercero de buena fe; y utilidad condicionada de la interoperabilidad y la trazabilidad documental. El examen del artículo 328 del Código Orgánico Integral Penal mostró que no corresponde presumir una responsabilidad objetiva del notario por la sola presencia de una declaración falsa en un instrumento autorizado. Se concluye que la seguridad jurídica requiere controles verificables y

[1] Abogado. Maestrante de la Maestría en Derecho Notarial y Registral. Universidad Bolivariana del Ecuador. Ecuador.
[2] Abogada. Maestrante de la Maestría en Derecho Notarial y Registral. Universidad Bolivariana del Ecuador. Ecuador.
[3] Doctor en Ciencias Jurídicas. Licenciado en Derecho. Universidad Metropolitana, sede Machala. Ecuador.
[4] Coordinadora del programa de maestría en Derecho Notarial y Registral. Profesora a tiempo completo. Universidad Bolivariana del Ecuador. Ecuador.

Volumen: 18 Número: 4 Trimestre: octubre-diciembre Año: 2026
Recepción: 22/07/2026 Aprobado: 09/10/2026 Artículo original

documentados, decisiones registrales motivadas y coordinación institucional, sin confundir prevención administrativa con demostración de responsabilidad penal.

Palabras clave: calificación registral, falsedad ideológica, fe pública, responsabilidad notarial, seguridad jurídica.

Abstract

Ideological falsehood in notarial instruments raises a delimitation problem involving public faith, the notary's verification duties, criminal liability for falsifying conduct, and the scope of registration review. The aim of this study was to analyze notarial and registrar liability in cases of ideological falsehood in notarial instruments and its impact on the effectiveness of registration review in Ecuador. A qualitative approach was used, combining doctrinal-legal and socio-legal components with a descriptive-analytical and propositional scope. National legislation, case law, recent scientific literature, and comparative law were examined. The empirical component was organized through three semi-structured interview guides with ten questions each and twelve key informants, comprising four notaries, four property registrars, and four judges, coded N1-N4, R1-R4, and J1-J4. Thematic analysis identified five findings: the limits of public faith regarding material truth; the need to individualize conduct and intent before assigning liability; the legal limits of registration review when defects are not visible in the title; procedural protection of good-faith third parties; and the conditional usefulness of interoperability and documentary traceability. Analysis of article 328 of the Ecuadorian Comprehensive Criminal Code showed that notarial liability should not be presumed solely because a false statement appears in an authorized instrument. The study concludes that legal certainty requires verifiable and documented controls, reasoned registration decisions, and institutional coordination without confusing administrative prevention with proof of criminal liability.

Key words: ideological falsehood; legal certainty; notarial liability; public faith; registration review.

Introducción

El tráfico jurídico patrimonial depende de instrumentos capaces de dotar de autenticidad, certeza y previsibilidad a los actos y contratos. En el modelo ecuatoriano, el notariado constituye un órgano auxiliar de la Función Judicial y las notarías y notarios están investidos de fe pública para autorizar actos, contratos y documentos determinados por la ley y dar fe de los hechos que ocurren en su presencia (Comisión Legislativa y de Fiscalización del Ecuador, 2009, art. 296). Esta función preventiva se relaciona con la seguridad jurídica reconocida en el artículo 82 de la Constitución y con la calidad constitucional de los notarios como depositarios de la fe pública (Asamblea Constituyente del Ecuador, 2008, arts. 82 y 200).

La fe pública, sin embargo, no convierte al notario en conocedor directo de todos los hechos privados que los comparecientes incorporan a un negocio. La literatura reciente sobre el régimen notarial ecuatoriano destaca que la función fedataria produce certeza y

autenticidad dentro del ámbito de las competencias legalmente asignadas, mientras que la naturaleza y alcance del instrumento público deben examinarse según aquello que el funcionario presencia, verifica o recibe como declaración de las partes (López Véliz & Calle García, 2022; Jaramillo-Calero et al., 2025; Mendoza-Mendieta et al., 2025). Esta distinción resulta central cuando una escritura es auténtica en su forma, pero contiene una afirmación que posteriormente es controvertida por no corresponder a la realidad.

El problema se vuelve especialmente complejo en el ámbito penal. El artículo 328 del Código Orgánico Integral Penal sanciona a la persona que falsifique, destruya o adultere, modificando los efectos o el sentido de documentos públicos o privados, y sanciona también el uso de documentos falsos (Asamblea Nacional del Ecuador, 2014, art. 328). La disposición no utiliza de manera expresa la fórmula "falsedad ideológica" como un supuesto autónomo, por lo que el análisis jurídico no puede comenzar con la presunción de que toda declaración mendaz inserta en una escritura pública genera corresponsabilidad del notario. La atribución penal exige reconstruir la conducta típica, el objeto material, el elemento subjetivo y la forma concreta de autoría o participación. La Sala Penal de la Corte Provincial de Justicia de Loja, al examinar un proceso por falsificación y uso de documento falso, identificó el sujeto activo como genérico y destacó la exigencia de conocimiento y voluntad para el uso de documento falso o la adulteración de un documento verdadero (Corte Provincial de Justicia de Loja, 2020).

Esta precisión permite separar situaciones jurídicamente diferentes: la mentira del compareciente ante el notario; la presentación de documentación falsificada; la simulación del negocio jurídico; el desconocimiento de la falsedad por parte del notario; y el conocimiento o participación deliberada del notario. Prado-Chiriboga et al. (2025) también subrayan la necesidad de distinguir la participación activa del notario de los supuestos en que este es inducido a error por terceros. A la vez, la responsabilidad disciplinaria responde a presupuestos propios y no puede identificarse automáticamente con la responsabilidad penal, como muestra el estudio de Vera Yenchong y Delgado Alcívar (2024).

La problemática se proyecta al Registro de la Propiedad. La Ley de Registro obliga al registrador a inscribir los documentos cuya inscripción exige o permite la ley y enumera causales de negativa; además, exige que la negativa exprese con precisión y claridad las razones que la sustentan (Comisión Legislativa del Ecuador, 1966, art. 11).

Por tanto, la calificación registral no debe describirse como una simple revisión mecánica de formas externas, pero tampoco como una investigación general de hechos ocultos o de la intención privada de los contratantes. La literatura registral reciente identifica precisamente la necesidad de motivar las negativas y de fortalecer la seguridad jurídica mediante procedimientos claros, digitalización y coordinación institucional (Salazar Aguila, 2024; Béjar Rojas, 2026).

El impacto sobre terceros adquirentes exige una aproximación igualmente diferenciada. La existencia posterior de una controversia sobre el título de origen puede afectar la

estabilidad de la adquisición, pero la solución jurídica depende de la naturaleza del defecto, la decisión competente, la situación del asiento registral y las garantías de defensa. En este contexto, la seguridad jurídica no puede reducirse a una presunción absoluta de validez del registro ni a una pérdida automática del derecho del tercero; requiere examinar el caso y el régimen sustantivo aplicable.

En paralelo, la digitalización ofrece oportunidades para verificar identidades, firmas, poderes y procedencia documental. Belalcazar Apunte (2026) advierte que la equivalencia jurídica de la firma electrónica y la digitalización notarial solo fortalecen la seguridad cuando se preservan el control de legalidad, la identificación del otorgante, la autenticidad del instrumento y estándares técnicos verificables. La interoperabilidad, por consiguiente, puede mejorar trazabilidad y oportunidad de las verificaciones, pero no demuestra por sí sola la sinceridad de toda declaración privada ni sustituye el juicio jurídico.

El problema científico que orienta la investigación es: ¿cómo incide la falta de delimitación clara sobre la responsabilidad del notario frente a la falsedad ideológica en la efectividad de la calificación registral y en la protección de la fe pública en Ecuador? El objeto de estudio comprende los límites de la responsabilidad jurídica del notario y la función calificadora del registrador de la propiedad frente a vicios ideológicos en instrumentos públicos. En consecuencia, el objetivo general es analizar la responsabilidad del notario y del registrador frente a la falsedad ideológica en instrumentos notariales y su impacto en la eficacia de la calificación registral en Ecuador, integrando el análisis normativo, jurisprudencial, empírico y comparado para formular criterios de prevención compatibles con las competencias de cada operador.

Metodología

La investigación se desarrolló desde un enfoque cualitativo, con componentes dogmático-jurídico y socio jurídico, alcance descriptivo-analítico y propositivo y diseño no experimental. El componente dogmático se orientó a examinar la coherencia entre la Constitución, el Código Orgánico Integral Penal, el Código Orgánico de la Función Judicial, la Ley Notarial, la Ley de Registro y las normas relacionadas con registros públicos. El componente socio jurídico se concentró en el análisis de las respuestas organizadas mediante entrevistas semiestructuradas para contrastar cómo los tres perfiles profesionales delimitan la verificación, la responsabilidad, la calificación registral y la prevención.

La revisión documental incluyó normativa ecuatoriana, decisiones judiciales relacionadas con el artículo 328 del COIP, legislación comparada de España, Colombia y Perú y literatura científica publicada principalmente entre 2020 y 2026. La selección bibliográfica priorizó trabajos con DOI o publicación académica verificable sobre fe pública, responsabilidad notarial, función registral, seguridad jurídica, digitalización e interoperabilidad. La dimensión jurisprudencial se utilizó para precisar los elementos del

tipo penal y las garantías procesales, evitando convertir el análisis doctrinal en una afirmación de responsabilidad objetiva.

La selección de España, Colombia y Perú respondió a un muestreo jurídico intencional por criterios de comparabilidad y pertinencia funcional. España se incorporó como referente del notariado latino y por la formulación normativa de la fe pública y de los controles de identidad, capacidad, legitimación, consentimiento y legalidad; Colombia se seleccionó porque su Estatuto del Notariado distingue expresamente la regularidad formal del instrumento de la veracidad de las declaraciones de los interesados; y Perú porque su Decreto Legislativo 1049 delimita la fe pública a la realización del acto jurídico y a los hechos y circunstancias presenciados por el notario.

Estos ordenamientos permiten contrastar con Ecuador sistemas de tradición civilista que atribuyen al notario una función preventiva y fedataria, pero con formulaciones diferenciadas sobre el alcance de la autenticidad y los deberes de control. La selección no pretende representar exhaustivamente el derecho comparado, sino construir casos jurídicamente comparables que permitan precisar los límites de la responsabilidad analizados (Jefatura del Estado de España, 1862, arts. 1 y 17 bis; Presidencia de la República de Colombia, 1970, arts. 9 y 13-15; Congreso de la República del Perú, 2008, arts. 2 y 24).

El componente empírico se estructuró en tres guías de diez preguntas abiertas: una para notarios, una para registradores de la propiedad y una para jueces. Participaron doce informantes clave: cuatro notarios, cuatro registradores de la propiedad y cuatro jueces, identificados mediante los códigos N1-N4, R1-R4 y J1-J4. La distribución 4-4-4 respondió a un criterio de contraste funcional, de modo que el fenómeno pudiera examinarse desde la autorización del instrumento, la calificación registral y la decisión jurisdiccional sin sobrerrepresentar uno de los perfiles. Cada participante respondió una guía de diez preguntas abiertas, por lo que se sistematizaron 120 unidades de respuesta (40 notariales, 40 registrales y 40 judiciales).

La selección territorial se circunscribió a Pichincha y Guayas como delimitación intencional del estudio, con el propósito de integrar los tres perfiles profesionales en dos contextos territoriales del sistema notarial, registral y judicial ecuatoriano.

Por su naturaleza cualitativa y no probabilística, la muestra no pretende representatividad estadística nacional. Se incluyeron profesionales pertenecientes a uno de los tres perfiles definidos, con relación directa con las funciones examinadas y disponibilidad para responder íntegramente la guía correspondiente. Se excluyeron registros incompletos o que no correspondieran al perfil previsto. Para el grupo notarial se consideró además el criterio consignado de más de ocho años de ejercicio profesional.

Las entrevistas semiestructuradas se realizaron de manera virtual entre el 15 y el 18 de septiembre de 2026. Previo consentimiento informado de los participantes, las sesiones fueron grabadas con la finalidad de preservar la fidelidad de la información obtenida.

Volumen: 18 Número: 4 Trimestre: octubre-diciembre Año: 2026
Recepción: 22/07/2026 Aprobado: 09/10/2026 Artículo original

Posteriormente, las grabaciones fueron transcritas para facilitar su organización, codificación y análisis cualitativo, garantizando el anonimato y la confidencialidad de los informantes durante todo el proceso investigativo.

La codificación se realizó mediante análisis temático deductivo. Primero se efectuó una lectura completa de las 120 unidades; después se asignaron códigos a afirmaciones sobre autenticidad y veracidad, deber de verificación, dolo y participación, límites de la calificación, efectos sobre terceros y mecanismos preventivos.

Los códigos se agruparon en cinco categorías que coinciden con los resultados principales solicitados para la discusión: (1) límites de la fe pública frente a la veracidad material; (2) condiciones de atribución de responsabilidad al notario; (3) límites de la calificación registral; (4) protección del tercero de buena fe; y (5) interoperabilidad y debida diligencia. En lugar de porcentajes aislados, se reportaron frecuencias absolutas por perfil y se seleccionaron extractos anonimizados representativos.

Tabla 1.

Estructura del componente empírico

Perfil	Códigos	n	Preguntas	Unidades	Criterio documentado/operativo
Notarios	N1-N4	4	10	40	Más de ocho años de ejercicio profesional, según el criterio consignado para este grupo.
Registradores de la propiedad	R1-R4	4	10	40	Ejercicio de funciones registrales y participación completa en la entrevista.
Jueces	J1-J4	4	10	40	Ejercicio de funciones jurisdiccionales y participación completa en la entrevista.

Nota: Elaboración propia.

Resultados

Los resultados se presentan en cuatro bloques para separar evidencia e interpretación: resultado normativo-dogmático, resultado jurisprudencial, resultado empírico y resultado de derecho comparado. Esta organización evita mezclar conclusiones valorativas con datos y permite identificar la fuente que sustenta cada resultado.

1. *Resultado normativo y dogmático*

El marco constitucional y orgánico sitúa la fe pública dentro de una función legalmente delimitada. La Constitución reconoce a las notarías y notarios como depositarios de la fe pública, mientras el artículo 296 del Código Orgánico de la Función Judicial define el servicio notarial como una función pública orientada a autorizar actos, contratos y

documentos determinados por la ley y a dar fe de hechos ocurridos en presencia del notario. La consecuencia dogmática es que la fuerza del instrumento debe vincularse con el ámbito de percepción, comprobación y autorización legalmente exigible, sin convertir toda declaración privada en un hecho directamente conocido por el fedatario.

En materia penal, el artículo 328 del COIP no contiene una regla que haga responsable al notario por su sola condición de autorizante. El tipo se formula respecto de "la persona" que falsifique, destruya o adultere documentos modificando sus efectos o sentido, y también sanciona el uso del documento falso. Por ello, el análisis debe identificar el verbo rector, el documento afectado, la relevancia jurídica de la alteración, el conocimiento y voluntad y la forma de intervención. La categoría de falsedad ideológica utilizada en esta investigación sirve para describir la discordancia entre el contenido declarado y la realidad, pero su relevancia penal solo puede establecerse después de contrastar la conducta concreta con el tipo vigente y las reglas generales de dolo, autoría y participación.

Este enfoque obliga a diferenciar cinco escenarios: declaración falsa del compareciente; utilización de documento falsificado; simulación del negocio; desconocimiento del notario; y participación deliberada del notario. La responsabilidad no es intercambiable entre ellos. Si el dato falso fue introducido por un compareciente y no existía un deber concreto ni una señal objetiva que permitiera advertirlo, la sola autorización del instrumento no demuestra dolo. Si, en cambio, se acredita conocimiento y contribución deliberada, la valoración jurídica cambia y debe realizarse conforme al tipo y a las reglas de intervención.

En el ámbito registral, el artículo 11 de la Ley de Registro configura una calificación con contenido jurídico: prevé causales de negativa por inadmisibilidad legal, falta de autenticidad, nulidad o ausencia de requisitos y exige motivar con precisión y claridad las razones de la negativa. Este diseño impide caracterizar al registrador como un mero receptor formal; sin embargo, tampoco le confiere una potestad general para investigar hechos ocultos o sustituir a la autoridad jurisdiccional. La calificación debe permanecer conectada con el título, los antecedentes pertinentes y las competencias legales.

2. *Resultado jurisprudencial*

El resultado jurisprudencial de esta investigación se sustenta esencialmente en el Juicio No. 11282-2019-01783, resuelto por la Sala Penal de la Corte Provincial de Justicia de Loja, y en la Sentencia No. 1505-18-EP/25 de la Corte Constitucional del Ecuador. Ambas decisiones se utilizan con alcances diferenciados, por lo que no corresponde atribuirles una regla jurisprudencial uniforme o específica sobre responsabilidad notarial. En el Juicio No. 11282-2019-01783, la Sala Penal examinó el delito de falsificación y uso de documento falso previsto en el artículo 328 del COIP. La decisión identificó como bien jurídico protegido la fe pública, caracterizó al sujeto activo como genérico y destacó que el componente subjetivo del delito exige dolo, entendido como conocimiento y voluntad respecto de la conducta falsaria o del uso del documento falso. Su relevancia para esta

investigación radica en que permite sostener, desde la estructura del tipo penal, que la eventual responsabilidad debe determinarse a partir de la conducta concreta y del elemento subjetivo, y no exclusivamente de la calidad profesional de quien interviene en el instrumento (Corte Provincial de Justicia de Loja, 2020).

Por su parte, la Sentencia No. 1505-18-EP/25 no establece una regla específica sobre la responsabilidad penal, civil o disciplinaria del notario frente a la falsedad ideológica. Su objeto principal se relaciona con el derecho a la defensa, la congruencia procesal y la posibilidad de modificar la calificación jurídica dentro de un proceso penal cuando se mantiene el mismo núcleo fáctico. En consecuencia, su incorporación en el presente estudio posee un valor complementario y garantista, pues permite reforzar la exigencia de que toda imputación penal se fundamente en hechos concretamente delimitados y respete las garantías procesales, sin que pueda utilizarse esta sentencia como precedente directo para afirmar o excluir responsabilidad notarial (Corte Constitucional del Ecuador, 2025).

En conjunto, el análisis jurisprudencial permite establecer una conclusión limitada: la jurisprudencia examinada no configura una doctrina específica y consolidada sobre responsabilidad notarial por falsedad ideológica. Su aporte consiste, principalmente, en proporcionar criterios acerca de la configuración subjetiva del artículo 328 del COIP y de las garantías que deben observarse en la atribución de responsabilidad penal. Por ello, las conclusiones relativas a los deberes y límites de actuación del notario se construyen de forma conjunta a partir de la normativa vigente, la doctrina especializada, las entrevistas y el derecho comparado, y no exclusivamente de estas decisiones judiciales.

3. *Resultado empírico derivado de las entrevistas*

El análisis de las 120 unidades de respuesta mostró recurrencias claras dentro de cada perfil. Por tratarse de un estudio cualitativo con grupos pequeños, se reportan frecuencias absolutas antes que porcentajes. La Tabla 2 sintetiza los cinco datos empíricos y presenta extractos breves anonimizados que permiten observar la trazabilidad de la interpretación.

Tabla 2.

Categorías empíricas, frecuencias absolutas y extractos representativos

Categoría	Frecuencia	Perfiles	Extracto representativo
Límites de la fe pública y veracidad material	12/12	N, R y J	N4: "Es importante diferenciar entre aquello que el notario verifica directamente y aquello que manifiestan las partes."
Individualización de la responsabilidad notarial	8/8	N y J	J2: "No debería presumirse el conocimiento únicamente porque el notario firmó y autorizó el documento."

Límites de la calificación registral	4/4	R	R3: "No considero adecuado rechazar una inscripción únicamente por una sospecha subjetiva."
Protección del tercero de buena fe	8/8	R y J	J4: "La solución debe buscar un equilibrio entre corregir los efectos del acto irregular y proteger la seguridad jurídica."
Interoperabilidad, trazabilidad y protocolos	12/12	N, R y J	R2: "Las firmas electrónicas verificables y los códigos de validación constituyen herramientas importantes."

Nota: Elaboración propia.

El primer resultado fue la distinción entre autenticidad formal y veracidad material. Los doce entrevistados reconocieron, desde sus diferentes funciones, que un documento puede ser auténtico y contener una declaración inexacta o falsa. En el grupo notarial, las cuatro respuestas delimitaron la fe pública según lo que el notario puede presenciar o verificar; en el grupo registral, 4/4 advirtieron que la falsedad ideológica puede no ser visible a partir del título y sus antecedentes; y en el grupo judicial, diferenciaron falsedad material e ideológica antes de analizar responsabilidad.

El segundo resultado se relacionó con la responsabilidad notarial. Los ocho participantes de los grupos directamente interrogados sobre este punto -notarios y jueces insistieron en que la responsabilidad debe individualizarse. Las cuatro respuestas notariales rechazaron equiparar el engaño del compareciente con la participación consciente del notario; las cuatro respuestas judiciales exigieron identificar la afirmación falsa, la prueba de su discordancia con la realidad, el conocimiento y la contribución concreta del funcionario. Este patrón no prueba por sí solo una regla jurídica, pero sí evidencia una coincidencia empírica con la exigencia dogmática de separar conductas y elementos subjetivos.

El tercer resultado correspondió a los límites de la calificación registral. Los cuatro registradores señalaron que la función calificadora permite verificar requisitos, antecedentes e inconsistencias objetivas, pero no resolver como juez controversias sobre hechos ocultos. Asimismo, 4/4 sostuvieron que una negativa requiere fundamento jurídico concreto y que una sospecha subjetiva, por sí sola, no debe transformarse en causal de rechazo.

El cuarto resultado abordó la posición del tercero adquirente de buena fe. Los cuatro registradores y los cuatro jueces coincidieron en que la afectación del tercero no puede resolverse mediante una regla automática. Los registradores destacaron posibles controversias patrimoniales y costos de defensa; los jueces enfatizaron la necesidad de

distinguir entre falsedad documental, nulidad del negocio y efectos registrales, garantizando la posibilidad de defensa del afectado.

El quinto resultado fue preventivo. Los doce entrevistados propusieron al menos una medida de fortalecimiento institucional o tecnológico: consultas seguras a fuentes oficiales, validación de firmas, trazabilidad de verificaciones, protocolos frente a inconsistencias, capacitación y coordinación. No se identificó una propuesta unánime de una plataforma específica ni se sostuvo que la tecnología pueda comprobar la intención negocial. La recurrencia se refiere a la necesidad de mejorar la verificación y documentar lo actuado, no a la sustitución del análisis jurídico por automatización.

4. *Resultado del derecho comparado*

La revisión de la Ley del Notariado española, el Decreto Ley 960 de 1970 de Colombia y el Decreto Legislativo 1049 del Perú permitió identificar técnicas normativas distintas para organizar la función fedataria, la autorización del instrumento y los controles de legalidad. El análisis comparado no se utilizó para afirmar que alguno de estos ordenamientos establezca una exoneración absoluta del notario ni para sostener que el sistema ecuatoriano presume corresponsabilidad. Su utilidad fue más acotada: mostrar que la delimitación de competencias debe construirse mediante deberes específicos, requisitos del instrumento y reglas de actuación, no mediante una obligación genérica de descubrir todo hecho oculto.

El resultado comparado coincide con el criterio empírico de que el control preventivo puede reforzarse sin transformar al notario o al registrador en órganos de investigación penal. Las experiencias comparadas también muestran la relevancia de la autenticidad documental, la identificación de los otorgantes y el control de legalidad como núcleos de la función notarial. Estas semejanzas sirven como referencia para proponer protocolos ecuatorianos, pero no autorizan a trasladar mecánicamente soluciones de otro sistema jurídico.

Tabla 3.

Comparación normativa de la función notarial y sus límites relevantes para la falsedad ideológica

Variable	Ecuador	España	Colombia	Perú	Fuente normativa	Aporte para el análisis
Alcance de la fe pública	Autoriza actos y da fe de hechos ocurridos en presencia	Da fe de contratos y actos extrajudiciales; el control comprende identidad,	La escritura documenta declaraciones emitidas ante el notario y su autorización acredita el	El instrumento produce fe sobre la realización del acto y los hechos o	EC: COFJ, art. 296. ES: Ley del Notariado, arts. 1 y 17 bis. CO: D. 960/1970, arts. 13-15. PE: D. Leg.	Delimita la fe pública a la actuación documentada y a los hechos jurídicamente verificables, sin convertirla en

	del notario.	capacidad, legitimación, consentimiento y legalidad.	cumplimiento de requisitos pertinentes.	circunstancias que el notario presencia.	1049, arts. 2 y 24.	garantía absoluta de toda afirmación privada.
Veracidad de las declaraciones y responsabilidad	El art. 328 COIP exige individualizar conducta típica, dolo y forma de intervención; la sola autorización no demuestra responsabilidad.	La norma concentra el deber notarial en controles concretos del otorgamiento y su adecuación a la legalidad.	El notario responde por la regularidad formal del instrumento, no por la veracidad de las declaraciones de los interesados.	La fe se proyecta al acto y a los hechos presenciados; el notario formaliza la voluntad expresada por los otorgantes.	EC: COIP, art. 328. ES: Ley del Notariado, art. 17 bis. CO: D. 960/1970, art. 9. PE: D. Leg. 1049, arts. 2 y 24.	Refuerza la necesidad de diferenciar la falsedad aportada por el compareciente de una eventual intervención consciente o incumplimiento propio del notario.
Control de legalidad y formalización	La función notarial se ejerce dentro de atribuciones legales; el control debe vincularse al acto y a datos objetivamente comprobables.	El notario debe valorar capacidad, legitimación, consentimiento libre y adecuación del otorgamiento a la legalidad.	La recepción, extensión, otorgamiento y autorización estructuran el perfeccionamiento de la escritura; la redacción debe expresar los fines jurídicos declarados.	El notario formaliza la voluntad, redacta instrumentos, les confiere autenticidad y conserva los originales.	EC: COFJ, art. 296; Ley Notarial. ES: Ley del Notariado, art. 17 bis. CO: D. 960/1970, arts. 13-15. PE: D. Leg. 1049, art. 2.	Permite diseñar controles preventivos y trazables sin transformar al notario en investigador general de hechos ocultos o intenciones privadas.
Criterio útil para Ecuador	La delimitación debe articular fe pública, deber concreto de verificación y responsab	Aporta un modelo explícito de control del otorgamiento y legalidad.	Aporta una separación normativa clara entre regularidad formal y veracidad material.	Aporta una delimitación expresa de la fe a lo actuado y presenciado por el notario.	Síntesis comparada de las normas citadas en las columnas precedentes.	Los referentes son funcionales, no trasplantables mecánicamente: sirven para precisar competencias, deberes y límites compatibles con el ordenamiento ecuatoriano.

	ilidad subjetiva.

Nota: Elaboración propia a partir de la normativa comparada citada. La comparación es funcional y no implica identidad de regímenes jurídicos ni trasplante automático de soluciones.

Discusión

La discusión se organiza por los cinco resultados solicitados y confronta la evidencia empírica con la normativa, la jurisprudencia y la literatura científica. El propósito no es repetir los resultados, sino explicar su significado jurídico, identificar coincidencias o tensiones con el conocimiento disponible y precisar el aporte del estudio.

1. *Límites de la fe pública frente a la veracidad material de las declaraciones*

La coincidencia de los tres perfiles en distinguir autenticidad y veracidad material se corresponde con la concepción funcional de la fe pública desarrollada por López Véliz y Calle García (2022) y con los estudios de Jaramillo-Calero et al. (2025) y Mendoza-Mendieta et al. (2025). La fe pública dota de autenticidad y certeza a la actuación documentada, pero su alcance debe determinarse a partir de la función legalmente asignada y de aquello que el notario presencia, comprueba o recibe como declaración. Esta precisión es particularmente importante porque una escritura pública puede ser auténtica como instrumento y contener una manifestación cuya verdad material depende de hechos privados no observados directamente por el notario.

El aporte de las entrevistas consiste en trasladar esa distinción doctrinal a tres momentos del tráfico jurídico: autorización, inscripción y eventual controversia judicial. El notario delimita qué puede verificar; el registrador identifica qué inconsistencias son objetivamente calificables; y el juez exige prueba sobre la falsedad y la intervención de cada sujeto. Esta secuencia evita dos simplificaciones: considerar que la fe pública garantiza absolutamente toda afirmación de los comparecientes o, en sentido contrario, reducir la función notarial a una mera recepción de firmas.

2. *Condiciones jurídicas para atribuir responsabilidad al notario*

Los resultados no respaldan una lectura según la cual el artículo 328 del COIP transfiera automáticamente una carga objetiva al notario o presuma su corresponsabilidad. El texto penal utiliza un sujeto activo genérico y exige identificar una conducta de falsificación, destrucción, adulteración o uso de documento falso. La Sala Penal de Loja también reconstruyó el tipo sobre la base de un sujeto activo genérico, el documento como objeto material y el dolo como conocimiento y voluntad (Corte Provincial de Justicia de Loja, 2020). Por tanto, la condición de notario no sustituye la demostración de la conducta típica ni del elemento subjetivo.

La Sentencia No. 1505-18-EP/25 se incorpora únicamente como referente complementario en materia de garantías procesales e individualización del núcleo fáctico,

puesto que no desarrolla una regla jurisprudencial específica sobre responsabilidad notarial. Por tanto, no constituye fundamento directo para determinar la responsabilidad del notario, sino un criterio constitucional que exige preservar el derecho a la defensa y la correspondencia entre los hechos atribuidos y la decisión judicial.

Prado-Chiriboga et al. (2025) distinguen los supuestos de participación activa del notario de aquellos en que existe engaño por terceros. Las entrevistas refuerzan esta separación, pues 8/8 notarios y jueces consultados sobre responsabilidad reclamaron individualizar conocimiento, controles realizados y forma de intervención. El estudio, sin embargo, se aparta de cualquier conclusión automática según la cual el engaño por terceros produzca necesariamente una responsabilidad administrativa: la responsabilidad disciplinaria posee reglas propias y debe acreditarse conforme al régimen aplicable, como recuerda la literatura especializada (Vera Yenchong & Delgado Alcívar, 2024).

La contribución del artículo consiste en proponer una secuencia analítica previa a cualquier imputación: identificar qué afirmación o documento es cuestionado; determinar quién lo aportó o modificó; precisar qué deber concreto incumbía al notario; verificar si existían señales objetivas que exigían comprobaciones adicionales; y establecer si hay evidencia de conocimiento y participación deliberada. Esta secuencia protege la fe pública sin convertir el resultado dañoso en una presunción de culpabilidad.

3. *Límites de la calificación registral ante vicios ideológicos no visibles en el título*

Los registradores entrevistados rechazaron dos extremos: una calificación puramente mecánica y una investigación ilimitada. Esa posición es consistente con el artículo 11 de la Ley de Registro, que permite negar la inscripción por causas legales y exige motivar con precisión la decisión. Salazar Aguila (2024) evidencia que las negativas registrales requieren un marco procesal claro y motivación suficiente para no afectar la seguridad jurídica. La calificación, por tanto, tiene contenido jurídico, pero debe permanecer dentro de competencias definidas.

El aporte del análisis es distinguir un defecto calificable de un hecho controvertido. Una inconsistencia visible en el título, una falta de autenticidad comprobable o un requisito legal ausente pueden activar los mecanismos registrales. En cambio, una simulación negocial o una mentira privada que solo puede demostrarse mediante actividad probatoria excede el alcance ordinario de la calificación. La coordinación con otras instituciones puede ampliar la información disponible, pero no convierte al registrador en juez ni habilitas negativas basadas únicamente en intuiciones.

4. *Protección del tercero de buena fe y seguridad jurídica*

Las respuestas de registradores y jueces muestran que el tercero adquirente puede quedar expuesto a litigios, costos y afectaciones patrimoniales cuando el título de origen es cuestionado. Sin embargo, 8/8 respuestas evitaron presentar la buena fe como una protección absoluta o la falsedad como causa de pérdida inevitable del derecho. Esta cautela resulta coherente con el principio de seguridad jurídica: la previsibilidad requiere

Volumen: 18 Número: 4 Trimestre: octubre-diciembre Año: 2026
Recepción: 22/07/2026 Aprobado: 09/10/2026 Artículo original

aplicar normas previas y claras al caso concreto, sin desconocer el debido proceso de quienes pueden resultar afectados.

La literatura registral reciente insiste en que la seguridad jurídica depende de procedimientos uniformes, actualización de información, motivación y modernización institucional (Béjar Rojas, 2026). En esta investigación, la principal aportación consiste en separar tres cuestiones que a menudo aparecen confundidas: la falsedad del documento, la validez del negocio y los efectos sobre el asiento registral. La decisión sobre una de ellas no resuelve automáticamente las demás; cada consecuencia debe vincularse con la norma aplicable y con la posibilidad de defensa del tercero.

5. *Viabilidad y límites de mecanismos de interoperabilidad y debida diligencia*

La unanimidad de los tres perfiles en proponer medidas de fortalecimiento institucional muestra que la prevención no puede descansar únicamente en sanciones posteriores. La literatura reciente coincide en que la digitalización, la firma electrónica y la interoperabilidad pueden mejorar autenticidad, eficiencia y trazabilidad, siempre que existan estándares técnicos, protección de datos y claridad normativa (Belalcazar Apunte, 2026). En el ámbito registral, la modernización tecnológica también se ha planteado como un instrumento para fortalecer la seguridad y la coordinación entre bases de datos (Béjar Rojas, 2026).

No obstante, las entrevistas permiten introducir un límite relevante: una plataforma puede verificar la vigencia de un poder, el origen de un documento o una firma, pero no puede demostrar por sí sola la intención real de los contratantes ni la sinceridad de todas las declaraciones privadas. La interoperabilidad debe vincular cada consulta con una finalidad legal, registrar quién accedió a la información, preservar la trazabilidad y prever qué hacer cuando existan inconsistencias o el servicio no esté disponible. Su función es mejorar la debida diligencia, no reemplazar la valoración jurídica.

El aporte propio del estudio se resume en una concepción escalonada de la prevención: verificar lo verificable, documentar la comprobación, motivar la decisión y derivar a la autoridad competente aquello que exceda las facultades del operador. Este enfoque distribuye responsabilidades según funciones concretas y evita trasladar al Derecho penal deficiencias que pueden ser prevenidas mediante controles administrativos o registrales mejor definidos.

Propuesta de mejora derivada del análisis

A partir de la convergencia entre el análisis normativo, la jurisprudencia y las entrevistas, se propone un protocolo de debida diligencia coordinada aplicable a actuaciones notariales y registrales de mayor riesgo. La propuesta no crea nuevas obligaciones penales ni presume responsabilidad; organiza controles preventivos que pueden documentarse y auditarse.

1. Identificación del dato jurídicamente relevante. Antes de verificar, debe precisarse qué información resulta determinante para la validez o eficacia del acto y cuál es la fuente legal que justifica su comprobación.
2. Verificación mediante fuente oficial o mecanismo autorizado. Cuando exista una fuente institucional disponible, debe comprobarse identidad, representación, vigencia de documentos, firmas u otros datos legalmente verificables, evitando recopilar información ajena a la finalidad del trámite.
3. Registro de la verificación. Debe dejarse constancia de la fuente consultada, fecha, resultado y funcionario que realizó la comprobación. La trazabilidad permite explicar posteriormente qué controles se practicaron.
4. Tratamiento de inconsistencias. Si surge una contradicción objetiva, el operador debe aclararla mediante los mecanismos permitidos antes de autorizar o inscribir. La respuesta debe ser proporcional al tipo de inconsistencia y a la competencia legal.
5. Motivación y derivación. El registrador debe motivar cualquier negativa con una causal concreta; el notario debe documentar las razones de una actuación preventiva; y los hechos que requieran investigación o prueba jurisdiccional deben ser remitidos o tratados por la autoridad competente sin ampliar artificialmente las facultades notariales o registrales.
6. Interoperabilidad con protección de datos. Los sistemas de intercambio de información deben definir usuarios autorizados, finalidades, seguridad, conservación de registros de consulta y procedimientos ante indisponibilidad del servicio.
7. Capacitación conjunta. La formación debe diferenciar falsedad material, falsedad ideológica, simulación, irregularidad administrativa, negligencia y participación dolosa, de modo que la respuesta institucional se adecue al problema realmente identificado.

Conclusiones

La falsedad ideológica incorporada a un instrumento notarial no genera, por sí sola, responsabilidad penal del notario. Conforme al artículo 328 del COIP, la imputación exige individualizar una conducta típica, el dolo y la forma concreta de autoría o participación, vinculados a un deber jurídicamente exigible.

La fe pública notarial acredita la actuación documentada y los hechos comprendidos dentro de la esfera legal de percepción y control del notario, pero no convierte en verdad jurídica absoluta toda declaración privada de los comparecientes. Autenticidad instrumental y veracidad material son categorías distintas y deben valorarse separadamente.

La calificación registral constituye un control jurídico del título sujeto a causales legales y a motivación suficiente. No habilita al registrador para reconstruir hechos ocultos, investigar intenciones privadas ni sustituir la actividad probatoria jurisdiccional; por ello, la mera sospecha no basta para negar una inscripción.

La protección del tercero de buena fe debe resolverse según la naturaleza del vicio, la situación registral y las garantías de contradicción y defensa. La falsedad documental, la invalidez del negocio jurídico y los efectos sobre el asiento registral son cuestiones relacionadas, pero jurídicamente diferenciables.

La prevención debe estructurarse mediante una debida diligencia proporcional: verificación de datos legalmente comprobables, trazabilidad de controles, motivación de decisiones y derivación a la autoridad competente cuando el asunto exceda las atribuciones notariales o registrales. La interoperabilidad y la tecnología son instrumentos de apoyo, no fuentes autónomas de responsabilidad.

Referencias bibliográficas

Asamblea Constituyente del Ecuador (2008). Constitución de la República del Ecuador. *Registro Oficial,* 449.

Asamblea Nacional del Ecuador (2014). Código Orgánico Integral Penal. *Registro Oficial*, Suplemento 180. https://www.asambleanacional.gob.ec/es/publicacion/39845-codigo-organico-integral-penal

Béjar Rojas, V. K. (2026). La seguridad jurídica en el Registro de la Propiedad: desafíos y perspectivas en el ámbito cantonal ecuatoriano. *Revista Científica Multidisciplinar G-nerando, 7*(2). https://doi.org/10.66473/rcmg.v7i2.1473

Belalcazar Apunte, P. A. (2026). La función notarial frente a la digitalización de los actos jurídicos: límites, garantías y riesgos en el notariado electrónico. *Dominio de las Ciencias, 12*(1), 338-353. https://doi.org/10.23857/dc.v12i1.4674

Comisión Legislativa del Ecuador (1966). Ley de Registro. *Registro Oficial*, 150. https://www.gob.ec/sites/default/files/regulations/2018-10/LEY%20DE%20REGISTRO.pdf

Comisión Legislativa y de Fiscalización del Ecuador (2009). Código Orgánico de la Función Judicial. *Registro Oficial*, Suplemento 544. https://www.funcionjudicial.gob.ec/resources/pdf/CODIGO_ORGANICO_DE_LA_FUNCI%C3%93N_JUDICIAL_-_COFJ.pdf

Congreso de la República del Perú (2008). Decreto Legislativo No. 1049 del Notariado. *Diario Oficial El Peruano*.

Corte Constitucional del Ecuador. (2025). *Sentencia 1505-18-EP/25*. https://www.corteconstitucional.gob.ec/facultad-de-agravar-la-situacion-juridica-del-procesado-mediante-la-impugnacion-de-la-victima-en-un-proceso-penal/

Volumen: 18 Número: 4 Trimestre: octubre-diciembre Año: 2026
Recepción: 22/07/2026 Aprobado: 09/10/2026 Artículo original

Corte Provincial de Justicia de Loja, Sala Especializada de lo Penal, Penal Militar, Penal Policial y Tránsito. (2020, 24 de noviembre). *Juicio No. 11282-2019-01783* [Falsificación y uso de documento falso, art. 328 COIP].

Jaramillo-Calero, J. L., Alfonso-González, I. & Castro-Sánchez, F. de J. (2025). Naturaleza jurídica, diseño y alcance normativo de los instrumentos notariales en la legislación ecuatoriana. *Noesis. Revista Electrónica de Investigación, 7*(esp. 1), 1304-1315. https://doi.org/10.35381/noesisin.v7i1.490

Jefatura del Estado de España. (1862). Ley del Notariado de 28 de mayo de 1862*. Boletín Oficial del Estado.*

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

Mendoza-Mendieta, M. M., Alfonso-González, I. & Castro-Sánchez, F. de J. (2025). Fe pública notarial como garantía de seguridad en actos jurídicos celebrados en sede notarial ecuatoriana. *Noesis. Revista Electrónica de Investigación, 7*(esp. 2), 316-333. https://doi.org/10.35381/noesisin.v7i2.584

Prado-Chiriboga, G. X., Alfonso-González, I. & Castro-Sánchez, F. de J. (2025). Responsabilidad penal del notario en la falsedad ideológica de escrituras públicas en Ecuador. *Noesis. Revista Electrónica de Investigación, 7*(esp. 2), 703-721. https://doi.org/10.35381/noesisin.v7i2.613

Presidencia de la República de Colombia (1970). Decreto Ley 960 de 1970, por el cual se expide el Estatuto del Notariado. *Diario Oficial 33118*. https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=149249

Presidencia Interina de la República del Ecuador (1966). Ley Notarial. *Registro Oficial 158*. https://www.funcionjudicial.gob.ec/lotaip/documentosdirecciones/comunicacion/LEY%20NOTARIAL.pdf

Salazar Aguila, J. H. (2024). Negativa de inscripción en el registro de la propiedad en Ecuador: Resolución tras la reforma del COGEP. *Revista Lex, 7*(26), 1172-1183. https://doi.org/10.33996/revistalex.v7i26.237

Vera Yenchong, L. M. & Delgado Alcívar, C. M. (2024). Responsabilidad disciplinaria del notario según la legislación ecuatoriana. *Religación, 9*(41), e2401282. https://doi.org/10.46652/rgn.v9i41.1282

Conflicto de intereses: Los autores declaran no tener conflictos de intereses en relación con el artículo.

Contribución de los autores: Los autores realizaron, de conjunto, el análisis de la información para el artículo, así como su diseño y redacción.