



Incumplimiento del pago a plazo del adjudicatario y su impacto procesal en Ecuador

Failure of the successful bidder to make timely payments and its procedural impact in Ecuador

O não cumprimento dos prazos de pagamento por parte do adjudicatário e o seu impacto processual no Equador

ARTÍCULO ORIGINAL

 **Roger Manuel Cabezas Medina**
rmcabezasm@ube.edu.ec

 **Jessica Tamara Moreno Catagua**
jtmorenoc@ube.edu.ec

 **Holger Geovanny García Segarra**
hggarcias@ube.edu.ec



Universidad Bolivariana del Ecuador. Durán, Ecuador

Escanea en tu dispositivo móvil
o revisa este artículo en:

<https://doi.org/10.33996/revistalex.v9i32.465>

Artículo recibido: 2 de diciembre 2025 / Arbitrado: 19 de febrero 2026 / Publicado: 6 de marzo 2026

RESUMEN

El incumplimiento de pago del adjudicatario no es un hecho aislado, sino un fenómeno que compromete la efectividad del sistema judicial, la seguridad jurídica de los acreedores y la confianza en los mecanismos de ejecución. De ahí que el objetivo principal del artículo es: identificar el impacto procesal que genera el incumplimiento de pago del adjudicatario al acreedor que ha llegado hasta la instancia del remate buscando recuperar valores. El diseño es documental, lo que implica la revisión y análisis de fuentes documentales del tema de estudio. El principal hallazgo evidencia un vacío normativo en Ecuador: mientras el incumplimiento en pagos al contado tiene sanciones ágiles, en la modalidad a plazo no existe consecuencia alguna, obligando al acreedor a iniciar un nuevo juicio ejecutivo. Esto genera un impacto procesal negativo que contrasta con Colombia, Chile y Perú, países que sí prevén sanciones efectivas como pérdida de caución e inhabilitación temporal. En conclusión, el vacío normativo en pagos a plazo genera un impacto procesal negativo.

Palabras clave: Adjudicatario; Ecuador; Garantías; Impacto procesal; Normativa

ABSTRACT

Default on payment by the successful bidder is not an isolated incident, but rather a phenomenon that compromises the effectiveness of the judicial system, the legal certainty of creditors, and confidence in enforcement mechanisms. Therefore, the main objective of this article is to identify the procedural impact of default on the creditor who has reached the auction stage seeking to recover funds. The study employs a documentary approach, involving the review and analysis of documentary sources on the subject. The main finding reveals a regulatory gap in Ecuador: while default on cash payments carries swift sanctions, defaults on installment payments have no consequences, forcing the creditor to initiate a new enforcement proceeding. This generates a negative procedural impact that contrasts with Colombia, Chile, and Peru, countries that do provide for effective sanctions such as forfeiture of security and temporary disqualification. In conclusion, the regulatory gap regarding installment payments generates a negative procedural impact.

Key words: successful bidder; Ecuador; Guarantees; Procedural impact; Regulations

RESUMO

O não pagamento por parte do adjudicatário não é um incidente isolado, mas antes um fenómeno que compromete a eficácia do sistema judicial, a segurança jurídica dos credores e a confiança nos mecanismos de execução. Assim sendo, o principal objetivo deste artigo é identificar o impacto processual do não pagamento no credor que chegou à fase de leilão procurando recuperar os valores em dívida. O estudo emprega uma abordagem documental, envolvendo a revisão e análise de fontes documentais sobre o tema. A principal constatação revela uma lacuna regulatória no Equador: enquanto o não pagamento em dinheiro acarreta sanções imediatas, o não pagamento em prestações não tem consequências, obrigando o credor a iniciar um novo processo de execução. Isto gera um impacto processual negativo que contrasta com a situação na Colômbia, no Chile e no Peru, países que prevêem sanções eficazes, como a perda da garantia e a inhabilitação temporária. Em conclusão, a lacuna regulamentar relativa aos pagamentos fracionados gera um impacto processual negativo.

Palavras-chave: Adjudicatário; Equador; Garantias; Impacto processual; Regulamentação

INTRODUCCIÓN

El remate judicial se erige como una institución procesal fundamental en los sistemas jurídicos contemporáneos, al permitir la conversión de bienes embargados en liquidez destinada a la satisfacción de créditos pendientes. Su alcance trasciende la mera dimensión económica, pues constituye también un mecanismo de carácter público que refuerza la tutela judicial efectiva y la credibilidad del sistema de justicia (Pereira y Priori, 2025).

En el caso ecuatoriano, el Consejo de la Judicatura ha implementado un sistema de remates judiciales en línea con el propósito de garantizar transparencia y paz social en la ejecución de bienes embargados. No obstante, la práctica evidencia dificultades cuando el adjudicatario incumple con el pago, generando un vacío procesal que compromete directamente la recuperación de valores por parte del acreedor. En este escenario, la adjudicación en remates se configura como una forma traslativa de dominio, cuya eficacia depende del cumplimiento del adjudicatario, lo que pone de relieve la fragilidad del sistema frente a incumplimientos (Valdez et al., 2025).

Para comprender la magnitud de este fenómeno, resulta indispensable acudir a conceptos esenciales del derecho procesal y civil. El embargo se concibe como la afectación decretada por la autoridad sobre bienes equivalentes a la deuda, con el fin de asegurar su eventual ejecución (Robalino, 2024). Por otra parte el remate constituye la fase culminante de la ejecución forzosa, en la cual los bienes embargados se enajenan para satisfacer el crédito; mientras que la adjudicación transfiere la titularidad del bien al postor o acreedor, consolidando así la satisfacción de la obligación (Lluguay, 2022).

La relevancia de abordar este tema radica en que el incumplimiento de pago del adjudicatario no es un hecho aislado, sino un fenómeno que compromete la efectividad del sistema judicial, la seguridad jurídica de los acreedores y la confianza en los mecanismos de ejecución. En el ámbito del derecho concursal, la denominada quiebra del remate se reconoce como un evento crítico que puede alterar el desenlace del proceso de insolvencia, afectando la recuperación de valores y la estabilidad económica (Herrera y Montalvo, 2025).

En consecuencia, la justificación de esta investigación se sustenta en la necesidad de aportar claridad doctrinal y práctica sobre el impacto procesal del incumplimiento del adjudicatario, evidenciando cómo afecta la relación acreedor-deudor y la finalidad del remate como instrumento de ejecución. De esta manera, la pregunta problémica que orienta el presente trabajo es: ¿Qué impacto procesal genera el incumplimiento de pago del adjudicatario al acreedor en la instancia del remate, y cómo afecta la recuperación de valores dentro del proceso de ejecución judicial en Ecuador?

De ahí que el objetivo principal del artículo es: identificar el impacto procesal que genera el incumplimiento de pago del adjudicatario al acreedor que ha llegado hasta la instancia del remate buscando recuperar valores.

METODOLOGÍA

El presente estudio jurídico, se abordó desde un enfoque cualitativo, el cual permitió examinar el fenómeno en su entorno natural para comprender e interpretar las dinámicas y significados que lo caracterizan. Asimismo, el enfoque se complementa con un tipo de investigación descriptiva-analítica, para detallar los procesos y procedimientos actuales en el marco jurídico ecuatoriano, y experiencias internacionales que incluyeron a Colombia, Chile y Perú, así como las percepciones y experiencias de los actores involucrados en el tema. El diseño es documental, lo que implica la revisión y análisis de fuentes documentales del tema de estudio.

Para la recogida de información se emplearon la técnica de revisión documental, la cual consistió en el análisis de leyes, sentencias, documentos legales y artículos científicos relacionados con el incumplimiento del pago a plazo del adjudicatario y su impacto procesal. El instrumento empleado fue una entrevista estructurada dirigida a complementar la información obtenida a través de la revisión documental.

La población estuvo conformada por el personal de los tribunales y juzgados de la provincia de Santa Elena en Ecuador. La muestra se constituye por un total de 2 jueces y 10 abogados en libre ejercicio, seleccionadas por medio de muestreo intencional no probabilístico para asegurar la representación de perspectivas concernientes al tema de estudio. Finalmente, para el análisis y procesamiento de la información, se empleó un análisis documental.

Adicionalmente, se realizó un análisis de contenido de las transcripciones de las entrevistas, para identificar patrones, temas recurrentes y perspectivas divergentes. Además, se aplicó el enfoque *legiferenda*, por cuanto se detalla la situación actual en torno al incumplimiento del adjudicatario dentro del proceso de remate, su impacto procedimental, y su efecto en los derechos del acreedor. En ese orden de ideas, dicho método permite analizar sanciones alternativas que no se encuentran contempladas dentro de la normativa ecuatoriana vigente, como la inhabilitación temporal del postor incumplido; y posteriormente aplicamos el método comparativo, haciendo uso del derecho comparado considerando el estudio de la legislación de otros países, donde seleccionamos el ordenamiento jurídico de Colombia, Perú y Chile, generando recolección de datos con el que analizamos e identificamos las similitudes y diferencia de su sistema normativo concerniente al tema en estudio. La validez de los resultados se aseguró mediante la triangulación de datos y métodos, así como la revisión por parte de expertos en el área legal.

RESULTADOS Y DISCUSIÓN

A continuación, se presentan los resultados de la investigación concerniente al análisis del impacto procesal generado por el incumplimiento de pago del adjudicatario al acreedor que ha llegado hasta la instancia del remate buscando recuperar valores en el Ecuador. En primer lugar, se presentan los fundamentos normativos y doctrinarios que regulan el remate judicial en Ecuador, luego se contrasta la regulación ecuatoriana con experiencias de normativa extranjera de países como Chile, Colombia y Perú, y posteriormente se describen las percepciones de jueces y abogados sobre el tema. Además, se indican las posibles propuestas de solución a la problemática identificada.

Fundamentos normativos y doctrinarios que regulan el remate judicial en Ecuador

Dentro del ordenamiento jurídico ecuatoriano, el proceso de ejecución constituye la fase procesal destinada a hacer efectivo un derecho previamente reconocido, ya sea mediante una sentencia ejecutoriada, un título ejecutivo o una resolución con fuerza de tal. En este sentido, el artículo 362 del Código Orgánico General de Procesos (República del Ecuador, 2020), establece que la ejecución tiene

como finalidad la satisfacción real de la obligación incumplida, a través de la realización forzosa del patrimonio del deudor, ante su falta de cumplimiento voluntario de lo ordenado por el juzgador.

El remate judicial, regulado por el COGEP, es el mecanismo procesal por excelencia para materializar dicha realización forzosa. Su procedencia, desarrollo y efectos jurídicos se encuentran minuciosamente detallados en la normativa. Conforme al artículo 392 del mismo cuerpo legal, el remate procede una vez que se ha trabado el embargo sobre los bienes del ejecutado, con el objeto de proceder a su enajenación forzosa. En consecuencia, la ley prevé que para la convocatoria al remate se observen estrictos criterios de publicidad y transparencia, garantizando así la concurrencia del mayor número posible de postores y, con ello, la obtención del mejor precio, salvaguardando el interés de todas las partes procesales.

La dinámica del remate se consolida con la presentación de posturas. El artículo 394 del COGEP regula este momento, estableciendo que las ofertas de los postores generan una vinculación de voluntades, sujeta a las condiciones y reglas previstas en la normativa procesal. La postura que, tras el correspondiente trámite, es aceptada por el juzgador, produce efectos jurídicos inmediatos en el proceso de ejecución, siendo el principal de ellos la adjudicación del bien.

La adjudicación, por su parte, es el acto procesal mediante el cual el juez, una vez celebrado el remate y aceptada la mejor postura, transfiere formalmente el bien al adjudicatario a través del auto de adjudicación. Siguiendo los parámetros del artículo 407 del COGEP, este auto no solo produce el efecto traslativo de dominio, sino que también genera obligaciones específicas para el adjudicatario, destacándose la de pagar el precio ofrecido en el plazo y condiciones establecidos. Es únicamente con el cumplimiento íntegro de esta obligación, y la consiguiente satisfacción del crédito del ejecutante, que el proceso de ejecución concluye, acreditándose la extinción de la obligación que le dio origen.

En cuanto a las modalidades de pago, el COGEP, en su artículo 401, distingue dos formas: al contado y a plazo, detallando el tratamiento jurídico para cada una y las circunstancias bajo las cuales el juez puede aceptarlas. La norma es explícita al señalar que, en el remate de bienes inmuebles, no se admitirán posturas a plazo que excedan de cinco años, contados desde el día del remate, ni aquellas que no ofrezcan el pago de, por lo menos, el interés legal, pagadero por anualidades adelantadas. Este límite temporal busca, en esencia, asegurar una pronta finalización del proceso y la recuperación de los valores

adeudados al acreedor a través de la venta del bien, evitando dilaciones que desnaturalicen la eficacia de la ejecución.

Análisis del impacto procesal del incumplimiento de pago: el vacío sancionatorio en la modalidad a plazo

Los artículos 408 y 409 del COGEP especifican el procedimiento a seguir en caso de que el adjudicatario incumpla con el pago al contado. En esta hipótesis, el juzgador debe notificar al postor que le sigue en orden de preferencia para que, en el término de diez días, consigne la cantidad que originalmente ofreció. Si este segundo postor tampoco cumple, se notificará sucesivamente al siguiente. La sanción para el postor incumplido es doble: por un lado, debe pagar las costas procesales causadas y, por otro, se configura la denominada quiebra del remate. Esta quiebra, definida en el artículo 409 del COGEP, consiste en la diferencia entre el precio que ofreció el postor incumplido y el precio ofrecido por el postor a quien finalmente se le adjudica el bien. Esta figura opera, por tanto, como una sanción económica directa que busca resarcir al proceso y a las partes por la frustración causada.

Sin embargo, un problema de gran calado procesal emerge al analizar el incumplimiento en la modalidad de pago a plazo para bienes inmuebles. En estos casos, la lógica de la sanción prevista para el pago al contado resulta inaplicable. La razón estriba en que, una vez aceptada la postura a plazo, la adjudicación del bien inmueble se realiza de inmediato a favor del postor preferente, constituyéndose simultáneamente una hipoteca a favor del acreedor para garantizar el pago del saldo del precio. Por lo tanto, ante el incumplimiento del adjudicatario, el acreedor no puede activar el mecanismo de los artículos 408 y 409, pues el bien ya no pertenece al deudor original y el remate ya se ha consumado con la adjudicación.

Este criterio evidencia un impacto procesal significativo. Mientras que para el incumplimiento en la modalidad al contado existen sanciones ágiles y específicas dentro del mismo proceso (costas y quiebra del remate), para el incumplimiento en la modalidad a plazo no existe una sanción equivalente. En su lugar, se obliga al acreedor a iniciar un nuevo y largo proceso ejecutivo contra el adjudicatario, diluyendo la eficacia de la tutela judicial y trasladando a este la carga de perseguir un bien que ya fue adjudicado. Se configura así un vacío normativo sancionatorio para el incumplimiento en los pagos a plazo, donde la

única vía es un proceso judicial autónomo que replica la fase de ejecución, esta vez con un nuevo sujeto pasivo: el adjudicatario.

Contraste de la regulación ecuatoriana con experiencias del derecho comparado en Chile, Colombia y Perú

Una vez analizado el marco normativo ecuatoriano y evidenciado el vacío sancionatorio frente al incumplimiento en la modalidad de pago a plazo, resulta imperativo contrastar esta realidad con las soluciones adoptadas por otros ordenamientos jurídicos de la región. El estudio de derecho comparado con países como Colombia, Chile y Perú permite identificar mecanismos procesales alternativos que podrían servir de insumo para una eventual reforma normativa en Ecuador, orientada a garantizar la eficacia de la tutela judicial y la celeridad procesal.

La normativa que regula la fase de ejecución forzosa en la República de Colombia es el Código General del Proceso (CGP). Un análisis de este cuerpo normativo revela un enfoque preventivo frente al riesgo de incumplimiento, centrado en la exigencia de una caución elevada. El artículo 451 del CGP establece un requisito sustancial para participar en la subasta: todo el que pretenda hacer postura en la subasta deberá consignar previamente en dinero, a órdenes del juzgado, el cuarenta por ciento del avalúo del respectivo bien (Congreso de la República de Colombia, 2012).

Esta garantía pecuniaria, que asciende a casi la mitad del avalúo del bien, constituye un filtro de acceso de suma importancia. Su cuantía elevada actúa como un mecanismo disuasorio frente a posturas especulativas o temerarias, asegurando que únicamente participen en el remate aquellas personas que cuentan con una capacidad económica real y seria. Al exigir un desembolso previo tan significativo, el legislador colombiano busca prevenir, desde el origen, la presentación de ofertas que puedan frustrar el proceso de ejecución, protegiendo así el interés del acreedor y la celeridad de la justicia.

Por su parte, el artículo 453 del CGP regula el pago del precio y las consecuencias del incumplimiento. Una vez aceptada la postura, que no puede ser inferior al 70% del valor base de la licitación, el rematante debe consignar el saldo del precio en un término de cinco días. La norma es clara al establecer que, si el adjudicatario no realiza la consignación en el plazo señalado, el juez declarará improbadamente el remate.

La consecuencia directa de esta declaración es la pérdida del valor previamente consignado como caución, configurándose así una multa efectiva para el postor incumplido y aunque el CGP no especifica una modalidad de pago a plazo, queda claro que su estructura se asienta sobre el principio de pago al contado, y ante el incumplimiento, se reactiva la potestad del juez para señalar fecha y hora para una nueva subasta, sin dilaciones adicionales.

El ordenamiento jurídico chileno, contenido en el Código de Procedimiento Civil (1902), presenta un modelo que combina la flexibilidad en las condiciones de pago con la exigencia de una caución moderada. El artículo 491 establece la regla general: el precio de los bienes que se rematen deberá pagarse de contado. No obstante, introduce una excepción significativa al permitir que las partes acuerden o que el tribunal, por motivos fundados, resuelva otra cosa. Esta apertura legal otorga un margen de negociación al ejecutante y ejecutado, quienes pueden proponer condiciones de pago distintas, sujetas a la aprobación judicial mediante resolución motivada. De esta forma, las particularidades de cada caso pueden ser consideradas para definir una modalidad de pago que se convierta en ley para la causa (Ministerio de Justicia de Chile, 2022).

En cuanto a la seriedad de las posturas, el artículo 494 del mismo código determina un monto de caución equivalente al diez por ciento de la valoración de los bienes. Esta consignación previa, considerablemente menor a la exigida en Colombia, tiene como función principal garantizar la seriedad de la oferta y actuar como filtro de entrada al proceso. El postor conoce que, de resultar ganador, este porcentaje quedará afecto al proceso hasta que se realice el pago total o se otorgue la escritura definitiva de compraventa.

Respecto a las consecuencias del incumplimiento, el sistema chileno es igualmente efectivo. Si el adjudicatario no consigna el precio total en el plazo fijado por el juez (que suele ser de 3 a 5 días), el remate queda sin efecto. La consecuencia inmediata es la pérdida de la caución consignada, que se destina a cubrir los gastos del remate frustrado, y el bien retorna a su estado anterior para ser subastado nuevamente. De este modo, a pesar de permitir una flexibilidad negocial en el origen, la ley es rigurosa en la sanción del incumplimiento, utilizando la caución perdida como un mecanismo resarcitorio y disuasorio.

El Código Procesal Civil de Perú (1993), representa, quizás, el modelo más riguroso de los analizados, al establecer un sistema de consecuencias claras y drásticas frente al incumplimiento. En primer lugar, el

artículo 739, elimina cualquier ambigüedad sobre la modalidad de pago al disponer que en el remate de inmueble el Juez ordenará, antes de cerrar el acta, que el adjudicatario deposite el saldo del precio dentro del tercer día. Se consagra así un principio de pago inmediato, en un plazo máximo de tres días, que obliga al postor a disponer de liquidez total, descartando de plano la opción de pagos a plazo.

Para participar, el artículo 735 exige el depósito del 10% del valor del avalúo del bien, cantidad que es devuelta a los postores cuyas ofertas no fueron aceptadas. La postura, como señala el artículo 736, no puede ser inferior a las dos terceras partes del valor de tasación.

Ahora bien, la verdadera fortaleza del sistema peruano reside en las consecuencias del incumplimiento, detalladas en el artículo 741. Si el adjudicatario no deposita el saldo del precio en el plazo legal, el Juez declarará la nulidad del remate y convocará a uno nuevo. Las consecuencias para el incumplido son triples:

- Económica: Pierde la totalidad de la suma depositada, la cual se destina a cubrir los gastos del remate frustrado y, el remanente, ingresa al Poder Judicial como multa.
- Resarcitoria: Queda a salvo el derecho del acreedor para reclamarle judicialmente el pago de los daños y perjuicios causados.
- Administrativa (inhabilitación): Queda impedido de participar en el nuevo remate.

Esta inhabilitación se materializa en lo dispuesto por la Ley que adecúa el uso de tecnologías en remates judiciales, cuyo artículo 17, establece la inhabilitación para participar como usuario postor en el Remate Electrónico Judicial por el plazo de un año. Esta sanción, además, conlleva la anotación en un registro público a nivel nacional (Congreso de la República de Perú, 2014).

En definitiva, el derecho comparado evidencia que es posible diseñar un sistema de remate judicial que, sin renunciar a la flexibilidad de los plazos, establezca garantías y sanciones proporcionales que aseguren la seriedad de las ofertas y protejan al acreedor de dilaciones indebidas. La ausencia de una caución previa y de una sanción específica para el incumplimiento en los pagos a plazo en Ecuador constituye una debilidad normativa que impacta negativamente en la eficacia del proceso de ejecución.

Percepciones de operadores jurídicos sobre el impacto procesal del incumplimiento de pago a plazo

Los operadores jurídicos coinciden en que el incumplimiento del adjudicatario afecta no solo al acreedor, sino también a la eficiencia y credibilidad del sistema judicial, convirtiéndose en un problema de política judicial al frustrar la finalidad del proceso de ejecución, la satisfacción oportuna del crédito.

Respecto a las consecuencias legales, se señala una carencia normativa en el sistema ecuatoriano, pues no existe sanción directa para el incumplido y la única vía es iniciar un nuevo juicio de ejecución hipotecaria, lo que implica una carga procesal adicional para el acreedor, y obliga a litigar nuevamente en lugar de sancionar al infractor.

Tanto abogados como jueces consideran necesario que el COGEP prevea mecanismos para garantizar la culminación efectiva del remate, evitando que el incumplimiento genere nuevos procesos y sobrecargue los despachos judiciales. La falta de previsión normativa convierte a la propia función judicial en víctima de su debilidad institucional.

Finalmente, todos los entrevistados respaldan una reforma al artículo 408 del COGEP que contemple la inhabilitación temporal del adjudicatario incumplido. Además, los abogados destacan que esta medida desincentivaría conductas especulativas y aseguraría la participación de postores serios, mientras que los jueces subrayan que la sanción enviaría un mensaje claro sobre la seriedad del remate judicial y fortalecería la eficacia del proceso de ejecución.

Propuesta de solución a la problemática identificada

Como resultado del análisis de la problemática investigada se considera necesario realizar una propuesta de la reforma al Código Orgánico General De Procesos del Artículo 408:

Si se tratare de un bien inmueble cuya postura hubiere sido aceptada a plazo, y el adjudicatario incumpliere con el pago de dos o más cuotas, el juez, a petición de parte, declarará resuelta la adjudicación y ordenará la pérdida de las sumas ya pagadas en concepto de cláusula penal, las mismas que se imputarán primero a los intereses adeudados, luego a las costas procesales y el saldo, si los

hubiere, al pago del capital. Adicionalmente, se inhabilitará al adjudicatario incumplido para participar en nuevos remates judiciales por el lapso de un año, contado desde la ejecutoria del auto que declare el incumplimiento. La Secretaría del despacho comunicará esta inhabilitación al Consejo de la Judicatura para su inscripción en el registro nacional de incumplidos y su debida publicidad.

Discusión

En el estudio de García (2025), se sostiene que el remate judicial no persigue la satisfacción directa del deudor, sino el cumplimiento de una función pública. Este planteamiento resulta crucial, pues sitúa al remate como un mecanismo procesal de ejecución forzosa que convierte los bienes embargados en liquidez, garantizando la tutela judicial efectiva y la confianza en el sistema judicial.

En la misma línea, Torres (2024), lo define como un pronunciamiento judicial que otorga al postor preferente la propiedad del bien ejecutado, lo que evidencia la dimensión patrimonial y jurídica del proceso. Complementariamente, Quishpe et al. (2026), lo interpretan como una medida derivada del apremio real, destinada a recuperar recursos económicos frente al incumplimiento de la obligación, subrayando así su carácter reparador y coercitivo.

Sin embargo, Gonzaga et al. (2025), enfatizan que el embargo cumple un papel esencial al identificar y valorar bienes equivalentes a la deuda, permitiendo su posterior enajenación en el remate. Este paso no solo asegura la satisfacción de la obligación pendiente, sino que también ejerce presión jurídica sobre el deudor, configurándose como un instrumento de disciplina procesal.

Por otra parte, la adjudicación, según Mendoza (2024), es la declaración que atribuye la titularidad de un bien en procesos de herencia, partición o subasta pública, a lo cual Paz (2022), añade que la adjudicación forzosa entrega directamente los bienes embargados al acreedor, sin necesidad de enajenación previa, lo que revela un mecanismo de satisfacción inmediata del crédito y un impacto directo en la relación acreedor-deudor.

Asimismo, Herrada (2022), recuerda que la obligación a plazo se extingue al vencimiento del tiempo pactado, lo que permite culminar con éxito el remate. En este sentido, Higuera (2025), enfatiza que el

embargo asegura que el avalúo sea equivalente a la deuda, garantizando que la enajenación posterior salde la obligación y ejerza presión sobre el deudor para cumplir.

Respecto a las garantías reales, Palacios y Delgado (2026), explican que la hipoteca impone una prohibición sobre un inmueble para asegurar el cumplimiento de una obligación. De manera similar, Goyes y Urrutia (2023), la consideran una de las garantías más sólidas, al estar inscrita en el Registro de la Propiedad. Igualmente, González (2022), destaca su carácter jurídico y financiero, pues garantiza el pago de la deuda y permite adjudicar la posesión al acreedor hipotecario, reforzando la seguridad del crédito.

Finalmente, Moscoso (2023), advierte que la quiebra del remate ocurre cuando la subasta no se desarrolla en los términos esperados, afectando directamente el resultado del proceso concursal. Este fenómeno revela la fragilidad del procedimiento y la necesidad de asegurar su correcta ejecución, dado que de ello depende la recuperación efectiva de valores por parte del acreedor.

CONCLUSIONES

La investigación expone que el ordenamiento jurídico ecuatoriano regula el remate judicial como mecanismo para la satisfacción del crédito mediante las modalidades de pago al contado y a plazo. Sin embargo, se evidencia un vacío normativo sancionatorio ante el incumplimiento en la modalidad a plazo, pues mientras el pago al contado tiene consecuencias ágiles como la quiebra del remate, el incumplimiento a plazo obliga al acreedor a iniciar un nuevo proceso ejecutivo contra el adjudicatario, diluyendo la eficacia de la tutela judicial y generando un impacto procesal negativo que contraviene la finalidad misma de la ejecución.

También el derecho comparado refleja que Colombia, Chile y Perú implementan mecanismos efectivos para garantizar la seriedad de las posturas: exigen caución previa y establecen sanciones claras ante incumplimiento, como la pérdida de la garantía e inhabilitación temporal. Ecuador, en contraste, carece de caución y de consecuencias para el pago a plazo, obligando al acreedor a iniciar un nuevo juicio ejecutivo. Esta deficiencia normativa genera un impacto procesal negativo que podría subsanarse adoptando figuras exitosas del derecho comparado, como la inhabilitación del adjudicatario incumplido.

Además, los operadores jurídicos consultados coinciden unánimemente en que el incumplimiento del pago a plazo genera un impacto negativo en el sistema judicial, al carecer de sanción efectiva y obligar al acreedor a iniciar un nuevo juicio ejecutivo. Destacan que el sistema no castiga al incumplido, sino que obliga al que ya cumplió a litigar nuevamente. Por ello, respaldan contundentemente reformar el artículo 408 del COGEP para incorporar la inhabilitación temporal del adjudicatario incumplido por un año, como medida disuasoria que garantice la seriedad de las posturas y la eficacia del remate judicial.

Finalmente se propone reformar el artículo 408 del COGEP incorporando: la resolución de la adjudicación por falta de pago de dos o más cuotas, la pérdida de las sumas pagadas como cláusula penal, y la inhabilitación del incumplido por un año con registro público. Esta medida disuade ofertas temerarias, descongestiona el sistema judicial y garantiza la eficacia de la tutela judicial efectiva.

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

REFERENCIAS

- Código Procesal Civil de Perú (1993). Resolución Ministerial 10-93-JUS. Gobierno de Perú. <https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/1528f80046a86497840dfdac1e03f85e/c%C3%B3digo+procesal+civil.pdf?mod=ajperes>
- Congreso de la República de Colombia. (2012). Ley 1564 Gobierno de Colombia. https://www.cancilleria.gov.co/sites/default/files/tramites_servicios/apostilla_legalizacion/ley_1564_de_2012_codigo_general_del_proceso.pdf
- Congreso de la República de Perú. (2014). Ley 30229. Gobierno de Perú. <https://www.gob.pe/institucion/congreso-de-la-republica/normas-legales/292148-30229>
- García, K. J. (2025). Modificaciones del remate o venta judicial surgidos por la Ley 415 de 22 de noviembre de 2023. *Sapientia*, 16(3), 6-17. <https://doi.org/10.54138/27107566.669>
- Gonzaga, J. F., Chacón, N. E. y Alfonso, I. (2025). El embargo en el derecho registral ecuatoriano: implicaciones y seguridad jurídica. *Noesis*, 7(ESP2), 61-74. <https://doi.org/10.35381/noesisin.v7i2.478>
- González, H. (2022). El alcance del contrato de hipoteca (inmobiliaria) como garantía real para asegurar el cumplimiento de una obligación, conforme la normativa civil de Panamá. *Revista Cathedra*(17), 54-74. <https://doi.org/10.37594/cathedra.n17.668>
- Goyes, D. S. y Urrutia, V. P. (2023). La hipoteca como título de ejecución. *Revista Metropolitana de Ciencias Aplicadas*, 6(3), 132-139. <https://doi.org/10.62452/pbeqm089>
- Herrada, V. (2022). Tiempo de cumplimiento, retraso y mora del deudor. Editorial Reus. <https://n9.cl/h6u0ts>
- Herrera, G. E. y Montalvo, F. A. (2025). Falta de uniformidad en la adjudicación y saneamiento de bienes rematados en juicios ejecutivos en Ecuador. *Portal de la Ciencia*, 6(S1), 103-118. <https://doi.org/10.51247/pdlc.v6iS1.608>
- Higuera, A. (2025). Las actuaciones de embargo en el procedimiento de apremio por deudas tributarias: el embargo de dinero en cuentas abiertas en entidades de crédito [Grado en Derecho, Universidad de Valladolid]. <https://uvadoc.uva.es/handle/10324/76145>
- Lluguay, L. E. (2022). La retasa de los bienes en los remates y los derechos del ejecutado [Grado de Derecho, Riobamba: Universidad Nacional de Chimborazo]. <http://dspace.unach.edu.ec/handle/51000/9279>
- Mendoza, A. C. (2024). La necesidad de aplicación del principio de publicidad en las particiones extrajudiciales y adjudicaciones de bienes hereditarios en sede notarial. Editorial Ebooks. <https://n9.cl/q00v2>

- Ministerio de Justicia de Chile. (2022). Ley 1552. Biblioteca del Congreso Nacional de Chile. <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=22740>
- Moscoso, C. M. (2023). La quiebra del remate y la laguna normativa que se ha generado en el supuesto de que no existe un segundo postor [Magíster en Derecho Procesal, Universidad del Azuay]. <http://dspace.uazuay.edu.ec/handle/datos/13221>
- Palacios, O. R. y Delgado, C. M. (2026). El rol del notario en la constitución de garantías reales. Polo del Conocimiento, 11(2), 1283-1300. <https://doi.org/10.23857/pc.v11i2.11167>
- Paz, I. (2022). La ejecución de la prenda de derechos sociales. Nuevas alternativas/The foreclosure of the pledge of social rights. New alternatives. Revista de Derecho Civil, 9(1), 35-102. <https://doi.org/https://www.nreg.es/ojs/index.php/RDC/article/view/744>
- Pereira, S. y Priori, G. F. (2025). Los desafíos de los sistemas de justicia en Iberoamérica: Relatos generales de los XVIII Jornadas Iberoamericanas de Derecho Procesal. Palestra Editores. <https://n9.cl/rfvqr>
- Quishpe, D. G., Ortogonalcaza, E. R., Gonzabay, J. L. y Freire, E. F. (2026). Las medidas alternativas al apremio personal frente al incumplimiento de pensiones alimenticias: Estudio de la Sentencia 012-17-SIN-CC. Revista Lex, 9(32), 329-350. <https://doi.org/10.33996/revistalex.v9i32.459>
- República del Ecuador. (2020). Código Orgánico General de Procesos. Ministerio de Defensa Nacional de Ecuador. https://www.defensa.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2021/01/COGEP_act_dic-2020.pdf
- Robalino, 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>
- Torres, L. A. (2024). Responsabilidad civil del acreedor: el abuso en el cobro del préstamo de dinero. Universidad Externado de Colombia. <https://n9.cl/zncke6>
- Valdez, E. P., Herrera, E. V., García, H. G. y Santana, A. (2025). Efectividad de los embargos y subastas en los procesos ejecutivos dentro del sistema procesal ecuatoriano. Ciencias Holguín, 31(1). <http://www.ciencias.holguin.cu/revista/article/view/375>