



Análisis de la inscripción de la demanda y su impacto en la enajenación de bienes según el artículo 146 del COGEP

Analysis of the registration of the claim and its impact on the disposition of assets under Article 146 of COGEP

Análise do registro da reivindicação e seu impacto na alienação de ativos nos termos do artigo 146 do COGEP

ARTÍCULO ORIGINAL

Paul Alexander Rivadeneira Santamaria
parivadeneiras@ube.edu.ec

Silvana Katherine Lara Heras
sklarah@ube.edu.ec

Wendy Tamara Landy Soria
wtlandys@ube.edu.ec



Universidad Bolivariana del Ecuador. Duran, Ecuador

Escanea en tu dispositivo móvil
o revisa este artículo en:

<https://doi.org/10.33996/revistalex.v9i31.430>

Artículo recibido: 8 de mayo 2025 / Arbitrado: 25 de junio 2025 / Publicado: 31 de diciembre 2025

RESUMEN

La inscripción de la demanda de bienes sometidos a un litigio, prevista en el artículo 146 del COGEP, cumple una función preventiva al informar a terceros sobre la existencia de un proceso judicial, en virtud del principio de transparencia; no obstante, esta medida no garantiza la protección de terceros adquirentes de buena fe, quienes pueden resultar perjudicados por una sentencia posterior. El conflicto entre la libertad de contratación y la necesidad de proteger a terceros adquirentes evidencia una tensión jurídica relevante. Aunque el derecho privado reconoce la autonomía de la voluntad y la libertad de contratación, se evidenciará como este principio no puede prevalecer sobre el interés público ni comprometer la seguridad jurídica. Por tanto, se vuelve indispensable una reforma legal que restrinja o condicione la venta de bienes en litigio hasta su resolución definitiva, con el fin de evitar perjuicios innecesarios y asegurar un equilibrio justo entre las partes involucradas en la transacción.

Palabras clave: Demanda; Inscripción; Enajenación de bienes; Litigio; Voluntad, Contratación

ABSTRACT

The registration of the claim of property subject to litigation, provided for in Article 146 of the COGEP, fulfills a preventive function by informing third parties of the existence of a judicial process, under the principle of transparency; however, this measure does not guarantee the protection of bona fide third party acquirers, who may be harmed by a subsequent judgment. The conflict between the freedom of contracting and the need to protect third party purchasers evidences a relevant legal tension. Although private law recognizes the autonomy of will and the freedom of contracting, it will become evident that this principle cannot prevail over the public interest or compromise legal certainty. Therefore, a legal reform that restricts or conditions the sale of property in litigation until its final resolution becomes indispensable, in order to avoid unnecessary damages and ensure a fair balance between the parties involved in the transaction.

Key words: Lawsuit; Registration; Disposition of property; Litigation; Will; Contracting

RESUMO

O registro da demanda de imóvel objeto de litígio, previsto no artigo 146 do COGEP, cumpre uma função preventiva ao informar terceiros sobre a existência de processos judiciais, em virtude do princípio da transparência; no entanto, essa medida não garante a proteção de terceiros adquirentes de boa-fé, que podem ser prejudicados por uma sentença posterior. O conflito entre a liberdade contratual e a necessidade de proteger os compradores terceiros evidencia uma tensão jurídica relevante. Embora o direito privado reconheça a autonomia da vontade e a liberdade de contratar, é evidente que esse princípio não pode prevalecer sobre o interesse público nem comprometer a segurança jurídica. Portanto, torna-se indispensável uma reforma legal que restrinja ou condicione a alienação de bens em litígio até sua resolução final, a fim de evitar prejuízos desnecessários e garantir um justo equilíbrio entre as partes envolvidas na transação.

Palavras-chave: Reivindicação; Registro; Alienação de imóvel; Litígio; Testamento; Contrato

INTRODUCCIÓN

El derecho procesal civil constituye un eje fundamental para la tutela efectiva de los derechos subjetivos, en tanto regula los mecanismos a través de los cuales se canalizan los conflictos jurídicos ante los órganos jurisdiccionales. En este marco, la inscripción de la demanda adquiere una especial relevancia como acto procesal destinado a publicitar la existencia de un litigio sobre bienes determinados, particularmente aquellos sujetos a registro, con el fin de advertir a terceros sobre la pendencia judicial y los eventuales efectos que podrían derivarse de una decisión jurisdiccional futura. Esta institución se vincula directamente con los principios de seguridad jurídica y publicidad registral, pilares esenciales del ordenamiento jurídico ecuatoriano.

El Código Orgánico General de Procesos establece, en el séptimo inciso de su artículo 146, la obligación del juzgador de ordenar la inscripción de las demandas que versen sobre el dominio o la posesión de bienes inmuebles o muebles sujetos a registro, así como aquellas relacionadas con demarcación y linderos, servidumbres, expropiación, división de bienes comunes y acciones reales inmobiliarias (Código Orgánico General de Procesos [COGEP], 2016). Esta disposición persigue garantizar que la existencia del proceso sea oponible frente a terceros, evitando que se alegue desconocimiento del litigio y asegurando que los efectos de la sentencia alcancen a quienes adquieran el bien con posterioridad a la inscripción. Desde una perspectiva teórica, la inscripción de la demanda cumple una función preventiva, al advertir sobre la situación jurídica incierta del bien y al reforzar la transparencia en el tráfico jurídico inmobiliario (Larrea Holguín, 2018).

No obstante, la eficacia real de esta medida resulta cuestionable cuando se analiza su impacto en la protección de los terceros adquirentes de buena fe. Si bien la inscripción permite conocer la existencia del proceso, la normativa procesal ecuatoriana no establece una prohibición expresa ni una suspensión de los actos de disposición sobre el bien litigioso durante el desarrollo del juicio. En consecuencia, la enajenación del bien resulta jurídicamente válida, tanto en actos de disposición voluntaria como en remates forzosos, aun cuando el adquirente quede sometido a los efectos de la sentencia definitiva, incluso si no ha intervenido en el proceso (Cueva Carrión, 2020). Esta situación genera una tensión evidente entre la publicidad procesal y la seguridad jurídica del adquirente, quien asume un riesgo patrimonial significativo al celebrar el contrato.

Desde esta perspectiva, la inscripción de la demanda, lejos de constituir un mecanismo de protección suficiente, opera únicamente como una advertencia formal que traslada el riesgo al comprador, sin brindarle garantías efectivas frente a un eventual fallo adverso. En tales circunstancias, el tercero adquirente puede verse obligado a iniciar procesos adicionales, como la acción de saneamiento por evicción, con el consecuente desgaste económico y procesal que ello implica, lo cual desnaturaliza el principio de economía procesal y debilita la confianza en el sistema jurídico (Pérez Ordóñez, 2019). Esta problemática se agrava cuando se considera que el ordenamiento jurídico ecuatoriano privilegia la autonomía de la voluntad y la libertad contractual, permitiendo la circulación de bienes litigiosos sin establecer salvaguardias suficientes para quienes los adquieren.

En este contexto, el presente trabajo analiza la suficiencia de la inscripción de la demanda prevista en el artículo 146 del COGEP como mecanismo de protección frente a la enajenación de bienes sometidos a litigio. El análisis se orienta a determinar si dicha medida garantiza efectivamente la seguridad jurídica del tercero adquirente o si, por el contrario, revela la existencia de un vacío normativo que lo expone a perjuicios económicos derivados de decisiones judiciales desfavorables. A partir de esta reflexión, se pone en evidencia la necesidad de repensar el alcance de la inscripción de la demanda y de evaluar la incorporación de mecanismos procesales adicionales que permitan equilibrar la protección de los derechos en conflicto, fortaleciendo la tutela judicial efectiva y la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario.

REVISIÓN LITERARIA

Inscripción de la demanda: propósito y alcance de la medida

La inscripción de la demanda constituye una institución procesal relevante dentro del derecho procesal civil ecuatoriano, al cumplir una función de publicidad jurídica orientada a advertir a terceros sobre la existencia de un litigio que recae sobre bienes determinados. El séptimo inciso del artículo 146 del Código Orgánico General de Procesos dispone que el juzgador ordene la inscripción en el registro correspondiente de las demandas que versen sobre el dominio o la posesión de bienes inmuebles o muebles sujetos a registro, así como aquellas relativas a demarcación y linderos,

servidumbres, expropiación, división de bienes comunes y acciones reales inmobiliarias (Código Orgánico General de Procesos [COGEP], 2016). Esta disposición vincula directamente la actividad jurisdiccional con los sistemas registrales, otorgando eficacia erga omnes al proceso judicial.

Desde una perspectiva doctrinal, la inscripción de la demanda se concibe como un mecanismo preventivo que busca garantizar la transparencia del tráfico jurídico y proteger la buena fe de los potenciales adquirentes. Su finalidad radica en permitir que terceros conozcan la situación jurídica del bien antes de celebrar actos de disposición, evitando que se alegue desconocimiento del litigio. No obstante, si bien esta medida cumple una función informativa relevante, su alcance resulta limitado, ya que no impide la enajenación del bien ni suspende los efectos de los contratos celebrados durante la sustanciación del proceso, trasladando el riesgo jurídico al adquirente.

Procedimiento de inscripción de la demanda

El procedimiento previsto en el artículo 146 del COGEP se inicia con la calificación judicial de la demanda. Una vez verificado el cumplimiento de los requisitos formales y materiales, el juez ordena la inscripción de la demanda en el Registro de la Propiedad o en el Registro Mercantil, según la naturaleza del bien litigioso. Este acto procesal tiene como finalidad garantizar el acceso público a la información relativa al estado jurídico del bien, permitiendo que los interesados conozcan la existencia del proceso en trámite.

Este procedimiento encuentra su fundamento en el principio de transparencia, entendido como la obligación de que las actuaciones de los órganos jurisdiccionales sean claras, accesibles y verificables. Sin embargo, aunque la inscripción es obligatoria y su omisión puede ser subsanada en cualquier etapa del proceso, así como generar responsabilidad disciplinaria para el juzgador, dicha medida no resulta suficiente para evitar que un tercero adquiera un bien en litigio. En consecuencia, la inscripción opera como una advertencia formal, pero no como una garantía efectiva frente a los riesgos económicos derivados de una eventual sentencia desfavorable.

Juicio de evicción

El saneamiento por evicción se encuentra regulado en el artículo 1778 del Código Civil, el cual establece que existe evicción cuando el comprador es privado total o parcialmente de la cosa adquirida por sentencia judicial (Código Civil, 2005). Esta figura se configura cuando el adquirente pierde el bien como consecuencia del reconocimiento judicial de un derecho preexistente a favor de un tercero, lo que pone de manifiesto los riesgos inherentes a la adquisición de bienes litigiosos.

La doctrina señala que el juicio de evicción constituye el mecanismo mediante el cual el comprador afectado reclama la indemnización correspondiente por la pérdida sufrida. En este sentido, Silva Hanisch (2020) sostiene que este proceso se activa cuando el adquirente ve frustrado su derecho de propiedad debido a reclamaciones judiciales fundadas en derechos anteriores. Asimismo, Sampedro Vásconez (2017) indica que el juicio de evicción exige la presentación de pruebas que acrediten tanto el título de adquisición como la sentencia que originó la privación del bien, lo que implica un nuevo desgaste procesal para el afectado.

Derechos del evicto

El Código Civil ecuatoriano reconoce al evicto el derecho a ser indemnizado por los daños derivados de la evicción, incluyendo el reembolso del precio pagado y de los gastos en que haya incurrido como consecuencia del proceso judicial. Este régimen indemnizatorio busca restablecer el equilibrio patrimonial del comprador que ha perdido el bien adquirido.

Sin embargo, la doctrina advierte que la protección otorgada al evicto opera de manera posterior a la consumación del daño. Tapia (2020) señala que, si bien la revisión exhaustiva de los antecedentes legales del bien puede reducir el riesgo de evicción, este mecanismo no elimina la posibilidad de que el adquirente deba enfrentar un proceso judicial adicional para obtener la reparación correspondiente. En este contexto, se evidencia que la ausencia de una prohibición o suspensión de la enajenación de bienes litigiosos genera un escenario de inseguridad jurídica para los terceros adquirentes.

Modos de adquirir el dominio

El Código Civil reconoce diversos modos de adquirir el dominio, entre los cuales se encuentran la tradición, la sucesión por causa de muerte, la prescripción, la ocupación y la accesión (Código Civil, 2005). Estos mecanismos permiten explicar cómo se transfiere o adquiere la propiedad en el ordenamiento jurídico ecuatoriano, incluso en contextos en los que el bien se encuentra sometido a controversia judicial.

La tradición

La tradición se configura como un modo derivativo de adquirir el dominio que consiste en la entrega de la cosa con la intención recíproca de transferir y adquirir la propiedad, conforme a lo dispuesto en el artículo 866 del Código Civil. Este mecanismo requiere la concurrencia de un título traslativo de dominio y del consentimiento de las partes. La doctrina destaca que la tradición desempeña un papel central en los sistemas jurídicos de raíz romanista, en los cuales la transferencia del dominio no se perfecciona únicamente con el consentimiento, sino con la entrega efectiva del bien (Guzmán, 2015).

La sucesión por causa de muerte

La sucesión por causa de muerte permite la transmisión del patrimonio del causante a sus herederos o legatarios, garantizando la continuidad de las relaciones jurídicas patrimoniales. Albaladejo (1952) sostiene que esta institución cumple una función esencial al asegurar que los bienes, derechos y obligaciones de una persona no se extingan con su fallecimiento, sino que se transmitan conforme a la voluntad del causante o a las disposiciones legales aplicables.

La prescripción

La prescripción constituye un modo de adquirir o extinguir derechos por el transcurso del tiempo, otorgando estabilidad y certeza a las relaciones jurídicas. Sánchez (1997) afirma que esta institución sanciona la inactividad del titular del derecho y protege las situaciones de hecho que se han consolidado de manera prolongada, evitando la perpetuidad de los conflictos jurídicos.

La ocupación

La ocupación se configura como un modo originario de adquirir el dominio mediante el apoderamiento de una cosa que carece de dueño, siempre que su adquisición no se encuentre prohibida por la ley. Restrepo (1964) señala que este modo de adquirir exige la concurrencia de un sujeto capaz, un objeto apropiable y la intención de adquirir la propiedad, consolidando el dominio a favor de quien primero toma posesión del bien.

La accesión

La accesión permite al propietario de una cosa principal adquirir aquello que se le incorpora de manera natural o artificial, conforme al principio de que lo accesorio sigue la suerte de lo principal. Manrique (2015) indica que este modo de adquirir el dominio cumple una función relevante en la consolidación del derecho de propiedad, al regular los efectos jurídicos de las incorporaciones y mejoras realizadas sobre un bien.

Autonomía de la voluntad

La autonomía de la voluntad constituye un principio fundamental del derecho contractual, reconocido en la Constitución de la República del Ecuador al garantizar la libertad de contratación. Este principio permite a las partes autorregular sus relaciones jurídicas conforme a sus intereses,

dentro de los límites establecidos por la ley, la moral y el orden público. Lobato Castro (2023) sostiene que, si bien esta libertad es esencial para el desarrollo de las relaciones contractuales, no es absoluta, pues debe ejercerse en armonía con las normas imperativas del ordenamiento jurídico.

Libertad de contratación

La libertad de contratación se manifiesta en la facultad de las personas para decidir si celebran contratos, con quién lo hacen y bajo qué condiciones. Sarabia (2018) señala que este derecho permite la negociación libre de las cláusulas contractuales, siempre que se respeten los límites constitucionales y legales. En el contexto de la enajenación de bienes litigiosos, la libertad de contratación explica por qué el ordenamiento permite la circulación de estos bienes, aun cuando ello implique riesgos para el adquirente, lo que refuerza la necesidad de analizar la suficiencia de la inscripción de la demanda como mecanismo de protección jurídica.

MÉTODO

El estudio se desarrolló bajo un enfoque mixto, combinando análisis cualitativo de la normativa y doctrina jurídica con un abordaje descriptivo y explicativo sobre los efectos de la inscripción de la demanda en la enajenación de bienes litigiosos. Se examinó el contenido del artículo 146 del Código Orgánico General de Procesos y sus implicaciones prácticas en la protección del tercero adquirente.

Se realizó una revisión sistemática de fuentes documentales, incluyendo normativa vigente, doctrina especializada y literatura jurídica relevante, lo que permitió identificar vacíos normativos y contradicciones entre la finalidad preventiva de la inscripción y la posibilidad de enajenar bienes en litigio. Paralelamente, se aplicó un enfoque de *lege ferenda* para evaluar la suficiencia de la norma y explorar alternativas que refuercen la protección jurídica del adquirente.

El análisis se sustentó en razonamiento lógico-racional, estableciendo relaciones entre el procedimiento de inscripción de la demanda, los efectos de la sentencia judicial y la situación del tercero adquirente, aplicando deducción e inducción según correspondió. Se complementó con una interpretación teleológica, identificando la finalidad del legislador y contrastándola con la eficacia práctica de la medida.

Para obtener información empírica, se aplicó la encuesta como técnica de recolección de datos, dirigida a los abogados del Colegio de Abogados del cantón La Concordia, provincia de Santo Domingo de los Tsáchilas. La población ascendía a 75 profesionales, y el tamaño de la muestra calculado con un margen de error del 5%, nivel de confianza del 95% y proporción del 50% resultó en 63 abogados, a quienes se aplicó el cuestionario respectivo.

Este procedimiento metodológico permitió integrar la perspectiva normativa, doctrinal y empírica, proporcionando evidencia sólida para el análisis de la eficacia del artículo 146 del COGEP y sustentando las conclusiones y propuestas del estudio.

RESULTADOS Y DISCUSIÓN

Protección del tercero adquirente frente a la venta de bienes en litigio

La encuesta reveló que el 58,73 % de los abogados consideró que debería prohibirse la venta de bienes mientras estén sometidos a un proceso judicial pendiente de resolución, mientras que el 41,27 % opinó que no debería prohibirse por limitar la libertad de contratación. Estos resultados reflejan la polaridad entre la necesidad de proteger a terceros adquirentes y la defensa del principio de autonomía de la voluntad en materia contractual, evidenciando un debate sobre los límites razonables que deben imponerse a la libertad de contratación Figura 1.

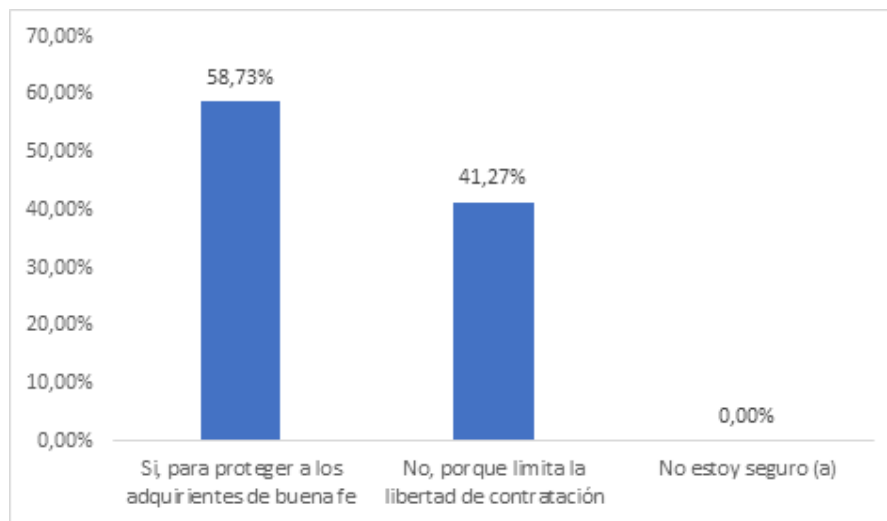


Figura 1. Opinión sobre la prohibición de venta de bienes durante litigio.

Eficacia de la inscripción de la demanda

Respecto a la protección que ofrece la inscripción de la demanda, solo el 26,98 % de los encuestados consideró que esta medida protege adecuadamente a los terceros adquirentes frente al riesgo de adquirir un bien en litigio, mientras que un 73,02 % la consideró insuficiente. Esta percepción evidencia la preocupación generalizada por la falta de mecanismos legales claros que garanticen la seguridad jurídica y la transparencia en las transacciones de bienes litigiosos Figura 2.

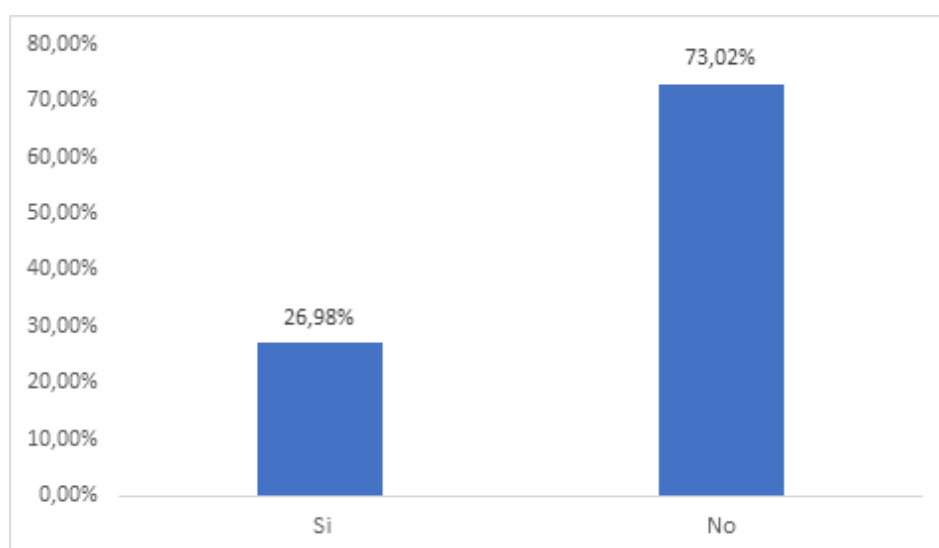


Figura 2. Percepción sobre la eficacia de la inscripción de la demanda.

Existencia de vacíos legales

El 57,14 % de los abogados manifestó que existe un vacío legal en la protección de terceros adquirentes de bienes en litigio, frente al 41,27 % que opinó lo contrario. Aunque las opiniones están divididas, la mayoría reconoce que la normativa actual no ofrece mecanismos suficientes para resguardar los derechos de quienes adquieren bienes involucrados en procesos judiciales, reforzando la percepción de riesgo identificada en la primera dimensión Figura 3.

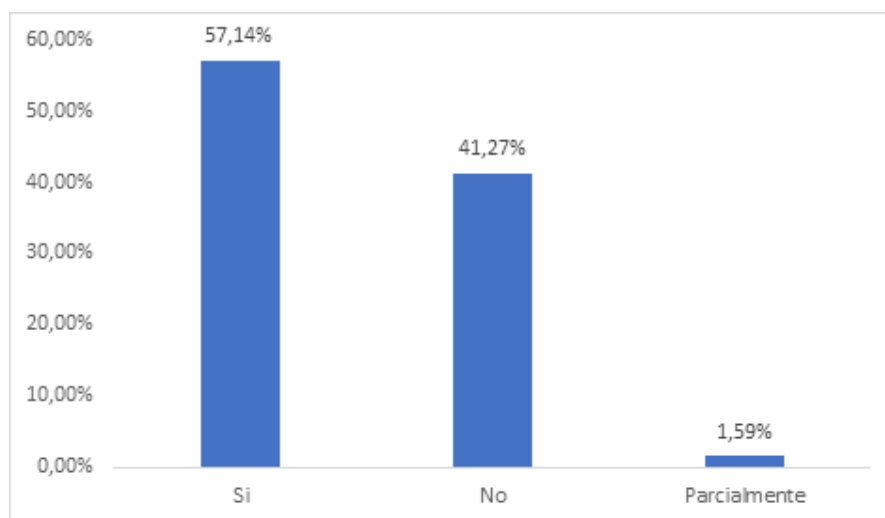


Figura 3. Existencia de vacíos legales en la protección de terceros adquirentes.

Necesidad de reformas legales restrictivas

En cuanto a la implementación de reformas que restrinjan la venta de bienes en litigio, el 65,08 % de los encuestados manifestó estar totalmente de acuerdo con la medida, mientras que un 19,05 % consideró innecesaria la reforma y un 15,87 % se mostró en desacuerdo. Los resultados reflejan un respaldo mayoritario a la intervención legislativa para proteger a terceros adquirentes y evidencian un consenso sobre la insuficiencia del marco normativo actual Figura 4.

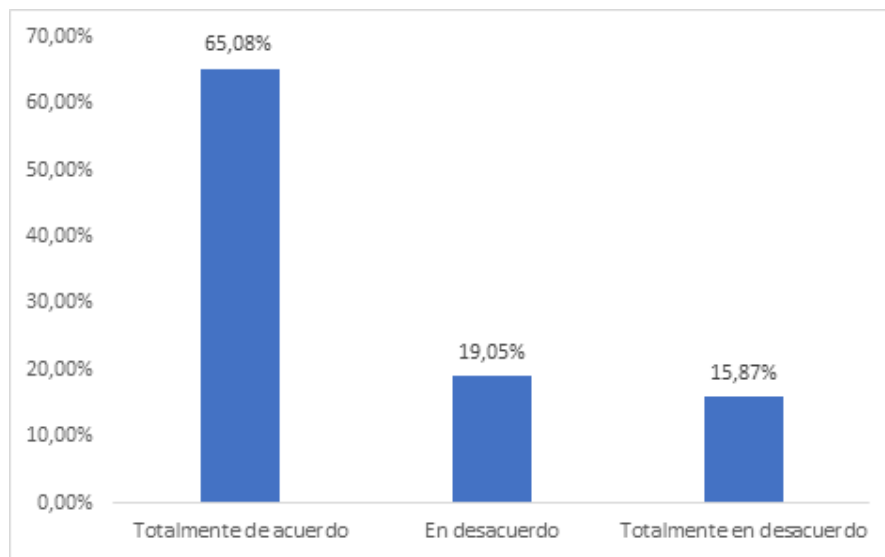


Figura 4. Apoyo a la reforma legal que restrinja la venta de bienes en litigio.

Incorporación de normativa específica

El 58,73 % de los abogados consideró necesaria la incorporación de una normativa específica que proteja a los terceros adquirentes de buena fe frente a bienes litigiosos. Un 31,75 % opinó que no es necesaria, y un 9,52 % mostró indiferencia. Esto confirma la percepción sobre la necesidad de establecer medidas claras y específicas que eviten situaciones de indefensión jurídica para los adquirentes Figura 5.

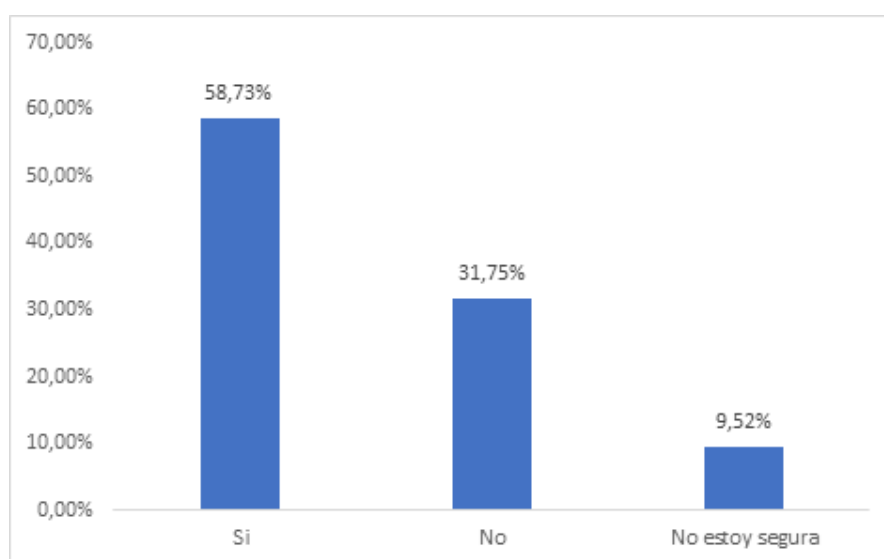


Figura 5. Necesidad de normativa específica para proteger a terceros adquirentes.

Consecuencias económicas para los terceros adquirentes

Sobre los efectos económicos, el 57,14 % de los encuestados observó pérdidas totales o parciales del monto pagado por bienes en litigio, mientras que el 39,68 % evidenció costos legales adicionales y un 3,17 % no emitió criterio. Estos resultados confirman que la adquisición de bienes en litigio conlleva riesgos económicos significativos para el adquirente, respaldando la hipótesis de la investigación Figura 6.

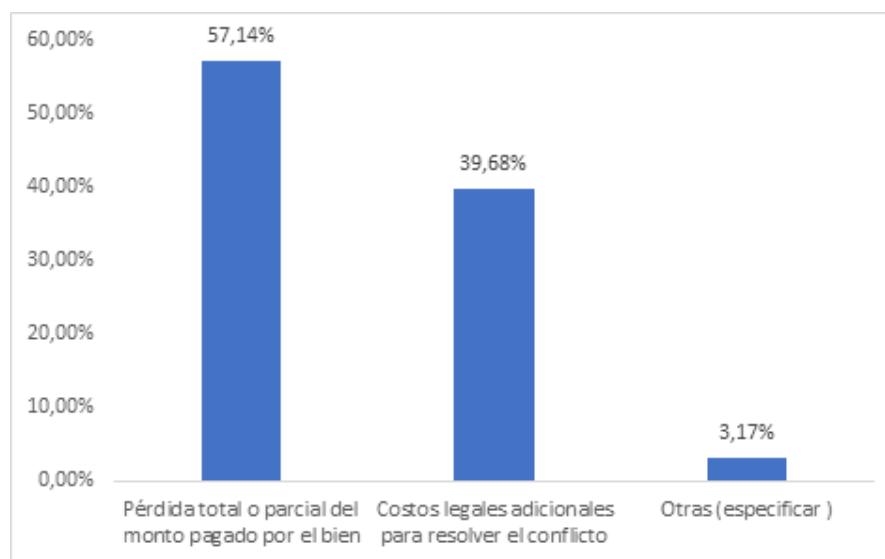


Figura 6. Consecuencias económicas observadas en bienes en litigio.

Tipo de cambios legislativos necesario

Finalmente, el 69,84 % de los abogados consideró necesaria la prohibición definitiva de la transferencia de bienes litigiosos, el 17,46 % sugirió restricciones temporales durante el proceso judicial, el 11,11 % propuso reformas enfocadas en la protección del comprador de buena fe y el 1,59 % se abstuvo de opinar. Los datos reflejan un consenso general sobre la urgencia de intervención legislativa, aunque con matices sobre la forma que esta debería adoptar, evidenciando la insuficiencia del sistema actual para proteger a terceros adquirentes Figura 7.

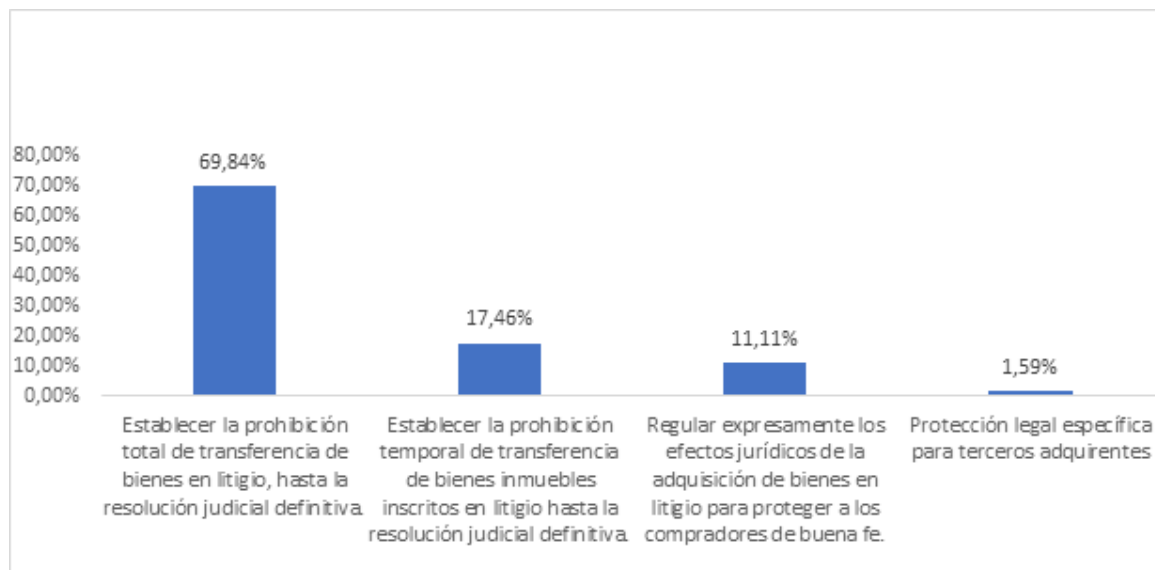


Figura 7. Tipos de cambios legislativos considerados necesarios.

Discusión

Los resultados de la encuesta evidencian que una mayoría significativa de abogados considera que la inscripción de la demanda no protege adecuadamente al tercero adquirente de bienes en litigio (73,02 % la señalan como insuficiente). Esta percepción está respaldada por la literatura civil y registral comparada, que ha destacado que la publicidad registral, por sí sola, no siempre genera seguridad jurídica plena para terceros, incluso cuando existe una publicidad formal de la situación del bien. En ese sentido, la existencia del principio de fe pública registral ha sido reconocida como fundamento para proteger al tercero adquirente que confía en la información contenida en el Registro de la Propiedad, pero su eficacia depende de requisitos estrictos y no se traduce automáticamente en protección frente a litigios pendientes (Avendaño Valdez y del Risco Sotil, 2012).

El principio de fe pública registral ampliamente abordado en doctrina americanista sostiene que el contenido del registro se reputa exacto e íntegro en favor del tercero adquirente, siempre que este haya actuado de buena fe, haya adquirido a título oneroso y haya inscrito su derecho, lo que le confiere una posición jurídica protegida frente a reclamaciones no inscritas (Mendoza del Maestro, 2016). Sin embargo, incluso en sistemas que reconocen este principio, como se observa en doctrinas comparadas publicadas en revistas universitarias, existen discusiones sobre los límites de dicha protección cuando

el bien está sujeto a litigio, pues el tercero podría adquirir un derecho que aún no está definitivamente consolidado frente a todos.

La percepción de vacíos normativos (57,14 % de encuestados) que surge de tus datos también encuentra eco en estudios comparados que revelan que la sola publicidad de un litigio no equivale a oponibilidad con efectos prohibitorios o bloqueantes de la transmisión del derecho. En efecto, la doctrina ha señalado que la publicidad registral debe generar no solo “cognoscibilidad” sino también efectos jurídicos que otorguen mayor certeza al tráfico de bienes, por ejemplo, establecer reglas claras sobre la fuerza de la inscripción frente a litigios en curso y sus efectos sobre terceros adquirentes para que la fe pública registral funcione como instrumento de seguridad jurídica efectiva (Avendaño Valdez y del Risco Sotil, 2012).

El fuerte respaldo a la idea de reformar la normativa para restringir la venta de bienes litigiosos (65,08 %) refleja una preocupación por la insuficiencia de los mecanismos actuales para ofrecer protección real a los adquirentes de buena fe. En contextos académicos comparados, se ha observado que, aunque la fe pública registral confiere protección a los terceros que adquieren confiando en la información del registro, su protección puede verse erosionada cuando el derecho aún está sujeto a controversias no resueltas (Hernández Guzmán, 2016). Esta situación justifica la demanda de reformas que fortalezcan los efectos de la publicidad registral, dotando de mayor certeza jurídica al tráfico inmobiliario y reduciendo el riesgo de perjuicio económico para quienes adquieren bienes en litigio.

Respecto a las consecuencias económicas reportadas (pérdidas o gastos adicionales), la literatura señala que la inseguridad jurídica derivada de publicidad registral insuficiente incrementa la incertidumbre del tráfico de bienes, afectando la confianza del mercado y exponiendo a los adquirentes a riesgos que podrían mitigarse mediante mejores mecanismos de protección registral [Sistema de Fe Pública Registral y su aplicación] (Avendaño Valdez y del Risco Sotil, 2012).

Finalmente, el respaldo mayoritario (69,84 %) a la introducción de medidas como prohibiciones o limitaciones a la venta de bienes en litigio es coherente con la discusión doctrinal sobre la necesidad de conjugar la publicidad registral con mecanismos que otorguen efectos sustantivos y vinculantes ante terceros, especialmente en situaciones de litigio. Esto sugiere que, aunque la fe pública registral es un principio bien conceptualizado en la doctrina, su insuficiente implementación puede generar

desprotección jurídica frente a litigios no resueltos, lo que refuerza las propuestas de reforma para equilibrar la autonomía contractual con la seguridad jurídica del tercero adquirente (Mendoza del Maestro, 2016).

CONCLUSIONES

La inscripción de la demanda, conforme a lo dispuesto en el artículo 146 del Código Orgánico General de Procesos, se configuró como un mecanismo procesal orientado a garantizar la publicidad de los litigios que recaen sobre bienes muebles e inmuebles sujetos a registro. Esta medida permitió informar a terceros sobre la existencia de controversias judiciales en curso; sin embargo, los resultados del estudio evidenciaron que dicha publicidad no resultó suficiente para proteger de manera efectiva a los terceros adquirentes frente a los efectos de una sentencia desfavorable, especialmente cuando la adquisición se realizó bajo supuestos de buena fe.

El análisis normativo y empírico puso de manifiesto una tensión estructural entre los principios de autonomía de la voluntad y libertad de contratación, por un lado, y la necesidad de garantizar la seguridad jurídica y la protección patrimonial de terceros adquirentes, por otro. La posibilidad de enajenar bienes sometidos a litigio, aun cuando la demanda se encuentre debidamente inscrita, generó un escenario de riesgo jurídico y económico que fue ampliamente reconocido por los profesionales del derecho consultados, lo que permitió identificar una insuficiencia normativa en el régimen actual.

Asimismo, se constató que la ausencia de una prohibición expresa o de una restricción temporal a la transferencia de bienes en litigio trasladó el riesgo procesal al adquirente, quien, ante una decisión judicial adversa, se vio obligado a recurrir a mecanismos posteriores de reparación, como el juicio de evicción, con la consecuente afectación económica y desgaste procesal. Esta situación evidenció que la inscripción de la demanda operó únicamente como un mecanismo informativo, sin generar efectos jurídicos preventivos suficientes para evitar la producción del daño.

En este sentido, el estudio permitió concluir que la libertad de contratación, si bien constituye un pilar del derecho privado, no puede operar de manera absoluta cuando su ejercicio compromete la seguridad jurídica y los derechos patrimoniales de terceros. La falta de una regulación específica que limite o condicione la enajenación de bienes en litigio debilitó la función protectora del sistema registral y dejó expuestos a los adquirentes de buena fe a consecuencias jurídicas previsibles y evitables.

Finalmente, los resultados obtenidos respaldaron la necesidad de una revisión normativa del artículo 146 del Código Orgánico General de Procesos, orientada a incorporar mecanismos más eficaces de protección, tales como la suspensión temporal de la enajenación de bienes litigiosos o la imposición de condiciones jurídicas más estrictas para su transferencia. Una regulación de esta naturaleza permitiría fortalecer la seguridad jurídica, equilibrar los intereses de las partes involucradas y prevenir perjuicios económicos derivados de la adquisición de bienes sometidos a controversia judicial.

CONFLICTO DE INTERESES. Los autores declaran que no existe conflicto de intereses para la publicación del presente artículo científico.

REFERENCIAS

- Albaladejo García, M. (1952). La sucesión. Anuario de Derecho civil, 912-971.
- Avendaño Valdez, J., y Risco Sotil, L. F. del. (2012). Pautas para la aplicación del principio de fe pública registral. IUS ET VERITAS, 22(45), 188–201. Recuperado a partir de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/11997>
- Código Orgánico General de Procesos (2016). Código Orgánico General de Procesos. Registro Oficial Suplemento No. 506. https://www.fen.com.ec/website/Documentos/normas/CIVIL-CODIGO_ORGANICO_GENERAL_DE_PROCESOS_COGEP.pdf
- Cueva Carrión, L. A. (2020). Derecho procesal civil ecuatoriano: Principios, instituciones y práctica judicial. Corporación de Estudios y Publicaciones.
- Guzmán Brito, A. (2015). La tradición como modo de adquirir el dominio en el derecho romano, en el común y en el iusnaturalismo y su destino en los derechos patrios de la América española. Revista chilena de derecho, 42(1), 329-344.
- Hernández Guzmán, S. (2016). La protección a los terceros adquirentes de inmuebles en los contratos traslativos del dominio en Cuba. [TESIS PARA OPTAR POR EL TÍTULO DE MÁSTER EN DERECHO CIVIL]. <https://accesoabierto.uh.cu/s/scriptorium/item/2129616>
- Larrea Holguín, J. (2018). Derecho civil ecuatoriano: Bienes y derechos reales (Vol. II). Corporación de Estudios y Publicaciones.
- Manrique, C. E. C. (2015). LA ACCESIÓN EN LA REIVINDICACIÓN. REVISTA CIENCIA Y TECNOLOGÍA-Para el Desarrollo-UJCM, 1(2), 149-153.
- Mendoza del Maestro, G. (2016). La fe pública registral como supuesto de hecho complejo: adquisición a non domino y oponibilidad de la inscripción. <https://repositorio.pucp.edu.pe/items/f4588d92-ade4-4614-9939-478b56db2260>
- Pérez Ordóñez, D. (2019). Seguridad jurídica y tutela judicial efectiva en el proceso civil. Ediciones Jurídicas del Ecuador.

- Restrepo, G. O. (1964). La ocupación. *Estudios de Derecho*, 23(66), 349-358.
- Sampedro Vásquez, A. S. (2017). El saneamiento por evicción en los contratos de compraventa en el Ecuador [B.S. thesis, Universidad Nacional de Chimborazo, 2017]. <http://dspace.unach.edu.ec/handle/51000/4318>
- Sánchez, R. C. (1997). Prescripción y caducidad en el ordenamiento administrativo [PhD Thesis, Universidad Complutense de Madrid]. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/tesis?codigo=243103>
- Silva Hanisch, M. (2020). La legitimación del vendedor citado de evicción para alegar la prescripción adquisitiva y extintiva. *Revista chilena de derecho privado*, 35, 51-80.
- Tapia Soto, A. (2020). La necesidad de normar conminatoriamente bajo pena de sanción el Acto de evicción y saneamiento por parte del vendedor [PhD Thesis]. Recuperado 8 de noviembre de 2024, de <https://repositorio.umsa.bo/handle/123456789/27950>