

Javier Fernando Gonzaga-Sierra; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Iruma Alfonso-González

[DOI 10.35381/noesisin.v7i2.478](https://doi.org/10.35381/noesisin.v7i2.478)

## **El embargo en el derecho registral ecuatoriano: implicaciones y seguridad jurídica**

### **The embargo in Ecuadorian registry law: implications and legal certainty**

Javier Fernando Gonzaga-Sierra

[javiergs63@uniandes.edu.ec](mailto:javiergs63@uniandes.edu.ec)

Universidad Regional Autónoma de los Andes, Ambato, Tungurahua  
Ecuador

<https://orcid.org/0009-0000-0939-3099>

Nayibe Eloina Chacón-Gómez

[pg.docenteneg@uniandes.edu.ec](mailto:pg.docenteneg@uniandes.edu.ec)

Universidad Regional Autónoma de los Andes, Ambato, Tungurahua  
Ecuador

<https://orcid.org/0009-0007-9460-4671>

Iruma Alfonso-González

[ua.irumaalfonso@uniandes.edu.ec](mailto:ua.irumaalfonso@uniandes.edu.ec)

Universidad Regional Autónoma de los Andes, Ambato, Tungurahua  
Ecuador

<https://orcid.org/0000-0001-6866-4944>

Recibido: 15 de abril 2025

Revisado: 15 de mayo 2025

Aprobado: 15 de julio 2025

Publicado: 01 de agosto 2025

Javier Fernando Gonzaga-Sierra; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Iruma Alfonso-González

## RESUMEN

El embargo en el derecho registral ecuatoriano fue analizado como una institución fundamental para la protección de los derechos de acreedores, deudores y terceros en las transacciones inmobiliarias. El objetivo del estudio fue identificar cómo este procedimiento podía vulnerar la seguridad jurídica y el debido proceso de los titulares y terceros. Se aplicó una metodología de tipo dogmática-jurídica, con enfoque cualitativo, basada en el estudio de normas, doctrina, jurisprudencia y derecho comparado con España y Argentina. Los resultados evidenciaron que, aunque el marco normativo ecuatoriano ofrecía bases sólidas, su aplicación presentó inconsistencias, especialmente en la inscripción de embargos, generando riesgos para la seguridad jurídica. El análisis comparado destacó avances tecnológicos y de gestión en España y Argentina que podrían servir como referencia. Se concluyó que era necesaria la capacitación continua de los registradores y la modernización tecnológica del sistema registral para garantizar mayor eficiencia, coherencia y seguridad jurídica.

**Descriptor:** Derecho registral; procedimiento judicial; seguridad jurídica; derecho comparado. (Tesauro UNESCO).

## ABSTRACT

The embargo in Ecuadorian registry law was analyzed as a fundamental institution for the protection of the rights of creditors, debtors, and third parties in real estate transactions. The objective of the study was to identify how this procedure could violate the legal certainty and due process of owners and third parties. A dogmatic-legal methodology was applied, with a qualitative approach, based on the study of regulations, doctrine, jurisprudence, and comparative law with Spain and Argentina. The results showed that, although the Ecuadorian regulatory framework offered a solid foundation, its application presented inconsistencies, especially in the registration of seizures, creating risks for legal certainty. The comparative analysis highlighted technological and management advances in Spain and Argentina that could serve as a reference. It was concluded that continuous training of registrars and technological modernization of the registry system were necessary to ensure greater efficiency, consistency, and legal certainty.

**Descriptors:** Registration law; judicial proceedings; legal certainty; comparative law. (UNESCO Thesaurus).

Javier Fernando Gonzaga-Sierra; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Iruma Alfonso-González

## INTRODUCCIÓN

El Derecho Registral constituye un pilar esencial en la organización jurídica de los Estados modernos, al garantizar certeza y seguridad en las transacciones vinculadas con la propiedad inmobiliaria. En el caso ecuatoriano, su desarrollo ha estado íntimamente ligado al fortalecimiento del Estado de derecho y a la consolidación de la seguridad jurídica como principio rector de las relaciones patrimoniales (Constitución de la República del Ecuador, 2008). La función registral no se limita a un aspecto administrativo, sino que adquiere una dimensión sustancial al otorgar publicidad, autenticidad y fe pública a los actos y contratos inscritos, protegiendo a propietarios y terceros de buena fe (Bernal, 2020).

Dentro de este marco, el embargo se configura como una medida cautelar de gran relevancia. Históricamente, se ha considerado un mecanismo indispensable para garantizar el cumplimiento de las obligaciones patrimoniales, al permitir que los acreedores hagan efectivos sus derechos sobre los bienes de sus deudores. El embargo de bienes inmuebles, en particular, requiere no solo de la autorización judicial, sino de su debida inscripción en el Registro de la Propiedad para surtir efectos frente a terceros (Ecuador, 2005). Esta inscripción asegura que cualquier persona interesada pueda conocer la situación jurídica de un inmueble antes de entablar una transacción (Ríos, 2021).

El marco normativo ecuatoriano regula el embargo principalmente en la Ley de Registro (Ecuador, 1981), el Código Civil (Ecuador, 2005) y el Código Orgánico General de Procesos, conocido como COGEP (Ecuador, 2015). Estas normas establecen tanto los procedimientos como los requisitos que deben cumplirse para la inscripción de los embargos, lo cual representa una garantía esencial para la seguridad jurídica de los acreedores y adquirentes de buena fe (Alarcón, 2020). Sin embargo, la práctica registral evidencia vacíos y contradicciones en su aplicación. Estudios recientes en Ecuador han puesto en evidencia que la inscripción de embargos no siempre se realiza de forma

Javier Fernando Gonzaga-Sierra; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Iruma Alfonso-González

uniforme, y que los procedimientos presentan retrasos significativos que terminan afectando a todas las partes involucradas, lo que genera inseguridad y abre la puerta a litigios que afectan la confianza en el sistema (Dueñas-Palma, 2024).

Este panorama ha sido objeto de análisis también en contextos comparados. En España, por ejemplo, la modernización tecnológica y la digitalización del registro han permitido mayor rapidez y transparencia en la calificación de documentos, fortaleciendo la seguridad jurídica y reduciendo los márgenes de discrecionalidad en la actuación de los registradores (Cinco Días-El País, 2025). El uso de plataformas digitales ha favorecido la interoperabilidad entre oficinas registrales y la consulta en línea por parte de usuarios, lo cual ha transformado la gestión inmobiliaria en un proceso más ágil y confiable.

En Argentina, aunque persisten dificultades similares a las de Ecuador, se han implementado mecanismos de control más estrictos y procesos de capacitación continua para los registradores, lo cual fortalece la confianza de los usuarios y contribuye a homogeneizar los criterios de calificación (Argentina.gob.ar, 2023). Estas medidas, si bien aún insuficientes para resolver todos los problemas estructurales del sistema, constituyen un avance hacia la consolidación de registros más eficientes y transparentes, y ofrecen lecciones valiosas para el caso ecuatoriano, donde la modernización institucional sigue siendo una tarea pendiente.

El análisis del sistema registral ecuatoriano se estructura en torno a tres aspectos centrales: la seguridad jurídica como principio rector de las transacciones, la publicidad y la fe pública registral como instrumentos de protección para terceros adquirentes, y la eficacia de las medidas cautelares como garantía del cumplimiento de las obligaciones civiles. La articulación de estos factores, respaldada por la normativa, la doctrina y la jurisprudencia, permite evaluar con mayor rigor la coherencia y solidez del sistema.

El presente estudio tuvo como objetivo identificar, a partir de un análisis doctrinal, normativo y comparado, los efectos que el procedimiento de embargo puede tener sobre la seguridad jurídica y el respeto al debido proceso de titulares y terceros. Asimismo, se

Javier Fernando Gonzaga-Sierra; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Iruma Alfonso-González

buscó resaltar la importancia de la capacitación continua de los registradores, la necesidad de uniformar los criterios de calificación y la urgencia de modernizar el sistema registral ecuatoriano para alinearlos con las mejores prácticas internacionales. Con esta investigación se pretende aportar elementos académicos y prácticos que fortalezcan la transparencia, la eficiencia y la coherencia en la inscripción de embargos en el Derecho Registral ecuatoriano.

## **MÉTODO**

La investigación adoptó un enfoque cualitativo, orientado al análisis doctrinal, normativo y jurisprudencial del embargo en el derecho registral ecuatoriano. Este enfoque permitió interpretar la normativa vigente, identificar las problemáticas en su aplicación y compararlas con experiencias de otros países. Se priorizó la descripción y comprensión de fenómenos jurídicos sin recurrir a técnicas estadísticas, privilegiando el estudio de fuentes documentales y el análisis crítico de su contenido.

El estudio fue de carácter dogmático-jurídico, al centrarse en la revisión de normas, doctrina y jurisprudencia relacionadas con el embargo. Su alcance fue descriptivo y aplicado, pues describió las funciones del Registro de la Propiedad y analizó cómo el procedimiento de embargo incide en la seguridad jurídica. Al mismo tiempo, tuvo un propósito práctico al plantear recomendaciones para mejorar la coherencia y eficacia del sistema registral.

Se aplicaron métodos de nivel teórico como el análisis-síntesis, la inducción-deducción y el enfoque sistémico, que facilitaron la construcción conceptual y la relación entre las diferentes categorías jurídicas. En el nivel empírico se empleó el análisis documental, centrado en normas legales, doctrina especializada y jurisprudencia nacional e internacional. Asimismo, se utilizó el derecho comparado como técnica para contrastar las prácticas ecuatorianas con las de España y Argentina.

Las principales técnicas consistieron en la revisión bibliográfica, el análisis de textos

Javier Fernando Gonzaga-Sierra; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Iruma Alfonso-González

jurídicos y la sistematización de criterios doctrinales y jurisprudenciales. Se elaboraron matrices de comparación para identificar semejanzas y diferencias en la regulación del embargo entre Ecuador, España y Argentina. Los instrumentos empleados fueron fichas de análisis, guías temáticas y protocolos de lectura crítica de documentos.

Se incluyeron normas vigentes, doctrina jurídica publicada en revistas y libros académicos, así como jurisprudencia relevante de los últimos cinco años. También se consideraron estudios internacionales de derecho comparado aplicables al contexto registral ecuatoriano. Se excluyeron fuentes no académicas, documentos desactualizados y textos sin relación directa con el objeto de estudio.

## **RESULTADOS**

### **Análisis normativo del embargo en el Derecho Registral ecuatoriano**

El examen del marco jurídico reveló que la Constitución de la República del Ecuador (2008), el Código Civil (Ecuador, 2005), la Ley de Registro (Ecuador, 1981) y el Código Orgánico General de Procesos (Ecuador, 2015) constituyen los principales referentes normativos. Se identificó que la inscripción del embargo en el Registro de la Propiedad es un requisito indispensable para que produzca efectos frente a terceros, conforme a los principios de publicidad y fe pública registral. No obstante, en la práctica se evidenciaron retrasos y discrepancias en la calificación de documentos, lo que afectó la uniformidad de los procesos y comprometió la seguridad jurídica. La Corte Nacional de Justicia ha señalado expresamente que los jueces deben verificar la titularidad y la inexistencia de embargos previos mediante certificados registrales, lo cual demuestra la importancia de un control riguroso en la inscripción (Corte Nacional de Justicia, 2019). Sin embargo, estudios recientes han evidenciado que las demoras procesales en juicios ejecutivos, así como la negativa de algunos registradores a inscribir determinados documentos, generan incertidumbre y afectan la confianza de los usuarios en el sistema (Cadena Cocha y Campos Cárdenas, 2025.; Salazar Águila, 2024).

Javier Fernando Gonzaga-Sierra; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Iruma Alfonso-González

## Seguridad jurídica en el procedimiento de embargo

La seguridad jurídica emergió como principio rector del sistema registral ecuatoriano. El análisis mostró que la publicidad registral permite a los interesados verificar la situación jurídica de los bienes, mientras que la fe pública protege a los adquirentes de buena fe. Sin embargo, se observaron problemas de aplicación uniforme, ya que algunos embargos inscritos fueron cuestionados judicialmente por defectos en su tramitación. Esto generó incertidumbre y riesgos para acreedores y terceros adquirentes, evidenciando la necesidad de mayor diligencia por parte de los registradores (Robalino Ronquillo, 2024; Giler-Mendoza, 2020).

## Derecho comparado: Ecuador, España y Argentina

La tabla 1 compara las características del sistema registral de cada país y los principales desafíos que enfrentan.

**Tabla 1.**

Comparación entre los sistemas registrales de Ecuador, España y Argentina.

| País      | Características del sistema registral                  | Desafíos principales                                   |
|-----------|--|--|
| Ecuador   | Normativa sólida; inscripción obligatoria de embargos. | Retrasos; falta de uniformidad; debilidad tecnológica. |
| España    | Digitalización avanzada; procesos eficientes.          | Mantenimiento tecnológico; actualización constante.    |
| Argentina | Control más estricto; capacitación continua            | Persisten retrasos; aplicación desigual.               |

**Elaboración:** Los autores.

La comparación internacional mostró que España ha logrado modernizar su sistema registral a través de la digitalización, logrando procesos más rápidos y seguros. Argentina, por su parte, enfrenta desafíos similares a Ecuador, pero ha implementado programas de capacitación y mecanismos de control más estrictos. En contraste,

Javier Fernando Gonzaga-Sierra; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Iruma Alfonso-González

Ecuador aún enfrenta problemas de retrasos en la inscripción y falta de uniformidad en la aplicación de la normativa, lo que pone en evidencia la necesidad de adoptar buenas prácticas internacionales.

### **Identificación de problemas y desafíos**

El análisis realizado permitió identificar un conjunto de problemas estructurales que afectan al sistema registral ecuatoriano y que limitan la eficacia del embargo como medida cautelar. Uno de los aspectos más relevantes es la insuficiente capacitación continua de los registradores, lo que genera vacíos en la aplicación práctica de los principios de publicidad y fe pública registral. La ausencia de programas sistemáticos de formación impide la actualización de conocimientos frente a las reformas normativas y al desarrollo de nuevas herramientas tecnológicas, ocasionando errores recurrentes en la calificación y en la inscripción de documentos.

Otro desafío de gran trascendencia es la carencia de sistemas tecnológicos modernos e interoperables en las oficinas registrales. La mayoría de registros aún opera con procedimientos manuales o semi digitalizados, lo cual produce retrasos en la inscripción de embargos y limita la transparencia de la información ofrecida a usuarios y terceros interesados. Este rezago tecnológico dificulta la consulta en tiempo real de la situación jurídica de los bienes y abre espacio a duplicidades o inconsistencias que comprometen la seguridad jurídica.

A estos factores se suma la inexistencia de un control de calidad homogéneo y riguroso. La falta de protocolos estandarizados de verificación provoca diferencias sustanciales en la práctica registral entre provincias y cantones. Así, lo que puede ser admitido en una oficina registral puede ser rechazado en otra, sin criterios claros de uniformidad, lo que genera incertidumbre para acreedores, deudores y adquirentes de buena fe.

### **Propuestas de mejora**

El análisis permitió plantear un conjunto de propuestas orientadas a superar los problemas detectados y a fortalecer la seguridad jurídica en el ámbito registral. Una de

Javier Fernando Gonzaga-Sierra; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Iruma Alfonso-González

las recomendaciones más relevantes consiste en la implementación de programas de capacitación continua y obligatoria para los registradores. La formación especializada en derecho registral, derecho comparado y nuevas tecnologías resultaría indispensable para unificar criterios de calificación y asegurar la correcta aplicación de los principios de publicidad y fe pública. Estos programas deben impartirse de manera periódica y con respaldo institucional, integrando módulos de actualización normativa y jurisprudencial. Otra propuesta fundamental es la digitalización integral del sistema registral, que permitiría transitar de procedimientos manuales y fragmentados hacia plataformas tecnológicas interoperables. Esto garantizaría mayor celeridad en la inscripción de embargos, la consulta en línea de la situación jurídica de los bienes y una reducción significativa de errores humanos. Además, la incorporación de sistemas de trazabilidad y firma electrónica fortalecería la transparencia y la confianza de usuarios e inversionistas en las transacciones inmobiliarias.

En tercer lugar, se considera necesaria la creación de un organismo supervisor o ente regulador especializado, con competencias para vigilar la calidad de las inscripciones, establecer protocolos de actuación uniformes y sancionar irregularidades administrativas. Este organismo podría actuar como instancia técnica de apoyo tanto para registradores como para jueces, asegurando coherencia en la aplicación de la normativa y garantizando un control de calidad homogéneo en todo el territorio nacional.

La puesta en marcha de estas propuestas no solo incrementaría la eficiencia de los procesos registrales, sino que también restauraría la confianza de los actores sociales y económicos en el sistema, garantizando que la inscripción de embargos cumpla con su finalidad de proteger derechos, asegurar la transparencia y fomentar un mercado inmobiliario más estable y confiable (Duchi Jimbo et al., 2025).

## **DISCUSIÓN**

El embargo en el Derecho Registral ecuatoriano, concebido como una medida cautelar

Javier Fernando Gonzaga-Sierra; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Iruma Alfonso-González

destinada a garantizar los derechos de los acreedores, presenta en la práctica una serie de retos que han comprometido la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias. Los resultados de esta investigación evidenciaron que, a pesar de que la normativa vigente proporciona bases sólidas, la aplicación efectiva del embargo depende de la diligencia de los registradores y de la coherencia en la interpretación judicial (Alarcón, 2020).

Un aspecto crítico identificado fue la falta de uniformidad en los criterios de calificación de los documentos presentados para inscripción. Esta situación ha permitido que embargos defectuosos sean inscritos, lo cual no solo vulnera la seguridad jurídica, sino que también afecta la confianza de los actores del mercado inmobiliario (Ríos, 2021). La ausencia de programas de capacitación continua para registradores ha sido determinante en este problema, al limitar su capacidad para aplicar correctamente los principios registrales.

El análisis comparado con España y Argentina permitió identificar buenas prácticas que podrían ser replicadas en el contexto ecuatoriano. España ha demostrado la eficacia de la digitalización completa del sistema registral, que garantiza procesos más rápidos y seguros, especialmente tras la implantación de la Ley 11/2023 que obliga al uso digital en los Registros de Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles (Provimad, 2024). Argentina, aunque enfrenta desafíos similares, ha implementado mecanismos de control más estrictos en técnicas de matriculación, procedimientos de gestión pública moderna y capacitación profesional periódica para los registradores, logrando mayor coherencia en la aplicación de la normativa registral (Herrero de Pratesi, 2020)). Estas experiencias confirman que la modernización tecnológica y la formación profesional son factores clave para consolidar la seguridad jurídica en el procedimiento de embargo.

Asimismo, la discusión evidenció que la publicidad registral y la fe pública continúan siendo principios esenciales para proteger a los adquirentes de buena fe. Sin embargo, su efectividad se ve limitada cuando la información no está actualizada o contiene errores

Javier Fernando Gonzaga-Sierra; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Iruma Alfonso-González

(Giler-Mendoza, 2020). De este modo, se hace necesario fortalecer los mecanismos de control de calidad en las oficinas registrales para prevenir la inscripción de actos nulos o fraudulentos.

Resumiendo, la principal vulnerabilidad del sistema registral ecuatoriano radica en la desconexión entre la normativa y su aplicación práctica. Superar estos problemas requiere avanzar en la capacitación de los registradores, adoptar herramientas tecnológicas modernas y establecer organismos de supervisión que aseguren la calidad de las inscripciones. Estas medidas, además de reducir errores y litigios, contribuirán al fortalecimiento de la seguridad jurídica, generando mayor confianza en las transacciones inmobiliarias y en el sistema registral en su conjunto.

## **CONCLUSIONES**

La investigación realizada demuestra que el marco normativo ecuatoriano proporciona los elementos necesarios para la protección de derechos en el procedimiento de embargo, pero su aplicación no ha sido consistente. La inscripción de embargos sigue siendo un desafío, ya que los retrasos y la falta de uniformidad en los procesos comprometen la seguridad jurídica de todas las partes involucradas.

El papel del Registrador de la Propiedad es crucial en la calificación de los documentos y la inscripción de embargos. Sin embargo, la falta de diligencia en algunos casos ha permitido la inscripción de actos que luego son cuestionados judicialmente, afectando la transparencia del sistema y generando incertidumbre en las transacciones inmobiliarias. Finalmente, el análisis comparativo con los sistemas registrales de España y Argentina destaca la importancia de modernizar el sistema registral ecuatoriano. La implementación de herramientas tecnológicas permitiría una mayor eficiencia y reduciría los riesgos asociados a la inscripción de embargos, lo que fortalecería la seguridad jurídica y la confianza en el sistema.

Javier Fernando Gonzaga-Sierra; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Iruma Alfonso-González

## FINANCIAMIENTO

Autofinanciado.

## AGRADECIMIENTO

A todos los agentes sociales involucrados en el proceso investigativo.

## REFERENCIAS CONSULTADAS

Alarcón, M. (2020). El impacto de la digitalización en el derecho registral ecuatoriano. *Revista Jurídica del Ecuador*, 34, 55-70.

Argentina.gob.ar. (2023). *Avanza el proyecto DNRPA Digital para la plena digitalización de los trámites del Registro Automotor*. <https://n9.cl/do0wa9>

Bernal, P. (2020). Embargo de bienes inmuebles: Procedimiento y seguridad jurídica. *Revista de Derecho Registral*, 22(2), 30-50.

Cadena Cocha, L. F., & Campos Cárdenas, F. E. (2025). Embargos de inmuebles en juicios ejecutivos ecuatorianos, funciones de depositarios judiciales y alguaciles. *Revista Lex*, 8(30), 952-967. <https://doi.org/10.33996/revistalex.v9i30.326>

Cinco Días-El País. (2025). *El Gobierno celebra el éxito de la digitalización registral en su primer aniversario: acercamiento a procedimientos más ágiles y notificaciones telemáticas*. <https://n9.cl/9zlyb>

Constitución de la República del Ecuador. (2008). *Registro Oficial No. 449, 20 de octubre de 2008*. <https://n9.cl/0htxsy>

Corte Nacional de Justicia. (2019). *Consulta absuelta sobre embargo de inmuebles y su inscripción en el registro correspondiente y requisito del certificado del registro de la propiedad para cerciorarse de la titularidad*. Oficio N° 853-P-CNJ-2019. <https://n9.cl/x1epq>

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

Dueñas-Palma, G. K., Rey-Suquilanda, C. F., & García-Arias, N. (2024). Seguridad

Javier Fernando Gonzaga-Sierra; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Iruma Alfonso-González

jurídica mediante la modernización del sistema notarial y registral. *Verdad y Derecho. Revista Arbitrada de Ciencias Jurídicas y Sociales*, 3(especial 3), 254-262. <https://doi.org/10.62574/wyrvta39>

Ecuador. (1981). *Ley de Registro*. Registro Oficial No. 58, 14 de agosto de 1981. <https://n9.cl/c78r>

Ecuador. (2005). *Código Civil* (Registro Oficial No. 46, 24 de junio de 2005). Gobierno de la República del Ecuador. <https://n9.cl/ykyu1>

Ecuador. (2015). *Código Orgánico General de Procesos [COGEP]* (Suplemento del Registro Oficial No. 506, 22 de mayo de 2015). <https://n9.cl/gsl7p>

Giler-Mendoza, G. E. (2020). Reflexiones sobre el registro de propiedad y seguridad jurídica en el Ecuador. *Pol. Con.* 5(9), 592-604. <https://n9.cl/2ko1d>

Herrero de Pratesi, M. C. (2020). Los registros de la propiedad inmueble en Argentina. Propuestas para una gestión pública moderna. *Revista del Notariado*, (938). <https://n9.cl/mtifh7>

Provimad. (2024). *Digitalización integral del Registro de la Propiedad – Impacto de la Ley 11/2023, de 8 de mayo*. Provimad. <https://n9.cl/grdj6f>

Ríos, E. (2021). Derecho registral y la protección de los adquirentes de buena fe en Ecuador. *Estudios de Derecho Comparado*, 14(3), 98-115.

Robalino Ronquillo, M. A. (2024). Análisis del embargo de bienes inmuebles como herramienta de ejecución forzosa: la intervención del depositario y su eficacia como garantía de la seguridad jurídica. *Revista Lex*, 7(27), 1380-1393. <https://doi.org/10.33996/revistalex.v7i27.250>

Salazar Águila, J. H. (2024). Negativa de inscripción en el registro de la propiedad en Ecuador: Resolución tras la reforma del COGEP. *Revista Lex*, 7(26), 11721183. <https://doi.org/10.33996/revistalex.v7i26.237>

**Noesis. Revista Electrónica de Investigación**  
Año 7, Vol 7, N°2. Edición Especial II, 2025  
Hecho el depósito de Ley: FA2019000060  
ISSN: 2739-0365  
INSTITUTO DE INVESTIGACIÓN Y ESTUDIOS AVANZADOS KOINONIA (IEAK).  
Santa Ana de Coro, Venezuela.

Javier Fernando Gonzaga-Sierra; Nayibe Eloina Chacón-Gómez; Iruma Alfonso-González

©2025 por los autores. Este artículo es de acceso abierto y distribuido según los términos y condiciones de la licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-CompartirIgual 4.0 Internacional (CC BY-NC-SA 4.0) <https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/>