UNIVERSIDAD TÉCNICA DEL NORTE

FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS Y ECONÓMICAS CARRERA DE DERECHO

**TRABAJO DE GRADO PROYECTO DE INVESTIGACIÓN**

**TEMA:**

# IMPLICACIONES JURÍDICAS DE LA AUTOMATIZACIÓN DE DOCUMENTOS PRECONTRACTUALES EN LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.

**AUTORA:**

HEIDY SARELA MOLINA MUENTES

**TUTOR:**

MSC. LUIS ADRIAN CHILIQUINGA CEVALLOS

IBARRA-ECUADOR

2026

PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE ABOGADA DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

**UNIVERSIDAD TÉCNICA DEL NORTE**

**DIRECCIÓN DE BIBLIOTECA**

**AUTORIZACIÓN DE USO Y PUBLICACIÓN A FAVOR DE LA UNIVERSIDAD TÉCNICA DEL NORTE**

## 1. IDENTIFICACIÓN DE LA OBRA

En cumplimiento del Art. 144 de la Ley de Educación Superior, hago la entrega del presente trabajo a la Universidad Técnica del Norte para que sea publicado en el Repositorio Digital Institucional, para lo cual pongo a disposición la siguiente información:

| **DATOS DE CONTACTO** | |
|---|---|
| **APELLIDOS Y NOMBRES:** | Molina Muentes Heidy Sarela |

| **DATOS DE LA OBRA** | |
|---|---|
| **TÍTULO:** | Implicaciones Jurídicas de la Automatización de Documentos Precontractuales en los Contratos de Compraventa de Bienes Inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito. |
| **AUTORA:** | Molina Muentes Heidy Sarela |
| **FECHA:** | 09/09/2026 |
| SOLO PARA TRABAJOS DE GRADO | |
| **PROGRAMA:** | ☒ **PREGRADO** ☐ **POSGRADO** |
| **TITULO POR EL QUE OPTA:** | Abogada |
| **DIRECTOR /ASESOR:** | MsC. Luis Adrián Chiliquinga Cevallos/ MsC. Hugo Fabricio Navarro Villacis |

## 2. CONSTANCIAS

La autora manifiesta que la obra objeto de la presente autorización es original y se la desarrolló, sin violar derechos de autor de terceros, por lo tanto, la obra es original y que es la titular de los derechos patrimoniales, por lo que asume la responsabilidad sobre el contenido de la misma y saldrá en defensa de la Universidad en caso de reclamación por parte de terceros.

Ibarra, a los 09 días del mes de septiembre de 2026

## LA AUTORA:

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
HEIDY SARELA MOLINA MUENTES

**Heidy Sarela Molina Muentes**

## CONSTANCIAS

La autora manifiesta que la obra objeto de la presente autorización es original y se desarrolló, sin violar derechos de terceros, por lo tanto, la obra es original y que es titular de los derechos patrimoniales, por lo que asume la responsabilidad sobre el contenido de la misma y saldrá en defensa de la Universidad en caso de reclamación por parte de terceros.

Ibarra, a los 09 días del mes de septiembre de 2026

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
HEIDY SARELA MOLINA MUENTES

**Heidy Sarela Molina Muentes**

**C.C: 1722781489**

**CERTIFICACIÓN DIRECTOR DEL TRABAJO DE INTERGRACIÓN CURRICULAR**

Ibarra, 06 de marzo de 2026

MsC. Luis Adrián Chiliquinga Cevallos

DIRECTOR DEL TRABAJO DE INTEGRACIÓN CURRICULAR

CERTIFICA:

Haber revisado el presente informe final del trabajo de Integración Curricular, el mismo que se ajusta a las normas vigentes de la Universidad Técnica del Norte; en consecuencia, autorizo su presentación para los fines legales pertinentes.

Firmado electrónicamente por:
LUIS ADRIAN
CHILIQUINGA
CEVALLOS
Validar únicamente con FirmaEC

**Msc. Luis Adrián Chiliquinga Cevallos**

**C.C: 1003841812**

## APROBACIÓN DEL COMITÉ CALIFICADOR

El Comité Calificado del trabajo de Integración Curricular "Implicaciones Jurídicas de la Automatización de Documentos Precontractuales en los Contratos de Compraventa de Bienes Inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito" elaborado por Heidy Sarela Molina Muentes, previo a la obtención del título de Abogada de la República del Ecuador, aprueba el presente informe de investigación en nombre de la Universidad Técnica del Norte:

Firmado electrónicamente por:
LUIS ADRIAN CHILIQUINGA CEVALLOS
Validar únicamente con FirmaEC

**MsC. Luis Adrián Chiliquinga Cevallos**

**C.C: 1003841812**

HUGO FABRICIO NAVARRO VILLACIS
Firmado digitalmente por HUGO FABRICIO NAVARRO VILLACIS
Fecha: 2026.03.09 15:02:15 -05'00'

**MsC. Hugo Fabricio Navarro Villacis**

**C.C: 1002976924**

## DEDICATORIA

Este trabajo lo dedico, en primer lugar, a Dios, por darme vida, salud y fuerza para llegar hasta aquí, por guiarme y hacer que tome las decisiones correctas en cada paso, permitiéndome cerrar una etapa tan significativa para mí.

A mis queridos padres, Alfredo Molina **y** Beatriz Muentes, porque han sido mi mayor apoyo e inspiración constante, gracias por siempre creer en mí y enseñarme desde que era una niña que con dedicación todo es posible, lo que hoy logro es también fruto de ustedes.

A mi querida hermana, Nidya Molina**,** por estar conmigo incondicionalmente, por su cariño, su ayuda y por ser un respaldo importante durante todo este proceso.

A Joe Lara, por su apoyo, su amor y por ser parte importante de este camino, compartiendo conmigo cada etapa de la universidad.

A mí, ya que es un reconocimiento personal, por el esfuerzo diario y por no rendirme en el camino.

Y a mi pequeño gatito Memin, que con su compañía diaria hizo más llevaderas las largas jornadas de redacción y se volvió parte especial de este esfuerzo.

Llena de gratitud, dedico este trabajo a todos quienes, de una u otra forma, estuvieron conmigo para hacerlo posible.

## AGRADECIMIENTOS

A la Universidad Técnica del Norte**,** por ser el lugar donde crecí académicamente y personalmente, y descubrí poco a poco el camino que hoy me acerca a la profesión que amo.

A todos los docentes que han sido parte de mi carrera, por sus enseñanzas, su guía y por aportar a mi formación profesional a lo largo de estos años.

De forma particular, agradezco a mi director Msc. Luis Chiliquinga y a mi asesor MsC. Hugo Navarro, por su tiempo, apoyo y por saber orientarme con profesionalismo y cercanía durante la realización de este trabajo.

Asimismo, expreso mi agradecimiento a mi mentor, el Dr. Patricio Vimos, quien ha sabido guiarme y formarme con paciencia, haciéndome sentir apasionada por seguir aprendiendo, en general, por todo lo que involucra el Derecho.

Gracias a todos quienes, de una u otra forma, contribuyeron a que este logro sea posible.

## RESUMEN EJECUTIVO

La presente investigación analiza las implicaciones jurídicas derivadas de la automatización de documentos precontractuales en los contratos de compraventa de bienes inmuebles celebrados en el Distrito Metropolitano de Quito, parroquia Mariscal Sucre, durante el primer semestre del año 2025, dentro de este contexto, es importante conocer que la tecnología está transformando de manera progresiva una etapa esencial del contrato, particularmente en los trámites previos a la firma notarial.

El problema se evidencia porque, si bien la automatización facilita y agiliza la obtención de documentos habilitantes, también plantea desafíos importantes relacionados con la autenticidad de la información, la seguridad jurídica, la protección de datos personales y la correcta manifestación del consentimiento de las partes, por consiguiente, resulta necesario evaluar si estos avances se implementan dentro de un marco normativo adecuado y acorde con los principios constitucionales.

En consecuencia, la investigación concluye que la automatización constituye un apoyo valioso para modernizar los procedimientos contractuales; sin embargo, no sustituye el rol del notario como garante de la legalidad y la fe pública, por lo que resulta fundamental establecer reglas claras que aseguren confianza, validez y seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias.

**Palabras claves:** Compraventa, Contratos, LegalTech, Automatización, Etapa Precontractual, Función Notarial.

## ABSTRAC

The present research analyzes the legal implications arising from the automation of pre-contractual documents in real estate sales contracts executed in the Metropolitan District of Quito, Mariscal Sucre parish, during the first semester of 2025. Within this context, it is important to note that technology is progressively transforming an essential stage of the contract, particularly in the procedures prior to the notarial signing.

The problem is evident because, although automation facilitates and speeds up the obtaining of enabling documents, it also poses significant challenges related to the authenticity of information, legal security, personal data protection, and the correct manifestation of the parties' consent. Consequently, it is necessary to evaluate whether these advances are implemented within an adequate regulatory framework and in accordance with constitutional principles.

As a result, the research concludes that automation constitutes a valuable support to modernize contractual procedures; however, it does not replace the role of the notary as guarantor of legality and public faith. Therefore, it is essential to establish clear rules that ensure trust, validity, and legal security in real estate transactions.


**Keywords:** Sale, Contracts, LegalTech, Automation, Pre-Contractual Stage, Notarial Function.

# ÍNDICE

**INTRODUCCIÓN……...13**

PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN…….....14

FORMULACIÓN DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN……15

JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN…….16

OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN…….17

Objetivo General……...18

Objetivo Específicos……..……18

PREGUNTAS DE INVESTIGACIÓN……..18

**CAPÍTULO 1: MARCO TEÓRICO……..20**

1.1. Contrato de Compraventa de Bienes Inmuebles……20

1.1.1. Concepto, Naturaleza Jurídica y Características……20

1.1.2. Requisitos Esenciales y Solemnes en la Legislación Ecuatoriana……..22

1.1.3. Importancia de la Inscripción Registral y el Rol del Notario……..23

1.2. Etapa Precontractual……..25

1.2.1. Definición y Características……25

1.2.2. Documentación Común en la Etapa Previa al Contrato……..27

1.3. Automatización Documental……..28

1.3.1. ¿Qué es la Automatización Jurídica?.....28

1.3.2. Tipos de Automatización en el Ámbito Contractual de Compraventas de Bienes Inmuebles…….....29

1.3.3. LegalTech y su Aplicación en Procesos de Compraventas Inmobiliarias……...31

1.4. Implicaciones Jurídicas de la Automatización de Documentos Precontractuales en la Compraventa Inmobiliaria……33

1.4.1. Validez y eficacia jurídica de documentos generados automáticamente……33

1.4.2. Riesgos Legales: Errores, Omisiones, Responsabilidad por Fallos del Sistema…….....34

1.4.3. Protección de Datos Personales en Procesos Automatizados……36

1.4.4. Seguridad Jurídica y Principios Constitucionales Involucrados……38

1.5. Normativa y Regulación en el Ecuador……39

**CAPÍTULO 2: MARCO METODOLÓGICO……43**

2.1. Metodología……...43

2.2. Métodos……43

2.3. Técnicas de Investigación……..44

2.4. Población y Muestra……...46

**RESULTADOS Y DISCUSIÓN……48**

3.1. Resultados……48

3.2. Discusión……69

3.3. Revisión Documental……74

**CONCLUSIONES……...77**

**RECOMENDACIONES……80**

**BIBLIOGRAFÍA……82**

# ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1……53

Tabla 2……55

Tabla 3……57

Tabla 4……60

Tabla 5……63

Tabla 6……65

Tabla 7……68

Tabla 8……70

# INTRODUCCIÓN

Este trabajo de titulación se centra en investigar las implicaciones jurídicas de la automatización de documentos precontractuales en los contratos de compraventa de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito, parroquia Mariscal Sucre, durante el primer semestre del año 2025, ya que los avances tecnológicos han traído diversos beneficios importantes, uno de ellos es la transformación de la gestión documental y procedimientos jurídicos relacionados al ámbito inmobiliario, permitiendo optimizar tiempos para la obtención de documentos, especialmente en los procesos relacionados a la compraventa de bienes inmuebles, aquellos habilitantes esenciales para formalizar este tipo de contrato, sin embargo, la incorporación de herramientas tecnológicas plantean nuevas interrogantes jurídicas sobre la validez, seguridad y autenticidad de los documentos automatizados.

La compraventa constituye uno de los actos jurídicos más frecuentes, representando uno de los principales instrumentos de circulación patrimonial, al ser el medio más común para la transferencia del dominio, por tal razón es fundamental analizar los requisitos formales que se presentan durante la etapa precontractual, tales como certificados, minutas, autorizaciones y declaraciones, los cuales sirven de sustento para la posterior suscripción de las escrituras públicas, es importante conocer que en la actualidad, la automatización de estos instrumentos mediante el uso de medios digitales se configura como un fenómeno reciente que, si bien aporta agilidad y eficiencia al proceso, también genera inquietudes respecto a la responsabilidad de las partes y la protección de los datos personales, por esta razón, se considera necesario examinar la normativa jurídica vigente a fin de determinar si resulta suficiente para garantizar la validez y eficacia de estos documentos generados electrónicamente.

El análisis de las implicaciones jurídicas derivadas de la automatización documental en los contratos de compraventa de bienes inmuebles es fundamental dentro del contexto actual, en el que la transformación digital se encuentra directamente relacionada en la práctica notarial y en la seguridad jurídica de las transacciones, esta investigación tiene como propósito identificar los documentos precontractuales indispensables para la formalización de la compraventa, examinando el marco normativo aplicable a su emisión

en medios electrónicos y evaluando los riesgos legales vinculados a su autenticidad, buscando determinar si la normativa vigente en el Ecuador garantiza adecuadamente la eficacia jurídica de los documentos automatizados, asegurando la protección de la voluntad contractual y la integridad de los derechos patrimoniales de las partes.

## PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

La transformación digital que atraviesa el Ecuador ha generado cambios significativos en los procedimientos vinculados a la compraventa de bienes inmuebles durante el primer semestre del año 2025, especialmente en la etapa precontractual, donde la obtención de documentos habilitantes comienza a realizarse mediante sistemas automatizados que "ayudan a garantizar que los documentos se gestionen de manera estandarizada y se mantenga un control adecuado sobre el flujo de la información, promoviendo la eficiencia y la exactitud." (Flores, 2025) Aunque esta innovación ofrece eficiencia y reducción de tiempos, también introduce riesgos relacionados con la validez jurídica, la autenticidad de la información procesada y la protección de datos personales, aspecto que destaca Emercio Aponte (2009) quien señala que es indispensable garantizar el "amparo debido a los ciudadanos contra la posible utilización por terceros, en forma no autorizada, de sus datos personales susceptibles de tratamiento automatizado, para, de esta forma, confeccionar un información que, identificable con él, afecte a su entorno personal, social o profesional, en los límites de su intimidad."

En la práctica notarial dentro del Distrito Metropolitano de Quito, estos procesos digitales conviven con mecanismos tradicionales, generando falencias operativas y normativas que evidencian la falta de lineamientos claros para el uso y control de documentos electrónicos en esta fase, la problemática se profundiza cuando los documentos automatizados carecen de controles uniformes que garanticen su exactitud e integridad

Esta situación se agrava debido a la insuficiencia de mecanismos para verificar la manifestación del consentimiento en entornos digitales, donde aún no existen garantías plenas sobre identidad y voluntad real de las partes, tal como advierte Hinostroza (2023), quien señala que la automatización debe ir acompañada de controles adecuados para evitar

vulneraciones y asegurar la autenticidad de los datos procesados, más allá de esto el rol del notario, depositario de la fe pública y garante de la legalidad, también se ve directamente impactado por la incorporación de sistemas automatizados en la fase precontractual, conforme la Ley Notarial establece su función de verificar, autenticar y garantizar la legalidad de los documentos que se someten a su conocimiento, en la práctica, numerosos documentos llegan a las notarías sin haber sido revisados previamente por un profesional del derecho, lo que incrementa el riesgo de inconsistencias que deben corregirse al momento de formalizar la escritura pública, situación descrita en el análisis de la práctica notarial desarrollado en este trabajo, esta dinámica genera una tensión entre la rapidez que ofrecen las plataformas digitales y la seguridad jurídica que debe asegurarse en todo acto de disposición patrimonial.

A ello se suma que, si bien el ordenamiento ecuatoriano reconoce la equivalencia jurídica entre documentos electrónicos y físicos, según lo dispuesto en la Ley de Comercio Electrónico, no existen todavía regulaciones específicas que detallen las condiciones técnicas y jurídicas que deben cumplir los sistemas automatizados que generan documentos precontractuales, la ausencia de parámetros sobre certificación de plataformas, validación de identidad, seguridad de datos o responsabilidad por fallos tecnológicos genera incertidumbre entre usuarios, notarios y operadores jurídicos, tal como se ha señalado en la revisión de los vacíos normativos existentes, esta falta de precisión limita la capacidad del sistema jurídico para prevenir conflictos, evitar fraudes y garantizar plenamente la voluntad contractual en el proceso de compraventa.

## FORMULACIÓN DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

¿Qué implicaciones jurídicas tiene la automatización de documentos precontractuales en los contratos de compraventa de bienes inmuebles celebrados en el Distrito Metropolitano de Quito, parroquia Mariscal Sucre, durante el primer semestre del año 2025, y cómo incide este proceso en principios como el consentimiento, la seguridad jurídica y el rol del notario en la formalización del contrato?

## JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

La presente investigación resulta de fundamental importancia al abordar el análisis de las implicaciones jurídicas de la automatización de documentos precontractuales en los contratos de compraventa de bienes inmuebles durante el primer semestre del año 2025, específicamente en el contexto del Distrito Metropolitano de Quito, parroquia Mariscal Sucre, en un escenario jurídico y tecnológico que se transforma constantemente, este estudio busca comprender cómo la digitalización puede agilizar las etapas previas a la firma notarial sin comprometer los derechos y garantías constitucionales de las partes intervinientes.

La automatización documental representa una oportunidad para optimizar procesos legales que históricamente han sido lentos y burocráticos, como es el caso de la compraventa de bienes inmuebles, sin embargo, su implementación debe estar enfocada en principios fundamentales del derecho, como el respeto al debido proceso, la seguridad jurídica, el consentimiento informado y sobre todo la protección de datos personales, en este sentido, la investigación plantea una reflexión crítica sobre la eficacia y los límites del uso de herramientas tecnológicas en el ámbito jurídico, resaltando la necesidad de que la innovación guarde relación directa con la protección efectiva de los derechos de los ciudadanos.

A diferencia de investigaciones previas que se enfocan en la digitalización de trámites administrativos o en el uso general de firmas electrónicas, esta propuesta se distingue por su enfoque jurídico específico en la automatización de documentos precontractuales dentro de un proceso civil complejo como lo es la compraventa inmobiliaria, en particular, se considera que, en el Distrito Metropolitano de Quito, siendo la capital del Ecuador, esta transformación tecnológica está teniendo un impacto significativo en los trámites de alta demanda, por lo que resulta urgente analizar sus implicaciones jurídicas.

Cabe destacar que la compraventa de bienes inmuebles comprende intereses patrimoniales importantes, así como obligaciones legales que requieren de una regulación precisa, por ello, toda automatización aplicada a esta etapa precontractual debe contar con

un respaldo jurídico sólido, que garantice la validez y eficacia de los documentos generados, respetando la voluntad de las partes, así como la función notarial como garante de legalidad.

La escasez de jurisprudencia y doctrina que aborde de forma específica las consecuencias jurídicas de automatizar documentos en esta etapa del contrato justifica aún más la necesidad de esta investigación, partiendo desde un enfoque teórico que integra elementos del derecho civil, notarial e informático, buscando construir un marco de análisis actualizado frente a los desafíos actuales del ejercicio del derecho en contextos digitalizados.

Además, la investigación propone una revisión del papel del abogado dentro de este nuevo escenario, en el que las tecnologías redefinen sus funciones tradicionales, especialmente en la fase precontractual; la automatización no elimina la necesidad de asesoramiento jurídico, pero sí transforma la forma en que este se presta, exigiendo nuevas competencias y enfoques más adaptados a las plataformas digitales.

Por otra parte, se propuso generar un modelo metodológico replicable, que permita analizar otros procesos de automatización documental en el ámbito jurídico, más allá del caso de estudio, de este modo, el trabajo también es útil como referencia práctica para futuras investigaciones que aborden la interacción entre derecho y tecnología en otros escenarios.

Esta investigación no se limita a describir los procesos de automatización aplicados a la compraventa de inmuebles, sino que ofrece un análisis jurídico profundo, que articula teoría, normativa y práctica profesional, proporcionando herramientas conceptuales y prácticas que fortalezcan el acceso a la justicia, la transparencia y la modernización del derecho, fomentando una integración segura de las tecnologías en el ejercicio jurídico cotidiano.

## OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN

### Objetivo General

Analizar las implicaciones jurídicas de la automatización de los documentos precontractuales en los contratos de compraventa de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito, parroquia Mariscal Sucre, durante el primer semestre del año 2025, a través del estudio integral de la normativa vigente, la doctrina aplicable y los aspectos tecnológicos del proceso automatizado, con el fin de evaluar su compatibilidad con los principios del consentimiento contractual, la seguridad jurídica y la función notarial.

**Objetivos Específicos**

- Identificar la normativa ecuatoriana aplicable a la formalización de la compraventa de inmuebles durante el primer semestre del año 2025 y la incorporación de herramientas tecnológicas en la generación de documentos.
- Investigar la incidencia de los sistemas digitales en la creación de instrumentos precontractuales y su impacto en la legitimidad del consentimiento otorgado durante el primer semestre del año 2025.
- Determinar la función del notario frente a la validación de documentos generados por medios electrónicos en procesos de transferencia de dominio dentro del Distrito Metropolitano de Quito, parroquia Mariscal Sucre.
- Valorar si la implementación de formatos digitales en la fase precontractual garantiza el cumplimiento del principio de seguridad jurídica.

## PREGUNTAS DE INVESTIGACIÓN

La automatización de documentos precontractuales dentro de los contratos de compraventa de bienes inmuebles durante el primer semestre del año 2025 representa una transformación significativa en la práctica notarial y registral del Ecuador, ya que introduce un elemento tecnológico dentro de actos jurídicos tradicionalmente regidos por la solemnidad, fe pública y control humano directo, es importante tomar en cuenta que la innovación busca optimizar los procedimientos, reduciendo los tiempos de tramitación, planteando interrogantes sobre la validez jurídica de los documentos generados de forma automática, la autenticidad de las firmas electrónicas y la responsabilidad de los operadores jurídicos ante eventuales fallas del sistema.

La presente investigación sostiene que la automatización de los documentos precontractuales puede incidir de manera positiva en la eficiencia del proceso notarial y registral, siempre que dicha implementación tecnológica se encuentre debidamente regulada y se respete el principio de seguridad jurídica previsto en la Constitución de la República del Ecuador, motivo por el cual se presume que la incorporación de herramientas digitales y sistemas automatizados dentro de las notarías del Distrito Metropolitano de Quito, bajo una supervisión normativa adecuada, permitiría reducir la carga procesal y mejorar la gestión documental, sin dejar de tomar en cuenta la fe pública ni los derechos de las partes contratantes.

Sin embargo, aún se evidencian diversos vacíos normativos respecto a la automatización documental, puesto que las leyes actuales, como la Ley Notarial y la Ley de Comercio Electrónico, no contemplan de forma expresa la sustitución parcial o total de la actuación humana en los actos precontractuales, a consecuencia de esto se genera duda sobre el alcance jurídico de los documentos generados por medios automáticos y sobre la validez de los contratos celebrados en entornos digitales.

A partir de esta problemática, surgen interrogantes que orientan el desarrollo de la investigación: ¿Cuáles son las implicaciones jurídicas de la automatización de documentos precontractuales en los contratos de compraventa de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito, parroquia Mariscal Sucre, durante el primer semestre del año 2025? ¿De qué manera influye la automatización en la seguridad jurídica, la fe pública notarial y la validez de los actos celebrados por medios electrónicos? ¿Qué limitaciones normativas enfrenta el Ecuador para garantizar que la tecnología se aplique conforme a los principios de legalidad, transparencia y consentimiento informado?

Estas preguntas buscan delimitar el análisis jurídico sobre la compatibilidad entre los avances tecnológicos y el marco normativo ecuatoriano vigente, así como determinar si la automatización documental puede coexistir con los principios tradicionales del Derecho Notarial, por tal razón esta investigación pretende demostrar que el progreso tecnológico, adecuadamente regulado, constituye una herramienta que puede fortalecer la eficiencia

institucional, reducir la discrecionalidad y garantizar una mayor transparencia en los procesos de compraventa inmobiliaria.

# CAPÍTULO I

# Marco Teórico

## 1.1. Contrato de Compraventa de Bienes Inmuebles

### *1.1.1. Concepto, Naturaleza Jurídica y Características*

La compraventa surgió como evolución del trueque en el derecho romano, donde inicialmente no se usaba dinero, sino especies, con el tiempo, se configuró como un contrato consensual y de buena fe, esta tradición influyó en el Código Civil ecuatoriano, que concibe la compraventa en el artículo 1732, como "un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa, y la otra a pagarla en dinero. El que contrae la obligación de dar la cosa se llama vendedor, y el que contrae la de pagar el dinero, comprador. El dinero que el comprador se obliga a dar por la cosa vendida se llama precio." (Código Civil, 2022)

Ángel Adame (2017), afirma que la compraventa es "un contrato y que la entrega de la cosa es una obligación", es decir, no deben confundirse el acto de contratar con el de entregar el bien objeto del contrato, esta afirmación permite entender que la compraventa genera obligaciones para ambas partes, siendo una de ellas la obligación del vendedor de entregar la cosa vendida, y la del comprador de pagar el precio pactado, por lo tanto, la entrega no constituye el contrato en sí, sino que es una de sus consecuencias jurídicas, específicamente una prestación derivada del acuerdo de voluntades celebrado entre las partes.

Por su parte, Luis Vargas (2013), sostiene que la compraventa es aquel "título traslaticio de dominio legitimante, contrato sustancialmente obligacional, consensual, por el que el vendedor se obliga a entregar la cosa con ánimo de transferir el dominio, y el comprador a pagar el precio al vendedor de la cosa adquirida." (Vargas, 2013) Al hablar de título traslaticio de dominio, se hace referencia al contrato de carácter consensual, que legitima jurídicamente la transferencia de la propiedad de un bien inmueble, este acuerdo

genera obligaciones recíprocas entre comprador y vendedor, consistentes en la entrega del bien con ánimo de transferir el dominio y el pago del precio correspondiente.

Desde el punto de vista económico, la compraventa representa una de las principales herramientas para dinamizar la circulación de bienes y capitales dentro de una sociedad, permitiendo que los recursos se redistribuyan de manera eficiente entre los actores del mercado, incentivando la inversión, el consumo y el crecimiento productivo, así, más allá de su dimensión jurídica, la compraventa adquiere una importancia estratégica como mecanismo para activar el flujo económico y generar valor, no en vano, "la compraventa constituye una de las formas de aprovechamiento de riqueza." (Lucero, 2014)

En el contrato de compraventa existen dos partes intervinientes, por una parte, el vendedor que es la persona encargada de entregar una cosa, mientras que el comprador, realiza el pago en dinero, tal como se establece en el Código Civil, artículo 1732, el vendedor transfiere la propiedad de un bien, mueble o inmueble, y debe entregarlo en condiciones pactadas y libre de cargas, mientras que el comprador, se obliga a pagar un precio en dinero, a diferencia de la permuta, la compraventa implica un pago exclusivamente monetario, cabe resaltar que las partes implicadas deben ser capaces de contratar, conforme a lo dispuesto en el artículo 1734 "son hábiles para el contrato de venta todas las personas que la ley no declara inhábiles para celebrarlo o para celebrar todo contrato." (Código Civil, 2022)

La compraventa se caracteriza por "ser un contrato bilateral, principal, solemne, nominado y oneroso," (García, 2019) en cuanto a su bilateralidad, implica que ambas partes comprador y vendedor asumen obligaciones recíprocas, es decir tal como establece el autor Jorge Castañeda (1969),"se encuentra desdoblado en una pluralidad de obligaciones que deben cumplir cada una de las dos partes," además, al tratarse de un contrato principal, no depende de ningún otro contrato para existir o producir efectos jurídicos; tiene autonomía propia, lo que permite su celebración, además de su ejecución de forma independiente.

Por otro lado, la solemnidad que tiene que ver con "cada uno de los requisitos de un acto solemne o que dan validez a un documento público, " (Real Academia Española, 2025) que se exige especialmente en la compraventa de bienes inmuebles, donde es obligatorio el

cumplimiento de ciertas formalidades, como la escritura pública ante notario, para garantizar la validez del acto, asimismo se considera un contrato nominado porque está expresamente regulado por la ley, lo que proporciona certeza sobre sus elementos y consecuencias, finalmente se considera un contrato oneroso porque ambas partes obtienen beneficios y cargas, "aquel en el que los costos inevitables de cumplir con las obligaciones que conlleva exceden a los beneficios económicos que se esperan recibir del mismo." (Fundación IFRS, 2018)

### *1.1.2. Requisitos Esenciales y Solemnes en la Legislación Ecuatoriana*

En el Diccionario de la Lengua Española (2025) se establece que los requisitos son "circunstancias o condiciones necesarias para algo", en el caso de los contratos de compraventa, esta definición cobra especial relevancia, ya que estos actos jurídicos requieren del cumplimiento de ciertas condiciones esenciales para que puedan producir efectos jurídicos válidos y dentro del marco normativo ecuatoriano, los requisitos de validez en la compraventa se encuentran claramente determinados por el Código Civil y la doctrina jurídica, estos requisitos no solo garantizan la legalidad del acto, sino que también salvaguardan los derechos e intereses tanto del comprador como del vendedor.

El Código Civil (2022) establece los requisitos solemnes necesarios para el contrato de compraventa, del Artículo 1740 al artículo 1746 se abordan aspectos esenciales relacionados con la perfección del contrato de compraventa, en estos artículos se establece que, aunque el consentimiento sobre la cosa y el precio perfecciona el contrato en general, en el caso de inmuebles, servidumbres y herencias, la compraventa no se considera perfecta mientras no se haya otorgado escritura pública o conste el auto de adjudicación protocolizado.

Para realizar una compraventa de bienes inmuebles como terrenos, casas, departamentos u oficinas, es indispensable cumplir con ciertos requisitos documentales y legales, entre los principales se encuentran: la copia de la escritura de compraventa, el certificado actualizado de gravámenes emitido por el Registro de la Propiedad, copias de las cédulas y papeletas de votación tanto del comprador como del vendedor, y el comprobante de pago de impuestos prediales del año en curso; en caso de tratarse de una

propiedad bajo el régimen de propiedad horizontal, también se requerirá la declaratoria de propiedad horizontal, el nombramiento del administrador y el certificado de expensas, si la propiedad proviene de una herencia, será obligatoria la posesión efectiva.

El trámite para la transferencia legal de la propiedad por tradición definido en el Código Civil (2022), en el artículo 628 donde se estipula que la tradición es un "modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo, por una parte, la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra, la capacidad e intención de adquirirlo," en el caso de la compraventa de un bien inmueble inicia con la elaboración de una minuta por parte de un abogado, luego, se deben pagar impuestos como la alcabala y, si corresponde, la plusvalía, posteriormente las partes acuden al notario para firmar la escritura pública y finalmente inscribir la escritura en el Registro de la Propiedad, aunque el proceso puede parecer complejo, es clave para asegurar la validez legal de la transacción.

La escritura pública conforme la Ley Notarial (2016) es "es el documento matriz que contiene los actos y contratos o negocios jurídicos que las personas otorgan ante notario y que éste autoriza e incorpora a su protocolo, "su importancia dentro de la compraventa de inmuebles radica en su función probatoria frente a terceros, ya que este documento permite que la transferencia de dominio tenga efectos jurídicos plenos y ser inscrita en el Registro de la Propiedad, lo que otorga seguridad jurídica al comprador, impidiendo disputas posteriores sobre la titularidad del bien, ya que el acto queda formalizado y con respaldo legal verificable.

### *1.1.3. Importancia de la Inscripción Registral y el Rol del Notario*

La autora Dora Trapani (2013) afirma que la inscripción es "el asiento principal o definitivo que se realiza en el Registro en los que consta la constitución, transmisión o modificación de un derecho real," esto quiere decir que la inscripción registral es el acto mediante el cual se consolida legalmente un derecho real, ya sea que se lo constituya, transmita o modifique, siendo un asiento definitivo que da validez jurídica a lo pactado entre las partes, permitiendo que el derecho inscrito sea reconocido y oponible frente a terceros.

Por otro lado, la autora Silvia Araujo (2018) señala que “la inscripción es el elemento básico para que se produzca la constitución, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre los bienes inmuebles,” ya que sin este acto formal, los cambios legales sobre los inmuebles no se consideran plenamente válidos ante la ley; la inscripción cumple una función esencial para dar legalidad y reconocimiento oficial a cualquier operación que afecte la situación jurídica de un bien, de esta forma, se garantiza un marco confiable en las transacciones inmobiliarias, permitiendo que terceros conozcan con certeza quién tiene derechos sobre un inmueble.

La toma de razón en el Registro confiere oponibilidad, seguridad jurídica y publicidad al acto, consolidando el derecho real en favor del titular inscrito, de este modo, la inscripción se convierte en un requisito constitutivo o al menos formalizarte del derecho, especialmente en los sistemas jurídicos donde predomina el principio de inscripción constitutiva, “el registro como institución tiene por objeto, la publicidad de los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción del dominio y derechos reales.” (Chiriboga, 2010)

Por otro lado, el notario, según el autor José Arrache (2007) es “un magistrado, representante del poder público, obligado y capaz de recibir y dar forma a cuanta manifestación jurídica surja de la vida de relación contractual,” esta definición resalta el rol fundamental del notario como garante de la legalidad, al intervenir en los actos jurídicos privados dotándolos de formalidad, seguridad y autenticidad; su función implica una intervención activa en la construcción del documento público, con base en los principios de legalidad, imparcialidad y buena fe.

En ese sentido, el notariado puede entenderse como una organización compuesta por personas investidas de fe pública, cuya principal función es autorizar o dar fe de los actos y hechos jurídicos que se celebran ante su presencia, esta investidura estatal permite que los documentos emitidos por notarios gocen de presunción de veracidad y legalidad, lo que otorga seguridad jurídica a las relaciones contractuales, así, el notario actúa como un intermediario entre el poder público y los particulares.

Dentro de la Constitución de la República del Ecuador (2008) se reconoce que "las notarías y notarios son depositarios de la fe pública," en el Ecuador, la Constitución reconoce a las notarías y notarios como depositarios de la fe pública, lo que les otorga un rol clave en la vida cotidiana de las personas, esta función no es meramente formal: su presencia da validez y respaldo a los actos que documentan, brindando confianza a quienes celebran contratos, escrituras o acuerdos importantes.

En el Derecho ecuatoriano, la inscripción registral cumple una función trascendental ya que otorga certeza sobre la titularidad de los derechos reales, permitiendo que actos como la compraventa o la sucesión surtan efectos erga omnes, de esta manera, se previenen conflictos sobre la propiedad y se consolidan relaciones jurídicas claras y seguras, por tal razón el Registro de la Propiedad, al dotar de publicidad a los actos inscritos, protege el tráfico jurídico, contribuyendo a la transparencia del mercado inmobiliario, evitando el fraude y reforzando la confianza en las transacciones patrimoniales.

## 1.2. Etapa Precontractual

### *1.2.1. Definición y Características*

Previo a la formalización de la compraventa, existe una etapa precontractual en la que las partes negocian, recaban información y realizan actos preparatorios esenciales, aunque no se celebre aún el contrato definitivo, esta fase tiene importancia jurídica, ya que puede generar compromisos, responsabilidades e incluso expectativas legítimas protegidas por el ordenamiento, durante esta etapa, se suelen intercambiar documentos como promesas de compraventa, certificaciones registrales, avalúos catastrales, estudios de títulos, escrituras anteriores, entre otros; esta documentación es clave, ya que permite verificar que el bien sea vendible, libre de gravámenes, donde se cumplan las condiciones legales y técnicas para su transmisión.

La etapa precontractual ha sido reconocida por la doctrina como un periodo de vital importancia, ya que en ella se configuran los elementos que permiten a las partes arribar a un acuerdo válido, comprende "elementos esenciales, que las partes deben procurar su concurrencia para que el contrato se configure." (López, 2018) En el caso ecuatoriano, con los avances tecnológicos, esta fase, así como otras etapas del contrato, ha comenzado a

experimentar procesos de automatización documental, esta se refiere al uso de sistemas digitales para la creación, revisión y validación de documentos legales, agilizando procedimientos con la digitalización de documentos que se deben recopilar para la firma de la compraventa.

Este nuevo modelo tecnológico de gestión documental se inscribe dentro del fenómeno conocido como LegalTech, definido como un sector en desarrollo que brinda herramientas tecnológicas aplicadas al ámbito jurídico, facilitando la gestión documental, la automatización de procedimientos y el uso de inteligencia artificial en la práctica legal (Mora & Romo, 2024). Estas tecnologías no solo transforman radicalmente la forma en que se prestan los servicios legales, sino también la estructura misma del derecho.

Esto implica la posibilidad de automatizar minutas, integrar bases de datos con información registral en tiempo real, y habilitar plataformas digitales que permiten a los usuarios cargar documentos necesarios para trámites de compraventa como certificados de gravámenes o cédulas catastrales y obtener otros listos para firma, aunque el análisis técnico de la documentación sigue siendo realizado por analistas, todo el proceso se desarrolla ahora en entornos virtuales, lo que permite reducir significativamente los tiempos de gestión.

La etapa precontractual tal como lo establece el Centro Regional para el Fomento del Libro en América Latina y el Caribe (2025) “esta etapa tiene lugar antes de la formalización del contrato, y en ella las partes dialogan para definir cuáles serán sus términos”, en la compraventa de bienes inmuebles constituye un periodo previo a la celebración del contrato definitivo, caracterizado por la negociación, el intercambio de información y la verificación de condiciones legales del bien, aunque no se formaliza aún el vínculo contractual, esta fase posee relevancia jurídica, pues puede generar obligaciones y expectativas legítimas.

Es fundamental comprender que, en la etapa precontractual, la declaración de la voluntad de las partes resulta indispensable para que el trámite de la compraventa pueda iniciarse y desarrollarse de manera válida, esta manifestación de voluntad es esencial, ya que permite exteriorizar el consentimiento de los intervinientes, expresando de forma clara

la intención real del vendedor de transferir el dominio del bien y del comprador de adquirirlo a cambio de un precio cierto.

En la práctica contractual, la promesa de compraventa que definido por el autor Ulbio Guambuguete (2014) es un "acuerdo de las partes contratantes para celebrar posteriormente el contrato de compraventa, bien porque no pueden perfeccionarlos al momento o porque simplemente no desean que produzcan efectos actuales," se puede afirmar que se trata de un contrato preparatorio frecuente en la etapa precontractual, mediante el cual las partes se obligan a celebrar en el futuro el contrato definitivo de compraventa, este instrumento tiene gran importancia, pues asegura el compromiso mutuo y permite que las partes concreten condiciones esenciales como precio, plazo y características del bien.

### *1.2.2. Documentación Común en la Etapa Previa al Contrato*

En la etapa previa a la celebración de un contrato de compraventa de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito, es imprescindible contar con cierta documentación que permita verificar el estado legal y tributario del bien, uno de los documentos fundamentales es el certificado de gravámenes actualizado, emitido por el Registro de la Propiedad, el cual acredita si el inmueble se encuentra libre de hipotecas, embargos u otras limitaciones, a esto se suma la cédula catastral, documento que permite identificar con precisión el bien dentro del catastro municipal y que contiene información técnica esencial como ubicación, linderos, superficie y características del predio.

De igual manera, deben acreditarse los pagos realizados ante el Municipio de Quito, tales como el impuesto predial, la tasa de contribución de mejoras y el pago por transferencia de dominio, los cuales se pueden efectuar en cualquier institución bancaria autorizada, estos tributos reflejan el cumplimiento de las obligaciones fiscales vinculadas al inmueble y son requisito indispensable para continuar con el proceso notarial, de igual manera posteriormente, la Notaría proporciona la hoja de rentas, documento generado una vez se han ingresado los pagos municipales, y que será utilizado para proceder con el pago del impuesto a la alcabala, competencia del Consejo Provincial de Pichincha, es importante

conocer que para este trámite, se debe presentar dicha hoja, el comprobante de pago municipal original y las cédulas de identidad de los comparecientes.

Asimismo, se debe contar con las cédulas de los comparecientes, la minuta o borrador del contrato redactado por un abogado patrocinador y realizar el pago en el Municipio de Quito por concepto de transferencia de dominio, esta documentación permite dar cumplimiento al principio de legalidad y garantiza que todas las partes se encuentren debidamente identificadas y en capacidad legal para contratar, en conjunto, estos documentos no solo habilitan la inscripción del contrato en el Registro de la Propiedad, sino que además aseguran la regularidad del procedimiento desde una perspectiva formal, permitiendo una adecuada protección de los derechos del comprador y del vendedor.

## 1.3. La Automatización Documental

### *1.3.1. ¿Qué es la Automatización Jurídica?*

La automatización es el proceso mediante el cual se incorporan herramientas tecnológicas para ejecutar tareas de forma más rápida, precisa y eficiente, disminuyendo la intervención humana, en el ámbito de la administración pública y del derecho, esta práctica permite optimizar recursos, reduciendo errores para mejorar la calidad de los servicios ofrecidos, en este sentido, “la automatización de los procesos es uno de los pilares de la modernización de cualquier Estado. Los avances tecnológicos aplicados a la gestión pública se traducen principal y sustancialmente en beneficios tanto para los ciudadanos como para los servidores públicos” (Hinostroza, 2023), ya que facilitan el acceso a la información, agilizan los trámites y fortalecen la eficiencia institucional.

La normativa ecuatoriana vigente ya ha comenzado a incorporar esta realidad, la Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos, reconoce expresamente la equivalencia funcional entre los documentos físicos y electrónicos, siempre que cumplan con los requisitos de integridad, autenticidad y disponibilidad, en particular, el artículo 1 de dicha ley establece “los mensajes de datos tendrán igual valor jurídico que los documentos escritos” (Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos, 2002), como por ejemplo, una minuta automatizada, validada con firma electrónica, puede gozar de eficacia jurídica equivalente a la de un documento físico,

siempre que el sistema empleado garantice la trazabilidad y la identidad de los intervinientes.

Ahora bien, la automatización no implica una sustitución de las garantías jurídicas, por el contrario, exige una reconceptualización del rol del abogado, cuya función tradicional como redactor de contratos y asesor legal se transforma, el abogado contemporáneo debe ser capaz de operar en entornos digitales, interpretar protocolos de seguridad de la información, y evaluar riesgos derivados del uso de algoritmos o plataformas automatizadas, en este nuevo escenario, la asesoría jurídica no desaparece, sino que se especializa, ya que orienta a garantizar que los sistemas tecnológicos respeten los derechos fundamentales y que el consentimiento emitido a través de interfaces digitales sea válido.

La función notarial también experimenta una evolución, ya que tradicionalmente, el notario es el garante de la legalidad y la fe pública, cuya tarea principal es dar autenticidad a los actos y contratos, según la autora Gabriela Jaramillo (2022), el notario debe actuar con voluntad de cumplir y hacer cumplir la ley, garantizando la paz y el orden público, priorizando el interés general sobre el individual, mediante la debida asesoría y correcta elaboración del instrumento notarial.

### *1.3.2. Tipos de Automatización en el Ámbito Contractual de Compraventas de Bienes Inmuebles*

En el contexto de la compraventa de bienes inmuebles, la automatización contractual se refiere a la aplicación de herramientas tecnológicas que permiten optimizar la redacción, revisión, gestión y formalización de documentos jurídicos precontractuales y contractuales, según el autor Erick Rincón (2022) “la automatización hace referencia a los sistemas en virtud de los cuales se transfieren tareas usualmente realizadas por seres humanos, a un conjunto de herramientas tecnológicas.” Esta automatización puede clasificarse en distintos tipos, dependiendo del grado de intervención humana, la tecnología utilizada y el momento del proceso en el que se aplica, estas categorías incluyen la automatización documental, la automatización de flujo de trabajo, los contratos inteligentes

y la automatización híbrida, cada tipo cumple funciones específicas que contribuyen a la eficiencia del proceso contractual.

Es importante saber que la automatización documental comprende el uso de plantillas dinámicas y formularios digitales que permiten generar borradores de contratos a partir de datos ingresados, ya sea de forma manual o automática, este proceso crea valor jurídico al reducir errores humanos, acelerar la elaboración de documentos y estandarizar cláusulas conforme a la normativa vigente, lo cual fortalece la seguridad jurídica y atenúa riesgos de interpretación ambigua.

En el ámbito inmobiliario, esta tecnología adquiere una especial relevancia, como por ejemplo el Registro de la Propiedad ha optimizado la validez legal en documentos digitales desde hace varios años dispone de los llamados “productos registrales digitales”, es decir, documentos emitidos en formato electrónico que cuentan con firma electrónica, con plena validez jurídica, además ha implementado mecanismos como el código QR en certificados y actas de inscripción, lo que permite verificar la autenticidad de los documentos, reduciendo el riesgo de manipulación o fraude.

Con respecto al marco legal, la Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos (2002) reconoce que la firma electrónica tiene efectos jurídicos equivalentes a la firma manuscrita, siempre que cumpla los requisitos de autenticidad, integridad y control exclusivo del titular, además la entidad certificadora debe estar autorizada, y existen instituciones como el Banco Central, el Consejo de la Judicatura, Security Data y ANFAC que prestan ese servicio, de esta forma, la gestión automatizada no solo agiliza los procedimientos, previniendo problemas típicos como documentos mal redactados, firmas dudosas y problemas registrales.

Finalmente, los contratos inteligentes, que tal como lo afirma el autor Nestor González (2025) son “un conjunto de promesas especificadas en forma digital, incluyendo los protocolos dentro de los cuales las partes cumplen las promesas;” estos representan un tipo más avanzado de automatización, que opera sobre tecnología blockchain, estos contratos se ejecutan automáticamente cuando se cumplen determinadas condiciones predefinidas, sin necesidad de intermediarios, aunque su aplicación en el ámbito

inmobiliario aún es incipiente en países como Ecuador, representan una alternativa innovadora para procesos de compraventa con pago condicionado, fideicomisos automatizados o reservas de propiedad.

### *1.3.3. LegalTech y su Aplicación en Procesos de Compraventas Inmobiliarias*

Según los autores José Romo y Diego Mora (2010) "el Legal Tech es un mercado emergente que ofrece soluciones tecnológicas a la práctica legal, incluyendo la gestión de documentos, la automatización de procesos y la inteligencia artificial," esta definición da a conocer la transformación en la forma en que se ejerce el derecho, ya que las herramientas digitales permiten optimizar el trabajo jurídico, reduciendo tiempos y costos, asimismo, la automatización de procesos jurídicos rutinarios como la elaboración de escritos o la revisión de cláusulas libera a los profesionales para centrarse en tareas de mayor análisis.

De igual modo, el autor Felipe Godoy (2020) señala que el Legal Tech es "una tendencia que consiste en la utilización de la tecnología para el desarrollo de soluciones en el mercado jurídico, generalmente, está basado en el uso de la tecnología de alguna u otra forma." Esto quiere decir que este concepto surge como una evolución natural del ejercicio jurídico en un mundo cada vez más digital, ya no basta con dominar las leyes y los códigos, actualmente los abogados también deben saber aprovechar herramientas tecnológicas que facilitan su trabajo y lo hacen más sencillo, desde aplicaciones que gestionan expedientes hasta plataformas que redactan contratos de forma automática, la tecnología se ha convertido en una aliada poderosa para optimizar el tiempo, reduciendo errores para brindar un mejor servicio.

Tal como lo afirma la autora Mar Dominguez (2020) "El uso de aplicaciones y servicios que automatizan la consulta sobre temas y procesos legales sin la intermediación física de un abogado, bien solucionan o mecanizan el trabajo diario de los abogados a través de herramientas que agilizan trámites burocráticos." Por tal razón es posible sostener que el Legal Tech está cambiando la manera de ejercer el derecho, ya no se trata solo de estar en una oficina con pilas de papeles, sino de ofrecer soluciones accesibles y ágiles para los usuarios, incluso desde un celular; herramientas como los contratos inteligentes o las plataformas en línea para resolver conflictos.

Cabe destacar que la tecnología LegalTech ha revolucionado múltiples etapas del proceso de transacción inmobiliaria, desde la recopilación de documentos hasta la redacción de contratos preliminares, plataformas especializadas permiten ahora a compradores, vendedores y abogados interactuar en tiempo real, dichas plataformas verifican los registros y generan automáticamente borradores de contratos utilizando plantillas que cumplen con el marco regulatorio vigente, este nivel de automatización no solo mejora la eficiencia, sino que también reduce los errores humanos y los riesgos legales.

En la etapa de formalización, la implementación de firmas electrónicas y certificados digitales, reconocidos por la legislación ecuatoriana, ha transformado la forma en que se ejecutan los contratos de compraventa, siendo así que las partes pueden firmar documentos jurídicamente válidos sin necesidad de moverse físicamente, eso resulta especialmente útil en contextos como negociaciones a distancia o situaciones de emergencia sanitaria como la que se vivió en el año 2020.

Esta innovación reduce la carga administrativa de notarías y registros, impulsando un sistema jurídico más accesible y eficiente, según Palacio (2023), “se direcciona a una evolución de los servicios jurídicos que enfocan su atención a prestaciones digitales capaces de mejorar el acceso a la justicia y garantizando principios como la seguridad jurídica, legalidad, legitimidad y validez a través de la tecnología.” Esa reflexión sugiere el LegalTech como un instrumento técnico de cambio jurídico.

Por otra parte, es importante señalar que la adopción de herramientas LegalTech en procesos inmobiliarios debe ir acompañada de una adecuada capacitación técnica y ética para los profesionales del derecho, ya que el dominio de estas tecnologías implica saber comprender sus alcances legales, las posibles brechas normativas y los riesgos asociados a la protección de datos personales y confidenciales, el abogado del siglo XXI debe actuar como un puente entre la innovación y la legalidad, asegurando que la tecnología se aplique conforme al marco jurídico vigente, sin vulnerar derechos constitucionales.

## 1.4. Implicaciones Jurídicas de la Automatización de Documentos Precontractuales en la Compraventa Inmobiliaria

### *1.4.1. Validez y eficacia jurídica de Documentos Generados Automáticamente*

En el Distrito Metropolitano de Quito, la implementación de tecnologías para automatizar documentos precontractuales dentro del contrato de compraventa de bienes inmuebles ha comenzado a generar una transformación sistémica en los modelos de gestión jurídica y administrativa, esta transformación debe ser evaluada a la par con los principios constitucionales y los instrumentos normativos que rigen la materia, en este contexto, se vuelve imprescindible reflexionar sobre cómo estas herramientas digitales interactúan con los derechos fundamentales, particularmente con el derecho al debido proceso, a la tutela efectiva y a la seguridad jurídica, establecidos en los artículos 75 y 82 de la Constitución de la República del Ecuador.

Desde una perspectiva constitucional, cualquier proceso de digitalización debe garantizar que el consentimiento, de las partes sea libre, informado y verificable, en los contratos de compraventa, según Iván Vidal (2020) “la forma más usual y simple del acto jurídico y con mayor importancia en la teoría y práctica del derecho es la plurilateral”, tomando en cuenta el panorama actual en que las plataformas o sistemas que generan promesas automatizadas, borradores de minutas o certificaciones no deben operar de forma opaca o ininteligible para los usuarios, especialmente cuando se trata de ciudadanos sin formación jurídica, por ello, el uso de tecnologías debe integrarse con mecanismos de validación jurídica efectiva, que aseguren que el consentimiento electrónico no sea solo formalmente válido, sino sustancialmente legítimo.

Según el artículo 4 de la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales (2021), el consentimiento se define como: “manifestación de la voluntad libre, específica, informada e inequívoca, por el que el titular de los datos personales autoriza al responsable del tratamiento de los mismos”. Esa definición es fundamental para el entorno automatizado, ya que no basta con un clic o una aceptación por defecto; el consentimiento debe ser real, comprensible y ponderado, si el usuario no entiende qué autoriza o qué datos se usan, con qué finalidad, durante cuánto tiempo y qué derechos le asisten, la manifestación pierde

fuerza legitimadora, motivo por el cual las plataformas deben ofrecer información clara que sea accesible y no presentar los procesos como “cajas negras” donde el titular no puede verificar ni revocar decisiones.

Un aspecto que también merece ser abordado es el contrapunto entre celeridad procesal y el principio de legalidad, si bien la automatización puede reducir plazos, aumentando la eficiencia en la preparación de documentos precontractuales, no puede, bajo ninguna circunstancia, vulnerar el cumplimiento de los requisitos legales exigidos por normas sustantivas y formales, en el artículo 169 de la Constitución se dispone que el sistema procesal debe ser un medio para la realización de la justicia y no un obstáculo para ella, bajo esta premisa, la automatización no puede convertirse en un pretexto para simplificar indebidamente procedimientos que requieren un análisis jurídico individualizado, como la verificación de la capacidad de las partes, la existencia de vicios del consentimiento o la licitud del objeto contractual.

Del mismo modo, la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos (SINARDAP) también cobra especial relevancia, ya que la integración de bases de datos públicas a plataformas automatizadas para la obtención de documentos precontractuales debe garantizar la exactitud y actualidad de la información consultada, caso contrario, podrían generarse documentos con errores sustanciales que afecten la validez del contrato, por tanto, debe establecerse la obligación normativa de validar la información en tiempo real y de proporcionar un medio para su rectificación inmediata.

Finalmente, la integración de tecnologías con registros públicos exige especial cuidado, las plataformas deben verificar la exactitud y actualización de los datos consultados para facilitar mecanismos de rectificación inmediata cuando resulte necesario, solo así la automatización podrá contribuir oportunamente a la transparencia, al acceso a la justicia y a la seguridad jurídica en la compraventa inmobiliaria.

### *1.4.2. Riesgos Legales: Errores, Omisiones, Responsabilidad por Fallos del Sistema*

La automatización de documentos precontractuales en contratos de compraventa de bienes inmuebles representa un avance significativo en la eficiencia del proceso inmobiliario en el Distrito Metropolitano de Quito, sin embargo, esta innovación

tecnológica también conlleva ciertos riesgos legales, particularmente vinculados a errores y omisiones en los documentos generados, aunque muchas plataformas son revisadas por operadores humanos o supervisadas por profesionales jurídicos, la intervención humana no garantiza la eliminación total de fallos, es importante conocer que La Real Academia Española (2025), define al error como aquel "vicio del consentimiento causado por equivocación de buena fe, que anula el acto jurídico si afecta a lo esencial de él o de su objeto", por otro lado que la omisión es definida como "la conducta que consiste en la abstención de una actuación que constituye un deber legal."

Según Juan Guerrero (2013) el error es todo "lo falso y lo inaceptable a un juicio válido y reconocido en un campo del saber; es decir que no se ajusta a la realidad o que de ser permitido no proporciona el resultado deseado para tomarse como correcto." En el ámbito contractual, equivocaciones en datos catastrales, identificación de las partes, condiciones o montos no solo comprometen la validez del acto jurídico, sino que también debilitan la confianza en los sistemas digitales, estos errores pueden derivarse de fallas técnicas, programación defectuosa u omisiones humanas al cargar la información, generando controversias legales o incluso nulidades.

Sin embargo, pese a que la normativa vigente regula de manera general la compraventa de bienes inmuebles, aún no existe una regulación específica que aborde de forma integral estas situaciones, lo que genera vacíos jurídicos frente a eventuales errores o contingencias, por esta razón, resulta necesario establecer un marco normativo claro y específico que permita regular adecuadamente estos procesos; la legislación civil ecuatoriana exige que los contratos se formen con consentimiento libre, objeto lícito y causa, si un documento automatizado omite elementos esenciales, se compromete la validez del acuerdo, en este sentido, la responsabilidad puede recaer tanto en el usuario como en la plataforma que provee el servicio.

Los errores generados por la automatización, aunque involuntarios, pueden afectar derechos patrimoniales y generar perjuicios difíciles de reparar, en este contexto, la figura del "error esencial" siendo una "falsa representación mental de la realidad que vicia el proceso formativo del querer interno y que opera como presupuesto para la realización del

negocio," (Martinez, 2014) en los contratos cobra mayor relevancia, pues una falla en el documento precontractual puede inducir a una de las partes a celebrar un contrato en condiciones desfavorables o distintas a las deseadas, por ello, debe establecerse una vía de corrección o anulación ágil y segura.

Las plataformas digitales, según Luis Lojano (2021), son espacios en la web que permiten obtener información de alguna empresa o servicio, en estos medios las personas pueden obtener datos detallados y concisos sobre las mismas;" estas plataformas son utilizadas para la elaboración de documentos precontractuales, siendo herramientas tecnológicas que permiten automatizar la generación de textos jurídicos en fases previas a la celebración de un contrato, su estructura se basa en formularios estandarizados, bases de datos y lógica programada para organizar la información de manera ordenada y coherente; cuando se habla del ámbito inmobiliario, estas plataformas facilitan la redacción de documentos, constituyendo una manifestación del legaltech, al integrar tecnología con procesos jurídicos.

Los errores y omisiones en la manifestación del consentimiento representan un riesgo legal significativo, ya que pueden viciar la voluntad y comprometer la validez de los actos jurídicos, a pesar de que la ley exige que dicha voluntad sea libre, informada y exenta de defectos como el error, la fuerza o el dolo, en entornos digitales o automatizados, fallos del sistema pueden generar declaraciones viciadas, imputables por negligencia o falta de controles adecuados, esto acarrea responsabilidades para quienes gestionan la plataforma o elaboran los documentos precontracutales, la excusabilidad del error y su carácter determinante son claves para su validez jurídica, la omisión de estos cuidados puede derivar en nulidad y reclamaciones legales.

### *1.4.3. Protección de Datos Personales en Procesos Automatizados*

Según La Organización de Estados Americanos (2021) los datos personales son aquellos que se usan para "identificar directa o indirectamente a una persona física mediante un número, localización, identificador en línea o características físicas, fisiológicas, genéticas, mentales, económicas, culturales o sociales específicas, "esto quiere decir que la amplitud de información que puede considerarse dato personal, más allá del

nombre o la cédula; en el contexto jurídico, estos datos deben ser protegidos para garantizar derechos constitucionales, como la privacidad y la autodeterminación informativa, su tratamiento indebido puede dar lugar a vulneraciones legales, por ello, en los marcos normativos modernos, se exige que el manejo de datos personales cumpla principios como la licitud, finalidad, proporcionalidad y seguridad, entender esta noción es clave para abordar la protección de la identidad en entornos físicos y digitales.

La automatización de documentos precontractuales en los contratos de compraventa de bienes inmuebles implica el tratamiento de datos personales sensibles, tales como información patrimonial, identificación legal de las partes y antecedentes registrales, en el contexto del Distrito Metropolitano de Quito, donde los procesos digitales comienzan a ser parte de la dinámica jurídica, surge la necesidad de garantizar que este tratamiento cumpla con los principios establecidos en la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales del Ecuador, la transparencia, la finalidad y la proporcionalidad son pilares esenciales que deben regir el uso de tecnologías automatizadas en la recopilación y procesamiento de esta información, ya que la falta de regulación o su aplicación deficiente puede tener como consecuencia vulneraciones al derecho constitucional a la intimidad.

En los sistemas automatizados utilizados para generar documentación precontractual, los datos ingresados por el usuario deben estar protegidos desde el diseño y por defecto, de conformidad con el artículo 66, numeral 19, de la Constitución de la República del Ecuador, el derecho a la protección de datos personales requiere la autorización del titular o la autorización legal para su tratamiento, en la práctica, esto exige que las plataformas estén diseñadas con medidas técnicas y organizativas para evitar el acceso no autorizado, la divulgación y el uso indebido, en otras palabras, la seguridad no puede ser una cuestión de último momento; debe estar integrada en el software desde el principio.

También, el manejo de información tiene que reducirse a la meta contractual; cualquier recopilación adicional de datos debe ser justificada y depende del consentimiento del dueño, al no seguir este principio puede causar problemas legales que, además de multas, también pueden dañar la validez de los acuerdos antes de la compra.

### *1.4.4. Seguridad Jurídica y Principios Constitucionales Involucrados*

La seguridad jurídica es un principio fundamental del Estado de derecho, consagrado en el artículo 82 de la Constitución de la República del Ecuador, y garantiza que las normas jurídicas sean claras, estables, previsibles y de aplicación obligatoria, en el contexto de los contratos de compraventa de bienes inmuebles, la seguridad jurídica representa la necesidad de procesos legales transparentes, documentados y fiables que protejan tanto al comprador como al vendedor, con la automatización de documentos precontractuales, este principio adquiere una nueva dimensión, pues si bien las herramientas tecnológicas pueden facilitar el acceso y la tramitación de la documentación, también se requiere que los sistemas utilizados garanticen autenticidad, integridad y trazabilidad de la información.

La autora Ana Rosero (2003) define la seguridad jurídica como " la certeza del imperio de la Ley, en el sentido de que el Estado protegerá los derechos de las personas tal y como la Ley los declara," esto quiere decir que la seguridad jurídica garantiza que las leyes se apliquen de forma clara, predecible y estable, protegiendo los derechos de las personas sin arbitrariedades, es decir las personas pueden confiar en que el Estado actuará conforme a la ley y no según la voluntad de funcionarios.

En este contexto, los principios constitucionales definidos por el autor Ermo Quisbert (2006) como "reglas básicas que guían el funcionamiento coherente y equilibrado de la estructura de una Constitución formal de un Estado determinado." La legalidad, igualdad, debido proceso y acceso a la justicia resultan directamente implicados, la legalidad implica que toda actuación administrativa o privada con relevancia jurídica debe tener un sustento normativo, por lo que la automatización de documentos precontractuales debe respetar la legislación civil, notarial y registral vigente en el Ecuador, así mismo el principio de igualdad exige que los sistemas digitales implementados no generen discriminación en el acceso a los trámites, garantizando que todas las personas, sin distinción de capacidades tecnológicas o económicas, puedan beneficiarse del proceso automatizado, a su vez, el debido proceso, tanto en su dimensión formal como sustancial, exige que las partes contratantes tengan conocimiento y control sobre los documentos

generados electrónicamente, así como mecanismos efectivos para impugnar errores o inexactitudes.

Es importante conocer que tal como lo afirma Esteban Polo (2018) “los principios no establecen una forma inequívoca, absoluta e incuestionable de alcanzar el objeto por el cual fueron previstos, sino que permiten una amplia gama de opciones, que tendrán que ser valoradas en cada circunstancia,” los principios jurídicos, no imponen caminos únicos, sino que se adaptan a la complejidad de los hechos concretos, en este sentido, su aplicación exige una labor interpretativa que trasciende la mera literalidad de la norma, ya que se tratan de directrices abiertas que orientan la búsqueda de justicia.

### 1.5. Normativa y Regulación en el Ecuador

La regulación jurídica en torno a la compraventa de bienes inmuebles en el Ecuador se encuentra principalmente en el Código Civil (2022), cuyo artículo 1732 establece una definición clásica de este contrato como aquel en el cual “una parte se obliga a entregar una cosa y la otra a pagarla en dinero”, esta disposición consagra un principio fundamental: la existencia de un objeto determinado y una contraprestación económica, elementos que, incluso en la era digital, no pueden ser sustituidos ni omitidos en documentos automatizados, en este sentido, la automatización de las minutas o promesas precontractuales no puede alterar la estructura sustancial del contrato, los avances tecnológicos deben respetar los marcos normativos vigentes, por lo que todo documento precontractual automatizado debe conservar la identidad jurídica de los elementos esenciales, con las especificaciones detalladas en la misma ley del artículo 1732 al 1760, a fin de garantizar su validez y eficacia dentro del tráfico jurídico.

El artículo 1734 del mismo cuerpo legal complementa lo anterior al señalar que “son hábiles para celebrar contratos de compraventa todas aquellas personas que la ley no declare inhábiles” (Código Civil, 2022), este principio de capacidad jurídica adquiere especial importancia frente al uso de plataformas tecnológicas que permiten la generación automática de documentos precontractuales, si bien la tecnología puede facilitar los procesos, no puede sustituir el juicio jurídico necesario para verificar la capacidad legal de las partes intervinientes, ya que la automatización, en consecuencia, debe incluir

mecanismos que validen la mayoría de edad, el pleno uso de facultades mentales o la representación legal adecuada, según corresponda, incluso se puede afirmar que la omisión de esta verificación podría conducir a la nulidad del acto jurídico, evidenciando que el principio de capacidad, aunque clásico, debe estar incorporado en las fases de diseño y ejecución de herramientas digitales aplicadas al derecho contractual.

En los artículos 1740 al 1746 del Código Civil se abordan los requisitos formales del contrato de compraventa, y en particular, se introduce una solemnidad esencial en el caso de bienes inmuebles: la escritura pública, a diferencia de los contratos que se perfeccionan por el solo consentimiento, la compraventa de inmuebles requiere esta formalidad para que el acto tenga plena validez jurídica, esta exigencia representa un límite claro a la automatización de los contratos, puesto que, si bien es posible automatizar partes del proceso como la elaboración de minutas, la fase solemne de la escritura pública continúa exigiendo la intervención de un notario, así, la normativa impone un control de legalidad adicional, y recuerda que la tecnología debe operar en armonía con las formalidades exigidas por el ordenamiento jurídico. Automatizar no significa eliminar requisitos, sino garantizar que estos se cumplan con mayor eficiencia y transparencia, sin desnaturalizar el acto jurídico.

El artículo 628 del Código Civil (2022) introduce la figura de la tradición como el modo de adquirir el dominio, definiéndola como “la entrega del bien con la intención de transferir la propiedad,” en el marco de la compraventa de inmuebles, la tradición se materializa con la inscripción de la escritura pública en el Registro de la Propiedad, este procedimiento, aunque administrativo, tiene profundas implicaciones jurídicas, pues sin él no se transfiere legalmente el dominio, así mismo, la automatización de documentos precontractuales no puede prescindir de este paso, sino que debe integrarlo como una fase posterior e indispensable del proceso, de este modo, la tecnología debe colaborar con el cumplimiento de este requisito, facilitando, por ejemplo, el envío digital de escrituras a los registros, pero nunca suplantando el acto mismo de tradición como expresión del principio de transferencia de dominio.

La Constitución de la República del Ecuador de 2008 otorga a los notarios la calidad de depositarios de la fe pública, lo que les confiere una función clave en la validación de actos jurídicos, en este sentido, la automatización de documentos no puede excluir la función notarial en los actos que requieren solemnidad, como la compraventa de inmuebles, esto lejos de ser un obstáculo, la presencia del notario garantiza la legalidad, autenticidad y consentimiento de las partes, aspectos fundamentales para la seguridad jurídica, las plataformas digitales pueden integrarse con las notarías mediante sistemas de firma electrónica avanzada y validaciones biométricas, pero siempre bajo el control humano del notario, quien actúa como garante de que el proceso cumpla con los estándares legales y éticos del país, y así, la automatización debe concebirse como un apoyo, más no como una sustitución de la labor notarial, la cual está constitucionalmente protegida.

El artículo 1562 del Código Civil (2022) establece que "los contratos deben ejecutarse de buena fe, principio que también rige la etapa precontractual," la buena fe impone deberes de transparencia, lealtad y veracidad, especialmente en la generación de documentos automatizados, una plataforma que permita ocultar información relevante como gravámenes, embargos o litigios sobre un bien inmueble vulnera este principio, lo que podría derivar en nulidades o en la imposición de responsabilidades legales, las herramientas tecnológicas deben ser programadas para exigir la declaración de todos los factores que puedan incidir en la validez del negocio jurídico, y deben advertir sobre las consecuencias legales de ocultar información, de esta manera, se garantiza que la digitalización del proceso no implique una regresión en los estándares de confianza y legalidad que el ordenamiento exige.

La Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos (2002) establece en su artículo 1 la equivalencia jurídica entre documentos físicos y mensajes de datos, siempre que se garantice su integridad, autenticidad y disponibilidad, este reconocimiento permite que minutas y otros documentos precontractuales generados digitalmente tengan la misma eficacia jurídica que sus equivalentes en papel, lo cual habilita la automatización legal de estos procesos, no obstante, esta posibilidad está condicionada a la implementación de medidas tecnológicas que aseguren la trazabilidad de las acciones, la identidad de las partes intervinientes y la imposibilidad de modificar

unilateralmente los documentos, de lo contrario, se corre el riesgo de producir instrumentos jurídicamente ineficaces, por ello, las plataformas digitales deben ser diseñadas bajo estándares técnicos y jurídicos.

Por su parte, la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales impone límites y obligaciones respecto al tratamiento de la información en sistemas automatizados, el artículo 66, numeral 19 de la Constitución reconoce expresamente el derecho a la protección de datos personales, lo que obliga a que cualquier sistema que recopile, almacene o procese información con fines precontractuales como los utilizados para generar documentos de compraventa garantice la confidencialidad, seguridad y el consentimiento informado del titular, la automatización, en este contexto, no puede desarrollarse al margen de estas garantías, sino que debe integrarlas desde su diseño, cualquier vulneración en este ámbito puede generar no solo nulidades contractuales, sino también responsabilidades administrativas o incluso penales, así, la tecnología jurídica (legal tech) debe entender que el derecho a la autodeterminación informativa es un límite infranqueable que orienta la innovación con responsabilidad.

Finalmente, el artículo 169 de la Constitución de la República del Ecuador (2008) señala que el sistema procesal debe ser un medio para la realización de la justicia, no un obstáculo para ella, esta disposición es clave al evaluar la tensión entre celeridad y legalidad en procesos automatizados, si bien uno de los objetivos de la automatización es agilizar la generación de documentos, esta agilidad no debe ir en detrimento de la calidad jurídica del acto, el respeto a los requisitos legales, la verificación del consentimiento libre e informado, y la revisión individualizada de cada caso no pueden ser sacrificados por la eficiencia, en consecuencia, la normativa ecuatoriana impone a los desarrolladores de sistemas legales automatizados el deber de asegurar que sus herramientas sirvan a la justicia y no se conviertan en fuentes de error, exclusión o abuso.

# CAPITULO II

## Metodología de la Investigación

### 2.1. Metodología

#### Estudio Exploratorio-Descriptivo

Este estudio es de tipo exploratorio porque aborda una problemática reciente y poco investigada en el ámbito jurídico ecuatoriano, según Carlos Ramos (2020) "la investigación es aplicada en fenómenos que no se han investigado previamente y se tiene el interés de examinar sus características", es decir, con relación al presente tema la automatización de documentos precontractuales en la compraventa de bienes inmuebles, con respecto a este tema no existen suficientes antecedentes doctrinarios ni normativos que analicen este fenómeno a fondo, por lo que es necesario indagar sus elementos clave, identificar implicaciones jurídicas emergentes, abriendo nuevas líneas de reflexión sobre su impacto en principios como el consentimiento y la seguridad jurídica.

También se trata de un estudio descriptivo, el cual consiste en que "el investigador se limita a medir la presencia, características o distribución de un fenómeno en una población en un momento de corte en el tiempo" (Veiga, 2008), ya que busca mostrar con claridad cómo se aplica actualmente la automatización en la práctica notarial de Quito, esto implica observar y documentar el proceso, los actores involucrados y las herramientas utilizadas, sin intervenir en la realidad, con la finalidad de caracterizar objetivamente esta transformación digital y su relación con la legalidad, la formalidad y el rol del notario en la fase precontractual.

### 2.2. Métodos

La presente investigación se desarrolló con un enfoque cualitativo, que según la autora Karen Watkins (2020) "permite analizar datos empíricos, comprobar hipótesis teóricas, superar opiniones subjetivas, tomar decisiones informadas y realizar pronósticos sobre fenómenos sociales en contextos específicos," que permitió en este caso, conocer de manera acertada ciertos aspectos relacionados a las implicaciones jurídicas de la automatización de documentos precontractuales en los contratos de compraventa de bienes

inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito, haciendo un análisis minucioso a través de la técnica de investigación de encuestas a expertos en el tema, realizando preguntas sobre la validez de los actos jurídicos electrónicos, el consentimiento digital y la seguridad jurídica en entornos automatizados.

Tomando en cuenta que el método cualitativo es el "instrumento analítico por excelencia de quienes se preocupan por la comprensión de significados (observar, escuchar y comprender)." (Sánchez, 2005) A través de las técnicas de revisión documental y de las encuestas dirigidas a notarios del Distrito Metropolitano de Quito, profesionales con amplia trayectoria que han presenciado la evolución del entorno notarial, se obtuvo una comprensión profunda sobre los cambios generados por la automatización en la fase precontractual de la compraventa de bienes inmuebles, permitiendo recoger, desde la experiencia práctica de los notarios, diversas percepciones respecto al respeto íntegro de derechos como la manifestación de la voluntad, el consentimiento digital y la seguridad jurídica, así como analizar el papel que desempeña el abogado dentro de este proceso de transformación digital.

### 2.3. Técnicas de Investigación

Las fuentes de investigación "son todos aquellos medios de los cuales procede la información, que satisfacen las necesidades de conocimiento de una situación o problema presentado y, que fueron utilizados para lograr los objetivos esperados a investigación" (Acosta, 2009)

#### *Fuentes Primarias y Secundarias*

Están orientadas al análisis de las implicaciones jurídicas de la automatización de documentos precontractuales en los contratos de compraventa de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito durante el primer semestre del año 2025, las fuentes primarias incluyeron la Constitución, el Código Civil, la Ley de Comercio Electrónico, la Ley Notarial, la Ley de Protección de Datos y jurisprudencia relevante, que permitieron delimitar el marco normativo aplicable, por otro lado, las fuentes secundarias comprendieron doctrina jurídica, artículos académicos y textos especializados en derecho civil, derecho digital y LegalTech, que aportaron el sustento teórico.

Las técnicas de investigación siendo “pasos, medios o formas que se siguen para realizar una investigación” (Campos, 2021), se aplicó el análisis documental jurídico para examinar normas, doctrina y jurisprudencia.

***Revisión Documental***

En este sentido, se llevó a cabo una revisión de fuentes normativas como el Código Civil ecuatoriano, la Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos, la Ley Notarial, y la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales, además, se revisó jurisprudencia nacional que aborda temas relacionados con la validez de los actos jurídicos electrónicos, el consentimiento digital y la seguridad jurídica en entornos automatizados.

Asimismo, se incluyó el análisis doctrinal de autores nacionales e internacionales que tratan sobre la transformación tecnológica en el ámbito jurídico y notarial, con el fin de sustentar conceptualmente los hallazgos, esta revisión permitió identificar vacíos normativos, contradicciones interpretativas y desafíos en la aplicación práctica del derecho frente a los procesos automatizados, constituyendo una base sólida para la interpretación y argumentación jurídica del problema investigado.

***Entrevistas***

Se realizaron entrevistas semiestructuradas a notarios del Distrito Metropolitano de Quito, específicamente de la parroquia Mariscal Sucre**,** los profesionales entrevistados fueron:  Dr. Rómulo Joselito Pallo Quisilema (Notario Cuarto); Dr. Camilo Salinas Zamora (Notario Décimo Noveno y, Dr. Pablo Vásquez Méndez (Notaria Décimo Sexto), que constituyen una técnica fundamental dentro de la presente investigación, pues permitieron obtener información directa de profesionales con experiencia que presencian diariamente la formalización de actos jurídicos y la verificación de documentos precontractuales.

Su inclusión respondió a la necesidad de dar respuesta al problema de investigación con relación a las implicaciones jurídicas de la automatización documental y su impacto en el consentimiento, la seguridad jurídica y el rol notarial con la experiencia práctica de quienes actúan como depositarios de la fe pública y garantes de la legalidad.

La pertinencia de entrevistar a estos notarios se fundamenta en que ejercen en notarías con alto volumen de trámites de compraventa, lo que les permite identificar con claridad los efectos reales de la digitalización en la fase precontractual, a través de sus testimonios fue posible conocer si las herramientas automatizadas hoy utilizadas en Quito cumplen con los principios constitucionales de validez, autenticidad y debido proceso, así como los riesgos recurrentes derivados de errores, omisiones o deficiencias en los documentos electrónicos, aspectos ya identificados dentro del marco teórico y normativo.

Además, estas entrevistas se articulan directamente con los objetivos de la investigación, en particular aquel que busca evaluar si la normativa vigente garantiza la eficacia jurídica de los documentos automatizados y determinar cómo la automatización incide en la función notarial, por lo tanto el aporte de los notarios permitieron entrelazar la teoría con la práctica, identificando vacíos regulatorios, dificultades operativas y criterios profesionales sobre la confiabilidad de los sistemas digitales utilizados para generar certificados, minutas y declaraciones precontractuales. permitiendo construir una visión integral del fenómeno jurídico a partir de las percepciones de expertos que han presenciado la transición del formato físico al electrónico en la actividad notarial.

## 2.4. Participantes

### *Identificación de la Población*

La herramienta de entrevista para la recopilación y análisis de información fue aplicada a notarios del Distrito Metropolitano de Quito, quienes, durante el primer semestre del año 2025, conocieron y autorizaron un elevado número de compraventas de bienes inmuebles.

### *Muestra*

Se realizaron entrevistas semiestructuradas a notarios del Distrito Metropolitano de Quito, a notarios del Distrito Metropolitano de Quito, específicamente de la parroquia Mariscal Sucre**,** los profesionales entrevistados fueron: Dr. Rómulo Joselito Pallo Quisilema (Notario Cuarto); Dr. Camilo Salinas Zamora (Notario Décimo Noveno y, Dr. Pablo Vásquez Méndez (Notaria Décimo Sexto), en su calidad de expertos y conocedores

en materia de contratos de compraventa de bienes inmuebles, en atención a su experiencia y ejercicio profesional en la función notarial durante el primer semestre del año 2025.

**Preguntas de Entrevista**

1. Durante el primer semestre del año 2025, ¿qué documentos precontractuales de la compraventa de bienes inmuebles se gestionaron con mayor frecuencia mediante medios digitales o automatizados?
2. ¿Considera que la automatización de estos documentos facilitó el trámite de la compraventa o generó nuevas dificultades en la práctica notarial?
3. Desde su experiencia, ¿la automatización permite verificar adecuadamente la voluntad y el consentimiento real de las partes antes de la firma de la escritura pública?
4. ¿Ha identificado riesgos en la autenticidad o exactitud de documentos precontractuales generados automáticamente durante ese periodo?
5. ¿Cree que la automatización documental fortalece o debilita la seguridad jurídica en los contratos de compraventa de bienes inmuebles?
6. ¿Considera que los documentos precontractuales emitidos electrónicamente tienen actualmente la misma validez jurídica que los documentos físicos?
7. ¿Qué limitaciones normativas observa en el Ecuador para regular el uso de tecnología en la etapa precontractual de la compraventa inmobiliaria?
8. ¿Considera necesaria una regulación específica que establezca reglas claras para la automatización de documentos precontractuales y el rol del notario?

**Preguntas de Investigación**

- ¿Cuáles son las implicaciones jurídicas de la automatización de documentos precontractuales en los contratos de compraventa de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito durante el primer semestre del año 2025?
- ¿De qué manera influye la automatización en la seguridad jurídica, la fe pública notarial y la validez de los actos celebrados por medios electrónicos?

- ¿Qué limitaciones normativas enfrenta el Ecuador para garantizar que la tecnología se aplique conforme a los principios de legalidad, transparencia y consentimiento informado?

# CAPITULO III

## Resultados y Discusión

### 3.1. Resultados

**Pregunta 1**

1. Durante el primer semestre del año 2025, ¿qué documentos precontractuales de la compraventa de bienes inmuebles se gestionaron con mayor frecuencia mediante medios digitales o automatizados?

***Respuesta 1***

**Entrevistado:** Dr. Camilo Salinas Zamora (Notario 19)

Durante el primer semestre del año 2025, los documentos precontractuales que se gestionaron con mayor frecuencia mediante medios digitales o automatizados en los procesos de compraventa de bienes inmuebles dentro del Distrito Metropolitano de Quito fueron principalmente aquellos vinculados al catastro municipal y a la liquidación de tributos previos a la firma notarial.

En primer lugar, uno de los documentos más solicitados por las partes fue la ficha catastral, la cual actualmente puede obtenerse de manera automatizada a través de la plataforma digital del Municipio de Quito, este documento resulta esencial, ya que permite verificar la identificación del predio, su ubicación, denominación y características registradas en el sistema catastral.

Asimismo, se gestionaron de forma recurrente los certificados de impuestos prediales, los cuales también se obtienen mediante el portal web municipal, a través de un sistema de usuario y contraseña, estos documentos permiten constatar que el inmueble se

encuentra al día en sus obligaciones tributarias y constituyen un requisito indispensable dentro del proceso previo a la transferencia de dominio.

De igual manera, debe señalarse que el Municipio de Quito cuenta con un sistema en línea mediante el cual recepta la información necesaria para proceder con la liquidación del impuesto de alcabalas, correspondiente al uno por ciento del valor de la transferencia del inmueble, este tributo se encuentra establecido a nivel nacional conforme lo dispone el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), y constituye un requisito obligatorio para perfeccionar la compraventa.

El municipio requiere conocer quiénes serán las partes contratantes y cuáles son las condiciones esenciales del negocio jurídico, información que se obtiene principalmente a través de la minuta contractual, por tanto, la minuta, junto con los certificados prediales y demás documentos complementarios, es fundamental para que la administración municipal pueda cotejar los datos y emitir correctamente la liquidación correspondiente.

Adicionalmente, dependiendo de las particularidades del inmueble, pueden exigirse otros documentos precontractuales, por ejemplo, en casos de propiedad horizontal, suele solicitarse información adicional sobre la unidad inmobiliaria y, especialmente, el certificado emitido por el Registro de la Propiedad, con el fin de verificar que el inmueble se encuentre debidamente inscrito, que su titularidad coincida con lo señalado en la minuta y que no existan inconsistencias registrales.

Dentro del procedimiento digital, el municipio también suele requerir que se escanee y cargue una copia de la escritura anterior, con el objetivo de revisar si han existido rectificaciones o correcciones en antecedentes, en caso de detectarse errores, se dispone que se realicen las respectivas aclaraciones, las cuales pueden referirse a inconsistencias en el metraje, en la denominación del predio, en el barrio o en su ubicación, considerando que, históricamente, ciertos sectores han cambiado de nombre o clasificación dentro del catastro municipal.

Durante el primer semestre de 2025 se evidenció un uso creciente de herramientas digitales para la obtención y validación de documentos precontractuales esenciales, especialmente aquellos relacionados con el catastro, los impuestos prediales, la minuta contractual y los requisitos previos para la liquidación de alcabalas, consolidando un proceso cada vez más automatizado dentro de la compraventa inmobiliaria en Quito.

Asimismo, dentro del sistema digital habilitado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, se solicita que las partes carguen o suban a la plataforma ciertos documentos, especialmente el certificado predial, debido a que la administración municipal debe verificar que la información tributaria coincida con el avalúo catastral registrado.

En este sentido, el municipio revisa que el valor declarado en el contrato de compraventa sea concordante con el avalúo municipal, aplicando la disposición conforme a la cual, si el precio pactado resulta inferior al avalúo, se toma como base imponible el valor mayor, es decir, para efectos tributarios, generalmente se utiliza siempre el valor más alto entre el precio contractual y el avalúo catastral, ya que sobre ese monto se procede a liquidar el impuesto de alcabalas.

Este proceso de liquidación suele efectuarse en un plazo aproximado de ocho días, siempre que la documentación presentada esté correctamente elaborada y no contenga inconsistencias, sin embargo, en caso de que el municipio detecte errores en los datos del predio, en su denominación o en la información registral, puede emitir observaciones y exigir que se realicen correcciones previas, en ciertos casos, esto puede implicar la necesidad de otorgar una escritura correctiva o de subsanar algún aspecto puntual del documento precontractual, aunque las observaciones directas sobre la minuta no son frecuentes.

Adicionalmente, durante esta revisión, el municipio también determina si corresponde el pago del impuesto a la plusvalía, el cual depende del tiempo transcurrido desde la última transferencia de dominio, en términos generales, dicho impuesto no se genera cuando han transcurrido más de veinte años desde la última enajenación o adquisición del inmueble, conforme a las disposiciones tributarias aplicables.

***Respuesta 2***

**Entrevistado:** Dr. Rómulo Joselito Pallo Quisilema (Notario 4)

Los documentos que se generan como habilitantes para una escritura de compraventa, en sistemas como el Municipio, Consejo Provincial y Registro de la Propiedad, han sido constantes, siempre son documentos habilitantes originales.

O sea, son documentos que necesariamente deben estar dentro de la plataforma o dentro del proceso de una escritura, porque forman parte de los requisitos indispensables para poder otorgarla, como, por ejemplo, certificados de gravámenes, cédulas catastrales, entre otros.

***Respuesta 3***

**Entrevistado:** Dr. Pablo Vásquez Méndez (Notario 16)

Los documentos precontractuales de la compraventa de bienes inmuebles que se gestionaron con mayor frecuencia mediante medios digitales o automatizados fueron principalmente los contratos de promesa de compraventa y los borradores de escrituras, además, de manera complementaria, se procesaron digitalmente otros documentos relacionados con la operación, como los poderes notariales para representación, los pagos de impuestos como alcabalas, certificados de gravámenes, cartas de pago del impuesto predial y la cédula catastral.

**Tabla 1**

*Pregunta 1: Digitalización de Documentos Precontractuales*

| NOTARIO 4 | NOTARIO 19 | NOTARIO 16 |
|---|---|---|
| Ficha catastral, certificados de impuestos prediales, minuta contractual, liquidación | Certificados de gravámenes, cédula catastral, documentos habilitantes para escritura. | Contratos de promesa de compraventa, borradores de escrituras, poderes notariales, pagos de |

| | |
|---|---|
| de alcabalas, escritura anterior, plusvalía. | impuestos, certificados de gravámenes, carta de pago de impuesto predial, cédula catastral. |

Los entrevistados coinciden en que, durante el primer semestre de 2025, los documentos precontractuales gestionados con mayor frecuencia por medios digitales fueron aquellos habilitantes para la firma de escrituras de compraventa, el Notario décimo noveno, Dr. Camilo Salinas Zamora destaca los documentos municipales vinculados al catastro y tributación, señalando que "uno de los documentos más solicitados fue la ficha catastral y los certificados de impuestos prediales", necesarios para la liquidación del impuesto de alcabalas.

Así mismo, en la misma línea, el Notario Cuarto, Dr. Rómulo Joselito Pallo Quisilema enfatiza que estos requisitos son indispensables, indicando que "necesariamente deben estar dentro de la plataforma o dentro del proceso de una escritura, como certificados de gravámenes y cédulas catastrales."

Por su parte, el Notario Vigésimo Sexto, Dr. Pablo Vásquez Méndez se amplía el alcance al mencionar que también se tramitan digitalmente instrumentos contractuales previos, como "los contratos de promesa de compraventa y los borradores de escrituras, junto con pagos de impuestos y certificados registrales." En conjunto, las respuestas evidencian un avance significativo en la digitalización de los documentos esenciales para la compraventa inmobiliaria en Quito, ya que diversos documentos previos a la firma de la compraventa inmobiliaria se generan de manera digital en el Distrito Metropolitano de Quito.

**2.** ¿Considera que la automatización de estos documentos facilitó el trámite de la compraventa o generó nuevas dificultades en la práctica notarial?

***Respuesta 1***

**Entrevistado:** Dr. Camilo Salinas Zamora (Notario 19)

Realmente, usted tiene que ser una persona que maneje la telemática, si usted le pregunta a una persona de más de sesenta años, de pronto le van a decir que no, pero si le pregunta a un joven de veinte, treinta o cuarenta años, le van a decir que sí, sin problema.

Entonces, objetivamente, creo, desde mi punto de vista y desde la práctica, que, teniendo a las personas adecuadas, este tipo de gestión digital es bastante beneficiosa, primero, mucho para uno mismo, pero también para el medio ambiente, para el tráfico y para reducir el uso de papel.

Por eso, creería que en el mundo estas prácticas se están imponiendo cada vez más, precisamente por esas razones.

***Respuesta 2***

**Entrevistado:** Dr. Rómulo Joselito Pallo Quisilema (Notario 4)

Desde la pandemia, con la automatización de diversos trámites como la liquidación de impuestos en el Municipio, la gestión de valores en el Consejo Provincial o los procesos en el Registro de la Propiedad, los tiempos para realizar una escritura han mejorado significativamente, antes, este procedimiento podía tardar hasta una semana, e incluso en algunos casos era posible completarlo el mismo día.

***Respuesta 3***

**Entrevistado:** Dr. Pablo Vásquez Méndez (Notario 16)

Sí, la automatización de estos documentos ha facilitado considerablemente el trámite de la compraventa, ya que simplifica los procesos y reduce los tiempos de gestión, solo es necesario realizar la verificación correspondiente de los datos y documentos, asegurando que todo esté en orden, y con eso se completa el procedimiento de manera efectiva y segura, sin generar mayores complicaciones en la práctica notarial.

**Tabla 2**

*Pregunta 2: Efectos Prácticos de la Automatización Notarial*

| NOTARIO 4 | NOTARIO 19 | NOTARIO 16 |
|---|---|---|
| Beneficiosa si el usuario domina telemática; reduce papel, tráfico y es más ecológica. | Mejora significativamente los tiempos; permite completar escrituras más rápido. | Facilita el trámite, simplifica procesos y reduce tiempos; requiere solo verificación de documentos. |

Según las respuestas recogidas, la automatización de los documentos precontractuales facilitó el trámite de la compraventa inmobiliaria en el Distrito Metropolitano de Quito durante el primer semestre del año 2025, se resalta que la gestión digital permite reducir tiempos, haciendo más eficiente todo el proceso notarial, al punto de que procedimientos que antes tardaban varios días ahora pueden completarse incluso en el mismo día.

Sin embargo, también se evidencia que su aplicación práctica depende del nivel de familiaridad tecnológica de los usuarios, ya que, para ciertas personas, especialmente en personas de la tercera edad, el uso de herramientas telemáticas puede representar una dificultad, pero en general, la automatización se presenta como un avance que agiliza los trámites, siempre que exista una adecuada verificación de los datos y un acceso efectivo a los medios digitales.

**3.** Desde su experiencia, ¿la automatización permite verificar adecuadamente la voluntad y el consentimiento real de las partes antes de la firma de la escritura pública?

***Respuesta 1***

**Entrevistado:** Dr. Camilo Salinas Zamora (Notario 19)

En mi experiencia, la automatización ayuda a dar mayor seguridad, porque el vendedor sube la información y el comprador, con su clave, revisa todo y confirma que está de acuerdo, esto funciona como un paso previo a la escritura pública.

Así, queda un registro claro de quién hizo qué y cuándo, si surge algún conflicto legal, se puede verificar cómo se desarrolló la negociación y si hubo cambios antes de la firma.

Creo que, en conjunto, este sistema permite tener indicios de la voluntad y el consentimiento real de las partes antes de la escritura, ofreciendo más seguridad jurídica.

***Respuesta 2***

**Entrevistado:** Dr. Rómulo Joselito Pallo Quisilema (Notario 4)

Antes de la firma de la escritura, por lo general son los abogados quienes se encargan de realizar el trámite, debido a la especialización que esto requiere, como, por ejemplo, la preparación y presentación de la declaración de impuestos correspondiente.

En la notaría, nuestro rol consiste en verificar de manera externa la declaración de voluntad de las partes, lo cual se lleva a cabo mediante la suscripción del documento, asegurándonos de que cada persona confirme su consentimiento de forma clara y registrada.

***Respuesta 3***

**Entrevistado:** Dr. Pablo Vásquez Méndez (Notario 16)

Desde mi experiencia, la automatización permite tener un registro más claro de los pasos previos, pero la voluntad y el consentimiento real de las partes se dan antes de la firma de la escritura pública, antes de llegar a la notaría, existen documentos habilitantes que preparan el terreno para la formalización del acto.

El acuerdo al que llegan las partes sobre la compra ya sea de un terreno, una casa u otro tipo de inmueble y sobre las condiciones, como el precio y la forma de pago, es algo personal entre ellas, la automatización permite simplemente que esos acuerdos queden registrados y se pueda dar seguimiento, pero lo que se formaliza en la escritura es el reflejo de lo que ya acordaron previamente, asegurando que quede constancia de su voluntad de manera verificable.

**Tabla 3**

*Pregunta 3: Consentimiento y Voluntad en Procesos Automatizados*

| NOTARIO 4 | NOTARIO 19 | NOTARIO 16 |
|---|---|---|
| Permite registrar pasos previos; confirma acuerdo de comprador y vendedor; ofrece mayor seguridad jurídica. | Notaría verifica externamente la voluntad; abogados preparan y presentan documentos; consentimiento registrado claramente. | Solo registra acuerdos previos; consentimiento real ocurre antes de la notaría; constancia verificable. |

Las respuestas muestran una postura mayormente favorable respecto a la automatización como herramienta que contribuye a respaldar la voluntad y el consentimiento previo de las partes, ya que permite dejar constancia de los pasos que se van realizando antes de la firma de la compraventa inmobiliaria.

Los entrevistados han destacado que el registro digital aporta mayor trazabilidad y puede servir como evidencia en caso de conflictos posteriores, sin embargo, también se evidencia que la automatización no reemplaza la verificación del consentimiento directamente en Notaría, ya que la manifestación formal y definitiva de la voluntad sigue ocurriendo al momento de la suscripción de la escritura pública, en este sentido, la automatización de documentos previos a la firma de la compraventa inmobiliaria se percibe más como un apoyo documental y de seguimiento, pero no como un mecanismo autónomo suficiente para garantizar plenamente el consentimiento real sin la intervención final del notario.

la automatización permite verificar adecuadamente la voluntad y el consentimiento real de las partes antes de la firma de la escritura pública

**4.** ¿Ha identificado riesgos en la autenticidad o exactitud de documentos precontractuales generados automáticamente durante ese periodo?

***Respuesta 1***

**Entrevistado:** Dr. Camilo Salinas Zamora (Notario 19)

Bueno, el hecho de que se suba la información al municipio implica que el municipio contrasta esos datos con la información interna que ya tiene, además, el municipio también está pidiendo certificados emitidos por el Registrador de la Propiedad, entonces, claro, todo es susceptible de falsificación, eso es cierto, pero al mismo tiempo hay más instituciones implicadas que lo revisan.

Es decir, lo revisa el municipio, lo revisa el notario, lo revisa el Registro de la Propiedad: son tres instancias, sin embargo, igual yo he visto documentos con errores, porque filtros siempre pueden fallar en algún punto.

Pero sí, en general, se detectan bastantes inconsistencias, de hecho, el municipio ha detectado casos en los que en una escritura se ha cambiado el nombre del predio o su denominación, y las personas no lo creen, porque dicen: "pero si eso ya fue inscrito en el Registro de la Propiedad, yo tengo el documento impreso".

Y claro, uno les responde: "yo no lo hice así, usted no lo trajo así", pero el municipio está señalando esa diferencia, entonces está bien que se asombren, pero, aunque no lo crean, eso demuestra que el control existe y que no es lo mismo pensar que no hay que hacer nada, a entender que sí hay revisiones y observaciones.

***Respuesta 2***

**Entrevistado:** Dr. Rómulo Joselito Pallo Quisilema (Notario 4)

El riesgo es mínimo, pero como en todos los casos, siempre existe el tema de la adulteración de documentos, a veces no es muy factible darse cuenta.

Si nos ha pasado, sí hemos tenido alguna que otra novedad, pero, por lo general, como los sistemas están habilitados para el público, no siempre existe una mayor facilidad para verificar de inmediato, o sin darse cuenta, si el documento realmente es válido.

***Respuesta 3***

**Entrevistado:** Dr. Pablo Vásquez Méndez (Notario 16)

Bueno, sí, en la práctica sí se han identificado ciertos riesgos relacionados con la autenticidad o exactitud de documentos precontractuales, incluso cuando estos se generan de manera automática, por eso, desde la notaría, nosotros siempre verificamos este tipo de documentación.

Muchas veces, por ejemplo, los poderes que se presentan vienen apostillados, especialmente cuando han sido otorgados en el exterior ante un notario extranjero, en esos casos, es necesario revisar cuidadosamente su validez y autenticidad, porque no siempre existe la certeza suficiente sobre el documento.

De hecho, lo que ha ocurrido en algunos casos es que, al no contar con la certeza respectiva o existir dudas sobre la documentación presentada, no se ha podido avanzar con la celebración o formalización de los contratos, por eso, este control sigue siendo fundamental, incluso dentro de procesos automatizados.

**Tabla 4**

*Pregunta 4: Riesgos de Autenticidad Documental Digital*

| NOTARIO 19 | NOTARIO 4 | NOTARIO 16 |
|---|---|---|
| Aunque existen controles del municipio, notaría y Registro, pueden presentarse errores o inconsistencias en datos como nombre o denominación del predio. | El riesgo es bajo, pero siempre puede haber adulteración de documentos y no siempre es fácil verificar su validez de inmediato. | Sí se han identificado riesgos, por lo que la notaría mantiene una revisión estricta, especialmente en casos de poderes apostillados o documentos del exterior. |

Según los entrevistados, aunque la automatización ha permitido incorporar controles más minuciosos institucionales en la gestión de documentos precontractuales, aún existen riesgos vinculados con la autenticidad, ya que se menciona que, pese a que existen varias instancias de revisión municipio, notaría y Registro de la Propiedad, los filtros pueden fallar y generar inconsistencias en la información.

Conforme a las respuestas obtenidas, se reconoce que el riesgo de adulteración documental, aunque considerado mínimo, sigue presente y en ciertos casos no resulta fácil detectarlo inmediatamente; también se destaca que algunos documentos, como poderes otorgados en el exterior, requieren un examen más riguroso, ya que la falta de certeza con respecto a su validez puede impedir la formalización y firma del contrato

Se puede afirmar que la automatización en la generación de documentos precontractuales no elimina por completo los riesgos existentes, por ello, la verificación y validación de estos documentos continúa siendo muy importante para garantizar la seguridad jurídica, esto se debe a que, en la práctica, se han evidenciado casos en los que los documentos pueden contener información errónea o incluso situaciones en las que los comparecientes intenten adulterar de alguna manera los requisitos habilitantes antes de la firma de la compraventa.

**5.** ¿Cree que la automatización documental fortalece o debilita la seguridad jurídica en los contratos de compraventa de bienes inmuebles?

***Respuesta 1***

**Entrevistado:** Dr. Camilo Salinas Zamora (Notario 19)

Desde mi punto de vista, por lo que he razonado, considero que la automatización documental puede fortalecer la seguridad jurídica en los contratos de compraventa de bienes inmuebles, en la medida en que representa un filtro adicional dentro del proceso.

Y como todo filtro más, permite identificar errores o inconsistencias que podrían pasar desapercibidas en un trámite completamente manual, no es un sistema infalible, por

supuesto, porque siempre pueden existir fallas o situaciones que requieran revisión humana, pero en términos generales ayuda bastante.

En ese sentido, la automatización aporta como un mecanismo complementario que puede mejorar el control previo y reducir ciertos riesgos antes de llegar a la formalización final del contrato.

***Respuesta 2***

**Entrevistado:** Dr. Rómulo Joselito Pallo Quisilema (Notario 4)

Considero que la automatización documental fortalece la seguridad jurídica en los contratos de compraventa de bienes inmuebles, esto se debe a que, al contar con una mayor sistematización y con una forma más ágil de realizar el trámite en línea, el proceso se vuelve más ordenado y eficiente.

Además, facilita que el negocio jurídico privado pueda llevarse a cabo de manera más sencilla, reduciendo tiempos y permitiendo un mejor control de la documentación, en ese sentido, la automatización contribuye a que el trámite sea no solo más fácil de realizar, sino también más seguro para las partes involucradas.

***Respuesta 3***

**Entrevistado:** Dr. Pablo Vásquez Méndez (Notario 16)

Fortalece, porque permite que todo se gestione de manera más rápida y eficiente, actualmente, los trámites y los negocios jurídicos se realizan con mayor agilidad gracias a estos sistemas automatizados, lo que facilita el proceso para las partes.

**Tabla 5**

*Pregunta 5: Automatización y Seguridad Jurídica Contractual*

| NOTARIO 19 | NOTARIO 4 | NOTARIO 16 |
|---|---|---|

| | | |
|---|---|---|
| Fortalece porque actúa como un filtro extra que ayuda a detectar errores, aunque no reemplaza la revisión humana. | Fortalece al hacer el proceso más ordenado, ágil y con mejor control documental. | Fortalece porque permite trámites más rápidos y eficientes para las partes. |

Según los entrevistados, la automatización documental con respecto a los habilitantes previos a la suscripción de las compraventas inmobiliarias fortalece la seguridad jurídica en esta clase de contratos, ya que funciona como un mecanismo adicional de control dentro del procesos, estos sistemas permiten identificar errores o inconsistencias que podrían pasar desapercibidas en trámites completamente manuales, actuando como un filtro adicional.

Asimismo, se señala que la sistematización digital vuelve el procedimiento más ordenado y rápido, facilitando el control de la documentación y reduciendo tiempos para las partes, aunque no se considera un sistema infalible, la automatización es considerada como un apoyo complementario que contribuye a un trámite más seguro antes de la formalización final de la escritura pública.

**6.** ¿Considera que los documentos precontractuales emitidos electrónicamente tienen actualmente la misma validez jurídica que los documentos físicos?

***Respuesta 1***

**Entrevistado:** Dr. Camilo Salinas Zamora (Notario 19)

Sí, considero que actualmente los documentos precontractuales emitidos electrónicamente tienen validez jurídica, siempre que provengan de fuentes oficiales y cumplan con los requisitos establecidos.

En la práctica, documentos como la ficha catastral, los certificados prediales o los datos cargados en el sistema del Municipio de Quito son aceptados porque forman parte de un proceso institucional controlado, además, el hecho de que tanto el vendedor como el

comprador ingresen con sus claves y den el visto bueno genera una trazabilidad que aporta seguridad.

Sin embargo, aunque tienen validez, no son infalibles, porque siempre puede haber errores o inconsistencias, pero sí representan un filtro adicional que ayuda bastante antes de la firma de la escritura pública.

***Respuesta 2***

**Entrevistado:** Dr. Rómulo Joselito Pallo Quisilema (Notario 4)

Sí, tienen la misma validez jurídica, ya que son emitidas por una entidad competente, firmadas por un funcionario competente, y cuentan con todas las seguridades.

Además, la firma electrónica asegura que el documento es válido, ya que permite verificar su autenticidad y legitimidad.

***Respuesta 3***

**Entrevistado:** Dr. Pablo Vásquez Méndez (Notario 16)

Sí, tienen la misma validez jurídica, porque así lo dice la ley, claro, pero lo importante es que eso se cumpla en general.

Lo que pasa es que siempre hay que verificar, siempre hay que tomarse un tiempito para comprobar las cosas, a veces no se tiene esa previsión, pero sí se necesita.

Porque no en todas las notarías se vigila de manera sigilosa que todos los documentos sean válidos, depende mucho del personal que está dedicado a esa tarea, a revisar y verificar los documentos, ya sea en la página web o en los portales respectivos.

Así se da paso a que se pueda otorgar la escritura, claro, y que todo esté cien por ciento seguro.

**Tabla 6**

*Pregunta 6: Validez Jurídica de Documentos Electrónicos*

| NOTARIO 19 | NOTARIO 4 | NOTARIO 16 |
|---|---|---|
| Sí tienen validez si provienen de fuentes oficiales y cumplen requisitos; aportan trazabilidad, aunque pueden existir errores. | Sí, tienen la misma validez porque son emitidos por entidad competente y respaldados con firma electrónica. | Sí tienen validez legal, pero es clave verificar siempre su autenticidad; depende del control y revisión en cada notaría. |

Según los entrevistados, los documentos precontractuales electrónicos tienen actualmente la misma validez que los documentos físicos, siempre que sean emitidos por autoridades competentes y cumplan con los requisitos legales aplicables, destacan que la emisión oficial, combinada con mecanismos como la firma electrónica, garantiza su legitimidad.

Asimismo, se menciona que estos sistemas digitales permiten dejar un registro claro y verificable de las actuaciones realizadas, lo que aporta un respaldo adicional dentro del proceso precontractual, sin embargo, aunque cuentan con validez jurídica plena, no están exentos de errores o inconsistencias, por lo que la verificación continúa siendo indispensable, este sentido, la equivalencia jurídica entre documentos electrónicos y físicos es reconocido como un avance importante, pero ya en la práctica depende del control institucional y por eso, antes de firmar, siempre debe comprobarse que los documentos sean correctos y auténticos

**7.** ¿Qué limitaciones normativas observa en el Ecuador para regular el uso de tecnología en la etapa precontractual de la compraventa inmobiliaria?

***Respuesta 1***

**Entrevistado:** Dr. Camilo Salinas Zamora (Notario 19)

Ah, sí es un tema tan normativo, pero siempre puede haber trabas, lo que existe, en el fondo, es una mentalidad costumbrista del funcionario público, esto que usted me menciona también debería aplicarse, por ejemplo, en el caso de los vehículos, en un vehículo debe ser algo sencillo.

Pero si usted va a la Agencia de Tránsito, le dicen: "No, que no puede haber firma electrónica", luego usted va al Consejo de la Judicatura y le dicen: "No, las firmas electrónicas no aplican para contratos de vehículos".

Entonces, ahí entra la idiosincrasia, la mentalidad, aunque esté previsto en las leyes, y aunque en algún momento se haya encargado de hacer los suplementos normativos, como las resoluciones que acompañan al reglamento, más bien se ponen trabas en lugar de facilitar el camino.

Ahora, nosotros acá, en el ámbito notarial, podemos hacer actos telemáticos, pero también en ciertas ocasiones se ponen restricciones, muchas veces esas restricciones no están dadas por falta de norma, sino por la mentalidad o por el miedo a que exista alguna situación irregular.

Pero, en el fondo, si alguien quiere hacer alguna trampa, siempre la puede hacer en el mundo físico también, y en el mundo digital igual, siempre va a haber alguna trasgresión posible, y para eso están los jueces para determinarlo y establecer la responsabilidad de cada persona.

***Respuesta 2***

**Entrevistado:** Dr. Rómulo Joselito Pallo Quisilema (Notario 4)

En el tema de elevar una escritura de compraventa, todavía no existe una sistematización completa ni una directriz uniforme en todas las dependencias, lo cual es una limitación normativa importante en el Ecuador.

La Judicatura está trabajando en un nuevo sistema para la celebración de escrituras con firmas electrónicas, pero como aún no se ha implementado, no se puede decir que esté plenamente aplicado.

Por lo general, mientras tanto, los notarios utilizan plataformas como Zoom o Teams para dejar constancia de que el documento fue firmado electrónicamente.

***Respuesta 3***

**Entrevistado:** Dr. Pablo Vásquez Méndez (Notario 16)

En el tema precontractual de la compraventa inmobiliaria, bueno, en este rato podríamos decir que todavía no está habilitada una plataforma oficial para la telematización de estos actos.

Claro, porque eso ya está en la ley, pero como una reforma, todavía falta que se implemente con el tiempo, solo se permitiría mediante una plataforma autorizada por el Consejo de la Judicatura.

A pesar de que algunos notarios lo hacen por su cuenta, claro, yo no sé si están autorizados o no, pero yo no me he arriesgado a hacer algo así.

O sea, no es que uno pueda simplemente manejar plataformas como Zoom para estos actos, porque tendrían que estar autorizadas por el Consejo, eso es bastante interesante, porque justo de otros notarios he sabido que sí manejan esos medios.

Pero eso tendría que ser aprobado por el Consejo, sin embargo, yo solo lo manejaría cuando exista esa aprobación ya habría carta abierta.

Pero actualmente no hay ninguna notaría que esté autorizada al respecto.

**Tabla 7**

*Pregunta 7: Vacíos Normativos en Regulación Tecnológica*

| NOTARIO 19 | NOTARIO 4 | NOTARIO 16 |
|---|---|---|
| Más que falta de norma, existe resistencia y mentalidad costumbrista de funcionarios, que pone trabas al uso de firma electrónica y actos telemáticos. | No hay directriz uniforme ni sistematización completa; el Consejo de la Judicatura aún trabaja en un sistema oficial para firmas electrónicas. | Falta una plataforma oficial autorizada para actos telemáticos; sin aprobación del Consejo de la Judicatura no se considera seguro implementarlo. |

Según los entrevistados, en el Ecuador todavía existen limitaciones normativas y prácticas importantes para regular adecuadamente el uso de tecnología en la etapa precontractual de la compraventa inmobiliaria, señalando que, aunque la normativa contempla la posibilidad de actos telemáticos y el uso de firma electrónica, en la práctica persisten trabas derivadas a criterios restrictivos o de una mentalidad tradicional en ciertas instituciones públicas, lo que dificulta la aplicación.

Se menciona que aún no existe una sistematización completa ni directrices claras para todas las dependencias involucradas, lo que genera falta de coordinación; y algo fundamental que también se destaca es que si bien se están desarrollando nuevos sistemas por parte del Consejo de la Judicatura como la Plataforma Electrónica Segura Notarial (PESNOT), estos todavía no se encuentran implementados, por lo que muchos procedimientos se realizan de manera informal mediante plataformas no oficiales como zoom o teams, por ello, los entrevistados evidencian que la principal limitación es legal e institucional, debido a la ausencia de una plataforma autorizada y de reglas claras que permitan consolidar la telematización de estos actos con plena seguridad jurídica.

**8.** ¿Considera necesaria una regulación específica que establezca reglas claras para la automatización de documentos precontractuales y el rol del notario?

***Respuesta 1***

**Entrevistado:** Dr. Camilo Salinas Zamora (Notario 19)

Debería de haber una que otra medida adicional, porque las leyes ya están bastante avanzadas, lo que debería existir, más bien, es algún tipo de castigo o sanción para quienes no hacen caso.

Porque si ya se dice que se puede firmar electrónicamente y aun así no lo aceptan, solo porque no están acostumbrados, entonces sí debería haber una sanción, más bien para que las personas ya sepan que, al estar sancionados, no pueden estar poniendo trabas o haciendo un corcho en el proceso.

***Respuesta 2***

**Entrevistado:** Dr. Rómulo Joselito Pallo Quisilema (Notario 4)

Cada institución pública es la que debe ir innovando y mejorando sus sistemas. Entonces, crear regulaciones que limiten esa innovación sería, más bien, restringir el avance.

Yo creo que mientras más facilidades tengan los usuarios, y mientras existan más seguridades desde los sistemas, desde las aplicaciones o desde las plataformas de las instituciones, estaría bien.

Sin necesidad de establecer alguna normativa adicional que imponga un procedimiento específico.

***Respuesta 3***

**Entrevistado:** Dr. Pablo Vásquez Méndez (Notario 16)

En el tema precontractual y en el rol del notario, existen algunos mecanismos que ya están en la ley.

La cuestión es materializar esos mecanismos a través de regulaciones propias por parte del Consejo de la Judicatura, más que nada, que se dé la oportunidad y la salvaguarda de que los actos contractuales sean seguros.

Porque nosotros somos garantes de la seguridad jurídica, entonces, mientras las reglas sean claras, podamos acceder, pero si no están las reglas claras, ya es más complicado.

**Tabla 8**

*Pregunta 8: Necesidad de Normativa Específica sobre Automatización*

| NOTARIO 19 | NOTARIO 4 | NOTARIO 16 |
|---|---|---|
| Más que nuevas normas, se necesitan sanciones para quienes no aplican la firma electrónica y ponen trabas por costumbre. | No considera necesaria más regulación; cada institución debe innovar libremente sin normas que restrinjan el avance. | Sí es necesario materializar lo que ya existe en la ley mediante reglas claras del Consejo de la Judicatura para garantizar seguridad jurídica. |

Según los entrevistados, la necesidad de una regulación específica sobre la automatización de documentos precontractuales no es realmente necesaria, ya que mencionan que las leyes ya contienen avances importantes, pero que en la práctica todavía existen trabas, especialmente cuando algunas instituciones no aceptan herramientas como la firma electrónica, por lo que sería necesario asegurar su cumplimiento.

Pero una situación que hay que tener en cuenta, es que si llegan a instaurarse nueva normativa, podría de alguna manera frenar la innovación, y lo más adecuado es que cada institución pueda ir mejorando sus sistemas de manera progresiva, sin embargo, si es necesario que se emitan ciertas reglas que orienten estos procesos, especialmente porque el notario, como garante de la seguridad jurídica, debe contar con información completa y

mecanismos confiables que le permitan dar fe en los contratos de compraventa inmobiliaria.

### 3.2. Discusión

Los resultados evidencian que la automatización se ha consolidado especialmente en el ámbito administrativo-tributario, permitiendo que requisitos esenciales se obtengan mediante plataformas digitales oficiales, sin comprometer la seguridad jurídica en el transcurso de la obtención de los documentos habilitantes previos a la suscripción de la escritura pública y en efecto, los notarios entrevistados de la parroquia Mariscal Sucre coinciden en que los documentos más automatizados son aquellos emitidos por instituciones tales como el Municipio de Quito y Registro de la Propiedad, tales como cédulas catastrales, liquidación de impuestos por transferencia de dominio, certificados de gravámenes, impuestos prediales y liquidaciones de alcabalas.

Esto se vincula directamente con el artículo 82 de la Constitución de la República del Ecuador, donde se establece sobre el derecho a la seguridad jurídica que "se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes," (Constitución de la República del Ecuador, 2008) ya que la generación de estos documentos precontractuales digitalmente no debe comprometer la seguridad jurídica, por tanto, la digitalización documental solo adquiere legitimidad plena cuando opera dentro de un marco normativo claro y bajo control institucional competente.

El Dr. Camilo Salinas Zamora (Notario 19), precisó que los documentos más recurrentes fueron aquellos "vinculados al catastro municipal y a la liquidación de tributos previos a la firma notarial" (Salinas Zamora, Notario 19). De este modo, se evidencia que la automatización se orienta principalmente hacia requisitos administrativos indispensables, fortaleciendo la eficiencia del trámite sin alterar la solemnidad del acto jurídico final.

Los entrevistados coincidieron en que la automatización documental ha facilitado el proceso de compraventa inmobiliaria, principalmente por la reducción de tiempos y la

simplificación de procedimientos, transformando la práctica en la función notarial contemporánea, pues la obtención digital de documentos permite que el proceso previo sea más ágil y ordenado, tomando en cuenta que "la doctrina especializada ha advertido que la digitalización sin garantías adecuadas puede erosionar la función preventiva del notariado y debilitar el valor probatorio del instrumento público." (Falbo, 2023; Llopis, 2023).

En este sentido, Patricio Belalcázar (2025) sostiene que la digitalización de los actos jurídicos y la progresiva incorporación del notariado electrónico "transforman los presupuestos clásicos de la actuación notarial, particularmente en lo relativo a la identificación de los otorgantes, la verificación de la capacidad jurídica, la expresión válida del consentimiento, la integridad del instrumento y su conservación".

De manera concordante, el Dr. Rómulo Joselito Pallo Quisilema (Notario 4) explicó que, gracias a la automatización, "los tiempos para realizar una escritura han mejorado significativamente," (Pallo Quisilema, Notario 4) incluso, el notario enfatiza que antes estos trámites podían tardar hasta una semana, mientras que actualmente pueden completarse en un solo día, lo cual demuestra que la tecnología ha incidido directamente en la eficiencia del tráfico inmobiliario.

Si bien los documentos precontractuales emitidos electrónicamente han adquirido mayor presencia, los resultados reflejan que aún existe debate respecto a su equiparación total con los documentos físicos, especialmente en ausencia de plataformas plenamente autorizadas, específicamente el Dr. Pablo Vásquez Méndez (Notario 16) advirtió que "todavía no está habilitada una plataforma oficial para la telematización de estos actos" (Vásquez Méndez, Notario 16). Este criterio evidencia que, aunque la digitalización avanza, su consolidación jurídica requiere mayor regulación institucional, protocolos uniformes y autorización expresa por parte del Consejo de la Judicatura, a fin de garantizar que la automatización no genere inseguridad normativa.

Por tanto, los documentos electrónicos poseen validez progresiva, pero su plena equivalencia exige un desarrollo normativo más específico dentro del Derecho Notarial

ecuatoriano, ya que si bien existe una Resolución 083-2020, emitida por el Consejo de la Judicatura, donde se establece de manera puntual en su artículo uno viabilizar el ámbito operativo para implementar actos notariales, a través de medios telemáticos, cuya disposición es obligatoria, tal como se dispone en el artículo dos, sin embargo su aplicación y práctica es muy limitado.

Otro hallazgo relevante es que los notarios perciben la automatización como un mecanismo complementario que fortalece la seguridad jurídica, en tanto permite detectar inconsistencias antes de la formalización del acto, el Dr. Salinas Zamora expresó que la automatización "representa un filtro adicional dentro del proceso." (Salinas Zamora, Notario 19) Sin embargo, también reconoció que estos filtros no son infalibles, pues "siempre pueden fallar en algún punto", lo que demuestra que la tecnología no elimina completamente los riesgos, sino que debe ir acompañada de revisión profesional.

En consecuencia, la automatización fortalece el control documental previo, pero no sustituye la función esencial del notario como garante de legalidad, autenticidad y seguridad jurídica en la compraventa inmobiliaria, tal como afirma Patricio Belalcázar (2025) "la actuación notarial digital solo resulta compatible con la fe pública cuando se establecen mecanismos robustos de identificación, plataformas seguras, auditorías permanentes y sistemas confiables de conservación de matrices digitales."

Uno de los aspectos centrales dentro de la hipótesis planteada es determinar si la automatización documental puede afectar o sustituir elementos esenciales del contrato, particularmente la voluntad y el consentimiento de las partes, los resultados permiten concluir que, si bien la digitalización contribuye al orden y registro de actuaciones previas, la voluntad contractual continúa perfeccionándose únicamente en el acto solemne de otorgamiento ante notario, tal como lo afirma Aranda Roberto (2019) "mediante el acuerdo de voluntades manifiesta el consentimiento, por medio de la palabra, la escritura o la tecnología, para celebrar distintos contratos, en los que se dan obligaciones de dar o de hacer, no hacer, dependiendo del contrato en que nos encontremos."

En este sentido, el Dr. Pablo Vásquez Méndez (Notario 16) explicó de forma clara que:

> La automatización permite tener un registro más claro de los pasos previos, pero la voluntad y el consentimiento real de las partes se dan antes de la firma de la escritura pública. La automatización permite simplemente que esos acuerdos queden registrados y se pueda dar seguimiento, pero lo que se formaliza en la escritura es el reflejo de lo que ya acordaron previamente. (Vásquez Méndez, Notario 16)

Esta respuesta resulta relevante porque evidencia que la automatización no sustituye la esencia del negocio jurídico, sino que actúa como soporte documental previo, toda vez que, el consentimiento sigue siendo un elemento personalísimo que requiere control notarial, especialmente en contratos de alta trascendencia patrimonial como la compraventa inmobiliaria.

A pesar de los avances, los entrevistados reconocen que la automatización no elimina completamente los riesgos jurídicos asociados a la documentación precontractual, en particular, se identifican preocupaciones relacionadas con errores administrativos, inconsistencias y posibles falsificaciones, el Dr. Salinas Zamora señaló que, aunque existen varias instancias de revisión, “todo es susceptible de falsificación,” asimismo, advirtió que incluso con filtros institucionales, pueden presentarse fallas, pues “yo he visto documentos con errores” (Salinas Zamora, Notario 19).

Esto permite interpretar que la automatización incrementa los mecanismos de control, pero no garantiza una seguridad absoluta, en consecuencia, la intervención humana del notario continúa siendo indispensable como medida de verificación jurídica y técnica, especialmente frente a eventuales irregularidades documentales, como funcionarios investidos de fe pública, según lo establecido en el artículo 6, de la Ley Notarial, así mismo, tal como demuestra de la Cruz (2024) en su estudio “la digitalización acelera trámites, pero eleva riesgos de suplantación y controversias sobre consentimiento si no existe validación robusta de identidad.”

Otro punto fundamental dentro de la discusión es el papel que mantiene el notario en un contexto de automatización progresiva, los resultados evidencian que, aunque los trámites se agilizan, la función notarial se reafirma como garante de legalidad, autenticidad y fe pública, el Dr. Pallo Quisilema sostuvo que la automatización ha mejorado los tiempos, pero ello no implica que el proceso pueda prescindir de la actuación notarial, ya que la escritura pública continúa siendo el acto constitutivo esencial.

Esto se relaciona con la doctrina de Anthony Moncayo & Carmen Delgado (2025), quien advierte que el notariado digital implica más que remplazar el papel; requiere redefinir elementos claves garantizándolos con tecnologías seguras, verificables y acordes a los principios constitucionales.” Por tanto, la automatización no elimina el rol del notario, sino que exige una adaptación institucional, donde la tecnología funcione como complemento y no como reemplazo de la fe pública.

Finalmente, los resultados permiten afirmar que uno de los mayores desafíos actuales no es técnico, sino normativo, si bien la automatización de documentos precontractuales avanza, aún carece de una estructura institucional plenamente consolidada que permita la telematización formal de estos actos dentro del sistema notarial ecuatoriano, el Dr. Vásquez Méndez indicó que “solo se permitiría mediante una plataforma autorizada por el Consejo de la Judicatura” (Vásquez Méndez, Notario 16).

Esto evidencia que, para garantizar seguridad jurídica y uniformidad, resulta indispensable aplicar plenamente la normativa ya existente sobre documentos electrónicos, como la Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos, y los lineamientos generales de la Regulación Notarial, que reconocen la validez de los documentos digitales siempre que se cumplan los requisitos de autenticidad, integridad y seguridad, solo una vez que estas normas se implementen de manera efectiva, será posible desarrollar regulaciones específicas que regulen de forma precisa la automatización de documentos precontractuales previos a la suscripción de la compraventa inmobiliaria en el país, evitando vacíos legales y garantizando seguridad jurídica.

En consecuencia, la hipótesis se confirma parcialmente, ya que existe automatización funcional y respaldo normativo general, pero su consolidación plena requiere primero la aplicación efectiva de la normativa vigente y, posteriormente, la creación de normas específicas para estos casos.

### 3.3. Revisión Documental

Es importante conocer que la automatización documental se configura como un fenómeno técnico-jurídico que transforma los procesos precontractuales sin alterar, por sí mismo, los principios estructurales del derecho contractual, en este sentido, la automatización documental consiste en el uso de plantillas dinámicas y formularios digitales que permiten generar borradores de contratos a partir de datos ingresados manual o automáticamente, esta forma de automatización reduce errores humanos, agiliza la elaboración de documentos y estandariza las cláusulas conforme a la normativa vigente, en el ámbito inmobiliario resulta especialmente útil para la generación de promesas de compraventa, certificados de gravamen, autorizaciones y otros anexos necesarios para la formalización ante notaría, esta conceptualización permite comprender que la automatización no sustituye la voluntad jurídica, sino que actúa como un mecanismo instrumental que debe someterse a los mismos requisitos de validez exigidos por el ordenamiento jurídico.

La constitucionalidad de estos procesos se encuentra condicionada por el principio de seguridad jurídica, reconocido en el artículo 82 de la Constitución de la República del Ecuador, el cual exige normas claras, públicas y aplicadas de manera uniforme, la Corte Constitucional ha precisado que la seguridad jurídica implica previsibilidad y confianza legítima en la actuación estatal y privada, lo que obliga a que los sistemas automatizados utilizados en actos jurídicos permitan verificación, control y corrección, evitando escenarios de indefensión o incertidumbre jurídica (Corte Constitucional del Ecuador, 2020).

Desde el derecho civil, los requisitos esenciales del contrato consentimiento libre de vicios, capacidad legal y licitud del objeto mantienen plena vigencia en contextos digitales,

la doctrina civilista sostiene que el soporte electrónico del documento no altera estos elementos, pero advierte que los mecanismos automatizados pueden incidir en la comprensión real del contenido contractual, razón por la cual la automatización en la fase precontractual debe garantizar claridad, información suficiente y ausencia de error (Falbo, 2023).

La Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos reconoce la equivalencia funcional entre los mensajes de datos y los documentos escritos, así como la validez jurídica de la firma electrónica, sin embargo, la doctrina especializada ha enfatizado que dicha equivalencia no es absoluta, sino condicionada al cumplimiento de estándares técnicos que aseguren autenticidad, integridad, disponibilidad y conservación del documento digital (Llopis, 2023), por consiguiente, la automatización documental solo produce efectos jurídicos plenos cuando se inserta en un marco técnico y normativo que permita verificar la fiabilidad del documento generado.

En el ámbito notarial, la fe pública constituye una potestad estatal delegada que confiere autenticidad y presunción de veracidad a los actos autorizados por el notario, la doctrina contemporánea coincide en que la fe pública no se agota en el soporte material del documento, sino que descansa en un conjunto de controles jurídicos sustanciales, por lo que, la automatización no implica una sustitución de las garantías jurídicas, por el contrario, exige una reconceptualización del rol del abogado y del notario, quienes deben asegurar que los actos generados por medios electrónicos respeten los principios de legalidad, consentimiento informado y seguridad jurídica**.**

Autores especializados en notariado electrónico sostienen que la digitalización de actos notariales es jurídicamente admisible únicamente cuando se preserva el núcleo esencial de la función fedataria, esto es, la identificación efectiva de los comparecientes, la verificación de la capacidad y la constatación de la voluntad libre de vicios (Belalcazar, 2026), a raíz de esto se puede decir que, el notariado electrónico no representa una ruptura con el modelo tradicional, sino una evolución condicionada al fortalecimiento de los mecanismos de control.

Es importante saber que la prueba digital desempeña un papel central en la automatización documental, la doctrina procesal ha desarrollado el principio de equivalencia funcional, conforme al cual los documentos electrónicos pueden producir los mismos efectos probatorios que los documentos físicos, siempre que se garantice su autenticidad e integridad (Quirola & Carrera, 2025), motivo por el cual dentro del ámbito notarial, esta exigencia se intensifica, dado que el instrumento público cumple funciones probatorias, preventivas y legitimadoras, lo que exige sistemas de trazabilidad, sellado de tiempo y conservación segura de la información.

La Ley Orgánica de Protección de Datos Personales introduce un elemento transversal en este análisis, al imponer obligaciones estrictas respecto al tratamiento de información personal, la automatización documental en la compraventa inmobiliaria implica el procesamiento de datos sensibles, por lo que su legitimidad jurídica depende del cumplimiento de los principios de finalidad, proporcionalidad y seguridad, sin que la eficiencia tecnológica pueda justificar vulneraciones a los derechos de los titulares de los datos.

Desde la jurisprudencia constitucional, la Corte Constitucional del Ecuador ha desarrollado criterios relevantes sobre el uso de tecnología en procedimientos con efectos jurídicos, dentro de la Sentencia No. 65-20-IS/20, el Tribunal sostuvo que la exigencia de herramientas tecnológicas, como la firma electrónica, es constitucionalmente válida únicamente cuando no limita el acceso a derechos ni reduce las garantías del debido proceso, estableciendo que la tecnología debe actuar como un medio facilitador y no como una barrera.

De igual manera, en la Sentencia No. 2064-14-EP/21, la Corte reiteró que los procesos de digitalización administrativa y judicial deben respetar la tutela judicial efectiva y el derecho a la defensa, determinando que la modernización institucional no puede generar exclusión ni indefensión, la ratio decidendi (razón jurídica) de esta sentencia resulta aplicable al notariado electrónico, en tanto exige salvaguardas normativas y técnicas que preserven la igualdad y la seguridad jurídica frente a exigencias.

Finalmente, resulta pertinente conservar la referencia a tecnologías avanzadas, en tanto reflejan una proyección evolutiva del fenómeno estudiado, por tal motivo, los contratos inteligentes son un conjunto de promesas especificadas en forma digital, incluyendo los protocolos dentro de los cuales las partes cumplen las promesas; operan sobre tecnología blockchain y se ejecutan automáticamente cuando se cumplen condiciones predefinidas, aunque su aplicación en el ámbito inmobiliario ecuatoriano aún es incipiente**,** esta referencia permite contextualizar la automatización documental dentro de un proceso más amplio de transformación jurídica.

## CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

### CONCLUSIONES

La investigación realizada sobre las implicaciones jurídicas de la automatización de documentos precontractuales en los contratos de compraventa de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito, parroquia Mariscal Sucre, durante el primer semestre del año 2025, permite establecer las siguientes conclusiones definitivas:

- La automatización de los documentos precontractuales en la compraventa de bienes inmuebles constituye actualmente una realidad operativa dentro del sistema ecuatoriano, esta transformación digital se ha consolidado, principalmente, en la fase administrativa previa a la suscripción de la escritura pública, pues en la práctica los documentos que con mayor frecuencia se gestionan mediante plataformas digitales son aquellos indispensables para habilitar el acto notarial y registral, entre estos documentos destacan la cédula catastral, los certificados de gravámenes, las declaraciones del impuesto predial, las liquidaciones correspondientes a alcabala y, en general, aquellos habilitantes necesarios para formalizar la transferencia de dominio.

  La digitalización de estos trámites ha generado un impacto positivo al reducir considerablemente los tiempos de gestión y agilizar el tráfico inmobiliario, facilitando así el acceso y desarrollo de las operaciones de compraventa, sin

embargo, desde una perspectiva jurídica, su alcance implica una modernización de los documentos habilitantes sin sustituir las solemnidades legales que caracterizan al contrato de compraventa, en consecuencia, pese al avance tecnológico en la obtención y procesamiento de documentación previa, la validez y eficacia del contrato continúan dependiendo del estricto cumplimiento de los requisitos formales previstos en el ordenamiento jurídico ecuatoriano, especialmente aquellos vinculados a la escritura pública y al registro correspondiente como garantías fundamentales de la seguridad jurídica.

- Se concluye que la automatización de los documentos precontractuales incide directamente en la seguridad jurídica, en la medida en que permite una gestión más ágil y eficiente de la información necesaria para la compraventa inmobiliaria, ya que gracias a estos avances tecnológicos, se facilita el acceso a certificados, registros y documentos habilitantes que resultan indispensables para la correcta formalización del acto jurídico.

  Asimismo, en el Ecuador, los actos celebrados mediante medios electrónicos y los documentos digitales cuentan con validez jurídica conforme a lo establecido en la Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos, siempre que provengan de entidades oficiales competentes y estén respaldados por mecanismos de autenticación, como la firma electrónica, sin embargo, la investigación evidencia que dicha validez no se genera de manera automática únicamente por el hecho de que el documento se encuentre en formato digital, ya que aún persisten riesgos vinculados a inconsistencias en la información, errores administrativos o incluso posible falsificación documental.

  Por ello, la fe pública notarial continúa siendo un elemento esencial dentro del sistema jurídico, pues el notario actúa como garante de la legalidad y legitimidad del acto, donde su función resulta fundamental para verificar la identidad de las partes, su capacidad legal, la autenticidad de la documentación presentada y la

correspondencia entre la información digital y la realidad jurídica del inmueble, asegurando además que el consentimiento otorgado sea válido, libre e informado.

- El rol del notario en el Distrito Metropolitano de Quito no ha sido desplazado por la automatización de los documentos precontractuales, sino que ha experimentado un proceso de evolución y adaptación constante frente a los avances tecnológicos, en este nuevo contexto, sus funciones se han transformado, incorporando herramientas digitales que permiten una gestión más eficiente de los trámites, sin que ello implique la pérdida de su intervención esencial, ya que la actuación notarial se mantiene como un filtro jurídico indispensable que respalda la información automatizada, mediante procesos de verificación y validación de los documentos habilitantes necesarios para la compraventa inmobiliaria, frente a los riesgos identificados en la investigación, como inconsistencias, errores administrativos o posibles fraudes documentales, el notario cumple un papel fundamental como garante de la seguridad jurídica.

  Su función consiste en contrastar la información digital con la realidad física y legal del inmueble, asegurando que los datos presentados correspondan efectivamente a la situación jurídica del bien y que el acto de transferencia se celebre conforme a derecho, ya que si bien los avances tecnológicos contribuyen a agilizar los trámites y generar documentos de forma digital, la seguridad jurídica del proceso depende directamente de la validación notarial, ya que es esta intervención la que otorga certeza, legitimidad y confianza al acto jurídico celebrado.

- Finalmente, las principales limitaciones normativas que enfrenta el Ecuador en materia de automatización documental radican en la ausencia de una regulación específica que regule de manera integral la etapa precontractual en los contratos de compraventa inmobiliaria, ya que si bien el ordenamiento jurídico reconoce de forma general la validez de los documentos electrónicos y de los actos celebrados por medios digitales, aún no existen protocolos oficiales que establezcan

procedimientos claros y obligatorios para todas las instituciones que intervienen en este proceso.

Esta falta de estandarización genera un escenario en el que la automatización avanza de manera desigual, sin un marco institucional consolidado que garantice seguridad y coherencia en la gestión documental previa a la firma notarial, a ello se suma la implementación incompleta de plataformas tecnológicas oficiales, como el sistema PESNOT, así como la persistencia de prácticas administrativas tradicionales, evidenciadas, por ejemplo, en el rechazo injustificado de firmas electrónicas válidas o en la resistencia institucional a adoptar plenamente mecanismos digitales reconocidos legalmente.

En la práctica, muchas decisiones terminan dependiendo del criterio personal del funcionario que atiende el trámite, lo cual debilita la previsibilidad, la transparencia y la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, por ello, puede afirmarse que, para garantizar la legalidad, la transparencia del procedimiento y un consentimiento verdaderamente informado de las partes, resulta indispensable fortalecer el marco normativo ecuatoriano mediante la creación de reglas específicas, impulsando el uso obligatorio de plataformas institucionales, que aseguren una adecuada protección de los datos personales.

## RECOMENDACIONES

- Se recomienda al Consejo de la Judicatura a emitir un reglamento específico que estandarice el procedimiento para la validación de documentos precontractuales electrónicos, en los cuales establezcan directrices uniformes que eliminen la discrecionalidad de los funcionarios públicos y eviten el rechazo injustificado de documentos firmados electrónicamente, garantizando así la seguridad jurídica y la celeridad que la normativa vigente busca promover.
- Es fundamental promover la implementación definitiva y obligatoria de una plataforma tecnológica autorizada, como el sistema PESNOT mencionado en la investigación, que centralice y conecte de manera segura a las notarías y a los

comparecientes, esta digitalización reduciría significativamente los riesgos de errores humanos, inconsistencias en los datos y posibles fraudes en los documentos, garantizando que la información sea íntegra y confiable desde su creación hasta la firma de la escritura.

- Se sugiere desarrollar programas de capacitación técnica continúa dirigidos tanto a notarios como a funcionarios de dependencias públicas vinculadas al sector inmobiliario, ya que la investigación detectó una mentalidad costumbrista, como desafío principal, es necesario formar a los operadores en el uso y validación de firmas electrónicas y actos telemáticos para superar la resistencia, asegurando la plena eficacia de los documentos digitales.
- Se debe establecer un protocolo de verificación híbrida en las notarías que combine la eficiencia de la automatización con el control humano indispensable, se recomienda que, aunque los documentos habilitantes se gestionen de manera digital, el notario mantenga un control previo para verificar la capacidad legal y la libertad de consentimiento de las partes, evitando que la automatización se convierta en una deshumanización del acto jurídico.
- Se recomienda a los legisladores y autoridades competentes reforzar la normativa de protección de datos personales aplicada específicamente a los sistemas de gestión inmobiliaria, al automatizar el acceso a información patrimonial sensible, es necesario implementar auditorías de seguridad informática más rigurosas en las plataformas municipales y registrales para prevenir vulneraciones a la privacidad de los usuarios y garantizar la confianza en el sistema.

**BIBLIOGRAFÍA:**


Acosta, Z. (2009). *FUENTES DE INFORMACIÓN PARA LA RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN CUANTITATIVA Y CUALITATIVA*. Obtenido de https://www.studocu.com/cl/document/universidad-del-bio-bio/cuidados-de-enfermeria-del-adulto-en-comunidad/fuentes-de-informacion-1/27731073

Adame, A. (2017). *Homenaje a Miguel Ángel Zamora y Valencia. Colección Colegio de Notarios del Distrito Federal*. Obtenido de https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/11/5040/18.pdf

Aponte, E. (2009). *La importancia de la protección de datos de caracter personal en las relaciones comerciales*. Obtenido de https://share.google/2AxkIPH1AcwsM0j66

Araujo, S. (2018). *LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE UN BIEN INMUEBLE DE OTRO CANTÓN DISPUESTO EN SENTENCIA POR UN JUEZ EN UN JUICIO ORDINARIO DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO* . Obtenido de https://dspace.uniandes.edu.ec/handle/123456789/9461

Arrache, J. (2007). *EL NOTARIO PÚBLICO FUNCIÓN Y DESARROLLO HISTÓRICO*. Obtenido de http://www.revistajuridicaonline.com/wp-

Asamblea Nacional del Ecuador . (2008). *Constitución de la República del Ecuador*. Obtenido de https://share.google/WWqqbqTJ6lBn4Vufh

Asamblea Nacional del Ecuador. (2002). *Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos*. Obtenido de https://www.telecomunicaciones.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2012/11/Ley-de-Comercio-Electronico-Firmas-y-Mensajes-de-Datos.pdf

Asamblea Nacional del Ecuador. (2016). *Ley Notarial*. Obtenido de http://www.gob.ec/sites/default/files/regulations/2018-10/Ley%20Notarial.pdf

Asamblea Nacional del Ecuador. (2021). *Ley Orgánica de Protección de Datos Personales*. Obtenido de https://share.google/6pvDWe3ZrkmiUDgir

Benalcázar, P. (2025) La función notarial frente a la digitalización de los actos jurídicos: límites, garantías y riesgos en el notariado electrónico. Obtenido de https://www.dominiodelasciencias.com/ojs/index.php/es/article/view/4674/9085

Campos, Y. (2021). *TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN*. Obtenido de https://cms.usanmarcos.ac.cr/sites/default/files/tecnicas-de-investigacion.pdf

Castañeda, J. (1969). *El Contrato Bilateral*. Obtenido de https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5143964.pdf

Centro Regional para el Fomento del Libro el América Latina y el Caribe. (2025). *Etapas de la contratación*. Obtenido de http://cerlalc.org/recomendaciones-para-autores/etapas-

Chiriboga, A. (2010). *INTRODUCCION AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD*. Obtenido de https://repositorio.utn.edu.ec/bitstream/123456789/525/4/04%20ISC%20154%20CAP

CORTE PROVINCIAL DE JUSTICIA DE PICHINCHA. (2022). *Juicio No. 17250-2022-00095*. Obtenido de https://esacc.corteconstitucional.gob.ec/storage/api/v1/10_DWL_FL/e2NhcnBldGE6J3NvcnRlbycsIHV1aWQ6JzFhNTAzMjBkLTAzMDgtNDU0NS1iZGNkLWMzZDA4YTlhNDhhMS5wZGYnfQ%3D%3D?utm_source

Corte Constitucional del Ecuador. (2021). CASO No. 2064-14-EP. Obtenido de https://share.google/fdw44UCLkModq8la5

Corte Constitucional del Ecuador. (2021). CASO No. 65-20-IS. Obtenido de https://share.google/HFY5S5xjVfyLHkK6M

De La Cruz Armas, A. (2024). El contrato electrónico y su impacto en la función notarial en Lima Norte: Un estudio cualitativo de 2023. Estudios y Perspectivas: Revista Científica y Académica, 4(3), 2188–2208. https://doi.org/10.61384/r.c.a.v4i3.539

Dominguez, M. (2020). *Legaltech: avances y proyecciones*. Obtenido de https://dialogospunitivos.com/wp-content/uploads/2020/06/Entre-l%C3%ADneas-14.pdf

Ecuador, A. N. (2009). *Código Orgánico de la Función Judicial*. Obtenido de https://biblioteca.defensoria.gob.ec/handle/37000/3363

Ecuador, A. N. (2022). *Código Civil*. Obtenido de https://share.google/kxFIEShi9uY52VU4A

Falbo, S. (2023). Hacia la implementación de la actuación notarial en el ámbito digitalen el derecho argentino. Revista de Derecho Notarial y Registral, 9, 22–42.https://doi.org/10.37767/2362-3845(2022-2)002

Flores, E. (2025). *LA GESTIÓN DOCUMENTAL: AUTOMATIZACIÓN Y COMUNICACIÓN EFECTIVA COMO FACTORES CLAVE*. Obtenido de https://ve.scielo.org/scielo.php?pid=S2665-03982024000202090&script=sci_arttext

Fundación IFRS. (2018). *Contratos Onerosos—Costo de Cumplimiento de un Contrato*. Obtenido de https://www.ifrs.org/content/dam/ifrs/project/onerous-contracts-cost-of-fulfilling-a-contract-amendments-to-ias-37/ed-onerous-contracts-december-2018-es.pdfContratos

García, A. (2019). *La Compraventa con Reserva de Dominio a la luz del nuevo Código de Comercio: Efectos entre las partes y Reformas aplicadas*. Obtenido de https://share.google/ogYuAhbHcMS2duZtQ

Godoy, F. (2020). *LEGAL TECH: UNA VISIÓN DE CAMBIO PARA EL MERCADO LEGAL*. Obtenido de https://derecho.udd.cl/actualidad-juridica/files/2021/01/AJ42-P159.pdf

González, N. (2025). *Los smart contracts (contratos inteligentes) y blockchain* . Obtenido de https://repositorio.uasb.edu.ec/bitstream/10644/10477/1/T4560-MDT-Gonzalez-Los%20smart.pdf

Guambuguete, U. (2014). *La Promesa de Compraventa y sus Efectos Legales en la Legislación Ecuatoriana*. Obtenido de https://core.ac.uk/download/pdf/71903987.pdf

Guerrero, J. (2013). *El error como oportunidad de aprendizaje desde la diversidad en las prácticas evaluativas*. Obtenido de https://share.google/C9zOPZOdoJZxIcRUT

Hinostroza, M. (2023). *LA AUTOMATIZACIÓNDEPROCESOS, PILAR FUNDAMENTALDELA TRANSFORMACIÓNDIGITAL*. Obtenido de https://biblioteca.inclusion.gob.ec/bitstream/21000/188/1/Automatizaci%C3%B3n%2

Lojano, L. (2021). *LAS PLATAFORMAS DIGITALES Y SU PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN DESDE EL DISEÑO GRÁFICO DE UNA PROPUESTA DE NEGOCIO*. Obtenido de https://dspace.uazuay.edu.ec/bitstream/datos/11031/1/16573.pdf

López, P. (2018). *Las relaciones entre la tutela precontractual y contractual del acreedor: la conexión y la proyección-absorción*. Obtenido de http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-68512018000100051

Lucero, D. (2014). *Contrato de compra venta de bienes y las consecuencias que genera su incumplimiento en la Legislación Mercantil*. Obtenido de https://www.dspace.uce.edu.ec/entities/publication/8c54d1b5-697b-44ab-af3f-8816c41ff50b

Martinez, M. (2014). *EL ERROR VICIO DEL CONSENTIMIENTO*. Obtenido de https://repositorio.comillas.edu/rest/bitstreams/1420/retrieve

Mora, J., & Romo, D. (2024). *EL NEGOCIO DEL LEGAL TECH. UNA REVISIÓN BIBLIOGRÁFICA*. Obtenido de https://revistas.uta.edu.ec/erevista/index.php/dide/article/download/2041/2435

Moncayo, A., & Delgado, C. (2025). *El impacto de la digitalización en el ejercicio notarial en Ecuador: Un análisis con estudio de caso práctico.* Obtenido de *https://polodelconocimiento.com/ojs/index.php/es/article/view/11071/html*

Nuñez, J. (2017). *LOS MÉTODOS MIXTOS EN LA INVESTIGACIÓN EN EDUCACIÓN HACIA UN USO REFLEXIVO*. Obtenido de http://www.scielo.br/j/cp/a/CWZs4ZzGJj95D7fK6VCBFxy/?format=pdf&lang=es

Organización de Estados Americanos . (2021). *Principios Actualizados sobre la Privacidad y la Protección de Datos Personales*. Obtenido de https://www.oas.org/es/sla/cji/docs/Publicacion_Proteccion_Datos_Personales_Principios_Actualizados_2021.pdf

Palacio, A. (2023). *MAESTRIA EN DERECHO INFORMATICO Y DE LAS NUEVAS TECNOLOGIAS*. Obtenido de https://bdigital.uexternado.edu.co/entities/publication/d22d3857-f43e-4d0c-bf20-42dcdfb3ac12

Polo, E. (2018). *LOS PRINCIPIOS DE APLICACIÓN DE LOS DERECHOS EN LA CONSTITUCIÓN ECUATORIANA: UNA MIRADA DESDE LA DOCTRINA Y LA JURISPRUDENCIA*. Obtenido de https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/7190616.pdf

Quisbert, E. (2006). *Principios Constitucionales*. Obtenido de https://ermoquisbert.tripod.com/dc/05.pdf

Quirola, N., & Carrera, G. (2025). *Análisis jurídico de los documentos digitales como medios de prueba en el COGEP y su precisión probatoria*. Obtenido de https://doi.org/10.5281/zenodo.18125119

Ramirez, E. (2019). *El objeto de conocimiento en la investigación cualitativa: un asunto epistemológico*. Obtenido de https://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1665-70632019000400424

Ramos, C. (2020). *LOS ALCANCES DE UNA INVESTIGACIÓN*. Obtenido de https://cienciamerica.edu.ec/index.php/uti/article/view/336/622

Real Academia Española. (2025). *Diccionario de la Lengua Española*. Obtenido de https://dle.rae.es/requisito

Real Academia Española. (2025). *Solemnidad*. Obtenido de https://dle.rae.es/solemnidad

Rincón, E. (2022). *Contratosinteligentes y automatización como desarrollos aplicados del legaltech en Colombia*. Obtenido de http://www.scielo.br/j/rdgv/a/qWGF349kYysjJtZdKnV3zTG/?format=pdf&lang=es

Rosero, A. (2003). *LA SEGURIDAD JURIDICA EN EL ECUADOR. CONTRIBUCION DE LA PROCURADURIA GENERAL DEL ESTADO*. Obtenido de http://repositorio.iaen.edu.ec/xmlui/handle/24000/5232

Roberto, A. (2019). *La manifestación de la voluntad en los contratos como elemento fundamental para celebrarlos. Obtenido de https://www.ecorfan.org/republicofperu/research_journals/Revista_de_Aplicaciones_del_Derecho/vol3num10/Revista_de_Aplicaciones_del_Derecho_V3_N10_4.pdf*

Sánchez, M. (2005). *La metodología en la investigación*. Obtenido de https://repositorio.flacsoandes.edu.ec/server/api/core/bitstreams/f967e079-30cf-4f6e-9bd1-2212acd22210/content

Trapani, D. (2013). *EL PRINCIPIO DE INSCIPCIÓN EN EL DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO*. Obtenido de https://escribanos.org.ar/rnotarial/wp-content/uploads/2015/09/RNCba-50-1985-03-Doctrina.pdf

Vargas, L. (2013). *Contrato de Compraventa*. Obtenido de https://derechoecuador.com/contrato-de-compra-venta/

Veiga, J. (2008). *Modelos de estudios en investigación aplicada*. Obtenido de https://scielo.isciii.es/pdf/mesetra/v54n210/aula.pdf

Vidal, I. (2020). *Consentimiento en el contrato: causal de nulidad y no de anulabilidad*. Obtenido de https://repositorio.cidecuador.org/bitstream/123456789/1207/1/Articulo_4_Lex_N9V

Watkins, K. (2020). *MÉTODOS CUANTITATIVOS DE ANÁLISIS*. Obtenido de https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/13/6180/7.pdf