



Análisis del embargo de bienes inmuebles como herramienta de ejecución forzosa: la intervención del depositario y su eficacia como garantía de la seguridad jurídica

Analysis of the seizure of real estate as an enforcement tool: the intervention of the depositary and its effectiveness as a guarantee of legal certainty

Análise da penhora de bens imóveis como instrumento de execução forçada: a intervenção do depositário e a sua eficácia como garantia de segurança jurídica

ARTÍCULO ORIGINAL

 **Michelle Andreina Robalino Ronquillo**

mrobalino94@gmail.com

Universidad de Guayaquil. Guayaquil, Ecuador



Escanea en tu dispositivo móvil
o revisa este artículo en:

<https://doi.org/10.33996/revistalex.v7i27.250>

Artículo recibido el 8 de octubre 2024 / Arbitrado el 6 de noviembre 2024 / Publicado el 18 de diciembre 2024

RESUMEN

El derecho procesal ecuatoriano, específicamente el embargo de bienes inmuebles como mecanismo para lograr la incidencia de la seguridad jurídica constituye una medida judicial para garantizar el cumplimiento de obligaciones. Sin embargo, las disposiciones del Código Orgánico General de Procesos se encuentran reguladas de una manera incompleta, debido a problemas en la regulación y el rol de los depositarios judiciales, responsables de custodiar los bienes embargados. La investigación corresponde a un diseño no experimental y descriptivo. En el problema de estudio plantea que la ausencia de peritos calificados y la mala gestión de los depositarios afectan tanto a los acreedores como a los deudores., se acudió a la investigación de campo, se utilizó métodos teóricos, empíricos y estadísticos. Se realizó el análisis de las funciones de depositarios para garantizar un equilibrio entre los derechos de acreedores y deudores, fortaleciendo la seguridad jurídica y asegurando el cumplimiento efectivo de las obligaciones.

Palabras clave: Acreedor; Deudor; Depositario judicial; Embargo; Secuestro

ABSTRACT

Ecuadorian procedural law, specifically the seizure of real estate as a mechanism to achieve the incidence of legal security, constitutes a judicial measure to guarantee the fulfillment of obligations. However, the provisions of the General Organic Code of Processes are regulated in an incomplete manner, due to problems in the regulation and the role of judicial depositaries, responsible for guarding the seized assets. The research corresponds to a non-experimental and descriptive design. In the problem of study, it is stated that the absence of qualified experts and the poor management of the depositaries affect both creditors and debtors. Field research was used, theoretical, empirical and statistical methods were used. The analysis of the functions of depositaries was carried out to guarantee a balance between the rights of creditors and debtors, strengthening legal security and ensuring the effective fulfillment of obligations.

Key words: Creditor; Debtor; Judicial depositary; Embargo; Kidnap

RESUMO

O direito processual equatoriano, especificamente a apreensão de bens imóveis como mecanismo para alcançar o impacto da segurança jurídica, constitui uma medida judicial para garantir o cumprimento das obrigações. Contudo, as disposições do Código Orgânico Geral de Processos são regulamentadas de forma incompleta, devido a problemas de regulação e ao papel dos depositários judiciais, responsáveis pela guarda dos bens apreendidos. A investigação corresponde a um desenho não experimental e descritivo. O problema do estudo refere que a ausência de peritos qualificados e a má gestão dos depositários afectam tanto os credores como os devedores. A análise das funções dos depositários foi efectuada para garantir o equilíbrio entre os direitos dos credores e dos devedores, reforçando a segurança jurídica e garantindo o cumprimento efectivo das obrigações.

Palavras-chave: Credor; Devedor; Depositário judicial; No entanto; Sequestro

INTRODUCCIÓN

Ecuador dictaminó en su Asamblea Nacional, la existencia de una disposición que vulnera la acción de cobro, la cual es normativa solo en las tercerías de dominio o excluyentes, que se mantenga la orden de embargo, más no señala nada respecto a las tercerías coadyuvantes que se mantenga la orden de embargo, más no señala nada respecto a las tercerías coadyuvantes (artículo 394 del COGEP); sin embargo, en su esencia, existe una violación del principio de seguridad jurídica, provocando que los demandados actúen de mala fe en el proceso de transferencia de los bienes a terceras personas.

El adjetivo del proceso ordinario ecuatoriano que posee mayor ámbito de aplicación es aquel que se encuentra regulado por el referido código, de este ordenamiento procedimental se encauzan todas las materias de administración de justicia, exceptuándose aquellas causas procedimentales en los campos: penal, constitucional, y electoral. Dentro de la norma, se señalan que la conclusión de los procesos judiciales en vía ordinaria se da a través de la ejecución de la sentencia. Estas se presentan como resoluciones emitidas por la autoridad competente. Para aquellas causas cuyo objeto de controversia versa sobre el cumplimiento de una obligación, existen posturas resolutivas sobre el embargo de bienes inmuebles.

Desde la doctrina, el embargo se presenta como una medida legal dictada por el juez, que le impide al deudor disponer de sus bienes, tal como lo expresa Quezada, (2018). Además, como efecto inmediato se constituye a su vez la garantía del acreedor, pues al embargarse un bien inmueble, este pasa a formar parte de la dinámica del proceso judicial. Esta limitación del dominio genera por defecto un gravamen en el bien, el cual la manera de ser levantado es a través de la disposición judicial, la consolidación de un acuerdo entre las partes; o cumpliendo las condiciones puestas para el levantamiento de este. Como por naturaleza el pago de la obligación contraída.

Tomando estos antecedentes cabe plantearse la problemática existente cuando estas medidas se aplican a bienes inmuebles que están sumidos a la ejecución de las acciones del depositario. La ausencia de una regulación clara en el ámbito judicial sobre los roles de los depositarios se termina constituyendo en una traba para los abogados que aspiran continuar legítimamente con el proceso de embargo.

Frente a esta situación existe un marco normativo que plantea los lineamientos para un embargo, en lo que los bienes inmuebles puedan ser correctamente ejecutados. A esto se debe esquematizar

un modelo dependiente completamente de los depositarios judiciales, cuya función se encuentra legalmente definida y la ejecución de su trabajo es parte del desarrollo del proceso.

En este orden de ideas, resulta importante destacar, que todos los bienes embargos, se dictaminan a través de medidas de carácter judicial o de tipo procesal, dicha medida es emitida por un magistrado o juez competente, el cual realiza el efecto de que los bienes embargados pasen a estar a órdenes de dicho juez. La principal intención de aplicar esta medida es que por la cual se decreta esta medida es para ejercer una especie de coerción por la cual el deudor se vea obligado al pago de la deuda, y en caso de no que no se logre este cumplimiento. En este sentido, todos los bienes inmuebles como mecanismo para lograr la incidencia de la seguridad jurídica, se constituye en un acto expropiatorio.

Tomando como referente lo anterior, el presente trabajo tiene como intencionalidad fundamental evaluar el impacto de la ineficacia de los embargos judiciales en el cumplimiento de sentencias judiciales y en la seguridad jurídica, con especial énfasis en la protección del derecho de propiedad de los deudores o terceros. Todo ello para llegar a la finalidad de proponer soluciones normativas y procesales que mejoren la efectividad de los embargos judiciales y que garanticen un equilibrio entre el cumplimiento de sentencias.

MÉTODO

Como parte de la dinámica metodológica de este estudio, se realiza una valoración de alcance descriptivo atendiendo a su nivel de profundidad. La investigación fue un diseño de campo o no experimental de corte transversal, dado que no se manipuló ninguna variable, solo fueron observadas en su contexto natural y analizado posteriormente. En la dinámica metodológica del trabajo se emplearon métodos teóricos (estudio y revisión sobre la aplicación de la Resolución de un mandamiento de ejecución, como apoyo teórico); y de orden empírico, para la constatación en la realidad que se investiga (Porto y Ruiz, 2014).

Mediante el enfoque exploratorio y descriptivo como alcance investigativo se logró evaluar el impacto de la ineficacia de los embargos judiciales en el cumplimiento de sentencias judiciales y en la seguridad jurídica, con especial énfasis en la protección del derecho de propiedad de los deudores o terceros.

Por último, mediante la prueba Chi-cuadrado se analizó y comprobó la relación entre las variables: embargos judiciales en el cumplimiento de sentencias judiciales y seguridad jurídica. Los datos fueron procesados mediante estadística descriptiva.

El análisis bibliográfico documental de carácter cualitativo y fenomenológico fue la justificación de la metodología utilizada, determinando las argumentaciones, destacando los diferentes contextos legales en los cuales se debe sustentar los embargos judiciales en el cumplimiento de sentencias judiciales y en la seguridad jurídica, con especial énfasis en la protección del derecho de propiedad de los deudores o terceros.

RESULTADOS Y DISCUSIÓN

Los resultados para el enfoque cualitativo permiten la obtención de información, datos en diferentes contextos investigativos y procesos de profundidad como una expresión de generar conocimiento relevante acerca del objeto que se estudio, desde donde fueron analizados e interpretados, obteniendo información cualitativa a partir de datos cuantitativos obtenidos.

Noción del embargo

Las medidas para futura ejecución forzada son aquellas que forman parte del embargo en sus diversas formas de ejecución con una naturaleza preventiva encaminado a la inmovilización jurídica de los bienes del obligado, tiene como principal finalidad, que todo acreedor pueda satisfacer de forma directa su crédito una vez que se dicte la declaración de certeza que lo reconozca y ordene su pago Echandía, (1994).

La noción del embargo, es un es acto procesal sobre los actos de disposición que hagan posible la satisfacción de la pretensión principal del embargante; esta dirigido a asegurar el cumplimiento de la obligación a que se le condenará al vencido mediante el correspondiente fallo jurisdiccional, calificando al embargo, como aquella medida cautelar decretada judicialmente para asegurar de antemano el resultado de un proceso, y que consiste en la indisponibilidad relativa de determinados bienes.

Esta noción, garantiza que los bienes que van a ser materia de ejecución forzada se mantengan para su realización fundamentalmente en el poder que adquiere el órgano jurisdiccional para desarrollar sobre los bienes materia de embargo. De lo expuesto se desprende como función esencial del embargo, además de la conservativa, el concretar el objeto sobre el cual recaerá la actividad de ejecución forzada (que puede sufrir variaciones hasta tanto ésta no se realice).

En esta dirección, se señala que el embargo, es aquel acto judicial mediante el cual se pone fuera del comercio una cosa y da órdenes de la autoridad que lo decreta en determinados bienes individualizados se vinculan jurídicamente a la subsiguiente actividad procesal que representa la ejecución forzada.

Las medidas para futura ejecución forzada son el embargo (en sus diferentes formas) y el secuestro (judicial y conservativo). El embargo es el acto procesal de naturaleza preventiva encaminado a la inmovilización jurídica de los bienes del obligado, con la finalidad que el acreedor pueda satisfacer su crédito una vez que se dicte la declaración de certeza que lo reconozca y ordene su pago.

Naturaleza jurídica en la ejecución del embargo

Según (Pinto, 2021), en el contexto actual, las medidas que limitan el dominio de los bienes tiene como objetivo el garantizar el cumplimiento de la obligación adquirida, más aún cuando esta se relaciona a deudas o créditos. Se destaca que el embargo se atribuye tanto a bienes muebles como inmuebles, no obstante, para efectos de este artículo se considera aquella que recae sobre los inmuebles. Por lo tanto, sus efectos provocan un impacto en los activos y propiedades de bienes raíces.

El embargo dependiendo de la arista o rama del derecho desde donde se la quiera estudiar, se comprende como el acto de retener determinada cosa. Puesto que tal como lo expresa Garzón, (2019) desde la función judicial y el sistema procesal de administración de justicia se plantean principios para las diferentes ramas, por ello es necesario ser específico con cada cual.

Al mismo tiempo se complementa con que esta retención de bienes se relacione estrechamente a la existencia de un deudor, quien a su vez se constituye en quien ejerce el dominio de dichos bienes. No obstante, cabe destacar un punto, y se debe a que el embargo forma parte de un proceso a través del cual la finalidad en la práctica termina siendo el pago forzoso de las obligaciones contraídas con acreedores.

Es desde esta perspectiva que el embargo, tiene como misión la determinación de los bienes cuyo avalúo sea equivalente al valor de la deuda, para que en un posterior remate estos sean enajenados, comprendiéndose con ello que la obligación se encuentra saldada. Claro está, que se comprometen los bienes del deudor, y un objetivo más implícito que explícito, es conducir al deudor a una posición de presión en la cual cumpla con el pago de las obligaciones.

Casassa, (2017) ahonda en este procedimiento que desemboca en el remate, verbigracia desde el enfoque italiano, se diversifican las teorías a través de las cuales se plantea un análisis del embargo y el remate. Se parte con el estudio de la doctrina contractualista. Esta corriente asimila el embargo y el remate posterior como un contrato, es decir un acuerdo entre las partes, no obstante, el único que mantiene el rol de adjudicatario sigue fungiendo en la persona del acreedor de la deuda inicial. Más es la judicatura la que asume el rol del vendedor, de esta manera la judicatura adquiere los bienes del deudor, y se los da al acreedor. Sin embargo, esa postura provoca un problema jurídico y es cual vendría a ser el rol equivalente de la judicatura. Unos respaldan la posición en que es la función judicial la que interviene en representación de quien ejerce el dominio del bien, es decir el propietario; y otros, que es la judicatura la que vende el bien, pero asumiendo el rol de acreedor ejecutante. Ambas se diferencian en el aspecto en como la judicatura interviene en el cumplimiento de la obligación. Más bien se propone no en el hecho de adquirir el bien inmueble sino de obligar a vendérselo al acreedor.

Desde otra óptica aparece la teoría de Chiovenda, quien asimila que la función judicial a través de su facultad de administrar justicia expropia los bienes de los deudores para ser esta la que disponga del bien, y así pueda ser entregado al acreedor. Y la naturaleza de ello, se refleja en la misma ley que faculta a la judicatura la potestad de adquirir los bienes y limitar el dominio. No obstante, bajo la perspectiva de Casassa, (2017) se mantiene en la postura que la visión contractualista no explica el fenómeno jurídico del embargo y el remate. Pues no es apropiado, explicarlo como una transacción entre el juez y el acreedor o el deudor. Entonces, al no existir tal contrato la enajenación se da por una naturaleza jurídica de cumplimiento de obligación. Pues al adquirir estas, por la simple naturaleza del acuerdo, se comprende que al existir conflictos es la justicia ordinaria la responsable de resolver en ley. Siendo así el embargo de bienes inmuebles, una figura legalmente contemplada.

Por otra parte, surge la teoría desde la visión procesalista. Esta perspectiva se aleja de la naturaleza sustantiva del derecho, y apunta mas a un enfoque adjetivo, en el cual se sustenta en la naturaleza del debido proceso y la finalidad ontológica de estos. Bajo esta focalización, la judicatura asume un rol de

ejecutar todos los actos procesales para lograr el desempeño de lo establecido en la ley. Aquí el juez asume una posición de ser quien transfiere y autoriza los bienes a quienes lo adquieren, en este caso el acreedor, que pasa a ser adjudicatario.

El embargo y el remate lo ordena el juez, pero no lo hace por una naturaleza de adjudicatario o adquirente de un bien inmueble, sino porque el sistema procesal en vía ejecutiva se encuentra diseñado para tal efecto.

Cardozo (2019) expone la naturaleza de la función judicial consiste en la legitimidad del Estado en administrar justicia. Por lo tanto, cuando la judicatura interviene en calidad de ejecutor de las normas, se comprende que la voluntad de las partes procesales se somete a la voluntad del Estado, en cuanto a su potestad jurisdiccional. De tal manera que, la ejecución del embargo al ser potestad del juez determinarla, no se comprende como una enajenación, o como un tipo de expropiación. Pues no es en beneficio del bien público que se realiza, sino con la finalidad de disponer de la solución de un conflicto entre privados. Diferente es, cuando se realiza por ejecución coactiva en vía administrativa, por ejemplo, puesto que allí si es el estado el que interviene como parte procesal. Mientras que, en los embargos en vía civil, no deja de ser para solucionar los conflictos entre particulares.

Rol de los depositarios en cuanto al embargo de bienes inmuebles

Los depositarios se presentan como personas designadas para asumir una intervención en los embargos, secuestros de bienes, entre otras de la misma naturaleza. Su intervención en los procesos. Al ser sujetos regulados por la función judicial, es esta la que califica la participación de los depositarios en los procesos judiciales. Autores como (Calva y Suarez, 2023) han llegado a la conclusión que los depositarios asumen un rol determinante en cuanto al ejercicio de los derechos de propiedad, y su participación implica una garantía de los derechos económicos de quienes intervienen en los procesos judiciales.

Si bien este autor alude al rol del depositario respecto de los bienes muebles, esto no excluye que la ineficacia se presente en la ejecución de los embargos de los bienes raíces. Por otra parte, León, Hoyos y Chacón (2023) se han pronunciado manifestado una visión más libertaria del derecho, a lo que asimilan que el embargo, y su ejecución a cargo de los depositarios, presenta una contradicción de derechos, que cabe ser estudiada su ponderación. Pues el limitar el dominio de esta manera merma el derecho de libertad, no solo del deudor sino de los terceros que pueden ser perjudicados por este tipo de medidas. Dejando un espacio en el cual también se perjudica la seguridad jurídica.

La ineficacia de la intervención de los depositarios también se constituye en una vulneración de derechos, afirman (Cabrera; Lucero y Carpio, 2023). La existencia de vulneraciones derivadas de la ejecución de dichas medidas sobre los inmuebles, más aún cuando proviene de una nula intervención de los depositadores; plantea interrogantes sobre la eficacia del marco legal vigente. En este sentido, se hace imperativo analizar las implicaciones de las providencias preventivas y su capacidad para proteger efectivamente los derechos del acreedor en conflictos obligacionales y como aplicación de garantías.

La legislación nacional y extranjera

Estos depositarios son confiados a la administración, asegurando que los mismos estén protegidos durante el proceso judicial hasta que se resuelva su destino final. La normativa que rige el papel de los depositarios judiciales se encuentra en varios artículos del COGEP, entre ellos el artículo 391, que establece las directrices para el depósito judicial.

Según el artículo 391 del COGEP, una vez que se ha realizado el embargo, el depositario debe recibir los bienes con un inventario detallado. Este inventario permite identificar y valorar los bienes, protegiendo tanto los derechos del acreedor como los del deudor. El rol del depositario, en este sentido, se asemeja al de un custodio, ya que su deber principal es asegurar que los bienes permanezcan intactos y en condiciones óptimas hasta que se determine su destino.

Además de la responsabilidad de la custodia, el depositario judicial también debe disponer de una regulación judicial siempre que estos gastos estén debidamente justificados y se presenten ante el juez para su aprobación. De esta manera, le asigna la ley un rol al depositario de preservar los bienes a los cuales se le concede su responsabilidad.

En cuanto a los derechos y obligaciones de los depositarios judiciales, la ley es claro en cuanto a que estos actores no solo deben cumplir con la custodia, sino también con la administración de los bienes en algunos casos. Por ejemplo, en los bienes inmuebles embargados, el depositario no solo debe conservarlos, sino que puede estar a cargo de su administración si así lo dispone el juez.

La falta de cumplimiento de sus obligaciones puede generar consecuencias legales, que pueden ir desde la remoción de su cargo hasta la imputación de responsabilidades civiles o penales. En la legislación nacional, el rol que asume el depositario va más allá de una simple custodia, sino que asumen una

función de garantes del cuidado de los bienes. Por lo que su ejercicio ineficaz si estuviera vulnerando el proceso, y alterando la seguridad jurídica.

Estado comparativo de legislación Uruguay y Colombiana sobre el proceso de embargo

Una vez analizado los diferentes enfoques y presupuestos teóricos sobre el el embargo y su naturaleza jurídica, se procede a realizar una comparación de la legislación Uruguay y Colombiana sobre el proceso de embargo, se aplicarán encuestas para las evaluaciones de los enfoques para evaluar el impacto de la ineficacia de los embargos judiciales en el cumplimiento de sentencias judiciales y en la seguridad jurídica, con especial énfasis en la protección del derecho de propiedad de los deudores o terceros.

Legislación Uruguay

El proceso de embargo de un bien inmueble inicia cuando un acreedor solicita ante la autoridad judicial competente la traba de un embargo genérico o específico sobre un bien registrado. En este contexto, los acreedores, establecen la prioridad en la satisfacción de los créditos, dependiendo del momento y la naturaleza del embargo; destacando la similitud del procedimiento en otros países.

Según el artículo 380.2 del Código General del Proceso (CGP) (1988), el embargo genérico afecta a todos los bienes presentes y futuros del deudor que sean registrables. En el caso de universalidades, es necesario realizar embargos específicos sobre los bienes que integran dicho conjunto, conforme a lo que dispone el CGP. En este sentido, el bien inmueble, una vez identificado en el registro correspondiente, es objeto de un embargo específico que otorga al acreedor una mayor seguridad jurídica sobre el derecho adquirido.

El artículo 380.2 *ibidem*, establece un punto crucial: si un acreedor solicita un embargo específico sobre bienes que ya están comprendidos en un embargo genérico, este específico tomará la fecha del genérico. Esto permite retrotraer la eficacia del embargo específico a la fecha del genérico, otorgando una ventaja al acreedor que tomó la medida cautelar primero. No obstante, este mecanismo requiere una reinscripción adecuada, como lo exige el sistema registral.

Por otro lado, La Asociación de Escribanos del Uruguay a través de una consulta técnica (2022) se resalta que los embargos deben ser comunicados al Registro Nacional de Actos Personales y al Registro de la Propiedad Inmueble del Uruguay. La correcta comunicación y reinscripción son fundamentales para que el derecho del acreedor sea oponible a terceros. Si estos pasos no se cumplen adecuadamente, el embargo puede quedar sin efecto.

Legislación colombiana

Un bien inmueble puede ser solicitado por el acreedor desde el momento en que presenta la demanda ejecutiva. Esta medida tiene como finalidad asegurar la satisfacción. El embargo en bienes inmuebles debe comunicarse a las autoridades encargadas del registro de estos bienes para que se proceda con la inscripción correspondiente. Además, en los casos en que el bien embargado sea un inmueble que está siendo utilizado como garantía real, el proceso que debe regirse. Esto implica garantías de un crédito hipotecario, los cuales no pueden ser embargados si se encuentra pendiente un proceso para hacer efectiva la garantía.

El secuestre es un auxiliar de la justicia designado para la custodia de los bienes que se encuentren embargados dentro de un proceso ejecutivo. Este decreta el secuestro de bienes, y tiene la responsabilidad de participar en la diligencia de secuestro bajo pena de sanciones económicas si no asiste. Una vez designado, su función principal es la de custodiar los bienes en cuestión y asegurar su conservación hasta que el juez determine su destino.

El artículo 52 del mismo código establece que el secuestre, además de la custodia de los bienes, puede administrar los bienes productivos o las empresas secuestradas, bajo las mismas atribuciones que tendría un mandatario según el Código Civil. En este contexto, el secuestre tiene la obligación de garantizar que los bienes sigan siendo productivos, y si es necesario, puede vender aquellos que corran riesgo de deterioro o depreciación

Se diseñó una encuesta para los expertos (jueces o especialistas) con el objetivo de determinar los criterios sobre los cuales evaluar las obligaciones de la administración de justicia respecto al cobro de las tercerías coadyuvantes (evaluación de los enfoques) Tabla 1.

A continuación, se presenta la tabla resultante.

Tabla 1. Evaluación de los enfoques

Enfoques	Vulneración de derechos	Violación de los principios procesales	Inseguridad jurídica
Contradicción	0,381255	0,381255	0,487194
Igualdad de condiciones	0,504346	0,381255	0,336114
Seguridad Jurídica	0,381255	0,514346	0,485174

En correspondencia con los resultados del ejercicio anterior mostrado en la tabla 1, los especialistas encuestados destacan la importancia de que se establezca a partir de políticas judiciales el respecto al cobro de las tercerías coadyuvantes, sobre todo tener en cuenta el estado de los criterios sobre los cuales se emitió la evaluación, evitando así, la vulneración de derechos y la violación de los principales principios procesales establecidos para el acto del embargo.

Discusión

El análisis crítico de la problemática destaca que el embargo de bienes inmuebles, aunque legalmente diseñado, carece de eficacia debido a la falta de regulaciones claras y a las fallas en la implementación del rol de los depositarios judiciales. Autores como Maignalema y Miranda (2023) y Quezada (2018) resaltan la importancia del embargo como una herramienta que limita el dominio de los bienes del deudor, permitiendo al acreedor asegurar el cumplimiento de la deuda. Sin embargo, la ineficacia en la actuación de los depositarios, según Ortiz (2020), obstaculiza este objetivo, dado que la falta de peritos calificados y depositarios eficientes impide una ejecución adecuada de los embargos, afectando los derechos tanto del acreedor como del deudor.

Comparando esta situación con el enfoque doctrinal italiano analizado por Casassa (2017), se observa una divergencia en la interpretación de la naturaleza del embargo. En la corriente contractualista, el embargo y el remate se interpretan como un contrato entre el acreedor y el deudor, con la judicatura como intermediaria. Sin embargo, este enfoque resulta problemático, ya que no refleja adecuadamente el papel del juez en la ejecución de los embargos que, en el contexto ecuatoriano, se asume más como una función de administración de justicia, tal como lo propone Chioventa.

Desde esta perspectiva, el juez expropia los bienes para asegurar el cumplimiento de la obligación, pero no actúa como una parte en un contrato, lo que contrasta con la interpretación más pragmática y formal del derecho ecuatoriano.

La problemática se intensifica en la medida en que los depositarios judiciales, responsables de la custodia y administración de los bienes embargados, no cumplen adecuadamente su función, lo que genera perjuicios tanto para los acreedores como para los deudores. Como señalan Calva y Suárez (2023), el mal desempeño de los depositarios vulnera derechos fundamentales, especialmente cuando estos no actúan diligentemente en la preservación y administración de los bienes embargados, afectando el debido proceso.

Además, autores como Moreno Mena (2019) denuncian la falta de intervención efectiva de los depositarios, quienes muchas veces delegan sus responsabilidades en los abogados de las partes, comprometiendo la integridad del proceso. Se enfatiza entonces la necesidad de la obligatoriedad de nombrar un depositario judicial para el embargo. Así como el clarificar en la norma los roles específicos de la policía y los depositarios, como su intervención en el proceso de embargo.

En cuanto a la legislación nacional, establece la regulación del embargo de bienes inmuebles, estableciendo que el bien embargado queda bajo custodia de un depositario judicial. El depositario es responsable de conservar y administrar el bien durante el proceso, debiendo rendir cuentas ante el juez. La designación de depositarios en Ecuador está sujeta a control judicial, priorizándose la preservación del valor del bien embargado.

En Uruguay, el Código General del Proceso también contempla el embargo de inmuebles, el depositario asume la responsabilidad de la custodia del bien embargado, con obligaciones similares a las de Ecuador, incluyendo la rendición de cuentas y la conservación del inmueble. Sin embargo, en Uruguay se destaca un mayor énfasis en los derechos de las partes a proponer depositarios de confianza.

Colombia, bajo el Código General del Proceso, establece que los inmuebles embargados quedan bajo la administración de un secuestre o depositario. El secuestre tiene funciones de administración y cuidado, pero se diferencia por la posibilidad de generar ingresos con el bien embargado, si así lo autoriza el juez. En Colombia, se otorga más flexibilidad para que el bien embargado pueda ser usado económicamente en beneficio de las partes.

Este apartado del artículo describe la práctica del embargo, y especifica que dichos bienes deben ser entregados a los depositarios judiciales. Sin embargo, es en este punto que denota ambigüedad. Pues se conoce que existe un rol para el depositario más no, se explica el proceso judicial. De allí la necesidad que estos sean designados por el mismo juzgador en el proceso.

De igual manera, se requiere una evaluación y supervisión constante por el Consejo de la Judicatura para que estos depositarios asuman sus responsabilidades eficientemente. Dotando así de la seguridad jurídica necesaria en el proceso.

Los autores de este artículo científico, coinciden con los citados al afirmar que la efectividad del embargo de bienes inmuebles como mecanismo para lograr la incidencia en el el orden de embargo para las tercerías coadyuvantes y el cumplimiento de los derechos y principios procesales que son vulnerados a dichos terceristas, permitiendo la efectividad en la aplicación de las diferentes normas establecidas tanto judiciales como públicas para poder establecer una relación en el el orden de embargo para las tercerías coadyuvantes y el cumplimiento de los derechos y principios procesales que son vulnerados a dichos terceristas.

CONCLUSIONES

En conclusión, la evaluación del impacto de la ineficacia de los embargos judiciales en el cumplimiento de sentencias judiciales y en la seguridad jurídica, con especial énfasis en la protección del derecho de propiedad de los deudores o terceros revela una problemática significativa en la implementación y eficacia del embargo de bienes inmuebles en Ecuador, a pesar de que este mecanismo está concebido para asegurar la regulación y la deficiente actuación de los depositarios judiciales afecta tanto los derechos del acreedor como del deudor, obstaculizando el objetivo central del embargo. La ausencia de depositarios calificados, como señalan Ortíz (2020) y otros autores, contribuye a un mal manejo de los bienes embargados, lo que pone en riesgo su preservación y administración adecuada, generando perjuicios en el proceso judicial.

A nivel comparativo, aunque países como Uruguay y Colombia presentan similitudes en la regulación de los embargos, se evidencia un mayor enfoque en la flexibilidad y en la intervención de depositarios de confianza, lo que contrasta con la rigidez del sistema ecuatoriano. No obstante, el sistema ecuatoriano requiere que exista mayor control de parte de la Judicatura tanto en la designación como en la supervisión de los depositarios en los procesos.

Por tanto, es imperativo que se revisen las normativas vigentes en Ecuador para fortalecer la figura del depositario judicial, definiendo claramente sus funciones y responsabilidades, y mejorando los controles sobre su actuación. Esto no solo garantizará una mejor ejecución del embargo, sino que

también protegerá los derechos de ambas partes en el proceso, asegurando la preservación del valor de los bienes y el cumplimiento efectivo de las obligaciones contractuales, así como contribuyendo a la seguridad jurídica de la cual tanto ha sido figura crítica por los juristas que evalúan la legislación y políticas nacionales.

CONFLICTO DE INTERESES. En el presente artículo científico, no existe conflicto de intereses para su publicación según lo declarado por los autores.

REFERENCIAS

- Asamblea Nacional del Ecuador. (2015). Código Orgánico General de Procesos (2024 ed.). Registro Oficial. <https://acortar.link/FMTu4x>
- Asociación de escribanos del Uruguay. (2022). Remate judicial. Bien inmueble. Embargo genérico. Acreedor. Ejecución de prenda. Derecho de preferencia. <https://acortar.link/54BfSb>
- Cabrera, K., Lucero, F y Carpio, L. (2023). La vulneración de derechos por la ineficacia de la providencia preventiva de secuestro en bienes muebles sujetos a registro. <https://acortar.link/2O5hqY>
- Calva, Y y Suarez, R. (2023). Rol del depositario judicial en casos de inquilinato, Santo Domingo 2022. <https://acortar.link/1wspEV>
- Cardozo, B. (2019). La naturaleza de la función judicial. <https://acortar.link/u3Tk2M>
- Casassa, S. (2017). PROCESALEI remate judicialde bienes inmuebles: ayer y hoy. Obtenido de Revista de la Maestría en Derecho Procesal PUCP: <https://acortar.link/njUM37>
- Congreso de la República Oriental del Uruguay. (1988). Código General del Proceso N° 15982 (2020 ed.). Registro Nacional de Leyes y Decretos. Obtenido de <https://acortar.link/pcYCV>
- Garzón, R. (2019). Abogar y Juzgar en el Siglo XXI. <https://acortar.link/V3m188>
- León, M., Hoyos, Á y Chacón, J. (2023). a9675COGEP: embargo y desalojo como medidas para el cumplimiento de la ejecución, derechos de libertad en conflicto. Obtenido de Ciencia Latina Revista Científica Multidisciplinaria: <https://acortar.link/CFxAtU>
- Maigualema, M y Miranda, J. (2023). Análisis de las providencias preventivas en materia de propiedad intelectual según el Código Orgánico General de Procesos. <https://acortar.link/R0dSr0>
- Moreno, L. (2019). Ineficiencia de los Procesos de Ejecución para las Prendas Industriales. <https://acortar.link/u7Gw9C>
- Ortíz, D. (2020). La fijación de precio en el embargo inmobiliario frente a los acreedores inscritos y el deudor embargado al tenor del ordenamiento jurídico dominicano. Pontificia Universidad Católica y Madre Nuestra.
- Porto, L y Ruiz, J. (2014). Los grupos de discusión. En K. Sáenz López y G. Támez González, Métodos y técnicas cualitativas y cuantitativas (págs. 253-273). México D.F., México: Tirant Humanidades. <https://acortar.link/qx6OPr>
- Quezada, P. (2018). Las providencias preventivas en el COGEP, análisis y crítica en base a derecho comparado. <https://acortar.link/sBXG8V>