

**Nulidad de la Compraventa de Inmuebles de Adultos Mayores sin el Pago del Precio**

**Nullity of Real Estate Transactions Involving Seniors Without Payment of the Price**

*Oscar Omar Alban Villena, Pamela Jessenia Palate Cunalata & Edward Fabricio Freire Gaibor*

**DIMENSIÓN CIENTÍFICA**

**Enero - junio, V°7 - N°1; 2026**

**Recibido:** 21-01-2026

**Aceptado:** 24-01-2026

**Publicado:** 26-01-2026

**PAIS**

- Ecuador, Ibarra
- Ecuador, Ambato
- Ecuador, Durán

**INSTITUCION**

- Universidad Bolivariana del Ecuador
- Universidad Bolivariana del Ecuador
- Universidad Bolivariana del Ecuador

**CORREO:**

- ✉ [ooalbanv@ube.edu.ec](mailto:ooalbanv@ube.edu.ec)
- ✉ [legalfirm96@gmail.com](mailto:legalfirm96@gmail.com)
- ✉ [effreireg@ube.edu.ec](mailto:effreireg@ube.edu.ec)

**ORCID:**

- 🌐 <https://orcid.org/0009-0006-4883-9317>
- 🌐 <https://orcid.org/0009-0000-0590-8163>
- 🌐 <https://orcid.org/0009-0009-2913-8445>

**FORMATO DE CITA APA.**

*Alban, O., Palate, P. & Freire, E. (2026). Nulidad de la Compraventa de Inmuebles de Adultos Mayores sin el Pago del Precio. Revista G-ner@ndo, V°7 (N°1). Pág. 574 – 614.*

**Resumen**

En Ecuador, la gestión del patrimonio familiar enfrenta riesgos debido a prácticas fraudulentas, especialmente en la compraventa de propiedades de adultos mayores a sus propios familiares. Una de las tácticas más comunes es la creación de un contrato simulado, donde, a pesar de que se formaliza legalmente ante un notario, el precio acordado nunca se paga. En la presente investigación se pone de manifiesto que estos actos jurídicos no se limitan solo al incumplimiento del contrato, sino que se convierten en una deformación que afecta a la validez del propio acto por falta de uno de sus elementos esenciales, como es el precio. A pesar de que la Constitución y la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores estipulan la protección prioritaria de la voluntad de las personas mayores, existe una ausencia normativa. La Ley Notarial no incluye la obligación para que el notario verifique la realidad del pago, únicamente se le exige la declaración de las partes como medio probatorio de la perfección del acto jurídico, con lo que posibilita el despojo patrimonial. Con la aplicación de una metodología con un enfoque cualitativo, análisis de la doctrina, entrevistas a expertos del área como jueces, notarios y abogados; se validó la problemática. Las conclusiones validan la viabilidad de la propuesta de haber considerado la simulación como nulidad absoluta; de haber aislado y reformado la Ley Notarial de tal manera que obligue al notario a verificar el pago de la compraventa; de haber consagrado un juicio sumario para los supuestos mencionados e invertir la carga de la prueba obligando al comprador a demostrar fehacientemente que ha realizado el pago; de considerarse necesaria la reforma de la normativa legal en cuanto al correcto marco normativo para la tutela en forma legal formal.

**Palabras clave:** compraventa, nulidad, precio, adulto mayor.

**Abstract**

In Ecuador, the management of family assets faces risks due to fraudulent practices, especially in the sale of properties by senior citizens to their own relatives. One of the most common tactics is the creation of a sham contract, where, despite being legally formalized before a notary, the agreed-upon price is never paid. This research reveals that these legal acts are not limited to mere breach of contract but rather constitute a distortion that affects the validity of the act itself due to the lack of one of its essential elements: the price. Although the Constitution and the Organic Law for Older Adults stipulate the priority protection of the will of older people, there is a regulatory gap. The Notarial Law does not include the obligation for the notary to verify the actual payment; it only requires the declaration of the parties as proof of the legal act's validity, thus facilitating asset dispossession. Using a qualitative methodology, including doctrinal analysis and interviews with experts in the field such as judges, notaries, and lawyers, the problem was validated. The conclusions validate the viability of the proposal to have considered simulation as absolute nullity; to have isolated and reformed the Notarial Law in such a way as to oblige the notary to verify the payment of the sale; to have established a summary judgment for the aforementioned cases and reverse the burden of proof, obliging the buyer to conclusively demonstrate that they have made the payment; and to consider the reform of the legal regulations necessary regarding the correct regulatory framework for formal legal protection.

**Keywords:** sale, nullity, price, senior citizen.

## Introducción

En el marco del derecho ecuatoriano, la gestión y el destino adecuado de los bienes raíces en el ámbito familiar, sobre todo entre padres e hijos, representan un pilar fundamental para resguardar los bienes comunes de los adultos mayores y asegurar la igualdad entre los herederos legítimos. Sin embargo, en la realidad, este principio se ve afectado por acciones legales que, aunque formales, ocultan intenciones engañosas que perjudican a los adultos mayores. Entre las tácticas más utilizadas encontramos aquellos contratos de compraventa en los que nunca se paga el precio convenido, que van más allá del incumplimiento y deben ser considerados un engaño que hace caer el contrato. Estas prácticas socavan la seguridad jurídica, debilitan la protección del patrimonio familiar y requieren un mayor y más exhaustivo control jurídico (Gifreu-Font, 2024; Vaca-Acosta et al., 2025). en la práctica este objetivo queda vulnerado por maniobras jurídicas que aparentan, o que quieren figurar como válidas, pero que enmascaran fraudes como las ventas ficticias, que no son más que contratos en los cuales no se pagará nunca el precio pactado. Puesto que esos actos no deberían ser considerados meros incumplimientos de un contrato, sino bien engaños que hacen caer la validez de los contratos, lo que pone en riesgo la seguridad jurídica. Por ello, se considera necesaria una mayor funcionalidad que proteja el patrimonio familiar eliminando esas prácticas.

Esta investigación se centra en el análisis del desarrollo de los contratos de compraventa en Ecuador, en especial aquellos en los que los vendedores son personas adultas mayores y los compradores sus propios hijos, en el Cantón Ibarra y otros de Imbabura, que hacen sospecha de ilegalidad. La compraventa formalizada ante el notario y registradas ante la oficina de la propiedad, podrían existir como verdaderas transferencias legales de propiedad, sin embargo, no se ejecuta el pago. La ausencia de procedimientos legales válidos, que revisen y sancionen dicho incumplimiento, constituye la base para

---

vulnerar los derechos patrimoniales de los adultos mayores, quienes muchas veces ya han perdido sus bienes bajo una apariencia de legalidad (Cárdenas-Revelo et al., 2024). El descubrimiento y la sanción de estos actos es una tarea necesaria para restaurar la justicia y velar por los derechos de propiedad.

Por ello, el análisis debe cubrir tres aspectos relacionados: las leyes sobre los contratos de compraventa, el contenido de los actos legales en relación con los valores que buscan y el propósito del derecho de hacer justicia y equidad, bien común y seguridad jurídica. La protección de los adultos mayores en temas de patrimonio ha tomado importancia en las leyes ecuatorianas (Forttes, 2020). La Constitución (2008), en su artículo 35 indica que este grupo tendrá atención prioritaria. Adicionalmente, la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores (LOPAM, 2019) y las normas que regulan dicha ley hacen explícito que se debe brindar una protección integral que permita influir, incluso, en todas y cada una de las relaciones jurídicas que se puedan llevar a cabo, inclusive las patrimoniales. Sin embargo, todavía existen prácticas que mantienen relaciones aparentemente correctas pero que lesionan la propiedad personal debido a su concreta ejecución (Rodríguez y Venegas, 2025). Se indica, en concreto, que algunas operaciones jurídicas, aunque aparentemente se ajustan a la norma, provocan un daño muy profundo en la propiedad de los adultos mayores, circunstancia que pone de manifiesto la disociación de la protección normativa y la realidad social.

Esta investigación aborda la anulación que producirían las ventas de inmuebles en caso de que el vendedor, adulto mayor, no reciba el precio convenido, proponiendo el establecimiento de un proceso que asegure la posibilidad de recuperar el importe adeudado. La investigación está sustentada tanto por la Constitución como por la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores, el Código Civil, la Ley Notarial como también sentencias judiciales relativamente recientes sobre los actos de protección del patrimonio

---

de este grupo de personas vulnerables, por lo que se sugiere la elaboración de normas que, con ser el niño de una simulación nula la ley vigente, diferencien las acciones válidas de las nulas pero en este caso dejando una huella positiva de poniendo el foco en la dignidad de estos mayores si bien dentro de un marco de seguridad jurídica y a los intereses de dicho colectivo.

Dentro de las leyes ecuatorianas, la compraventa se entiende como un intercambio entre dos partes donde hay intercambio de dinero, exigiendo, como paso clave, que se acuerde el objeto y el costo, Guerrero y Carrillo (2024) indican que los contratos de compraventa han sido fundamentales para entender cómo se han desarrollado y evolucionado las normas y principios jurídicos en relación con los derechos de adquisición, propiedad, verdad, buena fe y seguridad jurídica. Sin embargo, tales derechos han generado pérdidas patrimoniales importantes que impactan a los contratantes y a terceros. Esto se debe a la falta de recursos jurídicos para determinar la validez de sus acciones, ya sean formales o reales, lo que, en teoría, debería conducir a su nulidad.

El Código Civil, en su artículo 1732 define la compraventa 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” (Asamblea Nacional, 2015, p. 87). Además, el artículo 1740 señala que no hay compraventa si faltan ambos elementos, y el artículo 1811 aclara que el deber principal de quien compra es dar el precio acordado. No obstante, a pesar de lo claro de las normas, se han visto tratos de compraventa donde el precio no se paga de verdad, generando dudas sobre si son válidos. Esto plantea la cuestión de si es solo un fallo en el cumplimiento o, en realidad, una anulación total por falta de algo clave del trato (Guerrero-Villacis y Carrillo, 2024).

---

El asunto se pone más serio cuando hay adultos mayores involucrados, quienes hacen contratos de compraventa de casas o terrenos con sus hijos, parientes u otros sin que haya un pago real (Quito, 2023). En estas situaciones, la cuestión no es solo un fallo en cumplir con lo prometido, sino un acto falso para sacar bienes del patrimonio común y dañar los derechos tanto del vendedor adulto mayor como de los herederos. De hecho, el artículo 1505 del Código Civil (Asamblea Nacional, 2015), maneja la opción de cancelar el contrato, pero esto solo cubre los casos de incumplimiento, sin reconocer que es una simulación que daña las normas del contrato y la herencia (Galiano y Delgado, 2018). Entonces, surge la necesidad de ver si es correcto declarar la anulación total según los artículos 1697 y 1698 del Código Civil, que castigan con anulación los actos sin una razón justa o con un fin ilegal.

En la práctica jurídica ecuatoriana, tanto en la sede judicial como en sede descubierta, podemos encontrar situaciones cotidianas donde el adulto mayor, ya sea por cariño o necesidad, le cede un bien por el precio de su valor a un hijo o familiar mediante la simulación de una compraventa, siendo que la suma prometida jamás es entregada (Pesántez, 2023). Después de firmar la respectiva escritura en el notario y su inscripción, todo parecería ser legal, pero no sucede un trueque equitativo a través de la mencionada compraventa. De esta forma, los vendedores se quedan sin bien y muchas veces sin recursos económicos para llevar la vida digna que se merecen (Baldeon, 2021). Al problema lo hace más complicado el hecho de que el adulto mayor es una persona más vulnerable, ya bien sea por su edad, su salud física, o por las vinculaciones afectivas; lo que le hace una persona más desfavorecida frente a quienes se aprovechan de dicha situación (Angulo-Romero, 2021).

Entonces, la pregunta central es doble: ¿cómo la falta de pago en la compraventa de propiedades entre padres e hijos permite la acción de nulidad?, y ¿cómo prevenir el

---

hecho de que el adulto mayor logre cobrar el precio total de la propiedad que vende su inmueble a familiares o terceros, a través de salvaguardar implementaciones para proteger su patrimonio? Para responder las interrogantes, se debe analizar tanto las leyes del Código Civil como las decisiones recientes de la Corte Constitucional, que busca proteger al máximo los bienes de los adultos mayores (Corte Constitucional del Ecuador, 2021). Solo si abordamos el tema de forma correcta, declarando nulas esas ventas falsas, podremos asegurar que se haga justicia, protegiendo los derechos y el bienestar de este grupo prioritario.

La investigación actual es esencial porque precisa darles a los adultos mayores una orientación legal útil, eso les permitirá combatir con el abuso en las compraventas fraudulentas de propiedades, donde no se abona realmente el precio acordado. En esas situaciones la acción no es solo un incumplimiento; es una simulación ilegal y que debe ser mirada a su vez como causa de nulidad absoluta (García-Fariña et al., 2025). El texto menciona lo necesario que es la investigación, a indicar que facilitar a las personas adultas mayores ciertas herramientas legales adecuadas y aptas les permitiría defenderse de abusos en compraventas simuladas o fraudulentas de propiedades, donde no se llega a realizar el pago del precio concertado. Se subraya que no existen solo incumplimientos de contrato, sino simulaciones ilegales que ha de considerarse como causa de nulidad absoluta, lo cual refuerza la falta de medios legales suficientes para defender el patrimonio.

Según el artículo 1698 del Código Civil, “la nulidad producida por un objeto o causa ilícita y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos, en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas” (Asamblea Nacional, 2015, p. 85). De acuerdo con esta norma, la nulidad

---

absoluta se presenta mejor que la rescisión del contrato, porque protege el bien común, puede aplicarse sin petición y lo puede pedir cualquiera que se vea afectado.

Aun así, las leyes civiles y notariales actuales, en su formato actual, no bastan para blindar los bienes de los adultos mayores, no ofrecen herramientas realmente buenas que aseguren el pago real y completo del precio al firmar el acuerdo (Vivanco, 2023). El simple hecho de hacer la escritura y registrarla le da al acto un aire de legalidad, pero esconde el fraude del precio. Esta falla legal pone al adulto mayor en una situación bastante vulnerable, aunque legalmente parezca haber hecho una compraventa válida, se queda sin sus bienes sin nada a cambio, violando así el principio constitucional de defensa judicial real (Constitución del Ecuador, 2008, p. Art. 75).

Con los antecedentes mencionados, esta investigación busca responder a una pregunta clave: ¿Debería anularse por simulación la compraventa de un bien entre un adulto mayor y sus hijos o terceros si no se paga el precio real, y qué cambios se necesitan en el Código Civil o en la Ley Notarial para proteger su derecho a sus bienes?

El análisis intenta subsanar el vacío existente en la ley de que se trate presentando una norma que no sólo declare la nulidad sino que constitutivamente declare la nulidad total de los actos ficticios de compraventa lo cual trata sobre la salvaguarda del régimen de la certeza, la simplificación de los actos y la protección de los bienes de la familia; es así, que se pretende edificar una respuesta procesal que pueda precisamente delimitar actos de compraventa legales y al mismo tiempo que pueda otorgar una protección eficaz a ese grupo etario que se trata de un grupo prioritario en virtud de lo que dispone el artículo 35 de la Constitución ecuatoriana.

La reforma propuesta se basa en tres puntos claves: (1) que el pago real del precio sea condición indispensable en contratos de compraventa; (2) declarar explícitamente la

---

nulidad total de actos simulados para esconder bienes de adultos mayores de manera fraudulenta y (3) fortalecer la protección judicial efectiva y la seguridad jurídica, según los artículos 75 y 82 de la Constitución, los cuales son relevantes en la protección de derechos humanos y normativas respecto a cuando se atenten sus derechos. En este contexto, se busca solidificar un marco legal procesal consistente con el cual se podrá proteger los derechos de los adultos mayores; reduciendo así la disparidad entre las leyes y lo que ellos realmente necesitan. Además, se necesita resguardar a este grupo ante trampas legales que socavan su dignidad y su riqueza.

Esta investigación tiene como objetivo principal: proponer un marco normativo procesal que garantice el pago del precio en los contratos de compraventa de bienes inmuebles entre adultos mayores con sus familiares o terceros, para evitar la afectación de su derecho patrimonial. A partir de lo cual se derivaron los siguientes objetivos específicos: (1) Estudiar el marco constitucional y legal ecuatoriano relativo a la protección de las personas adultas mayores y la compraventa de inmuebles; (2) Examinar la jurisprudencia más reciente en materia de nulidad de compraventas y ámbitos de protección del derecho a la propiedad de la persona adulta mayor; (3) Detectar vacíos procesales que impide la protección del pago del precio; (4) Proponer el correspondiente régimen de normas y procedimientos (notariales, registrales y procesales) que garanticen la verificación del pago y mecanismos de tutela rápida.

#### Idea a defender

La promulgación de un marco normativo procesal que garantice el pago del precio en los contratos de compraventa de bienes inmuebles entre adultos mayores con sus familiares o terceros evitará la afectación a su derecho patrimonial, y provocará nulidad absoluta del negocio jurídico.

---

### Antecedentes de la nulidad y compraventa

La nulidad de una compraventa que se diera por daños al comprador o vendedor tiene su historia en los 70's. Domat (1850) expone que la anulación de la compraventa cuando las partes hayan sido afectadas ha dado lugar a una ley que restringe la libertad de anular por bajo precio en compraventa de inmuebles, en las que el daño sufrido exceda la mitad del justo valor de la cosa vendida, ley que da fin a cualquier otra aplicación de la equidad en cuanto al daño sufrido en el precio de cualquier cosa vendida. Pejovic (2000) señala que Las normas que regulan la transmisión de la propiedad difieren en las distintas legislaciones nacionales. En el derecho inglés, la propiedad de los bienes se transmite cuando las partes del contrato así lo deseen según la Ley de Compraventa de Bienes, artículo 17. En el derecho francés, la propiedad de los bienes se transmite del vendedor al comprador en el momento en que han acordado los bienes y el precio (solo consensu), aunque los bienes no se hayan entregado ni pagado el precio estipulado en el artículo 1583 del Código Civil. En el Derecho alemán existen dos condiciones para que se produzca la transmisión de la propiedad: el acuerdo de las partes y la entrega de las cosas, siguiendo lo que establece el artículo 929 del Código Civil.

El Derecho francés establece una manera muy distinta de entender la transmisión de la propiedad, ya que ésta no es la consecuencia derivada del acuerdo entre las partes desde que comienza dicha relación jurídica, sino que, a partir de entonces, no tiene ya ninguna relevancia la intención que tengan las partes en relación con su propiedad. En el Derecho alemán, la transmisión de la propiedad tiene su origen en el Derecho romano; se producía un traspaso de la propiedad siempre que se cumplieran sus dos condiciones: la base jurídica de la transmisión (*iustus titulus*) y el modo de adquisición de la cosa (*modus acquirendi*). La base jurídica es el contrato de compraventa y el modo de adquisición es la entrega de la mercancía.

---

Con relación a la compraventa cuando esta no ha sido realizada correctamente, De Pothier (1861) dice que la transacción es esencialmente de asunto incierto y dudoso: por lo tanto, cuando una sentencia ha eliminado la incertidumbre y puesto fin al procedimiento, ya no queda materia para una transacción: de lo cual se sigue que cualquier transacción realizada desde la sentencia, en ignorancia de las partes de que había ocurrido, es nula, por falta de materia susceptible de transacción; y, en consecuencia, el pago hecho en virtud de esta transacción es nulo, por haberse hecho sin causa.

### La compraventa

La compraventa es el contrato de finalidad traslativa por antonomasia en los derechos español y comparado (Fernández, 2016). Sin embargo, la manera en que el comprador obtiene efectivamente la propiedad del bien vendido, las responsabilidades del vendedor para facilitar dicha compra y el amparo relacionado con la ausencia de transmisión varían significativamente de un sistema a otro. Discrepancias que se observan incluso dentro de nuestro propio sistema, dependiendo de la naturaleza del contrato acordado: mercantil, civil o de consumo.

La regulación del Código Civil en materia de transmisión de la propiedad en la compraventa y del mecanismo de tutela al comprador por falta de transmisión se presenta habitualmente como un fiel reflejo del Derecho romano. Sin embargo, dicho planteamiento resulta en buena medida matizable, dada la evolución histórica del Derecho romano en esta materia, cuyo conocimiento y análisis resultan necesarios para comprender los divergentes condicionantes técnicos subyacentes en uno y otro modelo. La regulación en la compraventa en el Derecho arcaico difería sobremanera de la vigente en la época clásica, máxime dado que en un primer momento del contrato de compraventa como tal ni siquiera existía. A su vez, en el Derecho postclásico el esquema de la compraventa clásica se

---

encontraba desvirtuado en la práctica, debiendo distinguir a tal efecto entre la transformación experimentada en las partes oriental y occidental del imperio. De ahí la imposibilidad de identificar los precedentes de la compraventa, tal y como se encuentra concebida en el Código Civil, en el Derecho romano entendido como un todo único y estático (Fernández, 2016, p. 11).

Es importante destacar que el Derecho romano no fue un sistema uniforme ni estático; más bien, fue un organismo en constante evolución a través de diferentes etapas: arcaica, clásica y postclásica. Cada una de estas fases trajo consigo características únicas que transformaron profundamente la idea de la compraventa. Al principio, ni siquiera existía un contrato de compraventa en el sentido estricto de la palabra, lo que muestra una clara distancia con las categorías jurídicas que conocemos hoy. Más tarde, durante la etapa clásica, se elaboró un marco normativo más claro, aunque en la época postclásica, este modelo inicial se vio alterado por las numerosas transformaciones socioeconómicas, así como por las diferencias entre las zonas oriental y occidental del Imperio. Así, el texto pone el acento en la imposibilidad de establecer una equivalencia directa entre el Derecho romano y la normativa civil actual, ya que, en la medida en que las circunstancias históricas y los condicionantes técnicos fueron tan dispares, cabría preguntarse si hay un relato que haya marcado una continuidad para su llegada hasta la actualidad. Por lo tanto, entender esta evolución es clave para captar el verdadero impacto y las limitaciones de la influencia romana en el Código Civil contemporáneo.

#### Compraventa de bienes inmuebles

En nuestras leyes no hay una definición precisa y clara de lo que significa adquirir propiedades inmobiliarias. En términos generales, este procedimiento de adquisición se denomina expropiación. De manera que, la fase expropiatoria es solo una etapa dentro del

---

proceso general de adquisición de bienes inmuebles; como se mencionará a continuación, puede haber un acuerdo y una voluntad total por parte del propietario privado para ceder su propiedad y formalizar (Vázquez, 2020). Así también, puede ocurrir que no exista acuerdo en el justo precio que se pretende pagar al propietario e inicie el proceso expropiatorio forzoso activando al órgano jurisdiccional mediante trámite sumario de pago por consignación para depositar el valor del justo precio en la cuenta de la unidad judicial correspondiente.

#### Grupos de atención prioritaria

El reconocimiento de los grupos de atención prioritaria responde a considerar que, por sus condiciones especiales, estos grupos de personas son diferentes y requieren de medidas constitucionales encaminadas a que alcancen una igualdad real. “El reconocimiento de los derechos de los grupos de atención prioritaria fue un triunfo en el constitucionalismo ecuatoriano puesto que el Estado reconoció un conjunto de derechos propios de estos grupos, así como también asumió un conjunto de obligaciones encaminadas a efectivizar estos derechos” (Erazo, 2021). A partir de ese momento estos fueron plasmados en la normativa infraconstitucional y políticas públicas adoptadas para el efecto. Este reconocimiento puede considerarse un triunfo porque marca un hito en la construcción de un ordenamiento jurídico que no solo protege en abstracto, sino que se compromete activamente con la dignidad y el bienestar de los grupos más vulnerables de la sociedad ecuatoriana

#### Adultos mayores

Los derechos de las personas adultas mayores se encuentran consagrados en el artículo 36 del texto constitucional: “Las personas adultas mayores recibirán atención prioritaria y especializada en los ámbitos público y privado, en especial en los campos de

---

inclusión social y económica, y protección contra la violencia. Se considerarán personas adultas mayores aquellas personas que hayan cumplido los sesenta y cinco años de edad” (Constitución del Ecuador, 2008).

La redacción de la constitución garantiza que, al alcanzar los 65 años, cada persona obtenga un trato preferente adaptado a sus propias necesidades, puede ser que en instituciones públicas o privadas, se genere un deber formal y comunitario o bien, de honrar, ayudar y proteger. La insistencia de buscar la integración social y económica persigue el fin de luchar contra el aislamiento social y la desigualdad que, normalmente, suelen sufrir estas personas; se busca conseguir, a su vez, una participación en la comunidad. Aparte, la defensa contra la violencia representa una protección indispensable, dada la fragilidad a la que se enfrentan numerosos ancianos en sus hogares o en centros de cuidado.

#### Simulación de contratos como tema doloso

La palabra simulación proviene etimológicamente de los vocablos latinos “simul” y “actio”, que indican alteración de la verdad, señalan el acuerdo de dos o más partes para dar a un objeto, la apariencia de otro; y “lato” que significa fingir, aunque no necesariamente significa cometimiento ilícito o fraude a la Ley (Castañas, 1989). En este sentido, la simulación está considerada como un fenómeno relevante del derecho civil, dado que requiere de ponderar la acción externa y la intención real de las partes. Así, y más allá del significado negativo, puede ser considerada como una técnica formal de ocultamiento de siempre que no incida en el orden público, en los derechos de terceros o se use para fines que sean contrarios a la ley.

#### Nulidad según el derecho civil ecuatoriano

---

La falta total de validez, según lo establecido en el artículo 1698 del Código Civil, representa una penalización legal que se aplica a aquellos actos que no poseen los componentes básicos para poder existir, o que van en contra de las reglas del orden público. A diferencia de la falta de validez relativa, esta puede ser invocada por cualquiera que tenga interés e incluso puede ser declarada por el juez sin que nadie lo solicite, convirtiéndose así en una herramienta sólida para proteger los bienes y el proceso legal (Taranchenko y Mikaela, 2020). Su uso es necesario, debido a que hay que garantizar el cumplimiento de los contratos respetando a la vez la forma como el contenido de la relación legal. En la compraventa, los elementos obligados son el precio y el objeto, si los cuales faltan o son simulados implican la prohibición (Vaca-Acosta et al., 2025). Este sistema no solo resguarda los intereses de las partes involucradas, sino también el orden público y la seguridad jurídica, principios esenciales del sistema constitucional ecuatoriano.

#### Pago del justo precio

El justo precio está donde se cruzan el Derecho y la economía, forzando al primero a hablar de cosas como el valor de mercado, cuánto cuesta reemplazar algo, o qué tan útil es para la sociedad. Por eso, más que una idea fija, hay que verlo como algo que cambia y depende de la situación, sujeto a cómo lo interpretemos para equilibrar el interés de todos con la necesidad de ser justos con la persona afectada.

La noción de justo precio deviene en un concepto de difícil definición para la ciencia del Derecho, ya que se trata de un requisito esencial de la expropiación, el cual permite diferenciarla de otras figuras como la confiscación o la nacionalización. Es indispensable resaltar que no se trata de un concepto eminentemente legal o exclusivo de esta materia, sino que, por el contrario, tiene su origen en las ciencias económicas y es en este campo

---

de estudio en el cual tienen lugar el inicio de las numerosas discusiones elaboradas sobre este concepto (Centeno-Maldonado et al., 2023, p. 503).

La idea del precio justo es un tema intrincado y muy discutido en el mundo del Derecho, sobre todo cuando hablamos de expropiaciones. Es clave porque nos ayuda a distinguir la expropiación de cosas como la confiscación o la nacionalización, asegurando que quitarle a alguien su propiedad no signifique pisotear sus derechos básicos; no proviene solo de las leyes; tiene sus raíces en la economía, donde hay muchas ideas sobre cuál es el valor verdadero o justo de las cosas.

#### La simulación en los contratos como figura legal

En el contrato de compraventa hay dos elementos que poseen carácter esencial: el precio y la cosa. Es decir, este contrato implica que una persona transfiera a la otra el bien determinado de la cosa a cambio de un precio justo, de acuerdo con la consideración de lo que vale el bien en el mercado (Carrasco, 2021). en la práctica, este principio no se materializa, dado que en la mayoría de los casos las partes simulan la operación. En las situaciones de simulación contractual, se da la impresión de haber celebrado un contrato de compraventa, se elabora un documento que cumple con todas las solemnidades legales que debe tener la operación, pero el significado que desvela la verdadera operación es distinto, sin que exista la verdadera intención de transferir la cosa a cambio del pago del precio con observancia al argumento (Puga, 2021). La simulación en los contratos ha llevado a evidenciar una de las limitaciones más significativas a la que se enfrenta la figura de la nulidad absoluta.

La simulación en los contratos es una verdadera acción que desencadena importantes serias amenazas en el derecho privado, en especial para el contrato de compraventa. Se trata de simular la verdadera naturaleza de un acto jurídico con la

---

apariciencia de otro, lo que permite crear una ilusión legal que se encuentra oculta en la verdadera intención de las partes (Ovalle, 2021). En la normativa ecuatoriana, la compraventa simulada se encuentra representada en la declaración formal de un pago que nunca se hizo, con la intención única de revestir de apariencia legal un acto de traslación de cosa (Galiano, 2021). Este tipo de operaciones son de muy baja moral, pero lo son aún más si dicha simulación afecta a personas mayores, quienes en su profundo estado de indefensa son propensas a ser convencidas para firmar ciertos contratos a favor de sus allegados. La simulación no sólo produce un daño ciertamente sensible sobre el recurso que se quiere proteger, sino que afecta a la seguridad jurídica supremamente, destructiva de la confianza que se pone en la actividad del notario (Alvarado-Vélez et al., 2020).

#### Análisis judicial sobre la anulación de transacciones inmobiliarias en Ecuador

Dentro del marco legal ecuatoriano, los fallos judiciales han sostenido consistentemente la validez de la nulidad total cuando los acuerdos de compraventa no estipulan un valor monetario genuino o contravienen los preceptos legales (Escudero, 2024). Un caso ilustrativo es el juicio No. 23331-2017-01464, donde se dictaminó la anulación de una promesa de compraventa por desatender requisitos formales esenciales. En este litigio, el Tribunal se refirió al hecho de que los jueces están habilitados para declarar de oficio la nulidad aun sin que las partes lo insten expresamente, en búsqueda de la salvaguarda del orden social y de la legalidad; además, la Corte Nacional de Justicia ha sostenido que la falta de contraprestación es un defecto insubsanable y que produce la nulidad del contrato (Corte Constitucional del Ecuador, 2021). Estas afirmaciones dan cuenta de la idea de que la nulidad absoluta que marcha un buen remedio de contención para la simulación; eso sí, aunque por irracional que parezca, a su vez hacen tener la sensación de un cambio de las situaciones normativamente existentes que confieran mayor claridad y mayor seguridad a la hora de testimoniar el cumplimiento de un contrato.

---

## Salvaguarda del patrimonio de la tercera edad

La Carta Magna ecuatoriana (2008) reconoce, en su artículo 35, a las personas mayores como un sector que requiere atención prioritaria, asegurando medidas de protección completa en las esferas económica, social y jurídica (Constitución del Ecuador, 2008). No obstante, en la vida real, su fragilidad patrimonial se intensifica por la escasez de herramientas que garanticen la claridad de las acciones legales en las que participan. La Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores (LOPAM) define responsabilidades gubernamentales dirigidas a impedir la explotación y el maltrato, pero no está coordinada lo suficiente con el Código Civil ni con la Ley Notarial. Esta falta de conexión normativa propicia que sigan existiendo prácticas abusivas como las compraventas simuladas, donde se induce a los adultos mayores para que cedan sus propiedades sin recibir una retribución verdadera (Rodríguez-Anchundia y Dorado-Guamán, 2024). La carencia de controles apropiados promueve un ambiente de desprotección que contradice la protección constitucional contemplada para este segmento de la población.

## Limitaciones actuales en la ley notarial

En Ecuador, la Ley Notarial define cómo deben ser los actos legales, pero carece de reglas claras sobre cómo asegurar que terceros estén presentes al comprar o vender propiedades y tampoco verifica si el pago se realiza de verdad. Esta falta de claridad presenta un problema legal que facilita el engaño ante los contratos y genera desconfianza en el derecho positivo (Ley Notarial, 2016). De modo, que los notarios no contrastan la veracidad de los contratos, simplemente dan fe de lo declarado por las partes. Así, un contrato podría ser visto legal, pero no serlo en caso de que el dinero no sea realmente intercambiado. Esta inadvertencia pone de manifiesto que debe haber un cambio en la ley

---

para que los notarios garanticen la legalidad, es decir, revisando si lo acordado entre las partes es legal y, si la entrega de dinero se realiza finalmente (Vera y Delgado, 2024).

#### Comparativa de enfoques sobre simulación

Estudios legales de otros países muestran que los contratos falsos son una forma común de fraude. En Europa y América Latina, se han tomado medidas para solucionar esto, como pedir pruebas de pago del banco, involucrar a servicios sociales en casos de ancianos y suspender registros si hay sospechas de fraude. Estas experiencias muestran que no basta con que las partes confirmen el pago; se necesita más control de las instituciones. Los expertos también dicen que los notarios deben poder rechazar escrituras si dudan de la legalidad del acto, algo que no pueden hacer fácilmente en Ecuador (Universidad Andina Simón Bolívar; Corporación Editora Nacional, 2021). Estas experiencias evidencian que la simple confirmación del pago por las partes no garantiza seguridad jurídica, sino que se requiere un control institucional más riguroso. Además, se destaca que los notarios deberían tener la facultad de rechazar escrituras dudosas, una prerrogativa que en Ecuador resulta limitada, lo que deja un vacío frente a posibles fraudes.

#### Protección legal y confianza en la justicia

La seguridad jurídica, mencionada en el artículo 82 de la Constitución, es clave en un Estado de derecho. Esto significa que los actos legales deben ser claros y que las personas deben saber qué pasará con sus acciones. Los contratos falsos son un peligro para esto, debido a que crean dudas en los negocios y dañan la confianza en las instituciones (Recart-Apfelbeck, 2020). Además, el derecho a la protección judicial efectiva, según el artículo 75 de la Constitución, obliga a los tribunales a dar soluciones rápidas a quienes sufren daños. Pero en Ecuador, anular contratos es largo y difícil, lo que reduce su utilidad para proteger a los ancianos (Mena-Rodríguez y Guerra-Coronel, 2023). Esto

---

demuestra que se necesitan cambios en los procesos legales para resolver estos casos de manera más rápida y efectiva.

#### Relación entre la anulación, el engaño y el abuso de bienes

El análisis de la anulación total y el engaño en los contratos muestra una fuerte conexión con el problema del abuso de bienes, especialmente contra las personas mayores (Falconi, 2022). Estas acciones dañan los derechos individuales del adulto mayor, además afectan la base del sistema legal, al disminuir la confianza en la validez de los contratos. Los expertos y las decisiones judiciales exponen una concordancia en que la anulación total es la mejor manera de enfrentar estos fraudes, pero su efectividad depende de que haya reglas claras y procedimientos adecuados (Aguilar et al., 2022). Si no existen, las personas mayores corren el riesgo de ser manipuladas y perder injustamente sus bienes (Guerrero y Carrillo, 2024). Por lo tanto, es esencial que los estudios legales y las leyes judiciales trabajen juntos para asegurar que los contratos de compraventa muestren realmente la voluntad de las partes y el pago acordado (Naranjo-Ponce y Núñez-Dávila, 2022).

#### Necesidad de una actualización legal

El marco teórico presentado demuestra que la anulación total es una herramienta fundamental para proteger el orden público y los bienes de las personas adultas mayores en casos de compraventa falsa. Sin embargo, las limitaciones de la Ley Notarial y del Código Civil ecuatoriano disminuyen su efectividad en la práctica (Ley Notarial, 2016; Asamblea Nacional, 2015). El estudio de otros países ofrece opciones que podrían adaptarse a nuestro contexto, como controles notariales más estrictos, la exigencia de probar el pago real y la participación obligatoria de terceros interesados (Universidad Andina Simón Bolívar; Corporación Editora Nacional, 2021). Estas reformas mejoran en la protección de los bienes de las personas adultas mayores, sino también hacen más firme

---

la seguridad jurídica, así como la confianza en el derecho positivo. La razón por la que esta investigación se justifica está en el hecho de que se hace necesarios cambios importantes para mejorar el nexo entre el derecho civil, el notarial y el de protección a las personas vulnerables, para que se facilite la escritura en contratos de compraventa a las exigencias de justicia, legalidad y transparencia.

La investigación muestra la necesidad del cambio del Código Civil y de la Ley Notarial y que esta actualización debe de estructurarse de entre otros en la obligación de determinar la forma del pago en el documento público, pero además, incluir pruebas que permitan comprobar la transferencia real de dinero. Asimismo, se debería requerir la presencia obligatoria de los herederos legales u otros interesados legítimos, para dar más transparencia al proceso. Estas acciones protegerían el patrimonio del adulto mayor, y también aumentarían la seguridad jurídica y la confianza en el sistema notarial y de registro. Una reforma así ayudaría a llenar el vacío legal actual y dar al sistema judicial herramientas más efectivas para combatir el engaño y proteger la propiedad familiar.

### **Métodos y Materiales**

#### Enfoque y tipo de investigación

La investigación se llevó a cabo con un enfoque cualitativo, ahondando en el análisis doctrinal y jurisprudencial, planteando propuestas normativas que se apoyan en el derecho positivo, los principios constitucionales y los estándares internacionales para defender a los adultos mayores. Una metodología doctrinal, se utilizó para examinar la normativa aplicable con criterio crítico, incluyendo la Constitución, la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores (LOPAM) con su respectivo reglamento, el Código Civil y la Ley Notarial. Por otro lado, un análisis jurisprudencial se efectuó, revisando sentencias constitucionales y civiles significativas, la base se enriqueció con revisión de literatura académica y de organismos

---

internacionales, por ejemplo, la Organización Internacional del Trabajo (OIT), que entregó evidencia sobre el abuso patrimonial y la seguridad económica de las personas adultas mayores.

Método histórico-lógico: Se utilizó el método histórico-lógico para examinar la evolución normativa de los contratos de compraventa e instrumentos públicos en los cuales los adultos mayores son vendedores de bienes inmuebles frente a familiares o terceros. Este análisis permitió establecer la relación entre la evolución histórica de la normativa y la necesidad de proponer cambios enfocados en las problemáticas actuales (Torres-Miranda, 2020). Después de emplear este acercamiento, se revelaron las fallas en la demanda del pago real del precio y la carencia de mecanismos de supervisión, lo cual propició el sustento de argumentos sobre la urgente necesidad de adecuar la legislación a la dinámica social y patrimonial de las personas mayores, en sintonía con la tutela constitucional otorgada por el Estado ecuatoriano.

Método teórico-jurídico: Este método sirvió para ahondar en los términos legales relacionados con la compraventa y la salvaguarda patrimonial de los adultos mayores. Se examinaron a fondo los elementos esenciales del contrato, particularmente el precio y el objeto, además del impacto de la simulación contractual en la validez legal de la transacción. Este método facilitó la construcción de una investigación basada en doctrina jurídica actual, así como la identificación de principios de seguridad legal y justicia patrimonial (Martínez-Montenegro, 2023), proponiendo además herramientas que aseguren el pago efectivo del precio en las transacciones de compraventa de bienes raíces realizadas con personas de la tercera edad, defendiendo así su patrimonio de parientes o terceros que pudieran falsear la operación.

---

Método exegético-analítico: Este método se insertó en un estudio crítico de las leyes en vigor en Ecuador (Guamán-Chacha et al., 2021). Se revisó la Constitución, la LOPAM, el Código Civil y la Ley Notarial con cuidado para encontrar vacíos normativos, barreras legales y procedimientos que no eran adecuados para proteger el patrimonio de los adultos mayores. Con este análisis, se pudieron notar las deficiencias del marco legal, en cuanto a advertir si el pago del precio se realizaba y la participación de terceros interesados, sirvió de base para crear propuestas concretas, buscando fortalecer la seguridad jurídica y que los contratos de compraventa fueran válidos.

Derecho comparado: Este método sirvió para confrontar las leyes ecuatorianas con legislaciones de otros lugares que ya tenían sistemas para defender el patrimonio de los adultos mayores en las compras (Cuenca-Gonzaga et al., 2024). Se analizaron experiencias de países como España y Chile, donde piden comprobar que se efectuó el pago, que estén notarios presentes y que haya familiares o interesados en la compra. Esta comparación facilitó reconocer patrones útiles y lecciones que funcionarían en Ecuador. Esto nutre la propuesta de cambio legal, que busca asegurar el pago real del precio y blindar el patrimonio completo de los adultos mayores.

#### Técnicas usadas para la investigación

Análisis documental-bibliográfico: Revisar documentos y bibliografía importantes fue una técnica vital para reunir datos sobre cómo proteger los bienes de los mayores en tratos de compraventa falsos (Casasempere-Satorres y Vercher-Ferrándiz, 2020). Se examinaron artículos científicos, libros, tesis, informes nacionales e internacionales, y las leyes actuales. Esta técnica evidenció, por un lado, de qué manera se posieron de manifiesto ideas e investigaciones, dado que también se documentaron, por el otro, tanto prácticas, como los errores con los contratos falsos, como dificultades que presentaban las normas jurídicas,

---

además de dejar manifiesta la relevancia de leyes y procedimientos que garanticen el pago y la defensa de los bienes que pertenecen a los adultos mayores.

Análisis jurídico-normativo: Se centra en indagar de qué manera coincide la coherencia y suficiencia de la normativa que existe en la actualidad en Ecuador (Jiménez-Vasquez et al., 2025). Se examinarán la Constitución, la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores, el Código Civil, la Ley Notarial, además de la jurisprudencia más reciente, a fin de dar cuenta de vacíos normativos, contradicciones o la ausencia de mecanismos de control; se indagará en el ámbito de la nulidad absoluta cuando se produzca la simulación del precio en compraventas entre personas adultas mayores y sus familiares o con terceros, defendiéndose la posibilidad de declarar de oficio actos nulos que vulneren derechos patrimoniales, así que se identificarán los criterios a establecer para que la norma llegue a proteger el patrimonio del adulto mayor, y a prevenir abusos.

Entrevistas: Se realizarán entrevistas a profundidad a abogados en ejercicio, ya fuesen los muy experimentados (10-20 años), juristas y también notarios, funcionarios judiciales como jueces, a fin de examinar de manera precisa experiencias, entendimientos y percepciones, sobre la problemática que se ha planteado de la simulación en la compraventa inmuebles de los adultos mayores. Estas conversaciones ayudaron a descubrir problemas prácticos al poner en práctica la ley actual, obstáculos en los controles notariales-judiciales y propuestas para perfeccionar la protección del patrimonio. Los datos cualitativos obtenidos se incorporaron al análisis legal, profundizando el debate acerca de si las reformas sugeridas son posibles, así como la implementación de mecanismos de verificación de pagos más efectivos.

La mezcla del doctrinal, histórico-lógico, el teórico-jurídico, el exegético-analítico y el comparado que combina técnicas cuantitativas y cualitativas permitirán atacar

---

integralmente el problema de las compraventas simuladas. Esta coalición asegurará que la investigación descubra los vacíos legales y las prácticas abusivas, así como la construcción de propuestas normativas factibles, asentadas en el derecho positivo, la doctrina, la jurisprudencia y experiencias, con el objetivo de proteger el patrimonio de los adultos mayores y reforzar la seguridad jurídica en Ecuador.

### Análisis de resultados

El análisis de las entrevistas realizadas a expertos en el ámbito jurídico, como abogados expertos, notarios, registradores y jueces, muestra un consenso notable sobre la gravedad del problema y la viabilidad de las reformas propuestas, estos argumentos se detallan a continuación:

**Tabla 1.** *Evaluación del problema y del marco legal actual (abogados expertos)*

Pregunta	Respuestas
Desde su punto de vista profesional, ¿Con que frecuencia ha encontrado casos en los que las personas adultas mayores venden sus inmuebles, y existen serios indicios que el hijo o familiar no pagó realmente el precio?	Pocas veces, casi nunca. Con bastante frecuencia, por lo menos me entero una vez al mes casos de esta índole. "Desde mi experiencia profesional he observado con relativa frecuencia casos en los que personas adultas mayores intentan formalizar y dependiendo el caso, formalizan la compraventa de sus inmuebles a favor de hijos o familiares cercanos, pero existen indicios serios de que el precio pactado no fue efectivamente pagado. Estas situaciones suelen detectarse cuando el adulto mayor continúa ocupando el bien sin recibir contraprestación alguna, o cuando no se evidencia movimiento económico alguno que respalde la transacción". Alta
A su criterio, ¿cuáles son los principales factores (legales, sociales o familiares) que hacen que los adultos mayores sean más vulnerables a la afectación de sus derechos patrimoniales durante la compraventa	Ninguno "Son fácilmente manipulables, existe la facilidad de que hijos o familiares inescrupulosos hagan que los adultos mayores suscriban instrumentos públicos de transferencia de dominio. Por otra parte, los notarios tienen que estar obligados a EXIGIR una declaración juramentada indicando si hay otros legitimarios, y en el caso de haberlos tiene que constar la aprobación de los otros legitimarios. Adicionalmente el notario, y considerando las cantidades altas que ganan debe cerciorarse que realmente se pagó el precio, y de ser donación que el donante este consciente que está

Pregunta	Respuestas
de sus bienes inmuebles?	<p>donando a uno o algunos de la totalidad de futuros legitimarios.</p> <p>Debe constar en el instrumento público, cuántos descendientes o ascendientes de primer grado tiene el adulto mayor, y contarse con la aprobación, de faltar a la verdad debe ser causal de nulidad absoluta"</p> <hr/> <p>En muchos casos, el verdadero propósito del acto no es la compraventa en sentido estricto, sino una transferencia patrimonial disfrazada de venta, generalmente motivada por la confianza o el vínculo afectivo entre las partes. A mi criterio, se induce al adulto mayor a pensar y actuar como si tuviera la obligación de transferir el inmueble a favor de "quienes los cuidan".</p> <hr/> <p>Factores legales, en cuanto a falta de rigurosidad y observancia de los trámites notariales en los que comparecen adultos mayores; y Factores sociales respecto a la falta de protección de los derechos e intereses de los adultos mayores.</p>
¿Está de acuerdo que la Ley Notarial vigente permite de cierta manera, la simulación al no exigir una verificación real del pago del precio? ¿Qué limitaciones normativas tiene la función notarial para evitar que ocurran este tipo de fraudes?	<p>Si existen seguridades reforzadas.</p> <hr/> <p>Esa ley es diminuta, cuasi facilitadora de procedimientos inescrupulosos por parte de familiares del adulto mayor. Se debe prohibir firmas a personas en su lecho de muerte o de agonía, internos en hospitales.</p> <hr/> <p>El Notario tiene obligaciones constitucionales de precautelar los derechos de las personas en situación de vulnerabilidad, como es el caso de los adultos mayores. Dado que la Constitución tiene aplicación directa y es de obligatorio cumplimiento, el notario debe actuar conforme a dichos principios. Sin embargo, en la práctica se observa un incumplimiento frecuente de este deber, pues, al no ser competencia del notario ni del registrador verificar efectivamente el pago del precio, dicha obligación suele reducirse a una simple declaración formal dentro del contrato, lo que genera ambigüedad y deja espacio a posibles abusos.</p> <hr/> <p>No existe una limitación, al ser parte de la función judicial sus actuaciones deben apegarse al principio de buena fe y debida diligencia y esto acarrea que sus actuaciones sean apegadas a derecho.</p>
Hoy en día, la falta de pago del precio se suele tratar como un incumplimiento de contrato (acción de resolución). La propuesta del estudio es considerarlo como una causa de nulidad absoluta por simulación. ¿Qué consecuencias	<p>Existen todas las medidas</p> <hr/> <p>Debe ser causal de nulidad absoluta de contrato y del instrumento público que lo contiene, concomitante debe ser una conducta punible con una pena severa.</p> <hr/> <p>Considerar la falta de pago de la contraprestación como una causa de nulidad absoluta por simulación permitiría una mejor protección del adulto mayor, puesto que el acto o contrato se da por no realizado, y además puede ser eventualmente impugnado por los terceros. A diferencia de lo que ocurriría en el incumplimiento contractual, no se requeriría que el adulto mayor promoviera una acción resolutoria ni soportara la carga</p>

---

Pregunta	Respuestas
legales y prácticas puede observar en esta diferencia para proteger de verdad al adulto mayor?	de la prueba. Igualmente, no permitiría la adquisición del derecho registral pleno por parte de la supuesta persona compradora. Esta interpretación refuerza la función preventiva del notario, evitando que se produzcan abusos patrimoniales. En suma, garantiza una tutela real y no meramente formal del patrimonio del adulto mayor. Ninguna, porque al tratarse de un incumplimiento de contrato acarrea que el adulto mayor ingrese a un proceso judicial y esto le genere gastos adicionales, la nulidad sería una manera efectiva de que se garantice y justifique el pago y que el adulto mayor no pierda sus bienes.

---

*Fuente:* Elaboración propia

En la tabla 1, se presentan las percepciones de los abogados expertos, lo cual evidencia que el problema es bastante frecuente, dado que los profesionales en el ámbito mencionan que estos casos de compraventa simuladas se dan en muchos casos y que esto afecta a los adultos mayores. Además, según sus respuestas, se identifica que existe una combinación peligrosa de factores de vulnerabilidad, que pueden incluir la manipulación emocional y la facilidad con la que familiares pueden obtener firmas sin darle importancia a la situación de vulnerabilidad de los afectados (adultos mayores). En este sentido, es fundamental que se recalque que el marco legal, especialmente la Ley Notarial, en Ecuador es diminuta (casi facilitadora) de estos fraudes. Los expertos apoyan que la falta de pago del precio justo se debe tratar como nulidad absoluta por simulación, en lugar de un simple incumplimiento, brindando protección más efectiva, siendo que el acto se considera inexistente y libera al adulto mayor de la carga de la prueba.

**Tabla 2. Análisis de la Propuesta de Reforma Preventiva (Ámbito notarial y registral)**

(Notarios y Registradores)

Preguntas	Respuestas
La propuesta sugiere reformar el Art.18 o siguientes de La Ley Notarial para que el notario “deba” verificar que el pago del precio se haya efectuado realmente (a través de una certificación bancaria o cualquier otro documento certificado que respalde el pago efectuado), antes de autorizar la escritura. ¿Cree que esta medida es viable y eficaz o presenta dificultades para evitar la simulación?	La reforma es absolutamente viable, sin embargo, considero que no es correcto plantearla en las atribuciones exclusivas de los notarios (artículo 18), sino en el artículo 19 que es sobre los deberes de los Notarios, particularmente esta reforma entraría en la letra m del referido artículo 19. Si es viable y eficaz.
También se propone que el notario deje constancia de que ha ofrecido un asesoramiento imparcial al adulto mayor y que evaluó su capacidad y consentimiento sin presiones. ¿Cómo podría esta obligación mejorar la seguridad jurídica y qué necesitaría el Notario para cumplirla?	Considero que ya existe obligaciones normativas para ello, faltaría capacitación al respecto. Entrevista.
En cuanto a la modificación de los Arts. 18, 24 y siguientes del REGLAMENTO A LEY DEL SISTEMA NACIONAL DE REGISTRO DE DATOS PUBLICOS, en lo referente a los entes registrales como El Registro de la Propiedad ¿qué le parece la idea de crear una "anotación preventiva" para la inscripción previa la comprobación del pago del precio, dando un plazo para demostrarlo?	Considero que, si se modificara la Ley Notarial (artículo 19, letra m) para incluir expresamente el deber de adjuntar la documentación que acredite el pago llevado a cabo, el Registrador podría exigir el cumplimiento de esta obligación a la hora de registrar el acto, pues está obligado a calificar el contrato y a verificar su conformidad con el ordenamiento jurídico. Esto redundaría en un incremento de la seguridad jurídica y en una disminución del riesgo de practicarse compraventas simuladas en perjuicio de los adultos mayores. No es recomendable.

*Fuente:* Elaboración propia

En la tabla 2, se presentan las percepciones de notarios y registradores de la propiedad que respaldan la viabilidad de la reforma preventiva propuesta. Estos funcionarios creen que es absolutamente viable y eficaz modificar la Ley Notarial (sugiriendo el Art. 19) para que el notario deba verificar el pago real mediante certificaciones bancarias antes de autorizar la escritura. Esta medida transformaría al notario de ser un

receptor de declaraciones a un verificador de hechos. Aunque la idea de una anotación preventiva en el registro genera algunas dudas, un experto registral ofrece una solución práctica en que, si la reforma notarial exige adjuntar el comprobante de pago al contrato, el registrador, en su función de calificación, estaría obligado a verificar este requisito y podría rechazar la inscripción si este requisito falta, logrando así la protección patrimonial deseada.

**Tabla 3.** *Evaluación de la propuesta de reforma procesal (Ámbito judicial, Jueces)*

Preguntas	Respuestas
La investigación propone crear un juicio rápido o expedito para declarar la nulidad de estas compraventas. ¿Piensa que un proceso sumario sería adecuado para asegurar que el adulto mayor afectado tenga una protección judicial rápida y efectiva?	Si, para que tenga acceso a la justicia y esta sea célere
Una parte clave de la propuesta es invertir la carga de la prueba, de modo que el comprador demandado deba demostrar sin duda que realizó el pago del precio. ¿Qué efecto tendría esta medida en el equilibrio de fuerzas en el proceso y en la protección del adulto mayor?	Efecto positivo, con el cual se garantiza y justifica el justo pago al vendedor
Se sugiere que la Defensoría del Pueblo, el MIES u otra entidad, participen de manera forzosa en estos trámites. En su opinión, ¿cómo podrían estas entidades contribuir a la tutela de los derechos de los adultos mayores?	Asignando un área específica para el patrocinio de esas causas, además de profesionales que se encuentren en constante capacitación para una adecuada defensa, sin contar que deben primar los métodos alternativos para evitar el desgaste del aparataje estatal y garantizar una pronta solución al adulto mayor

*Fuente:* Elaboración propia

En la tabla 3, se presentan las percepciones de jueces que muestra cómo los jueces evalúan la reforma procesal en la que estos expresan estar a favor y coinciden en que un proceso sumario o expedito es la mejor manera de garantizar la justicia célere (rápida) que se necesita para atender prioritariamente a los adultos mayores. La idea de invertir la carga de la prueba, obligando al comprador demandado a demostrar de manera fehaciente que realizó el pago, se ve como algo positivo, en el sentido de que ayuda a equilibrar la balanza

a favor de quienes están en una situación vulnerable. Además, se considera importante que entidades como la Defensoría del Pueblo o el MIES participen de manera forzada, siempre y cuando asignen personal que esté en constante capacitación para asegurar una defensa técnica adecuada, así como priorizar soluciones alternativas.

El análisis doctrinal y legal de la presente investigación pone de manifiesto que el contrato de compra-venta requiere, como elementos existenciales, la determinación de la cosa y la determinación del precio, tal y como lo establecen los artículos 1732 y 1740 del Código Civil ecuatoriano; sin embargo, los resultados de las entrevistas a jueces y a abogados expertos muestran que, en la práctica existe un vacío en la Ley Notarial que permite la formalización de escrituras sin la verificación real del pago, la cual desemboca en una simulación del contrato. Esta falta de correspondencia de la normativa civil y la práctica de la notaría es identificada por quienes fueron entrevistados, como un obstáculo legal que permite el despojo patrimonial de las personas mayores que, como son dependientes, asisten a esa protección prioritaria que encuentran bajo el amparo del artículo 35 de la Constitución, por lo que se encuentran en una situación de vulnerabilidad. En este sentido, Alvarado-Vélez et al., (2020) indican que la protección de esta población vulnerable no puede ser sólo retórica, sino que requiere mecanismos procesales que eviten la vulneración de sus derechos patrimoniales en situaciones de desigualdad.

En la siguiente evaluación de resultados, se identificó la visión global que tienen los expertos entrevistados, desde sus tres especialidades y ámbitos en dónde se desenvuelven.

---

**Tabla 4. Visión Global (abogados expertos)**

Pregunta	Respuestas
<p>Mirando el panorama general, según su criterio ¿cuáles son los principales obstáculos (ya sean legales, burocráticos o sociales) que dificultan la correcta aplicación de una reforma legal y normativa como la que se está planteando?</p>	<p>Existen seguridades.</p> <p>La inoperancia de los asambleístas frente a un problema que es una plaga, la conducta de hacer firmar a adultos mayores, enfermos, hospitalizados o agonizantes debe ser causal de nulidad SI NO SE CONTÓ CON LA APROBACIÓN de otros hijos, o de no haberlos de los otros nietos, estos últimos solamente en derecho de representación.</p> <p>A mi criterio, el principal problema radica en la falta de interés estatal por garantizar una protección efectiva a las personas adultas mayores, reconocidas como un grupo vulnerable. Ciertamente el ordenamiento jurídico contempla mecanismos de tutela, pero en la práctica se encuentra una escasa correlación entre la norma y su aplicación por parte de las instituciones del caso. En el caso de las compraventas, la falta de coordinación entre Notarías, Municipios, Registros de la Propiedad y el sistema financiero hace difícil la exigencia y la efectiva verificación de los comprobantes de pago, lo que propicia irregularidades y posibles abusos patrimoniales.</p> <p>Burocráticos, falta de conocimiento de la normativa y falta de celeridad.</p>
<p>Para concluir, aparte de las reformas que se han debatido, ¿hay alguna otra acción o estrategia que a su criterio sea esencial para evitar la afectación o el despojo de inmuebles de los adultos mayores mediante compraventas simuladas sin pagar el precio?</p>	<p>Ninguna</p> <p>Obviamente modificar la normativa tan laxa sobre el tema, impedir que notarios recepten firmas a personas en estado de agonía o muy graves, y OBLIGAR A QUE EL SUPUESTO COMPRADOR O DONATARIO, incorpore como documento habilitante una declaración juramentada en la que diga que no hay más hijos o nietos (por derechos de representación) y si se comprueba la falsedad de la declaración, la consecuencia debe ser la nulidad absoluta del contrato de compraventa, del instrumento público también, y tiene que ser esa conducta considerada un delito más grave que la estafa.</p> <p>A mi criterio, una medida fundamental sería reformar el artículo 19 literal m de la Ley Notarial, de manera que no solo se exija</p>

Pregunta	Respuestas
	expresar la forma de pago en las escrituras de compraventa, sino también adjuntar el comprobante que acredite el pago efectivo (ya sea transferencia bancaria, cheque o documento equivalente), sin importar el monto. Esta reforma fortalecería el control notarial y daría mayor seguridad jurídica a las transacciones realizadas por adultos mayores. Complementariamente, deberían implementarse mecanismos de coordinación entre Notarías, Registros de la Propiedad y entidades financieras, junto con capacitaciones obligatorias para notarios sobre la detección de actos simulados y la protección de personas en situación de vulnerabilidad. Reformas normativas a la Ley Notarial

*Fuente:* Elaboración propia

La entrevista a abogados expertos señala los principales obstáculos para la reforma dado por la inoperancia de los asambleístas o falta de voluntad política, la burocracia y la falta de coordinación entre notarías, registros y el sistema financiero. Como medidas complementarias, los entrevistados tienen una alternativa más drástica, tal como evitar el apoderamiento de la firma de las personas cuando están agonizando o enfermas graves. Sin embargo, la indicación que sí coincide todos es la de modificar el Art. 19 en la Ley Notarial a prever, como documento habilitador, una declaración juramentada sobre la existencia de otros herederos y, considerándose prueba de mucho más peso, el comprobante de pago real (tabla 4).

**Tabla 5.** *Visión global (notarios y registradores de la propiedad)*

Pregunta	Respuestas
Mirando el panorama general, según su criterio ¿cuáles son los principales obstáculos (ya sean legales, burocráticos o sociales) que dificultan la correcta aplicación de una reforma legal y normativa como la que se está planteando?	Legales.
	Legales.

Pregunta	Respuestas
Para concluir, aparte de las reformas que se han debatido, ¿hay alguna otra acción o estrategia que a su criterio sea esencial para evitar la afectación o el despojo de inmuebles de los adultos mayores mediante compraventas simuladas sin pagar el precio?	Reformar el artículo 19 literal m de la Ley Notarial para que las compraventas no solo indiquen la forma de pago, sino que exijan adjuntar el comprobante que acredite el pago efectivo, fortaleciendo así la función de calificación registral. Además, establecer protocolos de coordinación entre Notarías, Registros de la Propiedad y entidades financieras, junto con capacitaciones obligatorias para notarios y registradores sobre detección de actos simulados y protección de adultos mayores. Finalmente, podría considerarse tipificar la simulación en perjuicio del adulto mayor como causal de nulidad absoluta, garantizando la recuperación del inmueble. Comprobar la veracidad de la información.

*Fuente: Elaboración propia*

La entrevista a señores notarios y registradores de la propiedad ofrece una visión general de notarios y registradores, lo que refuerza el diagnóstico previo. Los entrevistados identificaron los obstáculos, principalmente como legales, señalando que la normativa actual es la verdadera barrera. Su estrategia fundamental es la misma que la de los abogados, debido a que proponen reformar el Art. 19 literal m de la Ley Notarial para exigir que se adjunte el comprobante de pago efectivo, en lugar de solo declararlo, lo cual no garantiza que la transacción se realizó de manera efectiva. Los entrevistados argumentan que esta modificación fortalecería la calificación registral. Además, esta modificación permitiría que la simulación en perjuicio del adulto mayor se considere una causa explícita de nulidad absoluta, asegurando así la recuperación del inmueble (tabla 5).

**Tabla 6.** *Visión global (jueces de lo civil)*

<b>Pregunta</b>	<b>Respuestas</b>
Mirando el panorama general, según su criterio ¿cuáles son los principales obstáculos (ya sean legales, burocráticos o sociales) que dificultan la correcta aplicación de una reforma legal y normativa como la que se está planteando?	Burocracia y desconocimiento de la normativa.
Para concluir, aparte de las reformas que se han debatido, ¿hay alguna otra acción o estrategia que a su criterio sea esencial para evitar la afectación o el despojo de inmuebles de los adultos mayores mediante compraventas simuladas sin pagar el precio?	reformas normativas a la ley notarial, de manera que sea los notarios los responsables de verificar estrictamente que no se trate de una compraventa simulada y se priorice siempre al adulto mayor, no al acto notarial.

*Fuente:* Elaboración propia

La entrevista a señores jueces de lo civil expuesta en la tabla 6 se redactaron las respuestas desde la perspectiva de un juez, lo cual completa el consenso. Aquí el entrevistado menciona como obstáculos la burocracia y el desconocimiento de la normativa, lo que sugiere que las protecciones existentes no se están aplicando de manera efectiva. Su recomendación principal es la reforma normativa de la ley notarial. En su opinión, los notarios deben ser los responsables de verificar de manera estricta que no se trate de una simulación, optando un cambio de enfoque en el que siempre se debe priorizar al adulto mayor y no al acto notarial en sí.

Desde la perspectiva de autoría y en línea con lo que manifiestan los peritos judiciales de la entrevista, la resolución de la controversia que se plantea no puede estar limitada solo a un ámbito de incumplimiento de contrato como teorizado en determinados estudios teóricos, sino que debe orientarse hacia una nulidad absoluta por falta de causa u objeto efectivo. Ello puede ser comprobado con los resultados de las entrevistas al personal de la magistratura de lo civil, aportando la necesidad de un sumario con la finalidad de garantizar celeridad e invertir la prueba a favor de demostrar. Este aporte es muy relevante

para la doctrina, pues reorienta el papel del notario, ya no como un simple fedatario, sino como un garante de la legalidad. A esto se concuerda con los que señala Cárdenas et al. (Cárdenas et al., 2024), sobre que la protección de los derechos fundamentales de las personas adultas mayores por parte del sistema judicial tiene que acomodarse a la propia vulnerabilidad del público del que se trata, lo que hace posible optar por medidas excepcionales como la inversión de la prueba cuando se trata de demostrar el flujo de dinero efectivo en una operación de compraventa de bienes inmuebles.

La cosecha de las entrevistas permite sintetizar que la reforma al artículo 19 de la Ley Notarial es una obligación ética para cerrar la distancia entre la protección formal y los resultados eficaces. En este análisis se sostiene la participación forzada de instituciones como la Defensoría del Pueblo, a la que los especialistas entrevistados han manifestado que podría contribuir a la tutela judicial efectiva dejando a una parte más equitativa las fuerzas del proceso (Tabla 3). Esta propuesta permite dotar a la doctrina jurídica de un procedimiento normativo procesal preventivo que garantiza que la voluntad del adulto mayor no sea sobrepasada mediante ficciones. Se acierta con la jurisprudencia y normativa internacional que requiere un cambio de la carga de la prueba escalonada respecto a la que establece que los actos que pueden estar infectados por la edad o la coacción familiar requieren de un control más rígido, de tal forma que se consolide con ello la seguridad jurídica y el respeto por la dignidad humana en el campo del Derecho ecuatoriano.

### **Conclusiones**

La investigación mostró una gran diferencia entre la protección constitucional formal dada a los adultos mayores y su débil efectividad real en sus bienes. Al examinar la Constitución y las leyes se pudo evidenciar que, aunque la Constitución de Ecuador y la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores les dan prioridad, hay una seria

---

desconexión con las normas civiles y notariales. Esta falta de ajuste facilita aparentar compraventas; dado que la ley actual no comprueba si se realizó el pago, exponiendo al adulto mayor a ser indefenso, aún con protección legal; al no contar con el instrumento legal que garantice el contrato de manera veraz.

Con la revisión de la jurisprudencia reciente, se encontró que la nulidad en la compraventa de inmuebles, con el pago del precio justo es un error que afecta al contrato, casos en que los tribunales suelen tratarlos como incumplimiento, utilizando procesos largos y costosos. Esta maniobra procesal debilita las salvaguardias del derecho de propiedad, violando los pilares fundamentales de una tutela judicial eficaz, más aún, al obligar al adulto mayor a demostrar un aspecto negativo, como la ausencia de pago.

Además, se ha evidenciado importantes lagunas procesales respecto debe los obstáculos que son fuente de la falta de protección efectiva del patrimonio del adulto mayor. En concreto se vislumbra la flexibilidad de la Ley Notarial en lo que respecta la prueba del pago, al igual que la falta de avenencia existente para la vista inmediata de las acciones para combatir las compraventas fraudulentas; la carga de la prueba que se impone a la persona supuesta víctima es lo que está aumentando la asimetría procesal, contraviniendo con ello el deber de protección prioritario que se contemplan bajo la Constitución.

Con respecto a la formulación de una propuesta de normas y procedimientos tanto notariales como registrales y procesales, se elaboró y aprobó un esquema normativo-procesal, con la evaluación de la perspectiva de expertos (profesionales del derecho) quienes fueron consultados y concordaron en que esta problemática se ve frecuentemente en los juzgados del país. De manera que, con las percepciones de los expertos, se desatacan dos aspectos fundamentales y relacionados. El primero, que tiene un enfoque preventivo, el cual sugiere reformar el Art.19 de la Ley Notarial donde el notario compruebe

---

y acople a la escritura pública comprobantes fidedignos del pago, esto para una calificación registral más rigurosa, y así evitar la inscripción de actos fingidos. El siguiente pilar que es de naturaleza procesal, sugiere un juicio sumario, que invierte la carga de la prueba, forzando al comprador a probar que el pago fue real. También implica la obligatoriedad de la intervención de la Defensoría del Pueblo como garante de una tutela efectiva y la cual es de certeza, rápida, y tal vez incluso efectiva.

Por último, el aceptar esas reformas es objeto que contribuye a disminuir la brecha entre el Derecho y la realidad que viven los ancianos, tal que el arreglo que se propone en este trabajo no debe entenderse como un simple ajuste técnico/teórico, sino como la exigencia ética y constitucional que busca, apuntando a la consecutiva vigencia de la certeza del Derecho, custodiar la fe del público. De esta manera, se asegura que la voluntad del adulto mayor y los aspectos principales del contrato de compraventa, especialmente, el pago del precio justo, sean cosas comprobables, impidiendo se vuelvan simples ficciones legales que permiten abusos contra personas vulnerables como los adultos mayores.

---

## Referencias bibliográficas

- Aguilar, A., Beenites, E., Scotti, L., y Sorokin, P. (2022). La privacidad como derecho humano: contribuciones para la promoción de una nueva agenda bioética. Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.
- Alvarado-Vélez, J., León-Rodríguez, I., y Figueroa, J. (2020). Derechos constitucionales y contexto de los adultos mayores en Santo Domingo de los Tsáchilas, Ecuador. Uniandes EPISTEME. Revista digital de Ciencia, Tecnología e Innovación, 7, 950-960. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/8298087.pdf>
- Angulo-Romero, M. (2021). El derecho del adulto mayor a una vivienda digna en el Ecuador. [Trabajo de Titulación modalidad Proyecto de Investigación presentado como requisito previo a la obtención del Título de Abogado de los Tribunales y Juzgados de la República]. UCE. <https://www.dspace.uce.edu.ec/entities/publication/836c747a-1274-485b-b1de-d4aeba9c46ef>
- Asamblea Nacional. (2015). Código Civil. <https://www.etapa.net.ec/Portals/0/TRANSPARENCIA/Literal-a2/CODIGO-CIVIL.pdf>
- Baldeon, M. (2021). Modo probatorio de la capacidad de los adultos mayores al otorgar poder en sede notarial. <http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/16797/1/T-UCSG-POS-DDNR-57.pdf>
- Cárdenas, M., Méndez, C., y Chuga, R. (2024). Salvaguarda de los derechos fundamentales de adultos mayores por la corte constitucional de Ecuador. Revista Universidad y Sociedad, 16(1), 155-162. [http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S2218-36202024000100155&lng=es&tlng=es](http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2218-36202024000100155&lng=es&tlng=es).
- Cárdenas-Revelo, M., Méndez-Cabrita, C., y Chuga-Quemac, R. (2024). Salvaguarda de los derechos fundamentales de adultos mayores por la corte constitucional de Ecuador. Revista Universidad y Sociedad, 16(1), 155-162. [http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S2218-36202024000100155&lng=es&tlng=es](http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2218-36202024000100155&lng=es&tlng=es)
- Carrasco, D. (2021). Forma y requisitos del contrato de venta. [https://dspace.uniandes.edu.ec/bitstream/123456789/17809/1/2300311871\\_2021-9-1\\_17-13-53-art.pdf](https://dspace.uniandes.edu.ec/bitstream/123456789/17809/1/2300311871_2021-9-1_17-13-53-art.pdf)
- Casasempere-Satorres, A., y Vercher-Ferrándiz, M. (2020). Bibliographic documentary analysis. Getting the most out of the literature review in qualitative research. New Trends in Qualitative Research(4), 247-257. <https://doi.org/https://doi.org/10.36367/ntqr.4.2020.247-257>
- Castañas, J. (1989). Régimen jurídico del contraescrito y la simulación. 35-52. <https://core.ac.uk/download/pdf/225150941.pdf>
- Centeno-Maldonado, P. A., Soria-Vaca, D. R., Adriano-Caiza, B. P., y Andrade, A.
-

(2023). Análisis del proceso de expropiación y la determinación del justo precio: una perspectiva académica. *Revista Conrado*, 19(S3), 499-507.

Constitución del Ecuador. (2008). Constitución de la República del Ecuador. [https://www.defensa.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2021/02/Constitucion-de-la-Republica-del-Ecuador\\_act\\_ene-2021.pdf](https://www.defensa.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2021/02/Constitucion-de-la-Republica-del-Ecuador_act_ene-2021.pdf)

Corte Constitucional del Ecuador. (2021). Sentencia No. 889-20-JP/21 (Derecho al montepío, a la tutela judicial efectiva y juicio de coactiva). <https://constitucionviva.corteconstitucional.gob.ec/sontusderechos/adulta-mayor/>

Cuenca-Gonzaga, A. I., Chiriguay-Sarco, K. T., Salazar-Salazar, E. C., Córdova-Cujilán, C. A., y Palomo-Tonato, M. J. (2024). El Derecho comparado como Método para la Resolución de Controversias Internacionales. *Ciencia Latina Revista Científica Multidisciplinar*, 8(6), 3405-3416. [https://doi.org/https://doi.org/10.37811/cl\\_rcm.v8i6.15099](https://doi.org/https://doi.org/10.37811/cl_rcm.v8i6.15099)

De Pothier, O. (1861). ANNOTÉES ET MISES EN CORRÉUTION AVEC LE CODE CIVIL et IA LÉGISLATION ACTUELLE. Deuxième Édition. [https://bib-antonioreverte.um.es/Ficheros/Pothier/1861\\_Oeuvres/T05/Pothier\\_Oeuvres\\_05.pdf](https://bib-antonioreverte.um.es/Ficheros/Pothier/1861_Oeuvres/T05/Pothier_Oeuvres_05.pdf)

Domat, J. (1850). Civil Law in its natural order (Vol. 1). [https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/b/b1/Jean\\_Domat%2C\\_The\\_Civil\\_Law\\_in\\_Its\\_Natural\\_Order\\_%281850%2C\\_volume\\_1%29.pdf](https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/b/b1/Jean_Domat%2C_The_Civil_Law_in_Its_Natural_Order_%281850%2C_volume_1%29.pdf)

Erazo, D. (2021). Desarrollo Jurisprudencial de los Derechos de los Grupos de Atención Prioritaria. *JUEES*, 1(1), 64–85.

Escudero, B. (2024). Caso de nulidad de contrato de compraventa. <https://www.dspace.uce.edu.ec/bitstreams/28a415c6-998f-4d0f-9a2c-a4b10745a16f/download>

Falconi, M. (2022). Ccláusulas abusivas de los consumidores en Ecuador. *Revista Chakiñan de Ciencias Sociales y Humanidades*(18), 191-202. <https://doi.org/https://doi.org/10.37135/chk.002.18.13>

Fernández, I. (2016). Compraventa y transmisión de la propiedad. Universidad de Oviedo. [https://digibuo.uniovi.es/dspace/bitstream/handle/10651/39320/TD\\_IgnacioFernandezChacon.pdf?sequence=9&isAllowed=y](https://digibuo.uniovi.es/dspace/bitstream/handle/10651/39320/TD_IgnacioFernandezChacon.pdf?sequence=9&isAllowed=y)

Forttes, P. (2020). Envejecimiento y Atención a la Dependencia en Ecuador. Banco Interamericano de Desarrollo, 1-64. <http://www.iadb.org>

Galiano, G. (2021). El negocio simulado: compraventa bajo la apariencia de donación. *Opinión Jurídica*, 20(42), 447–468. <https://doi.org/https://doi.org/10.22395/ojum.v20n42a18>

Galiano, G., y Delgado, T. (2018). Los contratos en el Código Civil de Ecuador.

---

## UNIJURIS.

- García-Fariña, S., Tovagliari, F., y Canadell-Birriel, R. (2025). ¿Simulación absoluta o relativa? ¿Lícita o ilícita? Análisis de la sentencia n.º 1399 de la Suprema Corte de Justicia del 21 de diciembre de 2023. *Revista de Derecho (Universidad Católica Dámaso A. Larrañaga, Facultad de Derecho)*(31). <https://doi.org/10.22235/rd31.4169>
- Gifreu-Font, J. (2024). El derecho de las personas mayores a una vivienda adecuada: alternativas residenciales para un envejecimiento activo y participativo. *Rev. Investig. Const.*, 11(3). <https://doi.org/10.5380/rinc.v11i3.97223>
- Guamán-Chacha, K., Hernández-Ramos, E., y Lloay-Sánchez, S. (2021). El proyecto de investigación: la metodología de la investigación científica o jurídica. *Conrado*, 17(81), 163-168. [http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1990-86442021000400163&lng=es&tlng=es](http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1990-86442021000400163&lng=es&tlng=es)
- Guerrero, J., y Carrillo, A. (2024). Análisis jurídico de la nulidad absoluta de los contratos de compraventa en el Ecuador. *Revista de Investigación en Ciencias Jurídicas*, 7(26), 1084 - 1096. <https://revistalex.org>
- Guerrero-Villacis, J. M., y Carrillo, A. F. (2024). Análisis jurídico de la nulidad absoluta de los contratos de compraventa en el Ecuador. *Revista Lex*, 7(26), 1084-1096. <https://doi.org/10.33996/revistalex.v7i26.231>
- Jiménez-Vasquez, K. L., Palas-Vera, M. N., y Ramírez-López, G. M. (2025). Análisis Normativo del Derecho a la Defensa desde el Ámbito Administrativo en el Consejo de la Judicatura. *Ciencia Latina Revista Científica Multidisciplinar*, 9(3), 6160-6189. [https://doi.org/10.37811/cl\\_rcm.v9i3.18248](https://doi.org/10.37811/cl_rcm.v9i3.18248)
- Ley Notarial. (2016). Ley Notarial. <https://www.gob.ec/sites/default/files/regulations/2018-10/Ley%20Notarial.pdf>
- LOPAM. (2019). Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores. [https://www.gob.ec/sites/default/files/regulations/2019-06/Documento\\_%20LEY%20ORGANICA%20DE%20LAS%20PERSONAS%20ADULTAS%20MAYORES.pdf](https://www.gob.ec/sites/default/files/regulations/2019-06/Documento_%20LEY%20ORGANICA%20DE%20LAS%20PERSONAS%20ADULTAS%20MAYORES.pdf)
- Martínez-Montenegro, I. (2023). Sobre los métodos de la investigación jurídica. *Revista chilena de derecho y ciencia política*, 14(1). <https://doi.org/10.7770/rchdcp-v14n1-art312>
- Mena-Rodríguez, J., y Guerra-Coronel, M. (2023). Análisis de los derechos constitucionales de los adultos mayores y su protección económica en el Ecuador. *Digital Publisher*, 8(3), 219-229. <https://doi.org/10.33386/593dp.2023.3.1706>
- Naranjo-Ponce, M., y Núñez-Dávila, S. (2022). Reflexiones sobre el pacto comisorio: una reaproximación a su naturaleza y alcance. *Iuris Dictio*(30), 143-160. [http://scielo.senescyt.gob.ec/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S2528-78342022000100143&lng=es&tlng=es](http://scielo.senescyt.gob.ec/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2528-78342022000100143&lng=es&tlng=es)
-

- Ovalle, G. (2021). Aspectos esenciales de la teoría de la simulación de los contratos en el derecho civil español. *Derecho Público Iberoamericano*(19), 131-162. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/8133856.pdf>
- Pejovic, C. (2000). Civil Law and Common Law: Two Different Paths Leading to the Same Goal. <https://www.wgtn.ac.nz/law/research/publications/about-nzacl/publications/nzacl-yearbooks/yearbook-6,-2000/Pejovic.pdf>
- Pesántez, P. (2023). La aplicación de acciones afirmativas por parte de los Notarios en favor de los adultos mayores: Análisis de la Sentencia de la Corte Constitucional 832-20JP/21". <https://dspace.uazuay.edu.ec/bitstream/datos/13794/1/19318.pdf>
- Puga, V. (2021). a responsabilidad civil del notario en la simulación de compraventas inmobiliarias. <http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/16800/1/T-UCSG-POS-DDNR-60.pdf>
- Quito, C. (2023). El pago de lo no debido o en exceso de los adultos mayores en tasas notariales. <http://repositorio.ucsg.edu.ec/handle/3317/21069>
- Recart-Apfelbeck, J. (2020). Sobre el conocimiento del comprador, antes de la firma del contrato o del cierre, de la falsedad de las declaraciones y garantías. *Revista chilena de derecho*, 47(2), 565-588. <https://doi.org/https://dx.doi.org/10.4067/S0718-34372020000200565>
- Rodríguez, M., y Venegas, V. (2025). La influencia de los derechos fundamentales en el servicio notarial ecuatoriano y en las relaciones entre particulares. *Revista Científica Arbitrada Multidisciplinaria PENTACIENCIAS*, 7(4), 571-586. <https://editorialalema.org/index.php/pentaciencias/article/download/1620/2146>
- Rodríguez-Anchundia, S., y Dorado-Guamán, E. (2024). La simulación de contrato en el derecho civil ecuatoriano: sentencia N° 265-2013. *La Libertad*. UPSE, Matriz. Facultad de Ciencias Sociales y de la Salud. 82p. <https://repositorio.upse.edu.ec/handle/46000/12101>
- Taranchenko, L., y Mikaela, V. (2020). Las Causales De Nulidad De Doble Impacto: Excepciones Al Principio De Separabilidad Del Sistema Arbitral. *USFQ Law Review*, 7(1), 159-180. <https://doi.org/https://doi.org/10.18272/ulr.v7i1.1739>.
- Torres-Miranda, T. (2020). En defensa del método histórico-lógico desde la Lógica como ciencia. *Revista Cubana de Educación Superior*, 39(2). [https://doi.org/http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0257-43142020000200016&lng=es&tlng=es](https://doi.org/http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0257-43142020000200016&lng=es&tlng=es)
- Universidad Andina Simón Bolívar; Corporación Editora Nacional. (2021). Derecho y nuevas tecnologías. *Revista del Área de Derecho*(36), 1-215. <https://fsweb.fucionjudicial.gob.ec/www/pdf/revista%20de%20derecho%20FORO%20No%2036.pdf>
- Vaca-Acosta, P. M., Mora-Cárdenas, D. M., y Toapanta-Guachamboza, E. M. (2025). Efectos jurídicos de la simulación en los contratos de compraventa desde un enfoque didáctico. *Universidad Y Sociedad*, 17(3).
-

<https://rus.ucf.edu.cu/index.php/rus/article/view/5203>

Vázquez, P. (2020). Proceso especial de adquisición de inmuebles:. UDA Law Review, 33-41.

<https://revistas.uazuay.edu.ec/index.php/udalawreview/article/download/303/456/612>

Vera, L., y Delgado, C. (2024). Responsabilidad Disciplinaria del Notario según la Legislación Ecuatoriana. RELIGACIÓN, 9(41).

<https://doi.org/https://doi.org/10.46652/rgn.v9i41.1282>

Vivanco, C. (2023). Los adultos mayores y la tarifa notarial.

<https://dspace.uniandes.edu.ec/handle/123456789/16861>

---