

62

Fecha de presentación: agosto, 2023
Fecha de aceptación: octubre, 2023
Fecha de publicación: noviembre, 2023

LA INVIABLE

EJECUCIÓN DE LAS HIPOTECAS ABIERTAS EN EL MARCO JURÍDICO DE ECUADOR

THE UNFEASIBLE EXECUTION OF OPEN MORTGAGES IN ECUADOR'S LEGAL FRAMEWORK

Oscar Fabian Villacres Duche¹

E-mail: ua.oscarvillacres@uniandes.edu.ec

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-0328-0250>

Betty Cumandá Pérez Mayorga¹

E-mail: ua.bettyperetz@uniandes.edu.ec

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-9820-2844>

Fausto Danilo Guaigua Vizcaíno¹

E-mail: ua.faustoguaigua@uniandes.edu.ec

ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-0183-3007>

Alex Fabián Solano Moreno¹

E-mail: ua.alexsolano@uniandes.edu.ec

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-7675-5528>

¹Universidad Regional Autónoma de Los Andes Ambato. Ecuador.

Cita sugerida (APA, séptima edición)

Villacres Duche, O., F., Pérez Mayorga, B., C., Guaigua Vizcaíno, F., D. & Solano Moreno, A., F. (2023). La inviable ejecución de las hipotecas abiertas en el marco jurídico de Ecuador. *Universidad y Sociedad* 15(6), 637-642.

RESUMEN

El tema abordado en este trabajo reviste una importancia fundamental, ya que examina una problemática actual de gran relevancia en el ámbito jurídico nacional. A pesar de que el Código Orgánico General de Procesos incorporó la hipoteca como título de ejecución en el Artículo 363, numeral 10 (modificado por el Artículo 64 de la Ley s/n, R.O. 517-S, 26-VI-2019), la realidad actual es que las hipotecas abiertas simplemente no son admitidas por los administradores de justicia para su trámite de ejecución. Por tanto, el objetivo de este estudio consiste en analizar si la inejecutabilidad de las hipotecas abiertas como título de ejecución vulnera los principios de celeridad procesal y seguridad jurídica en el marco legal ecuatoriano. La metodología utilizada se basa en un enfoque descriptivo documental de corte transversal, complementado con entrevistas como técnica de recopilación de datos.

Palabras claves: hipoteca abierta, hipoteca cerrada, celeridad procesal, seguridad jurídica.

ABSTRACT

The topic addressed in this paper is of fundamental importance, since it examines a current problem of great relevance in the national legal sphere. Despite the fact that the General Organic Code of Proceedings incorporated the mortgage as a title of execution in Article 363, numeral 10 (modified by Article 64 of Law s/n, R.O. 517-S, 26-VI-2019), the current reality is that open mortgages are simply not admitted by the administrators of justice for execution proceedings. Therefore, the objective of this study is to analyze whether the unenforceability of open mortgages as a title of execution violates the principles of procedural celerity and legal certainty in the Ecuadorian legal framework. The methodology used is based on a cross-sectional descriptive documentary approach, complemented by interviews as a data collection technique.

Keywords: open mortgage, closed mortgage, celerity, legal security.

INTRODUCCIÓN

La propiedad privada es un derecho real que tienen todas las personas, sobre algo corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de la ley, obviamente siempre respetando el derecho ajeno. Ello es reconocido y garantizado por el Estado ecuatoriano como uno de sus deberes fundamentales, y que es precisamente reconocer y garantizar el derecho a la propiedad en todas sus formas, ya que así se encuentra prescrito en la Constitución de la República del Ecuador en su Art. 321 que dice: "El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental" (Ecuador. Asamblea Nacional Constituyente, 2008).

En concordancia con el Art. 66.26 *Ibidem* relacionado con los derechos a la libertad, en donde se reconoce "El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas" (Ecuador. Asamblea Nacional Constituyente, 2008).

El derecho de propiedad, al igual que otros derechos, no es absoluto y su ejercicio está sujeto a regulaciones establecidas por la ley es importante tener en cuenta que las limitaciones a la propiedad privada deben estar expresamente establecidas en la legislación esto implica que la propiedad privada de una persona puede ser afectada, limitada, restringida e incluso puede perderse mediante la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio. Una de estas limitaciones es la hipoteca.

La hipoteca es un derecho real de garantía que se establece sobre un bien inmueble para asegurar el cumplimiento de una obligación, generalmente un préstamo esta limitación a la propiedad privada ha sido objeto de estudio y regulación en el ámbito jurídico.

Según Aznar (2014) la generalización de la vivienda en propiedad ha sido identificada como una de las causas del origen de la crisis, al tiempo que ésta está sufriendo sus consecuencias; es decir, lo que se altera en su aspecto financiero, afecta a su aspecto como derecho humano, y viceversa. Cómo todo ello está influyendo en la manera de percibir la vivienda en el ordenamiento jurídico *iusprivatista*, que tradicionalmente no ha prestado especial interés en ella (Igal, 1997).

En el Código Orgánico General de Procesos, en el mes de junio del año 2019, se realizan reformas significativas respecto a la fase de ejecución, en la cual el legislador incluye a la hipoteca como un título de ejecución, es decir

que a la hipoteca se le concede una calidad jerárquicamente superior a la conocida tradicionalmente, a fin de que el acreedor accionante, pueda solicitar de forma directa e inmediata su ejecución (Ecuador. Presidencia de la República, 2015).

Esta innovación jurídica ha sido bien aceptada por parte de los justiciables y de la administración de justicia, pues se espera que a través de esta reforma cumplir con la celeridad procesal, el debido proceso y la seguridad jurídica al no ser necesario obtener una sentencia ejecutoriada favorable para poder recién iniciar con la respectiva fase de ejecución.

No obstante, la reforma legislativa presenta un vacío legal que ha pasado desapercibido, ya que el legislador no especifica si la disposición citada se aplica a la hipoteca abierta o a la hipoteca cerrada. Esta circunstancia es de suma importancia, ya que, en la realidad actual de las Unidades Judiciales Civiles, las demandas de ejecución basadas en hipotecas abiertas no son admitidas para su trámite por parte de los administradores de justicia, por lo tanto, el objetivo central de esta investigación es analizar si la inejecutabilidad de las hipotecas abiertas como título de ejecución vulnera los principios de celeridad procesal y seguridad jurídica en el ordenamiento jurídico ecuatoriano (Ibher & Lucius, 2003).

La falta de claridad en la regulación respecto a las hipotecas abiertas ha generado incertidumbre y obstáculos en el ámbito de las ejecuciones hipotecarias. La imposibilidad de utilizar las hipotecas abiertas como título de ejecución ha generado demoras y obstáculos innecesarios en los procesos judiciales, afectando negativamente la celeridad procesal y la seguridad jurídica.

Con el fin de abordar esta problemática de manera efectiva, resulta imprescindible llevar a cabo un análisis exhaustivo de las normas vigentes, la jurisprudencia y la doctrina legal en relación con la ejecución de hipotecas abiertas este análisis permite comprender en profundidad el marco jurídico existente y los precedentes judiciales relevantes que se han establecido en esta materia.

En primer lugar, es esencial examinar detenidamente las normas vigentes que regulan la ejecución de hipotecas abiertas esto implica revisar las disposiciones legales aplicables, como los códigos civiles, los códigos de procedimiento civil y las leyes específicas que abordan la temática de las hipotecas y su ejecución un análisis minucioso de estas normas permite identificar posibles lagunas o inconsistencias que puedan estar contribuyendo a la inejecutabilidad de las hipotecas abiertas.

Además, resulta fundamental considerar la jurisprudencia generada por los tribunales en relación con la ejecución de hipotecas abiertas la revisión de las decisiones judiciales previas brinda información valiosa sobre la interpretación y aplicación de las normas en casos concretos, esto permite identificar posibles criterios jurídicos y argumentos utilizados por los tribunales al abordar la ejecución de hipotecas abiertas.

Asimismo, es relevante examinar la doctrina legal existente sobre el tema de las hipotecas abiertas y su ejecución la doctrina legal comprende los análisis y opiniones de expertos en el campo del derecho, como académicos y juristas reconocidos, la consulta de publicaciones académicas, tratados especializados y artículos científicos proporciona una visión más amplia y profunda de los debates y perspectivas teóricas en torno a esta temática estos aportes intelectuales contribuyen a enriquecer el análisis y a identificar posibles soluciones o enfoques para abordar la inejecutabilidad de las hipotecas abiertas.

MÉTODOS

La investigación desarrollada en este es de Modalidad Cualitativa, ya que en la misma se analiza la calidad de los diferentes documentos que sirvieron de fundamento y determinar si existe la vulneración de los principios de celeridad y seguridad jurídica por la inejecutabilidad de las hipotecas abiertas como título de ejecución en el ordenamiento jurídico ecuatoriano.

La presente investigación es de carácter no experimental, de teoría fundamentada por su apoyo en doctrina y jurisprudencia. Además, posee un diagnóstico de carácter transversal con predominio del análisis cualitativo de resultados.

Respecto al alcance, la investigación es descriptiva, se analiza y describe un problema generado a partir de que en el Código Orgánico General de Procesos en el Art. 363 numeral 10 (Sustituido por el Art. 64 de la Ley s/n, R.O. 517-S, 26-VI-2019), se incluye como título de ejecución a la hipoteca. Adicionalmente, es analítica y explicativa porque se realiza un análisis en base a documentos y normativa de cómo se afecta o vulneran principios constitucionales.

La técnica se utilizó la entrevista, que es mecanismo o procedimiento para obtener la información mediante el planteamiento de preguntas en un documento previamente diseñado, basado en una comunicación directa entre el entrevistador y el entrevistado. La entrevista está dirigida para los Jueces de la Unidades Judiciales Civiles del cantón Ambato, especialistas en un área del conocimiento cuya contribución brinda sustento a la investigación.

RESULTADOS

Históricamente, la primera vez que se utiliza el término “Hipoteca” fue en la Antigua Grecia, donde se afirma que:

Etimológicamente proviene de la unión de las palabras griegas “Hypo” (debajo) y “Teká” (cajón o caja), por tanto, se lo entendía como un préstamo que un principio no requería que se deposite una garantía, sino solamente mediante un pacto o recibo. (Rivero, 2020).

Lógicamente sus connotaciones jurídicas, su importancia y trascendencia en la vida mercantil de la humanidad, no fueron como las que actualmente se conoce, pero indudablemente fueron el punto de partida de esta importante institución jurídica. Varios historiadores consideran que el origen de la hipoteca tal y como se conoce hoy día se remonta a algunos siglos más tarde, durante el Imperio Romano. Así, el derecho romano, ya establece dos formas de garantizar el pago de una determinada deuda. Por un lado, la fiducia, mediante la cual la persona deudora otorgaba la propiedad de bien inmueble al acreedor; y, por otro lado, la prenda, en la que el deudor entregaba la propiedad de un bien mueble a quien le prestaba el dinero como forma de garantizar la deuda. Más adelante en la historia, específicamente en la Edad Media, las hipotecas fueron el pago feudal más utilizado y popular de la época, que básicamente consiste en que los campesinos realizaban sus préstamos de dineros a los señores feudales para exclusivamente utilizarlos en la compra de tierras, al mismo tiempo que hipotecaban ese terreno, el mismo que una vez que lo trabajaban y produce sus respectivas cosechas, lo empezaban a pagar con lo que obtenido de las cosechas, o con ganado que los pastoreaban y cuidaban en el terreno comprado-hipotecado.

Hoy en día la hipoteca es una garantía real, mediante el cual el bien inmueble asume el papel de garante de la obligación contraída, en otras palabras, ante el no pago de un crédito hipotecario, lo procedente legalmente es requerir mediante el proceso de ejecución que dicha obligación impaga, sea cubierta con el inmueble hipotecado.

Esta definición muy simple, pero a su vez de grandes connotaciones jurídicas, que guarda concordancia con lo que refiere el Código Civil en su Art. 2309: “La Hipoteca es comprendida como un derecho de prenda, constituido sobre inmuebles que no dejan por eso de permanecer en poder del deudor” (Ecuador. Congreso Nacional, 2005).

La hipoteca es un contrato mediante el cual una persona entrega en prenda un bien raíz de su propiedad para garantizar el cumplimiento de una obligación, entendiendo que según lo previsto en el Art. 2320 del Código Civil: “La Hipoteca no podrá tener lugar sino sobre bienes

raíces que se posean en propiedad o usufructo, o sobre naves. Las reglas particulares relativas a la Hipoteca de las naves pertenecen al Código de Comercio” (Ecuador. Congreso Nacional, 2005).

Las modalidades de la hipoteca pueden ser abiertas, condicional, a cierto plazo o cerrada. Según la Corte Nacional de Justicia, establece la diferencia entre hipoteca abierta y cerrada en la que se expresa que:

La hipoteca abierta es aquella se otorga sin determinar la obligación, sino para garantizar cualquier crédito pasado, presente o futuro que pudiese tener el acreedor. En cambio, como el en caso del contrato de mutuo hipotecario, la hipoteca cerrada se confiere respecto de una obligación determinada en su monto y plazo, es decir, se constituye con el fin de garantizar única y exclusivamente una obligación determinada, y no ampara ninguna otra que el deudor pueda contraer. (Ecuador. Corte Nacional de Justicia, 2020).

Establecida esta diferencia entre las hipotecas abiertas y cerradas, resulta importante destacar que actualmente el Código Orgánico General de Procesos, regula toda la actividad jurisdiccional, excepto en materia constitucional, penal y electoral. Por ello, y en referencia al título de ejecución basado en una hipoteca, determina que ésta debe contener una obligación líquida y pura, es decir por un valor determinado en dinero y que no esté sujeta a condición. En esos términos la hipoteca abierta no puede constituir en si misma título de ejecución por cuanto no está determinado una obligación en concreto y su valor; todo lo contrario que sucede con la hipoteca cerrada en donde obligatoriamente se establece el monto de la obligación por un valor determinado, siendo este un criterio mediante el cual se inadmiten las hipotecas abiertas como título de ejecución, pese a que la ley no hace ninguna restricción al respecto.

El principio de celeridad procesal tiene como finalidad elemental garantizar que todo proceso judicial se desarrolle sin dilataciones, es decir sin demoras, donde se acaten los tiempos ya predispuestos en la normativa según las etapas o fases establecidas previamente para su evolución. (Jiménez & Yáñez, 2017)

Los jueces se encuentran en la obligación de velar por la constante, uniforme y fiel aplicación del contenido constitucional, los instrumentos internacionales de derechos humanos, los instrumentos internacionales que se encuentren debidamente ratificados por el Estado y las leyes y demás normas jurídicas (Case & Schnare, 1994),

En este punto es importante señalar que de la entrevista realizada a los trece Jueces de la Unidad Judicial Civil

del cantón Ambato, cuando se les pregunta acerca de que si consideran que la inejecutabilidad de las hipotecas abiertas como título de ejecución vulnera los principios de celeridad procesal y la seguridad jurídica en el ordenamiento jurídico ecuatoriano, prácticamente todos fueron concordantes y unívocos en sus respuestas, y manifiestan que si existe este problema y ello se traduce en la inadmisión de una demanda de ejecución basada en una hipoteca abierta cuya motivación se sustenta de que a pesar de que el Art. 363 numeral 10 del Código Orgánico General de Procesos, prescribe que la hipoteca es un título de ejecución, sin embargo en las cláusulas de este tipo de hipotecas, se determina que la misma se establece para garantizar el pago de capital, intereses, gastos judiciales, extrajudiciales, de cualquier obligación, pasada, presente o futura, contraída o por contraer por la parte de la deudora hipotecaria, siendo que la hipoteca según los términos del Art. 2309 del Código Civil, es: “Hipoteca es un derecho de prenda, constituido sobre inmuebles que no dejan por eso de permanecer en poder del deudor” (Ecuador. Pleno de la Comisión Legislativa Y De fiscalización, 2009).

Con lo cual ciertamente por medio de la hipoteca abierta se asegura todas las todas las obligaciones que el deudor tenga o pueda tener a favor del acreedor hipotecario. También manifestaron que en el nombre de hipoteca abierta se ha estatuido para indicar que el derecho real de hipoteca abierta garantiza el cumplimiento de créditos eventuales o futuros; es decir, en la hipoteca abierta, se indica que, en determinado tiempo, nacen varias obligaciones entre el deudor y el acreedor, pero todas son afianzadas por esta misma y única constitución de la hipoteca abierta.

En este contexto, ante la imposibilidad de individualizar cada uno de los créditos al momento del contrato constitutivo, pues aún no han nacido, se los denomina como “indeterminados”, por el cual se garantiza el pago de créditos eventuales o futuros, que van surgiendo en base a la relación de negocios o actos de comercio, según se pacte en el contrato fuente, al tiempo del acto constitutivo o posteriormente. Así se diferencia de la hipoteca comúnmente conocida como cerrada, que asegura un crédito determinado de dar una suma de dinero, la que ciertamente constituye un título de ejecución, más no las hipotecas abiertas.

Respecto a la pregunta de si debe realizarse un proyecto de ley, a fin de reformar el Art. 363 numeral 10 del Código Orgánico General de Procesos, manifestaron que es la mejor solución ya que al incluir específicamente como título de ejecución a las hipotecas abiertas, en la norma se garantiza de esta manera el cumplimiento de

los principios de celeridad procesal y la seguridad jurídica en el ordenamiento jurídico ecuatoriano.

DISCUSIÓN

La Constitución de la República del Ecuador reconoce la existencia del debido proceso el mismo que se debe necesariamente a la existencia de una justicia que no puede y no debe prolongar innecesariamente la causa; ya que la sociedad debe recomponer su paz social, es decir, el bienestar de la sociedad organizada, en donde no reine la anarquía como tal, la ley del más fuerte, sino por el contrario, por medio de Estados organizados, desarrollando avances, objetivos y metas para la prosperidad de sus habitantes. Lógicamente gran parte de este trabajo, corresponde al sector de la administración de la justicia, que requiere dar respuestas legales motivadas, prontas y oportunas, a los ciudadanos, a través de un debido proceso.

De las entrevistas realizadas a los Jueces de la Unidad Judicial Civil del cantón Ambato, se conoce que hasta antes de la vigencia del Código Orgánico General de Procesos, los procesos judiciales demoraban muchos años en juicios y que pueden llegar a los veinte años o más de tramitación, en franca contraposición del principio constitucional de celeridad, y que además con la vigencia del Código Orgánico General de Procesos en el Art. 363 numeral 10 (Sustituido por el Art. 64 de la Ley s/n, R.O. 517-S, 26-VI-2019), donde se incluye como Título de Ejecución a la Hipoteca, dicha norma legal, se encuentra un vacío legal, ya que el Legislador por alguna razón olvido determinar si la disposición citada se refiere a la hipoteca abierta, o a la hipoteca cerrada, circunstancia ésta muy especial a considerar por cuanto la realidad actual que se vive en las Unidades Judiciales Civiles, es que simplemente las demandas de Ejecución basadas en las hipotecas abiertas, no son admitidas por los administradores de justicia a trámite de ejecución.

Además es importante señalar también que la seguridad jurídica es un principio rector máximo, mediante el cual en todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden, debe asegurarse el derecho al debido proceso, precisamente para evitar arbitrariedades de ninguna autoridad sino por el contrario respetado el derecho a la seguridad jurídica prevista en el Art. 82 de la Constitución de la República del Ecuador que cita: "El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes". (Ecuador. Asamblea Nacional Constituyente, 2008).

En este mismo sentido así lo ha ratificado la Corte Constitucional mediante la sentencia N.- 093-17-SEP-CC, dictada en el caso N.- 1120-13-EP, ha señalado oportunamente que:

Es importante mencionar que la seguridad jurídica implica el respeto de las normas constitucionales y legales por parte de la autoridad competente, lo cual a su vez otorga tranquilidad en los ciudadanos, en el sentido de otorgarles certeza en cuanto a las normas que serán utilizadas dentro de un proceso, evitando de esta manera una actuación arbitraria por parte de los juzgadores respecto a la aplicación o interpretación de la normativa preestablecida. (Ecuador. Corte Constitucional, 2017)

De lo citado se puede establecer que el derecho a la seguridad jurídica, es aquel que garantiza el respeto de las normas contenidas en la Constitución de la República y en el resto del ordenamiento jurídico, permitiendo de esta manera que todas las personas tengan certeza que las autoridades competentes les respeten sus derechos a través de la debida observancia de la normativa clara, previa y pública, de tal suerte que dichas decisiones no sean arbitrarias, antojadizas, ni discrecionales. Esta manera las partes intervinientes en un proceso judicial tengan la total y plena convicción y confianza que la autoridad competente al resolver cada una de las causas sometidas a su conocimiento, lo van a realizar aplicando siempre los parámetros constitucionales, jurisprudenciales y legales pertinentes.

Finalmente, es importante dejar precisado que si bien el Legislador ha incluido como Título de Ejecución a las hipotecas, sin precisar claramente si se refiere a las hipotecas abiertas o cerradas, se debe a prime facie, entender que al no haber prohibición alguna en el ya citado artículo 363.10 del Código Orgánico General de Procesos, es totalmente correcto pensar que si es viable una ejecución basada en una hipoteca abierta, esto en cumplimiento de la norma supra legal consagrada en el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, que ordena que las instituciones del estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y en la ley, lo cual guarda perfecta armonía y concordancia con lo determinado en el Art. 18 del Código Civil del Ecuador que ordena que los jueces no pueden suspender ni denegar la administración de justicia por oscuridad o falta de ley. En tales casos juzgan atendiendo a las reglas siguientes: "1. Cuando el sentido de la ley es claro, no se desatenderá su tenor literal, a pretexto de consultar su espíritu" (Ecuador. Asamblea Nacional, 2008).

CONCLUSIONES

De todo lo anterior se puede mencionar que: es necesario que el Legislador formule un ante proyecto de ley, a fin de reformar de manera urgente el Art. 363 numeral 10 del Código Orgánico General de Procesos, en el que debe incluir como título de ejecución a las hipotecas abiertas, para garantizar de esta manera el cumplimiento de los principios de celeridad procesal y la seguridad jurídica en el ordenamiento jurídico ecuatoriano.

Por lo que la inclusión de las hipotecas abiertas como título ejecutivo permite agilizar los procesos judiciales relacionados con estas garantías, brindando mayor eficiencia y rapidez en la ejecución de los créditos hipotecarios. Actualmente, las hipotecas abiertas se encuentran en un vacío legal en cuanto a su tratamiento procesal, lo cual genera incertidumbre y retrasos innecesarios en los procedimientos judiciales.

Se precisa que el Legislador formule un ante proyecto de ley, a fin de reformar de manera urgente el Art. 363 numeral 10 del Código Orgánico General de Procesos, en el que se agregue después de hipoteca, la palabra cerrada como título de ejecución, para garantizar de esta manera el cumplimiento de los principios de celeridad procesal y la seguridad jurídica en el ordenamiento jurídico ecuatoriano.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Aznar, S. N. (2014). La vivienda en propiedad como causa y víctima de la crisis hipotecaria. *Teoría & Derecho. Revista de pensamiento jurídico*, (16), 11-36. <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.2739671>
- Case, B., & Schnare, A. B. (1994). Preliminary evaluation of the HECM reverse mortgage program. *Real Estate Economics*, 22(2), 301-346. <https://doi.org/10.1111/1540-6229.00636>
- Ecuador. Asamblea Nacional Constituyente. (2008). Constitución de la República. *Registro Oficial N. 449*. https://www.oas.org/juridico/pdfs/mesicic4_ecu_const.pdf
- Ecuador. Congreso Nacional. (2005). Código Civil. Codificación No. 2005010. <https://www.registrocivil.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2017/05/Codificacion-del-Codigo-Civil.pdf>
- Ecuador. Corte Constitucional. (2017). *Sentencia N.- 093-17-SEP-CC. Quito*. <https://portal.corteconstitucional.gob.ec/FichaRelatoria.aspx?numdocumento=093-17-SEP-CC>
- Ecuador. Corte Nacional de Justicia. (2020). Presidencia de la corte nacional de justicia. Absolución de consultas. Criterio no vinculante. Corte Nacional de Justicia: Ecuador. https://www.cortenacional.gob.ec/cnj/images/pdf/consultas_absueltas/No_Penales/Procesal/19.pdf
- Ecuador. Pleno de la Comisión Legislativa Y De fiscalización. (2009) Código Orgánico de la Función Judicial del Ecuador. *Registro Oficial Suplemento N. 544*. https://www.funcionjudicial.gob.ec/www/pdf/normativa/codigo_organico_fj.pdf
- Ecuador. Presidencia de la República. (2015). Código Orgánico General de Procesos. *Registro Oficial Suplemento N. 506*. <https://www.telecomunicaciones.gob.ec/wp-content/uploads/2018/09/Codigo-Org%C3%A1nico-General-de-Procesos.pdf>
- Iblher, F., & Lucius, D. I. (2003). Innovative real estate financing in Germany—a financial desert?. *Property Management*. 21 (1), 82-96. <https://www.emerald.com/insight/content/doi/10.1108/02637470310464490/full/html>
- Iqbal, Z. (1997). Islamic financial systems. *Finance and development*, 34, 42-45.
- Jiménez Ramírez, M. C., & Yáñez Meza, D. A. (2017). Los procesos de única instancia en el Código General del Proceso: la garantía constitucional del debido proceso y la doble instancia. *Prolegómenos*, 20(39), 87-104. http://www.scielo.org.co/scielo.php?pid=S0121-182X2017000100007&script=sci_arttext
- Rivero Ortega, R. (2020). ¿Una espada de Damocles? Responsabilidades de servidores públicos y prevención de la arbitrariedad. *Revista de la Facultad de Derecho de México*, 70(277-I), 5-34. <http://dx.doi.org/10.22201/der.24488933e.2020.277-I.76237>