



UNIVERSIDAD LAICA VICENTE ROCAFUERTE

DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y DERECHO

CARRERA DE DERECHO

**MODALIDAD COMPLEXIVO PREVIO A LA OBTENCIÓN
DEL TÍTULO
DE
ABOGADA**

CASO DE ESTUDIO

**VALIDEZ DE LOS PODERES PARA LA COMPRAVENTA DE BIENES
INMUEBLES ANTE NOTARÍA.**

AUTOR

CAMILA JAMILET PIMENTEL MONTEROS

GUAYAQUIL

2025



PIMENTEL MONTEROS CAMILA

8%
Textos
sospechosos



8% Similitudes
 4% similitudes entre comillas
 0% entre las fuentes mencionadas
 2% Idiomas no reconocidos (ignorado)
 25% Textos potencialmente generados por la IA (ignorado)

Nombre del documento: PIMENTEL MONTEROS CAMILA.pdf
 ID del documento: 0355dcd288485d748e04ea146096f2727f9239d
 Tamaño del documento original: 244,08 kB

Depositante: María Fernanda Carvajal Muñoz
 Fecha de depósito: 20/8/2025
 Tipo de carga: interface
 fecha de fin de análisis: 20/8/2025

Número de palabras: 4919
 Número de caracteres: 32.045

Ubicación de las similitudes en el documento:



Fuentes principales detectadas

N°	Descripciones	Similitudes	Ubicaciones	Datos adicionales
1	www.gob.ec https://www.gob.ec/sites/default/files/regulations/2018-10/Ley Notarial.pdf 15 fuentes similares	3%		Palabras idénticas: 3% (147 palabras)
2	repositorio.usfq.edu.ec https://repositorio.usfq.edu.ec/bitstream/23000/12534/1/208811.pdf 22 fuentes similares	3%		Palabras idénticas: 3% (142 palabras)
3	Documento de otro usuario #40635f Viene de de otro grupo 21 fuentes similares	3%		Palabras idénticas: 3% (140 palabras)
4	defensa.gob.ec https://defensa.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2021/02/Constitucion-de-la-Republica... 17 fuentes similares	2%		Palabras idénticas: 2% (86 palabras)
5	repositorio.uteq.edu.ec La responsabilidad de los notari@s en el derecho a la s... http://repositorio.uteq.edu.ec/handle/43000/1220 16 fuentes similares	1%		Palabras idénticas: 1% (67 palabras)

Fuentes con similitudes fortuitas

N°	Descripciones	Similitudes	Ubicaciones	Datos adicionales
1	Documento de otro usuario #a26631 Viene de de otro grupo	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (38 palabras)
2	Documento de otro usuario #cf1cc9 Viene de de otro grupo	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (32 palabras)
3	Documento de otro usuario #172f07 Viene de de otro grupo	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (31 palabras)
4	localhost Alternativa en la mediación notarial para la solución de conflictos. http://localhost:8080/xmlui/bitstream/3317/16689/3/T-UCSG-POS-DDNR-44.pdf.txt	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (28 palabras)
5	localhost La seguridad jurídica en el procedimiento de la acción de protección e... http://localhost:8080/xmlui/bitstream/3317/16819/3/T-UCSG-POS-MDC-232.pdf.txt	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (25 palabras)



Firmado electrónicamente por:
MARIA ELENA GARCIA LARA
 Validar únicamente con FirmaEC

DECLARACIÓN DE AUTORÍA Y CESIÓN DE DERECHOS PATRIMONIALES

Como estudiante egresada CAMILA JAMILET PIMENTEL MONTEROS, declaro bajo juramento, que la autoría del presente Caso de Estudio (Validez de los Poderes para la Compraventa de Bienes Inmuebles ante notaría), corresponde totalmente a la suscrita y me responsabilizo con los criterios y opiniones científicas que en el mismo se declaran, como producto de la investigación realizada.

De la misma forma, cedo los derechos patrimoniales y de titularidad a la UNIVERSIDAD LAICA VICENTE ROCAFUERTE DE GUAYAQUIL, según lo establece la normativa vigente.

Autora



Firma:

Camila Jamilet Pimentel Monteros

C.I. 0951629534

ÍNDICE GENERAL

I.	INTRODUCCIÓN	1
1.1.	Antecedentes.....	1
1.2.	Marco normativo y función Notarial	1
1.3.	Planteamiento del caso	2
1.4.	Objetivo General	2
1.5.	Objetivos Específicos	2
1.6.	Preguntas de investigación.....	2
II.	ANÁLISIS	4
2.1.	La seguridad y la fe pública en la función notarial	4
2.2.	Validez del Poder para la Compraventa de un Inmueble	5
2.3.	Actuación del Notario Frente a Poderes Insuficientes	6
2.4.	Admisibilidad de documentos: Instrumentos Auténticos.	7
2.5.	Consecuencias Jurídicas para el Notario	8
2.5.1	Nulidad del contrato	9
2.5.2	Responsabilidad Civil.....	9
2.5.3	Responsabilidad Administrativa	10
2.5.4.	Responsabilidad Penal	10
2.6.	Responsabilidad de Actores: Notario, Mandatario y Mandante....	11
2.6.1	Responsabilidad del Mandatario (Apoderado).....	11
2.6.2	Responsabilidad del Notario.....	11
2.6.3.	Responsabilidad del Mandante.....	12
III.	PROPUESTA	13
3.1.	Fundamentación Jurídica.....	13
3.2.	Propuesta de actuación para el notario	13
3.3.	Pretensión Concreta	14

IV.	CONCLUSIONES	15
	4.1. Objetivos cumplidos y preguntas resueltas	15
V.	REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	17

I. INTRODUCCIÓN

1.1. Antecedentes

El presente caso de estudio se enfoca en una situación de alta relevancia dentro del ejercicio de la función notarial en el Ecuador, La autorización de una escritura pública de compraventa de un bien inmueble cuando intervienen apoderados en representación de las partes contratantes. En este escenario que es común en la práctica, presenta un desafío, ya que dos personas, actuando como apoderados del comprador y del vendedor, solicitan que un notario autorice la venta de una propiedad en el cantón Durán. El notario debe verificar la validez de los poderes que le presentan. El problema surge porque uno de los poderes es muy antiguo y no tiene las facultades para vender el inmueble, mientras que el otro, a pesar de ser reciente y contener las facultades adecuadas, se presenta solo como una impresión simple, no el original ni una copia certificada.

En este tipo de actos, la validez y suficiencia de los poderes presentados resultan esenciales para garantizar la seguridad jurídica de la transacción de bienes, evitando así futuros conflictos legales. La importancia radica en que, una adecuada verificación de estos documentos por parte del notario, dependerá la legitimidad del proceso de compraventa y la protección efectiva de los derechos tanto del comprador como del vendedor.

Martínez (2022) afirma que los notarios son seleccionados a través de concursos de méritos y oposición, donde se evalúa su trayectoria profesional, su ética, su comprensión en la materia y sus capacidades como profesionales del derecho.

En particular, la compraventa de bienes inmuebles, debido a su importancia en el ámbito económico y jurídico, requiere de un estricto cumplimiento de las formalidades legales, especialmente cuando la voluntad de las partes es expresada por medio de representantes legales mediante poder.

1.2. Marco normativo y función Notarial

La función del notario está regulada por varias leyes que garantizan la seguridad y validez de los trámites notariales. Principalmente, se rige por la Constitución de la República del Ecuador, la Ley Notarial y otros reglamentos relacionados. Estos cuerpos normativos, cumplen un rol central al establecer las

condiciones y procedimientos que deben observarse para otorgar actos con valor jurídico a través de la intervención de notarios.

Martínez (2016), explica que la finalidad de la función notarial es asegurar que un documento y su contenido sean verídicos y válidos ante la ley. Es decir, que el trabajo del notario no se basa solo en validar actos notariales, su verdadera función es dar fe de la autenticidad del contenido y ofrecer credibilidad legal, para prevenir futuros conflictos entre las partes. Así mismo, Delgado (2019) afirma que la fe pública de los notarios es la base de su función social porque brinda seguridad a los actos que autorizan.

1.3. Planteamiento del caso

El presente caso, plantea interrogantes que buscan determinar cómo debe actuar el notario cuando un documento no cuenta con los requisitos legales pertinentes, cuál es la responsabilidad que recae sobre el notario y las partes involucradas y cuáles son las consecuencias de pasar por alto estas carencias de formalidades en los documentos.

1.4. Objetivo General

Examinar el rol del notario como garante de la seguridad jurídica en la compraventa de bienes inmuebles, a través de la adecuada revisión de documentos.

1.5. Objetivos Específicos

- Identificar los requisitos formales que debe cumplir un poder para la enajenación de bienes inmuebles.
- Determinar el procedimiento adecuado que debe seguir el notario ante la presentación de poderes con insuficiencias.
- Analizar las consecuencias y responsabilidades jurídicas del notario, el mandatario y el mandante ante la autorización de una compraventa con poderes insuficientes.

1.6. Preguntas de investigación

1. ¿Qué requisitos debe cumplir un poder para que sea válido en la celebración

de una escritura pública de compraventa de un bien inmueble?

2. ¿Cómo debe proceder el notario ante la presentación de un poder antiguo y genérico que no autoriza expresamente la venta de inmuebles?
3. ¿Es admisible la presentación de una copia simple del poder? ¿Qué tipo de documento debe exigirse para continuar con el acto?
4. ¿Qué consecuencias jurídicas podrían derivarse para el notario si autoriza el contrato sin verificar adecuadamente las facultades de los mandatarios?
5. En caso de controversia futura, ¿Quién asumiría la responsabilidad por una venta realizada con un poder insuficiente: el notario, el mandatario o el mandante?

II. ANÁLISIS

En las operaciones inmobiliarias, especialmente cuando interviene la figura del mandato, se exige un análisis detallado de los requisitos legales y las responsabilidades de las partes, dada la naturaleza compleja de estas transacciones. En el Ecuador, la compraventa de bienes inmuebles es un acto jurídico significativo que, para su plena validez, requiere la solemnidad de la escritura pública. De esta manera, la verificación minuciosa de las facultades del mandatario por parte del notario es primordial para garantizar la protección del derecho de propiedad, es decir, que el notario debe asegurar que quien firme la escritura cuenta con la autorización del mandante para realizar cierto acto.

En estos casos, se relacionan diversas normativas, como el Código civil, la Ley Notarial y la Constitución, ya que en ellas se abordan cuestiones sobre la validez de los poderes, la actuación del notario, las consecuencias de autorizar un acto contrario a la ley y a los principios constitucionales, que afectan derechos fundamentales de las partes.

2.1. La seguridad y la fe pública en la función notarial

La función notarial es fundamental en el sistema jurídico, de la cual forma parte, el notario quien esta investido de fe pública por parte del estado, por ende, puede intervenir en actos jurídicos en los que debe garantizar seguridad y certeza del proceso. Dicho de otro modo, su participación en estos procesos legales es clave para prevenir disputas y asegurar que los derechos de quienes acuden a sus servicios estén protegidos.

La Ley Notarial de (1966), el cuerpo normativo específico que rige la actividad, define a los notarios como: "funcionarios investidos de fe pública para autorizar, a requerimiento de parte, los actos, contratos y documentos determinados en las leyes" (Art. 6). Así mismo, López Mora (2016), lo define como: "un órgano dotado de tal potestad que su investidura le otorga el poder estatal" (p. 8). Esta definición recalca que su función es de carácter público y que el estado es el quien les otorga la facultad para ejercerla.

La fe pública que otorgan los notarios a los actos jurídicos constituye un componente fundamental que garantiza su autenticidad y eficacia probatoria, fortaleciendo así la seguridad jurídica en las relaciones y transacciones legales. (Minchala Orellana, 2024).

El notario debe salvaguardar la seguridad jurídica en cada uno de los trámites que valida. Según, Suárez et al. (2022) el objetivo central de la actividad notarial es asegurar la seguridad jurídica y contractual en cada acto o contrato, apegándose a los principios notariales y a la normativa vigente.

La Constitución de la República del Ecuador (2008), establece lo siguiente: “El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes” (Art. 82).

La actuación del notario, por tanto, se configura como un control de legalidad previo, una salvaguarda que busca evitar que actos viciados o contrarios a la ley sean revestidos de la solemnidad del instrumento público y accedan al tráfico jurídico.

2.2. Validez del Poder para la Compraventa de un Inmueble

El proceso de comprar o vender un bien inmueble es muy importante, tanto por su valor económico como por sus implicaciones legales. Por ello, las leyes en Ecuador lo definen como un acto solemne. Esto quiere decir que, para que sea válido, no basta con el acuerdo entre las partes, sino, que deben seguir una serie de formalidades específicas establecidas por la ley. Especialmente en los poderes especiales, como en este caso, debido a que estos poderes autorizan actos específicos y cualquier inconsistencia o falta de claridad en el poder puede invalidar completamente la escritura de compraventa.

Según lo dispuesto en el Código Civil (2005) define que: "un mandato como un contrato en que una persona confía la gestión de uno o más negocios a otra, que se hace cargo de ellos por cuenta y riesgo de la primera" (Art. 2020). Dentro del mismo Código Civil (2005) se establece lo siguiente: "El mandato no confiere naturalmente más que el poder de efectuar los actos de administración...Para todos los actos que salgan de esos límites, necesitará de poder especial" (Art. 2036).

En pocas palabras, para realizar una compraventa, el mandatario debe contar con un poder especial otorgado mediante escritura pública, donde consten las facultades de vender dicho inmueble. La escritura pública según Nima (2019), constituye un elemento esencial para formalizar los contratos de compraventa de bienes inmuebles, ya que, asegura su inscripción registral y brinda seguridad jurídica a las operaciones realizadas.

Por ende, el poder general que autorice actos de administración no es

suficiente para disponer de un bien raíz, a menos que incluya una cláusula que explícitamente confiera la facultad de vender. La Ley Notarial (1966) es clara al establecer que el notario debe "exigir la manifestación de los comprobantes legales de la capacidad y estado civil de los comparecientes, si la hacen a través de apoderado, cumplirá igual formalidad, constando las facultades del mandato" (Art.28).

Esto significa que el notario no solo debe comprobar la identidad y capacidad de las partes que intervienen, también deber revisar minuciosamente el poder cuando actúa en representación de otra persona, de esta manera podrá garantizar que el apoderado tiene atribuciones claras y específicas.

2.3. Actuación del Notario Frente a Poderes Insuficientes

Aunque la antigüedad del poder no lo invalida, puesto que, el poder sigue siendo válido hasta que se cumpla el plazo otorgado por el mandante en caso de que exista o hasta que el mandante lo revoque. Es necesario que el notario garantice que la intención del mandante de vender el bien inmueble esté reflejada en el poder. Adicional a ello, cabe mencionar que un poder puede perder su vigencia por la muerte de alguna de las partes.

La falta de la cláusula que autorice el bien inmueble es un defecto, ya que al ser un acto de tal importancia que afecta el patrimonio, se requiere un poder especial. Esta deficiencia sustancial le impide al notario autorizar la compraventa, puesto que el documento no refleja la voluntad del mandante de vender su propiedad.

El notario debe seguir y cumplir los deberes que le impone la Ley Notarial (1966), entre los cuales se encuentra: "receptar personalmente, interpretar y dar forma legal a la exteriorización de voluntad de quienes requieran su ministerio" (Art.19 literal a).

Esta ley no habilita al notario a suplir la falta de una facultad expresa para disponer de un bien inmueble, por el contrario, implica limitar de manera estricta el alcance de las facultades otorgadas, especialmente en actos de dominio que comprometen gravemente el patrimonio. Si el poder solo confiere facultades de administración, o si su redacción es ambigua en cuanto a la disposición de bienes, el notario, actuando con la debida diligencia, no debe autorizar el contrato. Navarro (2023) destaca que, en el ámbito de la jurisdicción voluntaria, corresponde al notario garantizar que los actos y hechos jurídicos se ajusten a las condiciones y formalidades legales, verificando además la capacidad y el consentimiento de las partes

involucradas.

Además, esta precaución ayuda a evitar posibles fraudes, de este modo, las transacciones de inmuebles se hacen con total seguridad y transparencia, lo que protege tanto al dueño del inmueble como a todas las personas que participan en el proceso. Si el mandatario no está dispuesto a corregir la irregularidad del poder, el, en cumplimiento de la ley, debe abstenerse de autorizar la escritura pública de compraventa. La Ley Notarial (1966), prohíbe a los notarios "autorizar escrituras de personas incapaces, sin los requisitos legales" (Art. 20, numeral 3).

La ausencia de las facultades suficientes y relevantes en un poder implica que la persona designada no cuenta con la autorización adecuada para presentar al mandante en la venta, por lo que, el notario debe actuar con responsabilidad y transparencia, dejando constancia escrita de su negativa, exponiendo con claridad sus motivos. Esta conducta no solo responde a un deber legal, también a la necesidad de proteger a las partes y a asegurar que los negocios jurídicos se desarrollen con seguridad y confianza, demostrando una vez más al notario como guardián de la legalidad.

2.4. Admisibilidad de documentos: Instrumentos Auténticos.

La validez de los documentos presentados ante el notario es fundamental para la legalidad de todo acto jurídico. En el ordenamiento ecuatoriano, el instrumento público, como lo son los poderes y escrituras, gozan de presunción de autenticidad y veracidad, lo que los distingue de otros documentos.

El Código Civil (2005) establece lo siguiente:

La forma de los instrumentos públicos se determina por la ley del lugar en que hayan sido otorgados" y, de manera fundamental, que la "autenticidad al hecho de haber sido realmente otorgados y autorizados por las personas y de la manera que en tales instrumentos se exprese (Art. 16).

La autenticidad es una cualidad que tiene el documento original y también sus copias cuando están certificadas oficialmente. Dicho de otro modo, resulta irracional que se intente respaldar una compraventa de un bien inmueble únicamente con una copia simple de un poder, es decir, una fotocopia sin certificación. Una copia sin certificación no garantiza que el poder sea válido, no haya sido modificado o incluso revocado. Al no contar con la verificación notarial que confirme su relación con el original, pierde fuerza probatoria para un acto tan solemne. Por ello, el notario tiene el

deber de verificar el contenido de los documentos, asegurándose de que el poder presentado cumpla con las formalidades legales y goce de legitimidad. Para que el acto pueda continuar, es obligatorio presentar el poder original o copia certificada. Estos documentos pueden ser emitidos por el notario que creó el poder o por el que tiene a cargo el protocolo.

Estas copias certificadas cuentan con fe pública otorgada por el notario que las emite, quien garantiza su autenticidad respecto del documento original, por ello, poseen la misma fuerza o valor probatorio.

Al exigir estos documentos auténticos y certificados se previenen fraudes, protegen la propiedad de la persona, garantiza la seguridad de las transacciones inmobiliarias. La Ley Notarial, busca certeza y trazabilidad en los actos notariales al requerir contacto con las partes, lo que refuerza la necesidad de siempre revisar la información proporcionada.

En concordancia con lo antes mencionado, la Ley Notarial (1966), establece que el notario debe examinar lo siguiente antes de redactar una escritura:

1.- Antes de redactar una escritura pública, debe examinar el notario: 1.- La capacidad de los otorgantes; 2.- La libertad con que proceden; 3.- El conocimiento con que se obligan; y, 4.- Si se han pagado los derechos fiscales y municipales a que está sujeto el acto o contrato. La omisión de este deber no surtirá otro efecto que la multa impuesta por la Ley al notario. (Art. 27)

2.5. Consecuencias Jurídicas para el Notario

Autorizar una escritura pública de compraventa de un inmueble con un poder que no reúne las facultades necesarias, resulta como una falta seria del notario. Puesto que, el notario tiene el deber de comprobar que quien actúa en representación de otra persona cuente con la capacidad legal para hacerlo. De no comprobar esta capacidad legal se viola la ley e incumple el principio de fe pública de resguardar los derechos de las partes. Un error de esta naturaleza trae consigo consecuencias legales para el notario, debido a que incumple su función principal que es garantizar todo acto que autorice se sustente con documentación válida y suficiente.

Cualquier acción u omisión de un servidor público que afecte derechos o cause un perjuicio genera consecuencias legales, pudiendo derivar responsabilidades administrativas, civiles o incluso penales, conforme lo dispone la ley.

Cevallos (2023) señala que cualquier documento elaborado sin cumplir los

requisitos formales previstos en la Ley Notarial y en el Código Orgánico General de Procesos carece de validez, pudiendo generar responsabilidades de carácter civil o penal.

Los notarios al ejercer una función pública delegada por el estado y contar con fe pública, están igualmente sujetos a este régimen, ya que sus faltas comprometen la seguridad jurídica y los derechos de quienes intervienen en actos notariales.

Las principales consecuencias jurídicas que se derivarían para el notario son:

2.5.1 Nulidad del contrato

La consecuencia más directa e inmediata de la autorización de un acto con poder insuficiente es la nulidad absoluta del contrato de compraventa. El Código Civil (2005) es categórico al afirmar que "Los actos que prohíbe la ley son nulos y de ningún valor; salvo en cuanto designe expresamente otro efecto que el de nulidad para el caso de contravención" (Art. 9). La venta de un bien inmueble sin la debida facultad del apoderado o sin la ratificación del mandante es un acto que carece de un elemento esencial para su validez, como el consentimiento debidamente manifestado del titular del derecho de propiedad, o de su representante legítimamente facultado.

López (2024) refuerza esta idea al señalar que la principal tarea del notario, al participar en la elaboración de un documento público, es garantizar que se cumplan todos los requisitos y formalidades que exige la ley, de modo que ese documento tenga plena validez legal y pueda producir efectos jurídicos con total seguridad.

2.5.2 Responsabilidad Civil

Si como resultado de la nulidad del contrato, alguna de las partes sufre un daño económico, por ejemplo, el comprador actuó de buena fe y ya había invertido dinero en la adquisición del inmueble, el notario podría enfrentar una demanda civil con el fin de que repare los daños ocasionados. Esta responsabilidad no surge automáticamente, sino cuando se demuestra que el notario actuó con descuido o no cumplió con su deber de revisar cuidadosamente si el poder ´presentado era válido y contenía las facultades necesarias para realizar la venta. En otras palabras, si hubo falta de atención o negligencia al momento de ejercer su función, especialmente en la verificación de los documentos, el notario deberá asumir las consecuencias legales por el perjuicio ocasionado.

La responsabilidad civil del notario, al igual que la del mandatario, se

fundamenta en el principio de quien por dolo o culpa causa daño a otro esta obligado a indemnizarlo. De acuerdo a Gutiérrez (2024) la negligencia notarial permite que un acto viciado acceda al tráfico jurídico, generando un perjuicio directo.

2.5.3 Responsabilidad Administrativa

En el ámbito judicial y notarial, la responsabilidad administrativa garantiza la ética y la legalidad en el ejercicio de sus funciones públicas. Los notarios están sujetos a sanciones cuando incurren en infracciones disciplinarias durante el desempeño de sus actividades. Se aplican con el fin de preservar la integridad institucional y asegurar que las actuaciones de los notarios se ajusten al derecho.

Al respecto el Código Orgánico de la Función Judicial (2009) establece que “Las servidoras y los servidores de la Función Judicial serán sancionados por las infracciones disciplinarias que incurrieren en el ejercicio de sus funciones” (Art. 104). Así mismo, señala que las sanciones disciplinarias son: 1. Amonestación escrita; 2. Sanción pecuniaria que no exceda del diez por ciento de su remuneración mensual; 3. Suspensión del cargo, sin goce de remuneración, por un plazo que no exceda de treinta días; y, 4. Destitución” (Art. 105).

Estas sanciones buscan frenar conductas indebidas y promover el respeto a la ley, al debido proceso y a la ética profesional.

2.5.4. Responsabilidad Penal

Aunque menos frecuente, en situaciones donde la actuación del notario se enmarca dentro de un esquema doloso, es decir, si autoriza a sabiendas un acto que es simulado o que persigue un fin ilícito (como se prohíbe en el Art. 20, numeral 4, de la Ley Notarial), podría enfrentar cargos penales por delitos tipificados en el Código Orgánico Integral Penal (COIP). La Ley Notarial (1966) establece que “...La inobservancia de las otras formalidades no anulará las escrituras; pero los notarios podrán ser penados por sus omisiones con multas que no pasen de mil sucres.” (Art.48)

Estos delitos podrían incluir falsificación de documentos públicos, fraude, o complicidad en otros actos ilícitos, si se prueba la intencionalidad del notario en la comisión del ilícito.

2.6. Responsabilidad de Actores: Notario, Mandatario y Mandante

La asignación de responsabilidad en el caso de una venta inmobiliaria ejecutada con un poder insuficiente requiere un análisis diferenciado de la conducta y los roles de cada uno de los actores involucrados. La Constitución de la República del Ecuador (2008) afirma que: "Toda persona tiene derecho al acceso gratuito a la justicia y a la tutela efectiva, imparcial y expedita de sus derechos e intereses, con sujeción a los principios de inmediación y celeridad; en ningún caso quedará en indefensión" (Art.75).

Lo que garantiza que las partes afectadas dispongan de vías legales para buscar reparación.

2.6.1 Responsabilidad del Mandatario (Apoderado)

El mandatario que actúa sin poseer las facultades suficientes para el acto o que se excede de las que le fueron conferidas es el principal responsable directo frente al tercero de buena fe (el comprador) y, en última instancia, frente al mandante. Este individuo ha actuado más allá de los límites de su representación legal, y, en principio, el acto que realizó no vincula al mandante.

El mandatario deberá responder e indemnizar al comprador por los daños y perjuicios sufridos debido a la invalidez del contrato, lo que incluye la devolución del precio pagado, los intereses correspondientes y cualquier otro gasto o perjuicio directo derivado de la transacción. Frente al mandante, el mandatario es responsable por la extralimitación del mandato, conforme a las disposiciones del Código Civil sobre el contrato de mandato, específicamente el artículo 2049, que establece la responsabilidad del mandatario por los perjuicios que su negligencia cause al mandante.

2.6.2 Responsabilidad del Notario

La responsabilidad del notario se configura por su deber de control de legalidad y su función de fedatario público. La Ley Notarial (1966), en su artículo 28, impone al notario la obligación de verificar que "consten las facultades del mandato" cuando se comparece a través de apoderado. Si el notario, por negligencia o un error inexcusable, autoriza una escritura pública de compraventa basándose en un poder manifiestamente insuficiente o en una copia simple no certificada, incurre en responsabilidad por haber permitido la formalización de un acto jurídico viciado. La

Constitución de la República del Ecuador (2008), establece que "Las servidoras y los servidores públicos, administrativos o judiciales, que hayan causado daño a particulares, serán responsables por su dolo o negligencia, sin perjuicio de la responsabilidad que por tales actos corresponda al Estado." (Art.233). Por lo tanto, el notario, al ser un funcionario investido de potestad estatal, responderá directamente por su negligencia en la verificación de las facultades del poder, pudiendo ser demandado por los perjuicios causados a las partes. Su actuación es un factor concurrente en la generación del daño, al no haber impedido la consumación de un acto inválido.

2.6.3. Responsabilidad del Mandante

En principio, el mandante no asume responsabilidad alguna por una venta realizada con un poder insuficiente, siempre y cuando no haya tenido conocimiento previo del acto o no lo haya autorizado. El derecho a la propiedad, un derecho fundamental reconocido y garantizado por la Constitución de la República del Ecuador (2008) "El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental" (Art. 231).

La única excepción a la irresponsabilidad del mandante se presenta si este decide ratificar el acto con posterioridad. Si el mandante, con pleno conocimiento de la situación irregular, convalida voluntariamente la venta realizada por su mandatario sin facultades suficientes, entonces el acto se sana y el mandante asume plenamente todas las obligaciones y efectos jurídicos derivados de la compraventa. Sin esta ratificación, el mandante buscará la declaración de nulidad del contrato para proteger su derecho de propiedad y el estado jurídico de su patrimonio, pues la venta sin el poder suficiente es inoponible al mandante hasta que no sea ratificada.

III. PROPUESTA

Para abordar las complejidades y los riesgos identificados en las transacciones inmobiliarias con poder, se propone un enfoque que fortalezca el rol del notario y la seguridad jurídica.

3.1. Fundamentación Jurídica

Constitución de la República del Ecuador (2008)

Artículo 66, numeral 26, que reconoce y protege el derecho a la propiedad privada; artículo 82, que garantiza la seguridad jurídica; artículo 233, que establece la responsabilidad de los servidores públicos por negligencia o dolo.

Código Civil (2005)

Artículo 9 sobre la nulidad de los actos contrarios a la ley, artículo 16, sobre la autenticidad del documento público, artículo 2020 sobre el mandato y 2036 sobre la necesidad de poder especial en ciertos casos.

Ley Notarial (1966)

Artículos 6, 19,20, 27,28 que regulan la función notarial del notario y la obligación del notario de verificar las facultades necesarias.

Código Orgánico de la Función Judicial (2009)

Artículo 104 y 105 sobre las sanciones disciplinarias a servidores públicos incluyendo notarios.

3.2. Propuesta de actuación para el notario

Debe exigir un poder especial, específico y vigente que confiera las facultades para realizar la compraventa del bien inmueble, esta debe ser solicitado en original o en copia certificada y rechazar la copia simple o cualquier documento genérico sin facultades claras.

Negarse a autorizar la escritura pública, ya que el poder no cumple con los requisitos formales necesarios para la compraventa, debe dejar constancia por escrito la negativa fundamentando las razones y explicar a todas las partes los motivos del rechazo y la necesidad de subsanar estas deficiencias.

Exigir la presentación de un nuevo poder especial o una ratificación por parte del mandante, la cual debe ser expresa y formal. De esta manera, el notario se asegura que la voluntad respete los límites legales y proteja el patrimonio.

El proceso de compraventa no avanzará hasta que ambas partes subsanen las

deficiencias de sus respectivas representaciones. Adicional, el notario debe actuar con cautela para evitar autorizar actos fraudulentos, estas mediadas no solo protegen a las partes intervinientes, sino que fortalecen la confianza en la función notarial.

3.3. Pretensión Concreta

- Se propone que el Consejo de la Judicatura y la Dirección Nacional de Registros Públicos emitan un Reglamento o Instructivo de aplicación obligatoria que:
- Exija poderes con identificación específica del inmueble y facultades expresas de venta, invalidando cláusulas genéricas.
- Prohíba explícitamente la aceptación de copias simples de poderes, exigiendo siempre el original o copia certificada.
- Impulse el desarrollo de una plataforma tecnológica centralizada para la consulta en tiempo real de poderes y sus revocaciones en todo el país.
- Establezca programas de capacitación obligatoria para notarios sobre verificación de representación y consecuencias de la negligencia.

Con estas propuestas, se garantiza que las transacciones inmobiliarias con apoderados se realicen con seguridad jurídica, respetando la voluntad de las partes y evitando conflictos a futuro.

IV. CONCLUSIONES

Este análisis ha abordado de manera integral la problemática de los requisitos legales de los poderes en la compraventa de bienes inmuebles mediante escritura pública y sus implicaciones jurídicas ante su inobservancia, logrando satisfactoriamente los objetivos y respondiendo a las preguntas de investigación planteadas.

Los resultados obtenidos demuestran que la inobservancia de estos requisitos y la falta de diligencia notarial tiene un impacto directo y severo en la seguridad jurídica de las transacciones inmobiliarias y en la protección del derecho de propiedad. El caso práctico evidenció como la antigüedad de un poder sin facultades claras y la falta de autenticidad de otro poder comprometen fundamentalmente la legalidad del acto.

Por consiguiente, se debe fortalecer la capacitación de los notarios en la interpretación de los poderes y en la detección de posibles fallas. De este modo, la exhaustiva de los requisitos y normativas mejorará la transparencia en las operaciones inmobiliarias.

4.1. Objetivos cumplidos y preguntas resueltas

Se identificó que, para vender un bien inmueble con un poder, se deben cumplir requisitos específicos. El poder debe incluir de forma explícita la facultada de vender ese bien. Un poder general, o uno que no aclare la capacidad de venta, que no contenga cláusula especial expresa y vigente no es suficiente para realizar la transacción de manera legal.

Se determinó el procedimiento adecuado que debe seguir el notario ante la presentación de poderes con insuficiencias. El notario debe negarse a autorizar el acto y explicar las razones jurídicas a los involucrados, solicitando la subsanación de los errores, bien sea con un nuevo poder, una ratificación, o la presentación de un documento auténtico y original. Además, es primordial que el notario deje constancia escrita de su negativa y de las razones que lo motivan.

Se detallaron, los requisitos formales que debe cumplir un poder para la enajenación válida de un inmueble, destacando la necesidad de que sea otorgado en escritura pública, que contenga facultades específicas y expresas para la venta.

Así mismo, se determinó cuales son las consecuencias jurídicas y responsabilidades que recaen sobre las partes involucradas en el acto notarial, puesto que, los actos con poder insuficiente pueden llevar a la nulidad del proceso, con

responsabilidades, civiles, administrativas y penales para el notario en caso de dolo, además de la responsabilidad directa del mandatario que exceda sus facultades.

Finalmente, el notario como garante de la seguridad jurídica en este tipo de trámites, debe cumplir estrictamente estos parámetros que están especialmente establecidos en la ley notarial, a fin de, proteger a todas las partes involucradas y asegurarse de que cada acto jurídico se realice de manera segura y confiable.

V. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Asamblea Constituyente. (2008). Constitución de la República del Ecuador. Registro Oficial No. 449, 20 de octubre de 2008.
- Cevallos Cedeño, C. G. (2023). *Nulidad de las escrituras públicas y sus efectos* [Tesis de maestría, Universidad Laica Vicente Rocafuerte de Guayaquil]. Repositorio Institucional.
<http://repositorio.ulvr.edu.ec/bitstream/44000/6357/1/TM-ULVR-0617.pdf>
- Consejo de la Judicatura. (2009). *Código Orgánico de la Función Judicial* (Ley No. 0). Registro Oficial Suplemento No. 544, 9 de marzo. Última reforma: 26 de junio de 2025.
- Delgado Altamirano, G. W. (2019). *La responsabilidad civil de los notarios en los documentos públicos protocolares y el principio de la seguridad jurídica en la ley del notariado* [Tesis de pregrado, Universidad Señor de Sipán].
<https://repositorio.uss.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12802/5199/Delgado%20Altamirano%2c%20Guzm%c3%a1n%20Wilso.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Ecuador, Congreso Nacional. (1966, 11 de noviembre). Ley Notarial (Decreto Supremo No. 1404, Registro Oficial No. 158). Última reforma: 29 de julio de 2024.
- Ecuador, Congreso Nacional. (2005). Código Civil (Codificación No. 2005-010). Última reforma: 14 de marzo de 2022.
- Gutiérrez Córdor, C. A. (2024). Responsabilidad jurídica civil de los notarios ecuatorianos y mandatario o apoderado respecto de actuar frente a un poder revocado [Tesis de Maestría en Derecho, Mención Derecho Notarial y Registral, Universidad Regional Autónoma de Los Andes "UNIANDES"].
- Jaramillo-Suárez, G. K., Zambrano-Ávila, K. B., & Ramón-Merchán, M. E. (2022). Eficiencia y eficacia del servicio notarial en el Ecuador como garantía a la seguridad jurídica y contractual de los usuarios. *Dom. Cien.*, 8(3. Especial Agosto), 1077-1094.
- López Mora, J. P. (2016). Análisis de las principales facultades del notario según la Ley Notarial y revisión de algunas reformas de acuerdo al COGEP [Tesis de Abogado, Universidad Católica de Santiago de Guayaquil]. Repositorio de la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

<http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/4915/3/T-UCSG-PRE-JUR-DER-6.pdf>

- López Sánchez, R. J. (2024). Efectos jurídicos de la nulidad de contrato para el notario y las partes [Artículo científico previo a la obtención del grado académico de Magíster en Derecho Notarial y Registral]. Universidad Regional Autónoma de los Andes "UNIANDES".
- Martínez-Andrade, J. (2016). Apuntes del Derecho Notarial Ecuatoriano. Quito: Corporación de Estudios y Publicaciones.
- Martínez Pizarro, M. Y. (2022). *La falta de normativa en el derecho notarial y su incidencia en los actos de competencia del notario* [Tesis de pregrado, Universidad Laica Vicente Rocafuerte de Guayaquil]. Repositorio Institucional. <http://repositorio.ulvr.edu.ec/bitstream/44000/5425/1/T-ULVR-4412.pdf>
- Minchala Orellana, A. F. (2024). La Fe Pública Notarial y sus Efectos Jurídicos en la Legislación Ecuatoriana [Tesis de Maestría en Derecho, Mención Derecho Notarial y Registral, Universidad Regional Autónoma de Los Andes "UNIANDES"].
- Navarro Betancourt, D. C. (2023). La promesa de compraventa de un bien inmueble y sus efectos jurídicos [Tesis de Abogada, Universidad Regional Autónoma de Los Andes "UNIANDES"]. <https://dspace.uniandes.edu.ec/bitstream/123456789/16243/1/UI-DRE-PDI-001-2023.pdf>
- Nima Guerra, D. L. (2019). La escritura pública como eje del cambio: análisis del principio de libertad de forma y el carácter facultativo de la inscripción registral a través del contrato de compraventa sobre bienes inmuebles [Tesis para optar el Título de Abogado, Universidad de Piura]. <https://pirhua.udep.edu.pe/backend/api/core/bitstreams/a366b2bd-5120-47a3-ac3c-b48684d4ca17/content>