



**UNIVERSIDAD ESTATAL
PENÍNSULA DE SANTA ELENA**

FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y SALUD

CARRERA DE DERECHO

**TRABAJO DE INTEGRACIÓN CURRICULAR PREVIO A LA OBTENCIÓN
DEL TÍTULO DE ABOGADO**

TÍTULO:

**LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA
DE DOMINIO Y SU IMPLICACIÓN EN EL
DERECHO DE LA PROPIEDAD**

AUTORES:

**BERRONES ORDOÑEZ VICENTE ENRIQUE
GONZÁLEZ TOMALÁ EVELYN KATHERINE**

TUTORA: Dra. ISABEL GALLEGOS ROBALINO, MGT.

LA LIBERTAD – ECUADOR

2024

UNIVERSIDAD ESTATAL PENINSULA DE SANTA ELENA

**FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y DE LA SALUD CARRERA
DE DERECHO**

**TRABAJO DE INTEGRACION CURRICULAR PREVIO A LA
OBTENCION DE TITULO DE ABOGADO**

TÍTULO:

**LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO
Y SU IMPLICACIÓN AL DERECHO DE LA PROPIEDAD**

AUTORES

BERRONES ORDOÑEZ VICENTE ENRIQUE

GONZÁLEZ TOMALÁ EVELYN KATHERINE

TUTORA

Dra. ISABEL GALLEGOS ROBALINO, Mgt.

LA LIBERTAD- ECUADOR

2024

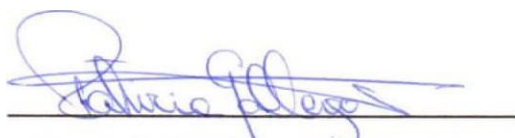
La libertad 22 de noviembre del 2023

APROBACIÓN DE LA TUTORA

CERTIFICACIÓN

En mi calidad de Profesora Tutora del Trabajo de Integración Curricular de título "**LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO Y SU IMPLICACIÓN AL DERECHO DE LA PROPIEDAD**", correspondiente a los estudiantes **BERRONES ORDOÑEZ VICENTE ENRIQUE Y GONZÁLEZ TOMALÁ EVELYN KATHERINE** de la Carrera de Derecho, de la Universidad Estatal Península de Santa Elena; declaro que luego de haber orientado científica y metodológicamente su desarrollo el referido proyecto de investigación se encuentra concluido en todas sus partes cumpliendo así con el proceso de acompañamiento determinado en la normativa interna, recomendando se inicien los procesos de evaluación que corresponden.

Atentamente



Dra. Isabel Gallegos Robalino Mgt.

PROFESOR TUTOR

La libertad 22 de noviembre del 2023

CERTIFICACIÓN ANTIPLAGIO

En mi calidad de Tutor del Trabajo de Unidad de Integración Curricular: “**LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO Y SU IMPLICACIÓN AL DERECHO DE LA PROPIEDAD**”, cuya autoría corresponde a los estudiantes **BERRONES ORDOÑEZ VICENTE ENRIQUE** y **GONZÁLEZ TOMALÁ EVELYN KATHERINE** de la carrera de Derecho, CERTIFICO, que el contenido de dicho trabajo ha sido sometido a la validación en sistema anti plagio COMPILATIO, obteniendo un porcentaje de similitud del 4%, cumpliendo así con los parámetros técnicos requeridos para este tipo de trabajos académicos.

Atentamente



Dra. Isabel Gallegos Robalino Mgt.

PROFESOR TUTOR

VALIDACIÓN GRAMATICAL Y ORTOGRÁFICA

CERTIFICO:

Que, he revisado la redacción y ortografía del trabajo de Integración Curricular de título: LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO Y SU IMPLICACIÓN EN EL DERECHO DE LA PROPIEDAD, elaborado por los estudiantes de la Carrera de Derecho de la Universidad Estatal Península de Santa Elena: BERRONES ORDOÑEZ VICENTE ENRIQUE y GONZÁLEZ TOMALÁ EVELYN KATHERINE, previo a la obtención del título de Abogados.

Que, he realizado las observaciones pertinentes, mismas que han sido acogidas proactivamente por los mencionados estudiantes, corroborando así, que han sido introducidos los ajustes correspondientes en el trabajo en mención.

Por lo expuesto, autorizo a los peticionarios, hacer uso de este certificado como a bien convengan.

Atentamente,



Lcda. Alexandra Suárez Caiche

Magíster en Diseño y Evaluación de Modelos Educativos

CC. 0912769072

Teléfono 0993318997

La Libertad, a los 21 días del mes de noviembre del 2023

DECLARATORIA DE AUTORIA

Nosotros **VICENTE ENRIQUE BERRONES ORDOÑEZ Y EVELYN KATHERINE GONZÁLEZ TOMALÁ**, estudiantes del séptimo semestre de la carrera de Derecho de la Universidad Estatal Península de Santa Elena, habiendo cursado la asignatura Unidad de Integración Curricular I, declaramos la autoría de la presente propuesta de investigación, de título “**LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO Y SU IMPLICACIÓN EN EL DERECHO DE LA PROPIEDAD**” desarrollada en todas sus partes por los suscritos estudiantes con apego a los requerimientos de la ciencia del derecho, la metodología de la investigación y las normas que regulan los procesos de titulación de la UPSE..

Atentamente



.....

VICENTE ENRIQUE BERRONES ORDOÑEZ

CC. 245054787

Celular: 0990227597

e-mail: vicente_berronesordonez@upse.edu.ec



.....

EVELYN KATHERINE GONZALEZ TOMALA

CC.2450868084

Celular: 0983066681

e-mail: evelyn_gonzaleztomala@upse.edu.ec

APROBACION DEL TRIBUNAL DE GRADO



Ab. Victor Manuel coronel Ortiz, Mgt.
**DIRECTOR DE LA CARRERA
DE DERECHO**



Dra. Nicolasa Panchana Suárez, Mgt
DOCENTE ESPECIALISTA



Ab. Brenda Reyes Tomalá, Mgt.
DOCENTE GUÍA DE LA UIC



Dra. Isabel Gallegos Robalino, Mgt.
DOCENTE TUTOR

DEDICATORIA

De manera especial el presente trabajo está dedicado a mi Madre la Sra. Norma Ordoñez por ser mi apoyo incondicional, por confiar siempre en mí, por acompañarme en cada proceso de mi formación estudiantil y profesional.

A mis amigos por su paciencia, apoyo, su amistad y su ayuda en cada proceso durante la carrera universitaria.

Con gratitud

Vicente Berrones

A DIOS

Por permitirme llegar a este momento tan importante de mi formación profesional, por mantenerme firme en momentos difíciles para no rendirme, para así lograr mis objetivos.

A mis padres

Pascuala y Walter por haberme apoyado en todo momento, por sus consejos y valores inculcados que me han permitido ser una persona de bien ayudándome a forjar mi carácter, por su paciencia y amor, pero más que nada por creer constantemente en mí.

A mis amigos.

Por su paciencia, empatía y apoyo en momentos complicados donde estuvieron animándome para seguir y culminar juntos esta carrera universitaria, formamos un gran equipo, admiración y aprecio para cada uno de ustedes.

Con gratitud

Evelyn González

AGRADECIMIENTO

Nuestro sincero agradecimiento a la Universidad Estatal Península de Santa Elena, que nos abrió sus puertas y nos permitió que nuestros sueños y aspiraciones profesionales se hicieran realidad. A la Ab. Brenda Reyes por brindarnos sus conocimientos y guiarnos durante el desarrollo del tema de investigación, pero en especial por su dedicación y estar siempre dispuesta a brindar su ayuda durante este proceso. A la estimada Ab. Isabel Gallegos quien con sus conocimientos y experiencia contribuyó al desarrollo al trabajo de investigación y sobre todo por su predisposición y dedicación. Y de manera especial a los abogados y jueces expertos en materia civil por su colaboración a nuestro trabajo de investigación.

Vicente Berrones y Evelyn González

ÍNDICE GENERAL

PORTADA	I
CONTRAPORTADA	II
APROBACIÓN DEL TUTOR	III
VALIDACIÓN GRAMATICAL Y ORTOGRÁFICA	IV
DECLARACIÓN DE AUTORÍA	V
CERTIFICACIÓN ANTI PLAGIO	VI
APROBACIÓN DEL TRIBUNAL	VII
DEDICATORIA	VIII
AGRADECIMIENTO	IX
INDICE DE GRÁFICOS	XIII
ÍNDICE DE FIGURAS	XIV
ÍNDICE DE ANEXOS	XV
RESUMEN	XVI
ABSTRACT	XVII
INTRODUCCIÓN	1
CAPÍTULO I	3
1. PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN	3
1.1 Planteamiento del problema	3
1.2 Formulación del problema	6
1.3 Objetivos	7
1.4 Justificación de la investigación	8
1.5 Identificación de las Variables e Idea a defender	9
CAPÍTULO II	10
2. MARCO REFERENCIAL	10

2.1 Marco teórico	10
2.1.1 Modos de Adquirir el Dominio	10
2.1.2 Antecedentes de la Prescripción como institución jurídica	14
2.1.3. La Prescripción como Modo de Adquirir el dominio de una Propiedad	16
2.1.4 Clases de prescripción en el Código Civil ecuatoriano	19
2.1.5 Diferencia entre Prescripción Ordinaria y Prescripción Extraordinaria	24
2.1.6 Generalidades de la Propiedad	25
2.1.7 Tipos de Propiedad según la Constitución de la Republica del Ecuador	27
2.1.8 Naturaleza jurídica del Derecho de Propiedad	31
2.1.9 La Posesión como fundamento para adquirir el dominio	33
2.1.10 Elementos de la posesión	35
2.1.11 Teorías de la posesión	37
2.1.12 Diferencia entre Posesión e Invasión	38
2.1.13 La Mera Tenencia	40
2.1.14 El Dominio como Derecho Real	41
2.1.15 Patrimonio Familiar	44
2.2. Marco Legal	46
2.3. Marco Conceptual	58
CAPÍTULO III	59
3. MARCO METODOLÓGICO	59
3.1 Diseño y tipo de investigación	59
3.2 Recolección de la información	60
3.3 Tratamiento de la información	63
3.4 Operacionalización de variables	65
CAPÍTULO IV	67
4. RESULTADOS Y DISCUSIÓN	67
4.1 Análisis, interpretación y discusión de resultados	67

4.2 Verificación de la idea a defender	91
CONCLUSIONES	93
RECOMENDACIONES	94
BIBLIOGRAFÍA	95
ANEXOS	98

INDICE DE GRÁFICO

GRÁFICO 1	18
GRÁFICO 2	20
GRÁFICO 3	23
GRÁFICO 4	24
GRÁFICO 5	32

INDICE DE TABLA

TABLA 1	34
TABLA 2	35
TABLA 3	60
TABLA 4	61
TABLA 5	65
TABLA 6	66

INDICE DE ANEXOS

ANEXO 1 Evidencia Fotográfica	98
ANEXO 2 Guía de Entrevista	100

UNIVERSIDAD ESTATAL PENÍNSULA DE SANTA ELENA
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y DE LA SALUD
CARRERA DE DERECHO

LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA
DE DOMINIO Y SU IMPLICACIÓN AL
DERECHO DE LA PROPIEDAD

Autores: Vicente Berrones,
Evelyn González
Tutora: Dra. Isabel Gallegos

RESUMEN

El derecho a la propiedad es un derecho protegido y amparado en la Constitución de la República del Ecuador conforme lo establece el artículo 66 numeral 26 y 321 de la Carta Magna, sin embargo, este derecho constitucional se afectaría por la figura de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio establecido en el artículo 2410 y 2411 del Código Civil, debido que le permite al posesionario adquirir la propiedad en disputa, lo que genera que el legítimo propietario pierda el uso, goce y disposición de la cosa. Para que una persona pueda adquirir un bien inmueble mediante prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, se deben cumplir requisitos esenciales, como estar en el bien por más de 15 años de manera pacífica e ininterrumpida, declaraciones testimoniales y la antigüedad de la propiedad. Por esta razón el trabajo investigativo analiza la figura de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, que se encuentra reglamentada en el Código Civil Ecuatoriano y como su aplicación estaría vulnerando el derecho de la propiedad consagrada en la Constitución de la República del Ecuador. El método utilizado en el presente trabajo investigativo es el exploratorio ya que permite emplear una búsqueda exhaustiva y precisa referente al tema de investigación, información que se recopiló en base a las diversas teorías y diferentes enfoques del tema de investigación, además que se aplicó el instrumento guía de entrevista a través del cual se accedió a jueces de lo civil y abogados en libre ejercicio profesional, ayudando a obtener información más precisa del presente trabajo investigativo, lo que permitió desarrollar de manera específica la idea a defender en relación de que si existe o no una vulneración o afectación al derecho de propiedad cuando un juez competente mediante sentencia ejecutoriada aplica la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, otorgándole la propiedad al posesionario.

Palabras clave: Prescripción Extraordinaria; Posesión Ininterrumpida; Derecho a la Propiedad; Dominio; Patrimonio.

ABSTRACT

The right to property is protected by Constitution of the Republic of Ecuador as established in article 66, paragraph 26 and 321 of said legal body. Nevertheless, this constitutional right can be affected by figure of the extraordinary acquisition prescription of ownership established in article 2392 presented in the civil code. It allows to the possessor maintains with the quarreled property which causes the owner to lose the disposal of his property. To get a real asset through an extraordinary prescription of domain acquisition the following essential requirements must be met, such as; being owner of real asset for more than 15 years in a pacific and interrupted way, having testimonial statements and verifying the age of the property. The objective of this research work is to analyze the figure of extraordinary acquisition of domain, which is regulated in the Ecuadorian civil code, and demonstrate how its application would be violating the right to property enshrined in the Constitution of the Republic of Ecuador. The method used in this research work to have a qualitative approach with an exploratory axis which allows to develop an exhaustive and precise search according to the investigation aim. The information collected is based in different theories and researches approaches, and also, an interview was applied as a data collection tool which was guided to judges and experts lawyers in the civil subject. It helped to get relevant information to handle this work, and it allowed to develop specifically and clearly the main objective of this research work to be defended in relation to whether or not there is a violation of the right to property when a competent judge through an enforceable ruling applies the extraordinary prescription of acquisition of ownership, granting the property to the possessor.

Key words: Extraordinary Prescription; Interrupted Possession; Right to Property; Domain; Assets.

INTRODUCCIÓN

La Constitución de la República del Ecuador protege y salvaguarda el derecho de propiedad de cada persona que habita en territorio ecuatoriano, que es un derecho que le permite a cada ciudadano usar, gozar y disponer de un bien inmueble tal y como lo establece la ley, sin embargo este derecho se ve afectado por la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, que se encuentra determinada en el Código Civil, esta figura permite a una tercera persona despojar al legítimo propietario su propiedad, perjudicando este derecho constitucional.

Partiendo de lo planteado, la persona que se encuentra únicamente con la posesión material de una propiedad debe cumplir con requisitos fundamentales, como haber estado en posesión de la propiedad por más de quince años de manera pacífica e ininterrumpida, para que el Juez competente mediante sentencia otorgue el bien inmueble, sin considerar la validez de las escrituras de propiedad del legítimo dueño. Es importante hacer hincapié que a la propiedad hay que darle una función social, como habitarla o arrendarla, lo que es determinante para otorgarle la posesión material a un tercero, sin considerar diversos motivos por lo que el propietario no estaría dándole un uso adecuado a un bien inmueble. Además, hay que considerar si el posesionario no ha actuado de mala fe para adquirir la propiedad mediante prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, sería un factor importante durante el proceso.

La estructura del trabajo investigativo se encuentra de la siguiente manera:

Para el enfoque del Capítulo I, titulado Problema de Investigación, se estableció lo siguiente: la contradicción o el conflicto que se genera entre la constitución que establece el derecho a la propiedad y el Código Civil que determina la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, afecta al derecho de propiedad del legítimo propietario al ser despojado de su bien inmueble, otorgándole el uso, goce y disposición al posesionario. Además, se expusieron los objetivos íntegramente desarrollados por los investigadores, lo que va acorde con la idea a defender, encaminados a la estructuración del presente trabajo.

Es esencial para obtener una mejor estructuración de la investigación desarrollar contenidos fundamentales y primordiales, por lo que en el Capítulo II, denominado Marco Referencial, se realizó una investigación exhaustiva referente a los siguientes temas: los antecedentes

de la Prescripción institución jurídica, Clases de prescripción, la Prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, generalidades del derecho de propiedad, tipos de propiedad, el dominio, y otros aspectos importantes para el desarrollo oportuno de la investigación, según el planteamiento teórico y las normativas relacionadas al trabajo investigativo

A continuación está el Marco Metodológico que se encuentra en el Capítulo III, en el que constan las diferentes fuentes y aspectos que interpretan el objeto de estudio en el que se centra la investigación, los que se desarrollan a través del tipo de investigación, la metodología aplicada, las técnicas documentales, y los instrumentos necesarios que se emplearan, para el tratamiento de información, obteniendo a través de las entrevistas mayor información, lo que permitirá observar los diferentes puntos de vista para un mejor desarrollo investigativo.

Para finalizar, el Capítulo IV está compuesto por el análisis, interpretación y discusión de resultados, que permiten obtener más información y mayores resultados generados a través de las entrevistas realizadas a los abogados y jueces expertos en materia civil, fundamentando componentes esenciales que facilitan la verificación de la idea a defender del tema de investigación, estableciendo las conclusiones y recomendaciones en base a los objetivos planteados por la contradicción normativa planteada en la investigación, por lo que debe demostrarse que existe una vulneración o afectación al derecho de propiedad del legítimo propietario cuando se aplica prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio.

CAPÍTULO I

PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1. Planteamiento del Problema

La Constitución de la República del Ecuador es garantista de un conjunto de derechos constitucionales que permiten el desarrollo pleno del ser humano en la sociedad, dentro de este grupo de derechos se encuentra el derecho de la propiedad, en lo que respecta al ordenamiento jurídico ecuatoriano existen los modos de adquirir el dominio de los bienes que se consideran como aquellos actos o hechos jurídicos que se utilizan para otorgarle el dominio de la propiedad de una cosa sea ésta mueble o inmueble a una persona.

Los modos para adquirir el dominio de los bienes son la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción.

La prescripción como institución jurídica constituye uno de los modos naturales de adquirir el dominio de los bienes, tiene su origen en el derecho romano contemplada en la ley de las XII tablas donde recibió el nombre de USUS o USUSCAPIO que proviene del latín USUS CAPERE que significa, Tomar por el uso.

La prescripción es tan relevante que se la considera de interés dentro del orden social. En el derecho romano la figura de la usucapio era utilizada para adquirir el dominio de algún bien con posesión de tiempo determinado, convirtiéndose la prescripción en una consolidación de un escenario jurídico que se efectúa por el transcurso del tiempo, convirtiendo un hecho en derecho como es la posesión en el dominio de una propiedad.

El Código Civil Ecuatoriano (2015) en su artículo 2392 define a la prescripción como:

Un modo de adquirir las cosas ajenas o de extinguir las acciones y derechos ajenos, por haberse poseído las cosas, o no haberse ejercido dichos derechos ajenos, durante cierto tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales. Una acción o derecho se dice que prescribe cuando se extingue por la prescripción. (pág. 557)

Los artículos 2410 y 2411 del Código Civil, determinan la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, estableciendo que es un modo de adquirir las cosas comerciales con el paso del tiempo que está determinado en la mencionada norma, que es de 15 años

prolongados e ininterrumpidos. Con ello la legislación ecuatoriana reconoce a la prescripción como un medio de adquirir la titularidad de una propiedad por el transcurso del tiempo y cumpliendo los requisitos legales que establece la ley.

Mediante la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio se adquiere con ánimo de señor y dueño la propiedad de los bienes que han estado en posesión tranquila, pacífica e ininterrumpida según los preceptos que se contempla en el ordenamiento jurídico.

Dentro de la figura jurídica de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio se encuentra la propiedad y el derecho que los hombres tienen a ella, es importante mencionar que el derecho de la propiedad data de tiempos remotos, se encuentra sus antecedentes jurídicos en la cuna del derecho en Roma.

En las fuentes de la historia romana no existe un concepto absoluto y único sobre la propiedad, pero si mencionan las características que presentó esta institución jurídica a lo largo de la historia, como la más importante que fue y es hasta ahora la dominio jurídico que tienen las personas sobre las cosas.

Enrique Corbi (1994), menciona que:

Ahora bien, lo que sí podemos decir, con absoluta seguridad, es que el derecho de propiedad aparece como el primer derecho de cuántos puedan tener las personas y con el sentido de: poder jurídico exclusivo sobre una cosa corporal. Podríamos decir, pues, que la propiedad – como señalaban numerosos romanistas – sería “la señoría jurídica, efectiva o potencialmente plena sobre una cosa” (pág. 85)

La propiedad era aquella facultad que se le atribuía a una persona a quien se la denominaba propietario, a este se le asignaba de forma directa algún bien o cosa determinada y a la vez todos los beneficios que las cosas o bienes pueden proporcionarle. Masapanta (2022) determina lo siguiente: “Desde el advenimiento del ser humano a la Tierra, el derecho de la propiedad ha estado inmerso en las relaciones económicas, sociales, culturales, y jurídicas de la humanidad; constituyéndose en uno los principales pilares del desarrollo de los estados” (pág.75)

El derecho de propiedad que tiene todo ser humano no solamente es lícito sino indispensable para su diario vivir y desarrollo social, por ello es considerado como uno de los derechos fundamentales desde tiempos memorables de la humanidad. Es por eso que el derecho de propiedad ha sido reconocido por instrumentos internacionales como lo es La Declaración

de los Derechos del Hombre y del Ciudadano de 1789 que en su artículo 2 dispone que: “La finalidad de cualquier asociación política es la protección de los derechos naturales e imprescriptibles del Hombre. Tales derechos son la libertad, la propiedad, la seguridad y la resistencia a la opresión” (pág.1)

Dándole de esta forma al derecho de propiedad cualidad de derecho natural, pero sobre todo la característica de un derecho imprescriptible un derecho que no puede perder vigencia ni validez.

La Constitución de la República del Ecuador (2008) en su artículo 66 numeral 2 estipula que se le garantiza y reconoce a todas las personas “el derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios”(pag.30), la Constitución de la República del Ecuador (2008), Dentro del mismo artículo en el numeral 26 dispone: “El derecho de 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” (pág. 30). De igual manera el artículo 321 de la Constitución el Ecuador reconoce a la propiedad en sus formas, sea esta pública, privada, comunitaria, estatal asociativa, cooperativa y mixta.

El Estado ecuatoriano a través de su Carta Magna ampara y permite que se respeten los derechos de todos los ciudadanos, especialmente en cuanto al derecho de la propiedad en todas sus formas, generándose una contradicción con lo que determina el Código Civil en lo que respecta a la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, que se estaría afectando el derecho de propiedad al dueño del bien inmueble esto es su patrimonio personal, al momento de despojarlo de su propiedad.

Manuel Chimbo y Fausto Barrera (2023) establecen lo siguiente:

Como se ha evidenciado de forma clara y directa, en la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio existe un riesgo sumamente visible de vulnerar derechos constitucionales, uno de ellos es el derecho de la propiedad. Debido que, en la gran mayoría de las ocasiones, la o el juzgador no tiene la completa certeza de saber si lo alegado por la parte actora corresponde a la verdad de los hechos, y aquello sucede por varios motivos, el primero porque en innumerables ocasiones el legítimo propietario no tiene conocimiento del proceso. Y, en segundo lugar, el uso de artimañas, como, por ejemplo, el uso doloso de poderes especiales y generales. (pág. 15)

El principal conflicto se genera cuando al proporcionarle la posibilidad a una persona que ha estado en posesión con ánimo de señor y dueño ser titular del dominio de un bien se estaría afectando el derecho de la propiedad de otro ciudadano a pesar que el derecho de propiedad como tal está compuesto de normativa pertinente, sin embargo existe la falta de seguridad jurídica al momento de su tramitación, por lo que no es solamente una preocupación jurídica al contrario es una preocupación social.

Otra inconsistencia dentro de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio se presenta en el artículo 2410 del Código Civil donde se describe las reglas de materialización de esta figura jurídica haciendo énfasis que la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio se debe efectuar en las cosas comerciales, esto es en los bienes comerciales que se puede adquirir mediante la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio con lo que deja una estrecha brecha e inconsistencia de que es lo que pasa cuando estas cosas o bienes son pertenecientes a personas particulares que son titulares del dominio y han dejado de poseerlo por circunstancias que el legislador desconoce. Aclarando que los objetos comerciales son aquellos que pueden ser objetos de transacción o negocios jurídicos como las cosas que pueden venderse e inclusive comprar.

La problemática que surge en adquirir un bien a través de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio necesita ser examinado ampliamente debido a que afecta los derechos constitucionales de las personas como dueños de un bien inmueble que forma parte de su patrimonio y considerando al derecho de propiedad como un derecho fundamental del ser humano que no debe ser vulnerado, más bien se debería insertar las garantías necesarias para su debida protección.

1.2. Formulación del Problema.

De acuerdo con las reglas establecidas dentro del Código Civil ¿De qué manera la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio afecta al derecho de propiedad del legítimo propietario?

1.3. Objetivos de la Investigación

Objetivo General

Analizar la figura de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio que se encuentra reglamentada en el Código Civil Ecuatoriano y cómo su aplicación estaría vulnerando el derecho de la propiedad consagrada en la constitución de la República del Ecuador, mediante la investigación doctrinaria y la revisión de la normativa mencionada anteriormente, brindando así un amplio conocimiento del conflicto que genera estas dos leyes dentro del marco jurídico ecuatoriano.

Objetivo Específico

- Fundamentar a partir de la doctrina la relación de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio y su implicación con el derecho de la propiedad en el marco jurídico ecuatoriano.
- Determinar como la figura de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio afecta el derecho de propiedad del legítimo propietario.
- Diagnosticar los vacíos legales que generan una contradicción con relación al derecho de propiedad y la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

1.4. Justificación

El presente trabajo investigativo es de gran trascendencia debido a que se analiza la figura de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio y cómo esta supone una vulneración al derecho constitucional de la propiedad en el marco jurídico ecuatoriano, a la vez se llevó a cabo un análisis crítico de la aplicación y uso de esta institución que tiene la capacidad de extinguir derechos y obligaciones sobre un bien ajeno, pero también tiene la potestad de otorgarle el título de dominio a aquel que se encuentre en posesión ininterrumpida cumpliendo los preceptos que tiene la ley. La importancia de su contenido radica en el estudio del perjuicio irreparable que se le genera al legítimo propietario de un bien inmueble y que la normativa vigente no brinda una solución que logre beneficiar tanto al posesionario como al propietario, pero sobre todo no aborda la respectiva protección del derecho constitucional de la propiedad.

El estudio de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio es necesario porque encierra un trasfondo de una problemática social que se evidencia en la utilización de la prescripción como un modo de adquirir el dominio de los bienes ajenos, lo que representa una contrariedad con el derecho de la propiedad consagrado en la constitución, además es ineludible que no se considere al momento de otorgar el título de propiedad al posesionario elementos como, la existencia de la mala fe, o, considerar siquiera otras causales importantes que el juez no toma en cuenta al momento de emitir una resolución.

Es indispensable que se tome en cuenta buscar e inclusive consultar los diversos instrumentos normativos y técnicas investigativas, así como también las teorías doctrinarias que permitan buscar una solución viable para que se repare los perjuicios causados a quien pierde su bien inmueble a través de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio.

Indudablemente el estudio que se desarrolló posee una fuerte utilidad teórica que ayudará a esclarecer la problemática identificada a partir de la doctrina y la normativa, además del aporte jurídico científico es un aporte de conocimientos que serán esenciales para los estudiantes, pero sobre todo para los profesionales del derecho quienes tendrán a disposición los fundamentos para trabajar en el debido respeto y aplicación del derecho de la propiedad.

1.5. Identificación de variables e idea a defender

Identificación de Variables

Variable Dependiente: Derecho de la Propiedad

Variable Independiente: Prescripción adquisitiva extraordinaria de Dominio.

Idea a Defender

La aplicación de los operadores de justicia en la Prescripción Adquisitiva extraordinaria de Dominio es la causa que afecta al derecho de la propiedad del legítimo propietario.

CAPITULO II

MARCO REFERENCIAL

2.1.-MARCO TEÓRICO

2.1.1 Modos de Adquirir el Dominio

Respecto a los derechos naturales se sobreentiende que los individuos aceptan la existencia de derechos innatos a la esencia humana, pues ciertos derechos comienzan con las personas y terminan junto a ellas.

Sin embargo, muy aparte de aquellos derechos inherentes al ser humano, existe un conjunto de derechos que en momentos determinados se van adquiriendo, sea estos existiendo o simplemente empiezan a ser parte de los bienes del sujeto. Adquirir derechos versa en aquellos derechos que surgen por primera vez en la vida del ser humano, sin precedente alguno, como un derecho totalmente nuevo en lo que respecta a la vida jurídica de la persona, por ello es necesario que el ordenamiento jurídico en si regule las pautas necesarias para saber cómo se establecerán esos derechos. Larrea Holguín (2008) menciona que: “Los autores convienen en definir los modos de adquirir como aquellos hechos o actos jurídicos a los que la ley reconoce la virtud de originar el derecho en una persona” (pàg.345), entonces los modos de adquirir el dominio de las cosas se consideran como aquella manifestación de la voluntad de las personas que originan derechos.

Los modos de adquirir el dominio se clasifican en dos grupos como lo son:

Modos originarios: Se determina modos originarios de adquirir el dominio a aquellos que hacen nacer la propiedad, sin considerar el derecho anterior que tuvo la anterior persona, dentro de aquello tenemos a los derechos que no se adquieren de un antecesor, sea esto porque no había como es el caso de la accesión y ocupación, prevalece también el derecho que se adquiere en contra de la voluntad del antecesor, tal y como actúa la prescripción.

Modos derivativos: Al contrario de los modos originarios, estos hacen nacer la propiedad considerando el derecho del anterior titular, la propiedad en este modo derivativo de adquirir

el dominio se traspasa del anterior titular de manera voluntaria, la voluntad prevalece en la tradición y la sucesión por causa de muerte.

La importancia de clasificar los modos de adquirir el dominio en originarios y derivativos es fundamental, debido a que se puede diferenciar la adquisición plena de la propiedad de las cosas que se adquiere, como es el caso en los modos originarios, aquí la propiedad se adquiere de manera plena, con todas sus facultades, en cambio en los modos derivativos, se adquiere la propiedad dependiendo del derecho que el anterior dueño tenía, basado en el principio de que no se puede transferir más derechos de los que se tenía anteriormente.

Según lo que establece el Código Civil en su artículo 603 los modos de adquirir el dominio en la legislación ecuatoriana son: la prescripción, la ocupación, la accesión, la tradición y la sucesión por causa de muerte.

La Ocupación.

La ocupación se determina como aquel modo más primitivo de adquirir el dominio de las cosas que carecen de dueño, que no pertenecen a nadie que se trate de un “res nullius” recalcando que su adquisición no está prohibida por la respectiva normativa. La ocupación actúa creando la propiedad de las cosas y no la transferencia de esta, es por ello que es considerada como un modo originario. En la ocupación se ponen de manifiesto dos elementos esenciales como lo es el elemento material y el elemento intencional.

El elemento material que se hace presente en la ocupación es aquella aprehensión física material que el sujeto realiza sobre las cosas, en cambio el elemento intencional se refiere a aquella voluntad del individuo de apropiarse de las cosas, de la capacidad de adueñarse y hacer suyas las cosas. Es preciso destacar que la ocupación procede en cosas materiales, debido a que solo estas pueden tomarse, tocar y coger de manera física.

Para que proceda la ocupación es necesario cumplir con aspectos fundamentales, tal y como establece Larrea Holguín (2008) mencionando que para la ocupación se requiere: 1. La aprehensión del objeto; 2) que el objeto sea susceptible de apropiación; 3) El ánimo de adquirir; 4) que no esté prohibida la adquisición por ocupación, sea por las leyes nacionales o por el Derecho Internacional (pág. 355): estos elementos son necesarios para identificar si se está frente a la ocupación como un modo de adquirir las cosas materiales, por ello es necesario que cada uno se cumpla con el fin de alegar ocupación, esta es aquella aprehensión real pero sobre todo física que se adquiere con el ánimo de señor y dueño.

La Accesión

La accesión es un modo de adquirir el dominio de los frutos que emanan de ciertas cosas, el dueño de esas cosas pasa a ser el dueño de todo aquello que produce el bien en sí, vale mencionar que estos frutos pueden ser naturales o civiles, cuando se hace referencia a frutos naturales, aquellos frutos que se producen por la industria y trabajo del hombre o por los respectivos cultivos de la tierra, por otro lado los frutos civiles se lo atribuye a las rentas, que los bienes son capaces de producir los frutos sustraídos de la mano del hombre. La accesión da derecho de adquirir todo aquello que se produce, aquello que se incorpora de forma natural o de forma artificial y esto se da a través de los bienes que se adquirieron por medio de la accesión Larrea Holguín (2008) establece dos tipos de accesión mencionando que:

Para mayor precisión, se ha introducido por la doctrina la distinción entre la accesión discreta y la continua. Accesión discreta, es la de los frutos, es decir, cosas nuevas que surgen de una principal y que llegan a separarse de ella para constituir realidad distinta. Accesión continua es la que se produce por la unión de objetos que antes estaban separados. (pág.378)

Se puede evidenciar dos tipos de accesión aquella que se efectúa cuando el sujeto es propietario de determinada cosa y esta produce frutos, a esta se la denomina accesión discreta, por otro lado, está aquella accesión que se produce por la incorporación o respectiva unión del objeto, el cual se es propietario de manera inseparable, se da de tres maneras puede ser natural, artificial o industrial.

Ante lo determinado acerca de la accesión, se es posible establecer que lo que se adquiere por medio de la accesión se la puede considerar como una derivación del respectivo dominio que los individuos tenían sobre una cosa, sea pues que la cosa accesoria pierda por alguna razón su individualidad al incorporarse con la cosa principal y de esa incorporación se adquieran frutos, naturales o civiles.

La Tradición

La tradición como modo de adquirir el dominio de las cosas consisten en la respectiva entrega que el dueño realiza de las cosas a otro individuo, debiendo estar presente en este acto jurídico la facultad, capacidad e intención de transferir dicho dominio de determinado bien. A la tradición se la considera como el modo más frecuente de adquirir el dominio de

las cosas a título singular, especies o cuerpos ciertos, específicamente determinados mas no asuntos universales, de igual forma por la tradición se es posible trasferir derechos entre vivos. La tradición es un acto jurídico convencional, un acuerdo mutuo, debido a que, para que esta produzca efectos se es necesario e indispensable el pleno consentimiento del tradente y el adquirente, es por ello que la tradición no se efectúa cuando el tradente no es el verdadero dueño de la cosa que se está llevando a cabo por medio de la tradición.

La tradición por un lado pone de manifiesto aquella facultad del entregar la cosa mientras que por el otro lado está presente la capacidad de poder recibirla.

Sucesión por Causa de Muerte

De la acción de suceder, con respeto a aquello se puede hacer énfasis de que este modo de adquirir el dominio de las cosas se lleva a cabo a partir de la trasmisión del patrimonio de una persona que ha fallecido. Es como tal un modo de adquirir los derechos sobre determinados bienes con sus respectivas obligaciones.

En este modo de adquirir el dominio de las cosas resaltas ciertas características como:

- Que es un modo derivativo, que a medida que el antecesor sea el respectivo dueño del bien, el adquirente también lo será, puesto que el dominio se trasfiere desde un dueño antiguo a un dueño nuevo, estos derechos y obligaciones se transfieren por actos entre vivos y se adquieren por la respectiva sucesión por causa de muerte.
- Es preciso mencionar que se adquiere solo por causa de muerte del legítimo propietario, debido a que es un requisito único e indispensable para conseguir dichos derechos y obligaciones.
- Para que proceda esta sucesión se requiere el fallecimiento del causante, la existencia de las personas que serán llamadas a suceder y por último del instrumento o medio por el cual se produce la sucesión.
- Se puede mencionar que la sucesión por causa de muerte es un modo de adquirir el dominio a título gratuito, debido a que no existe ningún tipo de sacrificio para el respectivo adquirente, debido a que se recibe los derechos y obligaciones en calidad de heredero.

La Prescripción

la prescripción como un modo de adquirir el dominio se centra en dos aspectos relevantes pues, da origen a la adquisición las cosas ajenas por haberse poseído dichas cosas durante un tiempo y concurriendo los respectivos requisitos legales, por otro lado, es un modo de extinguir dichas acciones y derechos ajenos al nuestro por no haber ejercido correspondientemente.

En síntesis, la prescripción es la extinción o la respectiva adquisición de los derechos y obligaciones por el respectivo trascurso del tiempo, que por medio de la prescripción se es posible adquirir el respectivo dominio de bienes determinados o extinguir obligaciones, pues la prescripción es un hecho o acto jurídico que otorga derecho y también los extingue, en otras palabras se puede mencionar que la prescripción es un medio de adquirir el dominio de las cosas o librarse de cargas u obligaciones teniendo como factor predominante el trascurso del tiempo. existen dos tipos de prescripción que la legislación ecuatoriana contempla estas son: la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio y la prescripción ordinaria de dominio.

2.1.2 Antecedentes de la Prescripción Como Institución Jurídica

La prescripción tiene su inicio desde tiempos antiguos, su origen en el derecho romano, a través de la figura de la usucapión o conocida también como prescripción adquisitiva, era la manera que se utilizaba para adquirir el dominio o la posesión, por ello se considera que es un medio jurídico a través del cual se adquiere el dominio de un bien.

Es preciso mencionar que la prescripción es muy relevante, pero principalmente denota un gran interés dentro del orden social, se puede apreciar que la prescripción viene a ser un hecho que a través del tiempo se convierte en un derecho, que es el tiempo de posesión de un bien que le da derecho sobre esa propiedad. Según Guillermo Cabanellas (2010) el usucapión es “uso o posesión, la adquisición del dominio a través de la prolongada posesión en concepto de dueño” (pág. 379); El jurista romano Modestito define a la usucapión como: “La adquisición de la propiedad por la posesión continuada durante el tiempo señalado por la ley” (pág. 125), la definición de ambos juristas hacen mención que para adquirir un bien mediante la prescripción, es necesario estar en la propiedad que se desea poseer por el lapso del tiempo que la ley establezca para que el proceso de adquisición del bien sea válido y legal.

Los antecedentes históricos de la prescripción se remontan hasta la era del derecho romano, donde la prescripción se presentó en cada época como la primitiva, justiniano y clásica, en estos periodos se iba desarrollando y tomando fuerza como modo de adquirir, debido a que, en cada etapa, como resultado de la evolución fue distinta la forma de transferir y adquirir bienes.

En esta figura jurídica, encontramos dos situaciones: La pérdida de derecho cuando el titular de ese derecho no hace nada para evitar la invasión de su bien y quien ejerce un derecho, sin ser el legítimo solo por el transcurso del tiempo, haciendo que el usucapio sea necesario debido a que evitaría problemas que se puedan presentar.

La prescripción surge en el derecho romano como una institución jurídica a modo de adquirir un bien o una propiedad, el derecho romano es donde este modo de adquirir una propiedad fue denominado como USUS o USUSCAPIO que hace referencia a tomar el uso de una cosa, se plasmó en la ley de las XII tablas, que era texto legal que mediante sus reglas mantenía el orden social de los ciudadanos de la antigua Roma.

En el derecho romano la prescripción más conocida como Usucapido era considerada relevante en el entorno del orden social, el usucapido dentro del derecho romano se la utilizaba para la adquisición del dominio de una determinada propiedad por un transcurso de tiempo establecido, la figura de usucapio como prescripción se vuelve esencial en un escenario jurídico que se ejecuta en un lapso de tiempo, dando validez al derecho de posesión de una propiedad o bien inmueble.

A lo largo de la historia y en los distintos procesos que ha atravesado la sociedad, en cuanto a la prescripción como método para adquirir el dominio de una propiedad, se han presentado un sinnúmero de controversias en cuanto al criterio de diferentes juristas y tratadistas, algunos defienden y sustentan la validez y presencia de este modo de adquirir el dominio, mientras que otros alegaban que la prescripción nació de la necesidad los romanos que cometían actos de mala fe como el robo o invasión de las propiedades de otras personas, y en base a eso se originó la prescripción, por tal motivo en el CORPUS IURIS CIVILES fue plasmada la prescripción.

Si se analiza como Derecho Primitivo, la prescripción no se la consideraba como el modo de adquirir, sino que se la consideraba como una oposición del derecho del propietario. Según el Derecho Pretoriano era aplicable a los inmuebles ubicados en las provincias; y en

la época de Justiniano existía la Usucapión que era la forma de adquirir derechos reales tales como la propiedad a través de la posesión del bien durante un tiempo determinado por la ley.

De aquí se logra analizar que, a lo largo de la historia y desarrollo de la humanidad, se han presentado un sinnúmero de controversias, especialmente con respecto a la vigencia de la prescripción. que era la reunión de las leyes romanas, formada bajo el reinado y según las órdenes del emperador Justiniano. Se puede destacar el mérito histórico, legal y filosófico de esta colección de leyes o cuerpo de Derecho Romano.

Es importante resaltar que para adquirir un derecho real o una propiedad mediante usucapio es primordial cumplir requisitos necesarios que esta exigía, como que se podía única y exclusivamente usucapir cuando existía un fin social o cuando era justificado por lo civil, mas no se podía adquirir el dominio mediante usucapión por cualquier otro que sea el motivo, otro requisito era que para adquirir una cosa mediante usucapión era la existencia y presencia de buena fe, así se podía ver la buen accionar de quien quería usucapir. Al no oponerse el propietario titular a los hechos suscitados, no se suponía la existencia de un despojo.

2.1.3.- La Prescripción como modo de adquirir el Dominio de una propiedad

La prescripción es aquella figura con la que se adquiere el dominio de una propiedad ajena a través de la posesión de aquel bien por el transcurso de tiempo prolongada y pacífica, determinado por la normativa correspondiente, por lo tanto, la prescripción es una institución jurídica que radica en reconocer al posesionario como propietario que ha estado habitando un bien inmueble con ánimo de señor y dueño por el tiempo establecido que indica el Código Civil Ecuatoriano.

El Dr. Juan Larrea Holguín (1998) expresa que:

La prescripción es un modo de adquirir, pero también un modo de extinguirse las acciones y los derechos; por esto, y probablemente porque afecta prácticamente a todas las instituciones del Derecho, se trata de la prescripción al final del Código Civil, en el Título XL del Libro IV. bajo los dos aspectos: como prescripción adquisitiva y como prescripción extintiva. adquirir. (pág. 425)

La prescripción da paso a que existan dos procesos, el primero es la prescripción como modo de adquirir el derecho sobre un bien que se le confiere a una persona en calidad de posesionario que, por necesidad, la ley le otorga el bien para darle uso y goce, y el otro viene

hacer la prescripción como modo de extinguir el derecho de propiedad de una persona, quien se supone que ha abandonado el bien inmueble, todo esto se realiza según lo que establezca el Código Civil.

La prescripción desde el punto de vista jurídico determinado en la ley, dentro del Código Civil Ecuatoriano, se encuentra establecida en el Art. 2392, donde se hace mención que:

Prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones y derechos ajenos, por haberse poseído las cosas, o no haberse ejercido dichas acciones y derechos, durante cierto tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales. Una acción o derecho se dice que prescribe cuando se extingue por la prescripción. (pág. 557)

El Código Civil en su artículo 2392 determina que mediante la figura de prescripción las personas pueden adquirir bienes de los cuales no son los legítimos propietarios pero que han permanecido como poseionarios de un bien durante cierto tiempo, cumpliendo con las formalidades que estipule la ley, que da lugar a que cuando se adquiere una cosa por medio de la prescripción, se pierde la calidad de legítimo propietario por no haber ejercido sus derechos sobre el bien o la cosa.

Es importante hacer hincapié que tanto los juristas como el Código Civil han determinado que la prescripción es el modo de adquirir el dominio y que por el abandono de una propiedad o por no darle un uso adecuado durante el tiempo establecido por la ley, extingue una obligación, permitiendo así que un tercero pueda apropiarse de un bien que no le pertenece.

La prescripción viene a ser la manera de fortalecer o afianzar un derecho o de liberarse de una obligación y es a través del tiempo de posesión que le otorga el derecho de tener la propiedad de un bien. Para Guillermo Cabanellas (2010) la prescripción es “la Consolidación de una situación jurídica por efectos del transcurso del tiempo; ya sea convirtiendo un hecho en derecho, como la posesión en propiedad; ya perpetuando una renuncia, abandono, desidia, inactividad o impotencia.” (pág. 302)

Desde este punto, jurídicamente un derecho prescribe cuando se extingue por la prescripción, de acuerdo con lo indicado se puede citar dos clases de prescripciones: la primera el derecho de adquirir como poseedor de un bien durante el tiempo fijado por la ley que le otorga la titularidad de ese bien y la segunda que viene a ser la manera de liberarse de quien deja de ejercer su derecho durante cierto tiempo. A partir de lo mencionado se puede determinar que la figura de la prescripción tiene dos enfoques importantes, como son que a través de la

prescripción se extinguen obligaciones según el tiempo estipulado en la ley, y segundo, que mediante la prescripción se pueden adquirir bienes.

Partiendo del mencionado concepto se puede identificar que la figura de prescripción engloba dos puntos, el primero trata de la prescripción adquisitiva como el medio para adquirir bienes y como segundo punto la prescripción extintiva sobre el modo de extinguir obligaciones por el transcurso del tiempo fijado en la ley.

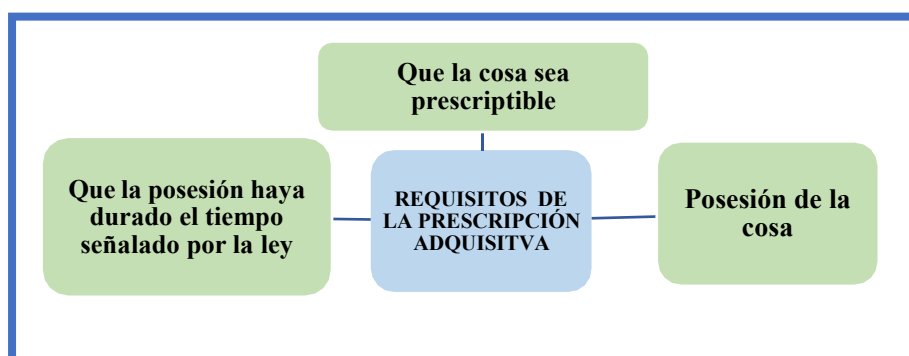
Según Joaquín Escriche (1863), prescripción es “un modo de adquirir el dominio de una cosa o de libertarse de una carga u obligación mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones señaladas por la ley” (pág. 1368), el autor hace referencia que la prescripción es la facultad que se le confiere a una persona para adquirir el dominio de un bien siempre y cuando cumpla con lo estipulado en la ley pertinente.

La Prescripción en la legislación Civil, actualmente se puede considerar fundamental y controversial e incluso dando lugar a muchas polémicas y posturas muchas veces contradictorias, que incluso las leyes no son capaces de abarcarlas.

La extinción de los derechos de los bienes inmuebles es una forma de prescripción, a través de esta el derecho de la propiedad podrá ser adquirido o despojado, por el periodo de tiempo que la ley establezca. Según José García Falconí, para que una persona pueda adquirir el dominio de una propiedad debe cumplir con parámetros o requisitos esenciales, que le permitirán que el proceso de adquisición se lleve de manera correcta tal y como lo determina la normativa competente.

A continuación, se detallarán los requisitos fundamentales para adquirir un bien mediante la prescripción:

GRÁFICO 1
REQUISITOS DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA



Fuente: José García Falconi Elaborado: Vicente Berrones y Evelyn González

Los requisitos planteados en el cuadro anterior hacen referencia a los requerimientos de la prescripción para adquirir el dominio de una propiedad, que la cosa sea prescriptible, que el bien inmueble que no se le está dando un buen uso deja de tener vigencia y validez para el legítimo propietario; la posesión de la cosa, hace referencia a quien quiere adueñarse de una propiedad que no le pertenece debe posesionarse sobre ese bien inmueble, y por último que la posesión haya durado por el tiempo que la ley determina, debe cumplir a cabalidad este requisito y por lo tanto estar posesionado por el lapso de tiempo establecido, cumpliendo con lo señalado se le otorgará al posesionario la propiedad por prescripción.

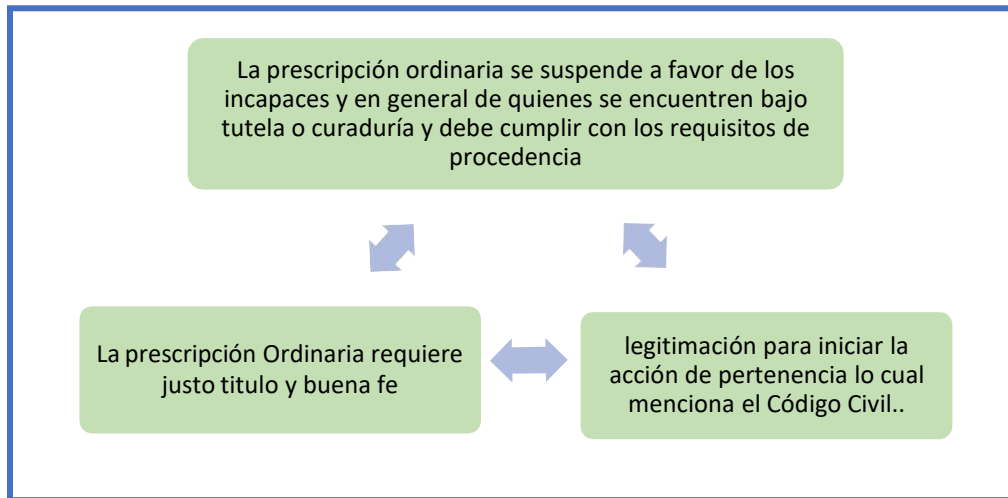
2.1.4.- Clases de Prescripción en el Código Civil Ecuatoriano

Prescripción Adquisitiva Ordinaria de Dominio

La prescripción adquisitiva ordinaria tiene como base fundamental la posesión regular que requiere de justo título, buena fe, así como establece el artículo 2407 del Código Civil: “Para ganar la prescripción ordinaria se necesita posesión regular no interrumpida, durante el tiempo que las leyes requieren.” (pág. 561). Esta figura no se la utiliza mucho, debido a que cuando una persona que posee título de propiedad de un bien que lo considera legítimo y está seguro de ser el verdadero propietario, no piensa que pueda realizar una acción de reclamación o que se vaya a entablar un proceso de prescripción adquisitiva sobre un bien que lo considera suyo. Además, la figura de prescripción ordinaria, se la podría utilizar como una excepción al querer un tercero iniciar una reclamación del bien.

El artículo 2406 del Código Civil, establece que la prescripción adquisitiva ordinaria de Dominio: “contra un título inscrito no tendrá lugar la prescripción ordinaria adquisitiva de bienes raíces, o de derechos reales constituidos en estos, si no en virtud de otro título inscrito, ni empezará a correr sino desde la inscripción del segundo”. (pág. 561). Lo dispuesto en este artículo es categórico y no reconoce excepciones que las personas solo pueden alegar prescripción ordinaria en virtud de una nueva inscripción contra una inscripción anterior, que el tiempo que se menciona empieza a contarse desde que dicha inscripción de aquel bien se materializa, por otro lado se puede deducir que el mencionado artículo discierne que en casos de los derechos reales y bienes raíces inscritos existe una regulación especial, llegando a la conclusión de que para prescribir de manera ordinaria se debe asumir el atributo de poseedor inscrito.

GRÁFICO 2
CARACTERÍSTICAS DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA ORDINARIA DE DOMINIO



Fuente: Daniela Serrano Elaborado: Vicente Berrones y Evelyn González

Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio

La prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio es aquella figura legal a través de que una persona adquiere bienes inmuebles que han estado en posesión pacífica o en estado de abandono por más de quince años, realizando la posesión con ánimo de señor y dueño sobre el bien, la misma posesión deberá ser sometida a pruebas para comprobar la veracidad de lo dicho.

Para Larrea Holguín (2005) la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio es “un modo de adquirir, pero también un modo de extinguirse las acciones y los derechos. Se suele llamar también usucapión, y tiene su origen en el Derecho Romano” (pág. 34)

En el Código Civil ecuatoriano en su artículo 2410 establece a la prescripción como un modo de adquirir el dominio de un bien, y si el poseionario ha permanecido por más de quince años cumpliendo con los derechos y las facultades que le brinda el Código Civil en el artículo 2411, es apropiado aplicar la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio para su beneficio, se vuelve un dueño legítimo y legal por los derechos conferidos por haber cumplido con el lapso de tiempo establecido por la ley, dando lugar a llevar el proceso ante el juez competente para demostrar las pruebas correspondientes al caso y a través de una sentencia en el que el juez encargado de la causa ha dictaminado el derecho que le asigna al poseionario, otorgándole el título de propiedad de dicho bien; Para Guillermo Cabanellas (1984) denomina que la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio es “La

consolidación de una situación jurídica por efecto del transcurso del tiempo; ya sea convirtiéndose en un hecho o en un derecho, como la posesión o propiedad; ya perpetuando una renuncia, abandono, desidia, inactividad o impotencia” (pág. 59).

La institución de la prescripción adquisitiva cumple con la función de adquirir los bienes ajenos por el transcurso del tiempo, es importante mencionar que la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio a partir de los preceptos que contempla la ley actúa sobre los bienes inmuebles que han sido presuntamente abandonados por sus dueños legítimos, quienes no han ejercidos aquellas atribuciones que se les otorga por ser propietarios de dichos bienes.

A causa de ello el derecho les concede a terceras personas esas atribuciones que los propietarios legales no ejecutan sobre estos bienes quienes además se asientan en ellos como amo, señor y dueño, cumpliendo aquellas responsabilidades que los anteriores dueños no hicieron, la prescripción adquisitiva del dominio tiene la facultad de poder convertir a un simple posesionario en un propietario legítimo, siendo la clave principal para aquello, el transcurso del tiempo.

También se argumenta que la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio es aquella que pone en riesgo el título de propiedad de aquellas personas que han dejado en estado pacífico o de abandono su bien, el Código Civil permite que la persona que sería la posesionaria se acoja a este derecho y que lo haga en el tiempo oportuno que establece la ley, debido a que la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio otorga el bien a quien realmente lo necesite para que le den buena utilidad, se supondría que los legítimos dueños han abandonado ese bien inmueble, perdiendo así su derecho de propietario legal.

En Ecuador para adquirir un bien mediante prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio es importante cumplir con los requisitos que el Dr. José García Falconi (2011) establece en el Manual de Practica Procesal Civil “Los juicios por prescripción adquisitiva ordinaria y extraordinaria de dominio”:

El Dr. José García Falconi (2011) hace mención que el fundamento de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio:

Consiste, no solo en sancionar una conducta negligente del dueño, sino sobre todo en otorgar firmeza y seguridad a las situaciones de hecho no contradichas durante cierto tiempo, convirtiéndose en jurídicas, en aras de la paz social que el derecho protege. (pág. 96)

La cita en mención hace referencia que a través de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio se da seguridad a un hecho que por el tiempo establecido por la ley no había sido legalizado, además de sancionar quitándole la propiedad al dueño que ha dejado el bien en estado de abandono.

Es importante hacer hincapié que el plazo para este proceso inicia desde el momento que una persona ejecuta el primer requisito, que desde que se posesionó en el bien inmueble que se encuentra en estado pacífico, tranquilo o abandonado, también es necesario realizar y presentar una demanda solicitando un bien mediante la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio ante la o el juez competente demostrando que todos los requisitos han sido cumplidos, por lo tanto el juez otorgará la propiedad por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio al solicitante.

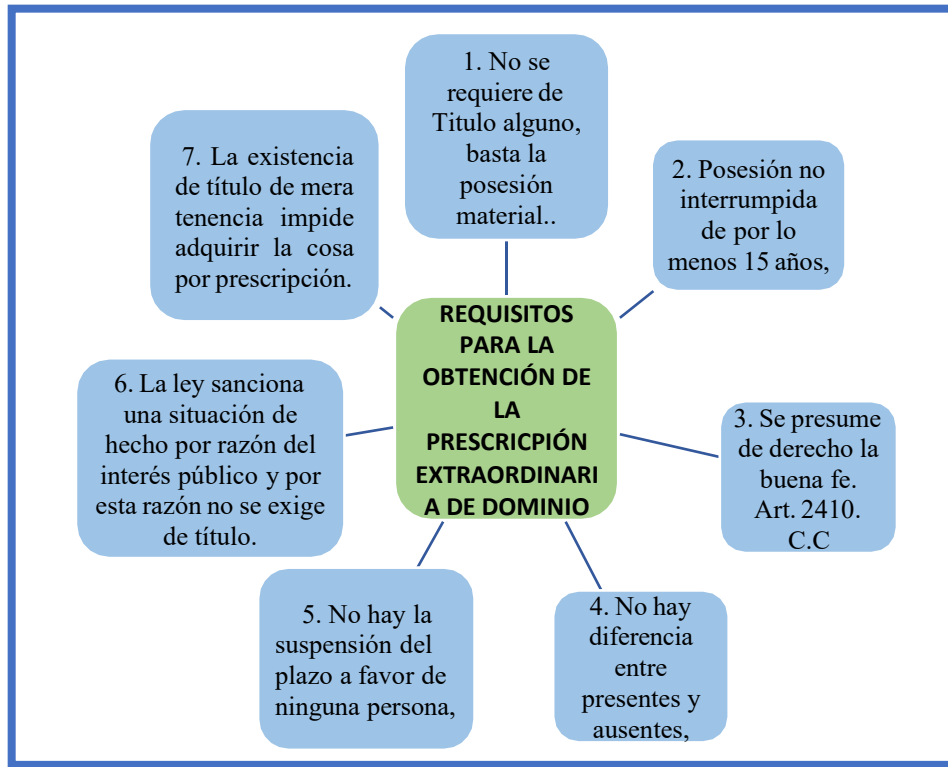
La prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio es el documento legal que se convierte en el título de propiedad del bien que ha sido otorgado a través de una sentencia al posesionario donde se proporcionaran los efectos legales.

Requisitos para la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de dominio

Para adquirir una propiedad mediante prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio es indispensable cumplir con los requisitos para que se pueda adquirir este derecho como son estar de manera ininterrumpida y pacífica por más de 15 años en la propiedad, actuar de buena fe para posesionarse en el bien, tal y como estipula el Código Civil en el artículo 2411.

GRÁFICO 3

REQUISITOS PARA LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO



Fuente: José García Falconi Elaborado: Vicente Berrones y Evelyn González

Estos requisitos abordados en el gráfico anterior son muy relevantes a la hora de que una persona en estado de posesionario solicite o quiera adquirir el dominio de una propiedad en la que ha estado por más de quince años, mediante prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, estos pasos ayudarán a que el proceso de adquisición sea legal y pueda ejercer la posesión sin ningún problema.

La buena fe es un factor importante para adquirir un bien por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, debido a que la persona solicita el bien por necesidad y por qué le dará un buen uso, entiende que la propiedad está en estado de abandono, además el tiempo es un punto por considerar importante porque se debe cumplir quince años de posesión en el bien inmueble siempre y cuando se cumplan las condiciones que establece en el artículo 715 del Código Civil:

Posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo. (pág. 170)

El artículo 715 del Código Civil hace referencia que, la posesión es el derecho que ostenta una persona sobre un bien que ha mantenido, por lo que se le otorga la calidad de dueño, debido a que, la otra persona no tiene los argumentos para reclamar el derecho sobre la propiedad, lo que genera un conflicto entre propietario y poseionario, prevaleciendo el derecho del poseionario

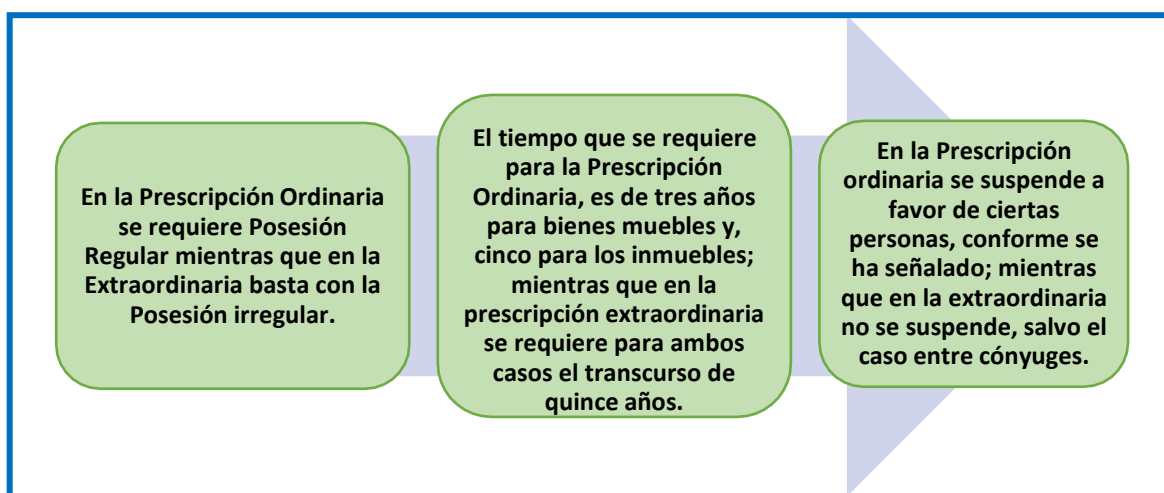
2.1.5.- Diferencias Entre la Prescripción Ordinaria y la Prescripción Extraordinaria

Entre estas dos figuras resaltan diferentes componentes como lo es el transcurso del tiempo, los bienes muebles e inmuebles, la posesión regular e irregular y la suspensión. estos factores son indispensables para diferenciar a la prescripción ordinaria del dominio y la prescripción extraordinaria de dominio.

Para José García Falconi (2011) las diferencia entre la prescripción ordinaria y extraordinaria son las siguientes:

GRÁFICO 4

DIFERENCIA ENTRE PRESCRIPCIÓN ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA



Fuente: José García Falconi Elaborado: Vicente Berrones y Evelyn González

La prescripción ordinaria solo se necesita que la posesión sea regular, que se produce del justo título, aquel documento de comprobación de la adquisición de un bien que se ha

obtenido por buena fe, por otro lado, en la extraordinaria se produce la posesión irregular, es aquella que se da aunque cuando falta uno de los requisitos como la buena fe y el justo título también se menciona el factor tiempo, que es una de las diferencias más significativas en estas instituciones, pues en la ordinaria en lo que son bienes muebles aquellos objetos que son de fácil traslado la prescripción se da en tres años, para los bienes inmuebles aquellos que no se pueden trasportar fácilmente a cualquier lugar, la prescripción ordinaria actúa en cinco años, mientras que en la extraordinaria para ambos casos el transcurso del tiempo es de quince años.

Otro elemento importante que menciona el Dr. José García Falconi es la suspensión de la prescripción ordinaria que se suspende a favor de los menores, de los dementes, de las personas sordas, de los que están bajo tutela o curaduría y los de la herencia yacente tal y como se estipula en el artículo 2409 del Código Civil ecuatoriano y referente a la extraordinaria esta solo se suspende en favor de los cónyuges.

2.1.6.- Generalidades de la Propiedad

La propiedad surge desde el momento en que el hombre dejó de ser nómada, junto al asentamiento de las primeras sociedades primitivas. El ser humano dejó de ser nómada y empezó afincarse en numerosos territorios, donde realizaban actividades como la agricultura que fue factor importante para empezar a explotar la tierra, aquello desarrolló una estrecha relación entre los pobladores con su territorio quienes empezaron a disfrutar los frutos de sus cosechas y a considerar sus tierras como propias.

Es por eso que desde tiempos remotos el hombre ha considerado que las cosas que recibe de la naturaleza son tan propias como su persona.

John Locke (1689) se fundamenta sobre el origen de la propiedad de la siguiente forma:

Aunque la tierra y todas las criaturas inferiores sean comunes a todos los hombres, sin embargo, cada hombre tiene una propiedad en su propia persona: nadie tiene derecho a esto sino a sí mismo. El trabajo de su cuerpo y el trabajo de sus manos, podemos decir, son propiamente suyos. Entonces, todo lo que saca del estado en que la naturaleza lo ha proporcionado y lo ha dejado, lo ha mezclado con su trabajo y le ha unido algo que es suyo, y por lo tanto lo convierte en su propiedad. (pág. 30)

John Locke, se enfoca en que el trabajo que hace el hombre con sus propias manos y de ello nacen frutos es considerado plenamente suyo porque lo ha conseguido por sí mismo, por esa

razón debería gozar de lo que consigue de la naturaleza y convendría convertirlo en su propiedad, aquello es tan suyo como su persona misma.

El filósofo político francés Pierre Joseph Proudhon (1865) definía que:

El derecho romano definía la propiedad como el derecho de usar y de abusar de las cosas en cuanto lo autorice la razón del derecho. Se ha pretendido justificar la palabra abusar, diciendo que significa, no el abuso insensato e inmoral, sino solamente el dominio absoluto. (pág. 19)

La propiedad en el derecho romano era esa facultad de poder usar los bienes como uno quiera siempre y cuando este en conformidad con el derecho, haciendo énfasis que, al referirse de abusar, no se habla de nada más ni nada menos que del control absoluto de ese bien, de esa cosa que es nuestra. La concepción de propiedad, según el historiador y varios juristas tiene su origen en el antiguo Derecho Romano, como un derecho establecido sobre un bien, que le da la potestad de disponer de ese bien, pero considerando lo que dispone la ley o de lo que deja establecido el testador.

Se considera que la propiedad es un término cuyo concepto tiene su origen en la facultad que tiene el hombre de disponer sobre ciertos bienes que eran considerados necesarios para su diario vivir y que le permitirá salir adelante.

Al hablar de propiedad hacemos mención del derecho que todas las personas tienen al momento de poseer una cosa, la propiedad está limitada a lo que dispone la ley respecto a los bienes inmuebles; para Guillermo Cabanellas (2010) la propiedad es la “Facultad de gozar y disponer ampliamente una cosa, objeto de ese derecho o dominio” (pág. 310). Para Guillermo Cabanellas la propiedad es el derecho que tiene una persona de disponer de sus bienes con ánimo de señor y dueño de todo lo que le pertenece.

Cuando se analiza la propiedad desde el punto de vista en el campo jurídico, se entiende como aquella que abarca la potestad que se posee en forma directa sobre un bien, que otorga al propietario, al poseedor del bien la facultad de disponer de ese bien que ha adquirido, pero debe siempre considerar o regirse a los límites que establece la ley. Para el jurista Joaquín Escriche (1863) la propiedad es: “El derecho de gozar y disponer libremente de nuestras cosas, en cuanto las leyes no se opongan”. Para el jurista la propiedad es aquella potestad que posee una persona sobre sus cosas en este caso sobre sus bienes, la propiedad es ese poder inminente sobre las cosas que son adjudicadas al titular la facultad de gozar y disponer de lo que le pertenece.

Por lo tanto, es importante afirmar que la propiedad es la potestad o el derecho real que tiene toda persona de disfrutar y disponer de sus bienes adquiridos, pero de acuerdo con la ley, enmarcado en el ámbito legal, sin que su derecho se vea restringido, aunque se considera que el derecho de propiedad es limitado, pero solo con el objetivo de proteger el bienestar común y de las demás personas. El Derecho de la Propiedad será protegido por el Estado, siendo así que nadie podrá ser privado ni vulnerado de ese derecho adquirido.

La propiedad es el dominio directo y absoluto sobre una cosa, se da a su dueño la oportunidad de disponer de ella sin las restricciones previstas por la ley. Es un derecho material que exige el ejercicio de la más amplia potestad jurídica que el ordenamiento jurídico otorga a la propiedad. El dominio jurídicamente es el poder más completo y real que tiene una persona para disponer a su voluntad sobre el bien.

2.1.7.- Tipos de Propiedad Según la Constitución de la República del Ecuador

En el artículo 321 de la constitución de la República del Ecuador se establecen los tipos de propiedad que existen dentro de la sociedad que son: privada, pública, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa y mixta. Estos tipos de propiedades están sujetas al sistema socioeconómico del estado.

Es preciso mencionar que los tipos de propiedad son concebidos como un importante instrumento de desarrollo social, por ello la carta magna consagra, reconoce y garantiza el pleno acceso, goce, uso y pertenencia del derecho fundamental a la propiedad.

Los tipos de propiedad son los siguientes:

Propiedad Pública

En lo que respecta a los tipos de propiedad se encuentra la propiedad pública, se puede entender que es aquella que esta exclusivamente bajo el dominio del Estado, el Estado quien se encarga de darle el uso adecuado, claramente un uso público, es preciso señalar que la propiedad pública encierra consigo elementos significativos como lo son el espacio público, el bien público y el dominio público. La propiedad pública se la encuentra representada a través de los bienes nacionales de uso público, cuyo dominio es imprescriptible e inembargable, este tipo de propiedad engloba un conjunto de bienes que se encuentran bajo la administración del estado para brindarles a los ciudadanos el uso público de los mismos.

Los bienes nacionales de uso público son todos aquellos que su dominio es exclusivo de toda una nación como, las carreteras, plazas etc. Es así entonces que la propiedad pública está conformada por un conjunto de bienes que están destinados al uso público con fines de utilidad para los ciudadanos, para proporcionar de esta forma un beneficio colectivo, objetivo del estado.

Luis S. Parraguez Ruiz (2018) menciona que los bienes nacionales sirven para:

Para satisfacer sus necesidades permanentes y cumplir con eficacia las funciones que les corresponden en la organización social, es preciso que las personas tengan acceso libre y general a determinados bienes, como las aceras, calles, avenidas y plazas, que son indispensables para el desenvolvimiento cotidiano del habitante urbano; o como el mar y el espacio aéreo, que constituyen satisfactores de otras necesidades colectivas de transporte, esparcimiento, alimentación, etc. (pag,158)

El Estado el ente encargado de la administración y la respectiva gestión de estos bienes, más el dominio de estos es exclusivo de la nación, aquel conjunto de personas que comparten una cultura, un vínculo histórico y una conciencia de pertenencia de un mismo territorio. Es preciso mencionar que el objetivo de estos bienes es prestar un servicio público de forma directa o indirecta para el desarrollo colectivo de los ciudadanos.

Propiedad Privada

La propiedad privada es aquel conjunto de bienes que pueden ser vendidos, poseídos o arrendados, por personas naturales o jurídicas.

Albán (2011) establece lo siguiente:

Es aquella que pertenece a personas naturales o jurídicas y que se reconoce sobre bienes de uso y consumo, y medios de producción legítimamente adquiridos. Es susceptible a adquirir diversas formas, es el derecho de dominio de un individuo respecto a la apropiación de bienes materiales, incluyendo los medios de producción. El propietario puede usar a su arbitrio esta propiedad, primordialmente está para uso y beneficio personal. (pág.10)

El dominio de la propiedad privada es exclusivamente de su propietario, quien puede disponer y gozar de ella a su arbitrio para beneficiarse de la misma como corresponda. La propiedad privada les otorga una potestad única y absoluta a los particulares, para que los mismos puedan gozar y disponer de sus bienes, sin que terceros puedan afectar su derecho, claro está que la propiedad privada está bajo las reglamentaciones expresas en la respectiva ley.

El derecho a la propiedad privada se lo puede definir como un hecho inherente a la sociedad y al hombre tal y como mencionaba Rosseau, tal definición asemejaba a la propiedad privada como un derecho natural de cada individuo para que estos tengan la facultad de poseer cualquier objeto ejerciendo en ellos un poder jurídico.

Para Cabrera y Acosta (2019), mencionan que la propiedad se puede concebir como:

La propiedad puede concebirse como el derecho real más complementario, puesto que se ha reconocido dentro de los ordenamientos jurídicos pertinentes, en este sentido se puede promulgar, que las personas están en la capacidad de poseer una cosa y ejercer un poder político absoluto sobre esta, sin que existan limitaciones respecto de la temporalidad, y se reconoce perpetuo, puesto que dura tanto tiempo como su objeto. (pág. 91)

El derecho a la propiedad es un derecho completo avalado por los instrumentos jurídicos competentes y la norma suprema como la constitución, que nos concede ese poder político de tener a nuestra disposición la propiedad de un objeto y el ejercicio de un poder absoluto y perpetuo.

Propiedad Estatal

Hace referencia a aquellos bienes que son propiedad exclusiva y competente del Estado no se encuentran destinadas al uso público en general. El estado como titular de estos activos, tiene la autoridad y responsabilidad para la respectiva administración, de igual forma el derecho de utilizarlos para el pleno desarrollo del territorio nacional.

Bienes del Estado: Son aquellos bienes, que su uso habitual no pertenece a los habitantes de la nación, sino que su uso es exclusivo del Estado para el cumplimiento de sus fines, correspondientes al desarrollo de la sociedad en ámbitos social y económico.

Propiedad Comunitaria

La propiedad comunitaria está relacionada estrictamente a los derechos ancestrales de las respectivas comunidades que se asientan en el territorio ecuatoriano, a diferencia de los otros tipos de propiedades que su pertenencia es individual, la propiedad comunitaria como su enunciado lo menciona es propio de comunidades. Ecuador proclamándose un Estado pluricultural debe de garantizar y precautelar el vínculo significativo que para las diferentes comunidades representa su territorio, pues este como bien lo menciona la constitución es inalienable, imprescriptible, inembargable e indivisibles. La propiedad comunitaria se desenvuelve a partir de aspectos importantes que van desde el cuidado y la conservación de la tierra, para las comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas la relación que tienen

con la tierra no es una cuestión de mera posesión, va más allá de poseer un territorio, se transforma en un elemento material y espiritual del que tienen derecho de gozar plenamente para mantener vivo y presente su legado cultural y así poder transmitirlo de generación en generación. El derecho de la propiedad comunitaria establece un derecho real, oponible aquella facultad que se tiene para hacer valer los derechos frente a terceras personas y por ende recae en el Estado la responsabilidad de proteger para asegurar su plena integridad.

Ecuador en su Constitución del 2008 en su artículo 57 reconoce los derechos a la propiedad de las tierras comunitarias del que son merecedores los pueblos, nacionalidades y comunidades, indígenas, montubias y afroecuatorianas, que tienen como objetivo el reconocimiento de la organización social de sus territorios ancestrales, donde estas comunidades amparados por el derecho constitucional gozan del usufructo de aquellos recursos y de la debida administración que se encuentran en dichos territorios. El valor cultural y ancestral que en estas tierras recae, es el fundamento excepcional y deber del Estado hacer prevalecer ese derecho.

Propiedad Asociativa

Hace referencia al dominio que se tiene sobre un conjunto de bienes que forman parte de un grupo de individuos que ha decidido asociarse para lograr fines comunitarios que puedan beneficiar a todos los miembros de dicha asociación.

Propiedad Cooperativista

La propiedad cooperativa ejerce dominio sobre un conjunto de bienes colectivos, es esencial considerar que la propiedad cooperativista se manifiesta como una cooperativa de ahorro, de vivienda donde sus miembros persiguen un mismo fin que es el beneficio económico y social de manera colectiva.

Propiedad Mixta

La propiedad Mixta como bien se deduce está conformada por el sector público, privado y colectivo, se unifican a fin de aprovechar los recursos que se puedan obtener de la ejecución de diversas actividades sociales y económicas, sin contrariar los mandatos previstos en la ley.

2.1.8.- Naturaleza Jurídica del Derecho de la Propiedad

El derecho de la propiedad permite al titular usar, gozar y disponer del bien que le pertenece, pero siempre y cuando esté dentro de la ley, que le otorga el poder directo e inmediato sobre

el bien, este derecho se lo considera real, la propiedad es el dominio que tiene una persona sobre el bien. Este derecho al estar consagrado en la Constitución siempre será protegido por el Estado y nadie puede atentar contra ese derecho, pero si se pretendiera hacerlo, se deberá hacerlo a través de un juicio cumpliendo siempre los procedimientos necesarios de acuerdo con la ley.

El doctor Juan Larrea Holguín considera que el Derecho de la Propiedad tanto en lo que respecta a la propiedad privada y propiedad pública muchas veces se contraponen, esto es debido a que va teniendo cambios a medida que pasa el tiempo, como consecuencia de ideas contradictorias que hacen que a veces predomine la propiedad privada y otras veces la propiedad pública, es alternativa, jamás se mantiene una de ellas.

La propiedad es un derecho natural del ser humano y que se puede considerar como un derecho legal y de mucha importancia dentro de una sociedad, dentro de la Constitución Ecuatoriana se encuentra establecida como un derecho primordial, que el Estado tiene la obligación de respetar y hacerla respetar, aunque estos derechos de propiedad deban estar limitados y regulados por el Estado, siendo así que los propietarios o dueños además de derechos tiene también responsabilidades que deben cumplir.

La propiedad es considerada jurídicamente como un derecho que posee el titular de la propiedad o bien que posee privilegios, por lo cual el propietario, está considerado como legítimo poseedor, que le da la facultad de ejercer ese derecho frente a otros ciudadanos como también frente al Estado, que deben respetar su derecho, que puede ser privado, adquirido a través de la naturaleza y no por la ley, y que ninguna autoridad tiene la potestad para quitárselo o de suprimir ese derecho natural.

El artículo 66 numeral 26, de la Constitución de la República del Ecuador (2008) reconoce “El derecho de la propiedad, en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso de la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas” (pág. 52). Para tener el derecho sobre una propiedad se debe hacerlo respetando el ámbito tanto social como el ambiental y siendo necesario que se apliquen políticas públicas entre otras que aporten para que este proceso sea considerado legal.

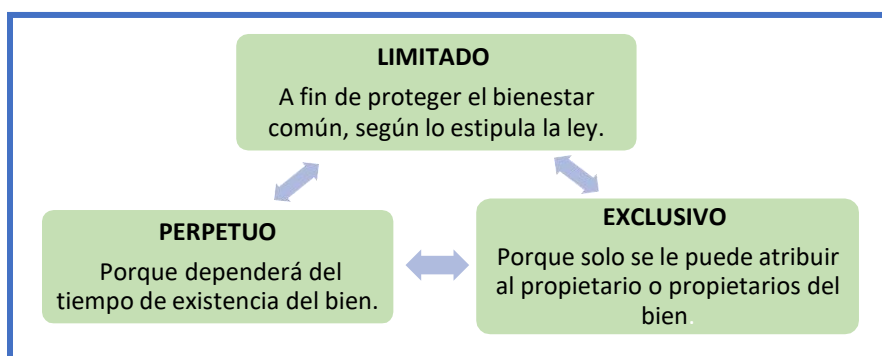
Está establecido además que el derecho de propiedad concede al titular o propietario la facultad o el poder jurídico para que pueda disponer de su bien; Por lo tanto, se menciona,

que la propiedad constituye un derecho inalienable de todo ciudadano, siendo así que no se puede atentar contra ese derecho, pero condicionado a cumplir con la funcionalidad social y la responsabilidad ambiental, que es indispensable cumplirlas tanto por parte del ciudadano como por el Estado Ecuatoriano y que ese derecho vaya en beneficio de la familia. La Constitución al ser una ley equitativa con derechos y obligaciones dispone que el Estado pueda adoptar políticas públicas y medidas gubernativas que todas las personas gocen del derecho de la propiedad. La Constitución ecuatoriana en su artículo 321 determina: “Art. 321.- El Estado reconoce y garantiza el derecho de la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental.” (pág. 100)

El artículo anteriormente mencionado de la Constitución expresa que el Estado al reconocer a la propiedad como un derecho, tiene la responsabilidad de garantizarla y protegerla en todas sus formas, desde las distintas perspectivas ya sean públicas, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental. Este derecho es considerado fundamental, que posee características de inviolabilidad e imprescriptible, sobre el que nadie puede atentar.

En consecuencia, cabe recalcar que el derecho de la propiedad es un derecho inviolable, sagrado e imprescriptible del hombre, que nadie puede ser privado de ella, que nadie puede quitar este derecho, ni atentar contra él, pero si se atentaría contra ese derecho debería ser a través de una sentencia bien fundamentada cumpliendo lo determinado en la ley. La propiedad es un derecho primordial que el Estado tiene la obligación y responsabilidad de garantizar, al estar consagrado en la Constitución que es la norma suprema.

GRÁFICO 5
EL DERECHO DE PROPIEDAD SE CRACTERIZA POR SER:



Fuente: Sandra White Elaborado: Vicente Berrones y Evelyn González

2.1.9.- La Posesión como Fundamento para Adquirir el Dominio

La posesión se la puede entender como aquella facultad de poseer, tener en su poder alguna cosa, para sacar provecho de ella y utilizarla, la posesión ha sido conceptualizada como una relación de estado de hecho entre el hombre y un objeto.

El Código Civil (2007) en su artículo 715 determina lo siguiente:

Art. 715.- Posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre.

Al analizar el artículo 715 se entiende que la Posesión es un derecho o poder que tiene una persona sobre un bien, adquiriendo facultades de amo y señor sobre ese bien, pudiendo muchas veces disponer de ella, pero también, se da el caso que no se sabe si es el verdadero titular de ese bien porque puede poseerla a través de un título, también puede ser a través de un proceso jurídico.

Para Guillermo Cabanellas (2010) la posesión es “Estrictamente, el poder de hecho y de derecho sobre una cosa material, constituido por un elemento intencional o animus y un elemento físico o corpus. Tenencia, goce o ejercicio de un derecho” (pág. 297), para Cabanellas la posesión es el poder que tiene una persona sobre una cosa material, el uso o goce sobre un bien.

La posesión es ese poder exclusivo que tienen las personas sobre alguna cosa, objeto o bien, que les permite realizar sobre ellas, actos materiales, actos naturales voluntarios con el fin de sacar provecho y beneficio de estos, es la creencia de considerar propio las cosas que están bajo nuestro poder, y la necesidad de tener a nuestra disposición los bienes tangibles para hacer uso de ellos y gozar de sus beneficios.

La posesión se la puede definir desde dos puntos muy distintos: el primero, como poder de hecho y el segundo como poder jurídico. En lo que respecta el poder de hecho se refiere al poder que se tiene sobre las cosas, el dominio inmediato, sin que exista algún derecho para eso, no nace de ninguna ley, se tiene el bien quien la posee mas no quien la ley establece que deba tenerla. Mientras que, en el poder jurídico, tiene que ver en el derecho que se tiene o que la ley misma le otorga a la persona, aunque sea despojado de ese bien, no se pierde el derecho posesorio sino por la ley misma.

La posesión tiene dos elementos esenciales constitutivos como son el animus y el corpus, elementos implícitos que son necesarios para que exista la posesión de la cosa

Para María Cristina Puentes Clinas (2008) menciona que:

La posesión lleva implícitos dos elementos: el uno corporal (corpus o factum), la tenencia de la cosa, y el otro intelectual (animus, domini, animus rem sibi habendi o simplemente animus), el ánimo de señor o dueño. Estos dos elementos deben coexistir para hablar de posesión. Caso contrario, nos encontramos frente a la figura de la mera tenencia. Si bien tenencia y posesión pueden identificarse por la “apariencia del dominio”, lo que las aleja es el elemento subjetivo, la ausencia o presencia del reconocimiento del dominio ajeno y la actitud de dominio propio. (pág. 68)

El corpus hace referencia a ese conjunto de actos materiales que se efectúan para constituir la posesión, el goce, uso de los bienes, en el corpus resalta mucho el poder físico que se tiene sobre las cosas. El animus es el elemento de carácter subjetivo es el reflejo de la intención o voluntad de las personas con el propósito de llegar a ser propietario de ese bien, el lograr ser el mero dueño de las cosas. Sin estos dos elementos no es posible hablar de la posesión y su esencia en sí.

La posesión se la puede clasificar por su calidad, origen y por sus efectos. Tenemos a la posesión útil donde encontramos a la posesión regular que conduce a la prescripción ordinaria y a la posesión irregular que se direcciona a la prescripción extraordinaria y en la posesión inútil que son las viciosas, tenemos a la posesión violenta y la posesión clandestina

TABLA #1
CLASES DE POSESIÓN ART. 717 CÓDIGO CIVIL

POSESIÓN REGULAR	POSESIÓN IRREGULAR
Se llama posesión regular la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión	Se puede ser, por consiguiente, poseedor regular y poseedor de mala fe, como viceversa el poseedor de buena fe puede ser poseedor irregular.

Fuente: Código Civil

Elaborado: Vicente Berrones y Evelyn González

De acuerdo con el Código Civil Ecuatoriano artículo 724, las posesiones viciosas son la violenta y la clandestina. El término viciosa en su sentido elemental significa que padece o causa vicio, algún defecto, que existe algún daño o defecto físico, hay mala calidad. Con

ello se puede manifestar que las posesiones viciosas son aquellas que tienen algún efecto, error o vicio.

**TABLA #2
POSESIONES VICIOSAS**

POSESIONES VICIOSAS	
POSESION VIOLENTA	POSESION CLANDESTINA
<p>Art 725.- Posesión violenta es la que se adquiere por la fuerza. La fuerza puede ser actual o inminente.</p> <p>El principal componente de este tipo de posesión es la fuerza mencionándose una fuerza actual e inminente, refiriéndonos a la fuerza actual que se presenta por medios compulsivos, cuando se arrebatan las cosas de manera violenta como los golpes y las agresiones físicas. La fuerza inminente para que logre viciar la posesión debe ser injusta, ilegítima, determinante y grave.</p>	<p>Art 728.- Posesión clandestina es la que se ejerce ocultándola a los que tienen derecho para oponerse a ella.</p> <p>La posesión clandestina versa en el ocultamiento de la posesión que se tiene sobre una cosa. Se ejecuta este tipo de posesión viciosa para que aquellos que tienen derechos sobre alguna cosa no puedan alegar ser dueños de ellas, no puedan reclamarla, debido a que no saben en el poder de quien se encuentra aquel bien.</p>

Fuente: Código Civil

Elaborado: Evelyn González y Vicente Berrones

2.1.10.- Elementos de la Posesión

La posesión necesita dos elementos indispensables para configurarse y estos son: el corpus y el animus. Estos elementos establecen por un lado ese poder efectivo sobre la cosa que se posee y por el otro existe aquella intención de ejercer dicho poder como dueño de esa cosa. Y los elementos de la posesión son los siguientes:

El Corpus o Elemento Material

Se puede mencionar que el corpus o elemento material es aquel poder o inclusive aquella relación de señorío, el poder que se tiene sobre una cosa, ese conjunto de actos que realiza el poseedor sobre bienes que considera suyos.

Consiste en la tenencia, la relación objetiva o poder de hecho (factus) sobre la cosa, que otorga al detentador la posibilidad física de disponer de ella. Este componente se da sin lugar a duda mientras el poseedor tiene efectivamente aprehendida la cosa, bajo su poder inmediato y directo, como cuando viste su traje, ocupa la vivienda o conduce su automóvil. Este poder sobre la cosa se manifiesta típicamente en la relación material que el sujeto tiene

con ella, pero no se agota allí porque también hay corpus cuando subsistiendo el poder de hecho esa relación no está visible.

El corpus está presente cuando el poseedor expresa por medio de acciones su poder sobre esa cosa, es pues el conjunto de actos materiales que el poseedor lleva realizando continuamente. el corpus constituye la manifestación visible de la posesión que se tiene sobre ese bien, pues sigue estando presente aun cuando solo se puede tener en parte la cosa, a pesar de que no está del todo esos bienes en nuestras manos, el poseedor sigue conservando el poder de dominio que le permite seguir disponiendo de sus bienes, aunque no este físicamente presente. Haciendo énfasis al ejemplo señalado en principio, Parraguez sobre el traje, la vivienda y el automóvil, si el poseedor tiene guardado su traje, no ocupa su vivienda, porque no se encuentra en ese momento en ella o si deja parqueado su automóvil durante su jornada laboral o durante cualquier otra actividad, eso no es fundamento para que pierda el corpus de sus bienes, porque sigue existiendo corpus cuando persistiendo aquel poder de hecho la relación poseedor- objeto no está visible.

Luis S. Parraguez Ruiz (2018) argumenta que: “no por ello pierde el corpus y la posesión, aunque se haya roto transitoriamente la conexión material sujeto-cosa, pues a pesar de esa desconexión el poseedor conserva la potestad de hecho sobre ella.” (pág., 345-346) Tal y como se hace referencia en el Código Civil, los bienes muebles aquellos no se pueden entender perdidos mientras se hallen bajo el poder del poseedor, a pesar de que el mismo ignore accidentalmente de su respectivo paradero.

El Animus o Elemento Subjetivo

Este elemento está determinado por la intención del poseedor de actuar como dueño y señor del bien, también es la intención de excluir a terceros sobre el uso y disfrute de ese mismo bien.

Luis S. Parraguez Ruiz (2018) determina que:

Es el elemento psíquico, de voluntad que existe en la persona, por el que se califica y caracteriza la relación de hecho; sirve, por así decirlo, de respaldo a los actos posesorios ejercidos sobre la cosa; es la voluntad de tener la cosa para si de modo libre e independiente de la voluntad de otra persona y en función del derecho correspondiente; es la voluntad de conducirse como propietario sin reconocer dominio alguno." (pág., 346)

Se puede hacer mención que el animus viene a ser aquella voluntad de tener la cosa para sí mismo, como dueño absoluto de ella, sin reconocer siquiera el derecho de un tercero para

ser el único poseedor de ese bien. Es preciso señalar que el animus es un componente fundamental, que permite diferenciar al poseedor de un mero tenedor, debido a que el tenedor es el que tiene un bien y reconoce el dominio ajeno del mismo, es así como en la tenencia sobresale solo un elemento que es el corpus.

El animus, es un elemento determinante pues este actúa transformando la detentación en posesión, pues es como ya se mencionó aquella voluntad de tener la cosa para sí mismo, este elemento subjetivo es el que le da ese sentido jurídico a la tenencia de las cosas, para luego convertirse en posesión.

2.1.11.- Teorías de la Posesión

Teoría Subjetiva o de la Voluntad de Savigny

Savigny jurista alemán construye la teoría subjetiva o de la voluntad acerca de la posesión, donde encuentra elementos indispensables como lo son el animus y el corpus, donde el corpus es la manifestación física de las cosas, objetos o bienes, menciona que para que el corpus en si se transforme o llegue a ser posesión, necesita de la voluntad de poseer como propio los objetos porque para ser digno poseedor del bien, es fundamental considerar el tener aquellas cosas para una persona en calidad de dueño, sin la necesidad de reconocer a otras personas como propietarios, Savigny a través de su teoría fundamenta aquella capacidad que tiene el individuo de poder sacar beneficios aquel bien que tiene en su poder, para disfrutar ante los ojos de la sociedad que este es poseedor del bien.

Larrea Holguín (1998) en su libro menciona lo siguiente:

Savigny afirma que para que haya posesión se requiere que la voluntad del bien que tiene la cosa sea una voluntad de dueño (animus domini). Si el que tiene la cosa, no se halla en una simple relación física de contigüidad, sino que la tiene para sí (animus rem sibi habendi), entonces es poseedor. Si faltara dicho ánimo, sería simplemente tenedor. (pág. 70)

Larrea hace mención de que, el que tiene en su poder la cosa, debe tener voluntad de dueño, que debe poseer el bien para sí mismo y a la vez debe actuar como propietario de ese bien, tener ese objeto, cosa o bien y desde el principio empezar a tratarla como suya. La relación entre el sujeto y la cosa que este tiene debe ser una relación de contigüidad, de cercana inmediatez, para así considerarse poseedor, si no existiese el animus, solo se considera como un simple tenedor, no ejerce sobre la cosa como dueño de esta, solo tiene la tenencia, mas

no la posesión. Por ello Savigny manifiesta que el sujeto debe de exteriorizar ese deseo de ser señor y dueño de las cosas.

Teoría Objetiva de Ihering

Opuesta a la teoría subjetiva de Savigny, esto se debe a que Ihering considera al corpus y animus de manera distinta.

Ihering define al corpus como la forma de poder resaltar al animus a través de un conjunto de hechos que servirán para que sobresalga las intenciones que tiene los sujetos de apropiación de los bienes, de esta forma se puede apreciar esa aproximación a la que se quiere llegar sobre la propiedad, es debido a esto que Ihering concibe a la posesión ya como un mero derecho inherente para los sujetos debido a que para él la posesión es la propiedad misma

El doctor Larrea Holguín (1988) hace mención lo siguiente:

La teoría objetiva, en cambio, se atiende más a los hechos y da mayor trascendencia al corpus que al animus, hasta el punto de que este puede parecer totalmente subordinado, aunque no necesario. Ihering sostiene que no pueden dividirse propiamente el llamado “corpus” y el “animus”. Solamente se los puede distinguir mentalmente. En la realidad toda verdadera detentación de la cosa supone la intención de tenerla y reúne necesariamente la materialidad y la voluntad, de modo que no cabe “corpus” sin “animus” ni viceversa. Resulta así elemento preponderante de la posesión, la tenencia o corpus, ya que sí realmente existe tenencia habrá también posesión. (pág. 71)

Para Ihering el corpus hace referencia al comportamiento que el sujeto tenga respecto de las cosas con referencia al actuar del mero propietario a quien la ley reconoce su respectivo derecho de propiedad. El autor hace mención de que no cabe corpus sin animus, de igual forma no cabe animus sin corpus, es indispensable que estos elementos tan esenciales en la posesión se configuren, se complementen entre sí, por un lado, el animus permite que se actúe como titular del derecho en este caso la propiedad y que este derecho sea reconocido y respetado por la comunidad en general, por otro lado, el corpus debe encargarse de realizar y llevar a cabo actos que ayuden a conservar el bien

2.1.12.- Diferencia entre Invasión y Posesión

En el Código Civil está determinado el derecho de la posesión de un bien que da la potestad de quien funge como posesionario de tener el dominio del bien o cosa, pero también en este código existe la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, a través de este medio

legal que se puede perder el dominio de un bien que forma parte de un patrimonio. La posesión como consecuencia jurídica, para muchos profesionales del derecho sigue siendo un tema de investigación y discusión, aunque generalmente se considera que es el poder de poseer una cosa corporal como señor y dueño y para ello se requiere que existe animus y corpus, que exista el ánimo de poseer una cosa.

Mientras que la invasión es aquella considerada ilegal, es un delito cuyo propósito principal es invadir una propiedad, usándola y ocupándola para su uso personal, sin la autorización del legítimo propietario. La invasión puede hacerla cualquier persona que llega de manera inesperada ya sea un bien inmueble, terreno o predio, ejerciendo derechos sobre las mismas. Que en el momento que un tercero invade una propiedad ajena, sin el consentimiento del dueño legal, está infringiendo las leyes, y por ende está generando vulneración al derecho del propietario sobre su propiedad.

Por lo tanto podemos asegurar que la posesión al estar determinada en el Título XIV del Código Civil Ecuatoriano, como las acciones posesorias, son figuras que cumplen con los parámetros legales, la normativa mencionada crea un mecanismo que protege o salvaguarda a quien se posesiona en un bien inmueble, lo contrario a la invasión, que es una figura ilegal que genera una problemática social, el Estado es el encargado de generar los mecanismos necesarios, ya sea mediante las normativas pertinentes, para evitar que la invasión siga perjudicando el derecho de propiedad que posee el legítimo propietario, es por lo mencionado con anterioridad que se evidencian diferencias que existe entre la posesión y la invasión.

Primero se debe conocer que la posesión es considerada un derecho real, debido a que está amparado por la constitución y Código Civil, para ello quien aparece como poseionario debe demostrar que está capacitado para ostentar el derecho de poseer el bien. Generalmente no se investiga a quién está posesionado de un bien o cosa, especialmente si posee o no el título de propiedad de ese bien, porque se considera que es el legítimo propietario del inmueble o que posee un derecho otorgado legalmente. Quién funge como invasor no permite que el legítimo propietario haga uso de un bien de su propiedad. Además, es importante recalcar que el poseedor, sea de cualquier manera que haya adquirido un bien, ya sea de buena o de mala fe, siempre estará protegido por la ley, que es imposible un estado de hecho, que nadie puede cambiarlo.

Es importante recalcar que un invasor no es lo mismo que un poseedor, no tienen la misma facultad para ejercer un derecho sobre un bien o una propiedad, que la normativa le da derechos al poseedor, por lo tanto, la posesión está regulada, mientras que la invasión no está reconocida, más bien, es lo contrario es una acción que afecta a un derecho. Es importante hacer hincapié que, sin importar que la persona habite en un bien y desempeñe actividades cotidianas por un lapso de tiempo, si no tiene titularidad sobre la propiedad, no existe posesión.

Aunque en el Ecuador en muchas ocasiones la percepción que se tiene sobre que la invasión es ilegal, al pasar los años, y depende mucho como el Estado maneja esta situación, las invasiones se convierten en posesiones y hasta en propiedad, de quien las haya enajenado.

2.1.13. La Mera Tenencia

Es preciso tener un concepto claro de la tenencia y para ello es fundamental reproducir el concepto según el Art. 729 del Código Civil que menciona “Se llama mera tenencia la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño”, esto hace referencia a que, el mero tenedor, solo tiene el corpus, mas no el animus recalando que estos elementos constituyen conjuntamente la posesión, la mera tenencia es también llamada como posesión precaria, pues en ella se reconoce el dominio ajeno.

Para Gómez Guarnizo Mauricio (2014) argumenta que la tenencia es:

La tenencia es la base material, que unida al ánimo de señor y dueño produce la posesión. Cuando no hay o no puede haber dicho ánimo de señor o dueño, nos encontramos ante la mera tenencia. La tenencia no da lugar a acción posesoria, ni sirve para adquirir las cosas por prescripción, ya que éstas son características propias de la posesión. (pag,79)

La mera tenencia es única y exclusivamente la potestad que tiene una persona sobre una cosa o un bien inmueble como ánimo de señor y dueño, cuando un individuo ejerce posesión. La mera tenencia impide que exista acción posesoria, por lo que, por ningún motivo, esta permite que un ciudadano adquiera una propiedad o bien inmueble por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio. Por ende, la mera tenencia y la posesión son totalmente diferentes y para que cada una se haga efectiva debe cumplir los requisitos que la posesión y la mera tenencia requieran.

Es en cuanto que la mera tenencia, se caracteriza por el disfrute de algún bien, sin la intención de adquirir la propiedad de este, debido a que el tenedor reconoce que aquella propiedad le pertenece a otra persona.

2.1.14. El Dominio como Derecho Real

El dominio es aquella facultad absoluta que tiene alguien sobre las cosas, como este poder se ejecuta sobre las cosas el dominio coincide con la propiedad. Es menester mencionar lo que establece el Código Civil acerca del dominio en su artículo 599 “El dominio, que se llama también propiedad, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social”

El derecho de dominio es aquel derecho real que se le atribuye a su titular sobre una cosa, sea este corporal, mueble o inmueble con carácter exclusivo, este derecho le pertenece únicamente al dueño, por ello terceros están en la obligación de respetarlo. El derecho de dominio faculta al titular de usar, gozar y disponer de un bien sin perjuicios de derechos de terceras personas. El dominio es un derecho absoluto en el sentido de que actúa frente a todos, tal y como los demás derechos reales, esta cualidad singular en el dominio no quiere decir que el titular tenga ese poder, o que esa potestad sobre las cosas no tenga límite alguno, siendo pues una facultad poderosa necesariamente debe estar bajo las restricciones y acotaciones que hace la respectiva ley.

El dominio es fundamental en el ejercicio del derecho de la propiedad, esto se debe a que es un derecho real sobre un bien mueble o inmueble, que otorga la potestad de usar, gozar y disponer de dicha propiedad, siguiendo las reglas e indicaciones que la normativa pertinente determina, siguiendo siempre los lineamientos tanto para el derecho individual, derecho social y derecho ajeno, la posesión siempre será un factor fundamental y esencial con relación al dominio que posee cada persona.

Por lo tanto, el dominio otorga facultades importantes a cada persona titulares de un bien para que las ejerzan en las propiedades o bienes muebles o inmuebles en base a los derechos que se les confiere según lo estipulado en la legislación, como ejercer el goce, uso y disposición de la cosa. Usar hace referencia a darle un uso adecuado al bien o propiedad, Gozar es la facultad que tiene cada persona de disfrutar de la propiedad o lo que genera el bien inmueble y Disponer, permite al propietario prescindir o hacer lo que crea conveniente con su propiedad.

El dominio brinda beneficios importantes mediante la ley como un control absoluto, que el propietario legítimo, podrá usar y disponer de sus bienes, ejerciendo un control total y

absoluto sobre su propiedad; también posee seguridad jurídica, existe una normativa o base legal que ampara el derecho de propiedad de los legítimos propietarios frente a personas indebidas, que quieran apropiarse de los bienes que nos les pertenece; y por último la facilidad de transmisión, que permite a los propietarios transmitir sus bienes ya sea por herencia, ventas y donaciones.

Facultades del dominio

Conforme a la tradición romana el dominio como tal otorga facultades materiales u jurídicas. Respecto a las facultades jurídicas Parraguez (2018) “los actos jurídicos mediante los cuales se persigue la utilidad civil de la cosa; es decir la potestad para celebrar actos o negocios jurídicos sobre el bien” (pg. 244)

Las disposiciones o facultades jurídicas básicamente actos mediante el cual se refleja la capacidad que tienen los titulares de llevar a cabo negocios jurídicos que involucran el dominio de las cosas.

Parraguez (2018) nos menciona sobre la disposición del propietario:

El propietario también puede disponer de la cosa en un sentido puramente jurídico, es decir, sin atentar contra su integridad material, mediante la celebración de negocios jurídicos que transfieren su dominio (como ocurre con la tradición), o sirven para transferirlo (que es el caso de un contrato de compraventa), o que constituyen sobre ella otros derechos reales a favor de terceros (por ejemplo, usufructo, servidumbre, hipoteca, etc.). (pág. 246)

En la cita anterior Parraguez desde el punto de vista legal, hace mención que la ley otorga al propietario de un bien inmueble el derecho de realizar cualquier transacción, ya sea una venta o transferencia de un bien de su propiedad a un tercero, si él así lo deseara, lo que la ley no le permite al propietario es afectar o hacer algo que provoque la destrucción material de ese bien. En lo que respecta a las facultades materiales están presentes las de uso, goce y disposición que se tiene sobre las cosas.

Parraguez Ruiz (2018) menciona establece acerca del aspecto material de la propiedad:

Los actos relacionados con el aspecto material de la propiedad, también llamados actos de goce y de disposición material; o sea, aquellos que puede realizar el propietario para obtener las ventajas económicas de la cosa: usarla, gozar de sus frutos y disponer materialmente de ella (pág. 243)

La Facultad de Usar la Cosa (usus o ius utendi)

Luis S. Parraguez Ruiz (2018) en su libro el régimen jurídico de los bienes establece que:

El propietario tiene, en primer lugar, la facultad de destinar la cosa para la finalidad que le es propia o natural. La facultad de uso es conceptualmente distinta a la de aprovechamiento de los frutos de la cosa, cuestión que ciertamente carece de importancia cuando se analizan estas potestades mientras permanecen radicadas en la persona del propietario, porque a este también les corresponde el derecho a los frutos. (pag,244)

Se puede analizar que en cuanto a la facultad que tiene el propietario de una cosa existen dos posiciones fundamentales, la primera es que le da el derecho de hacer uso de ella o, darle el destino que él considere conveniente, además, que el propietario también tiene la potestad de beneficiarse de todo lo que produzcan los bienes o cosa que posee. La segunda alternativa viene a ser cuando el propietario transfiere uno de los bienes que posee a otra persona, ya no tiene derecho a percibir nada de lo que produzca ese bien, que va a carecer de ese derecho.

La Facultad de Disfrutar de la Cosa (fructus o ius fruendi)

Al analizar sobre la importancia del derecho de dominio, que es la facultad que tiene el propietario de una cosa de gozar de ese derecho, de beneficiarse de lo que posee y todo aquello que produzca ese bien. Así también debemos conocer sobre la constitución de los derechos reales como el usufructo, el uso y la servidumbre. Los frutos que le produzca un bien son naturales y civiles. Los naturales provienen de la naturaleza y los civiles vienen a ser lo que se percibe el propietario o dueño de una cosa a cambio del uso o goce de otra persona. La nuda propiedad viene a ser cuando una persona es propietaria de un bien, pero no puede hacer uso de ella.

Según Luis S. Parraguez Ruiz (2018) determina que:

El concepto de disfrute (o goce) de una cosa tiene en el derecho una fiel correspondencia con su sentido etimológico, es decir, se refiere específicamente al aprovechamiento de los frutos que la cosa produce. Es importante llamar la atención, sobre el hecho de que se trata de una facultad que forma parte del contenido del derecho de dominio y no de un derecho distinto de éste; y si, a pesar de ello, se pretende asimilar los conceptos de facultad y derecho, digamos que en ningún caso se trata de un derecho real autónomo, diferente del derecho de dominio. (pág., 244,245)

La Facultad de Disposición Material (abusus o ius abutendi)

Luis S. Parraguez Ruiz (2018) establece lo siguiente acerca de las facultades del dominio:

La última y más radical de las facultades que el dominio confiere al propietario, es la de disponer material o físicamente de la cosa, lo que comprende la potestad para destruirla, transformarla o degradarla. Se trata de una prerrogativa bastante cuestionada y, de hecho, generalmente restringida por una serie de consideraciones de innegable contenido social. la Ley de patrimonio cultural prohíbe al propietario destruir, deteriorar, adulterar y sacar del país los bienes de su dominio que integran este patrimonio, y hacer reparaciones, restauraciones y modificaciones en dichos bienes sin autorización del Instituto de Patrimonio Cultural, etc. (pág., 245)

El propietario de un bien tiene una facultad más rigurosa, que es el poder que posee para hacer lo que el crea conveniente con sus bienes, ya sea destruirlos o cambiarlos, pero siempre respetando las leyes, que tiene que actuar conforme a lo que exigen nuestras leyes y de acuerdo con la especie de bien, si posee un predio donde hay árboles, no puede disponer de ellos porque tendrá acoger lo que estable la Ley de Patrimonio Cultural, que es la ley que regula los bienes considerados como patrimonio, que son bienes intransferibles e inalienables.

2.1.15.-Patrimonio Familiar

Es preciso definir desde el punto de vista jurídico lo que es el patrimonio, aquel conjunto de facultades y de deberes vinculados con el dinero que posee una persona. El conjunto de deberes, derechos y obligaciones correspondientes a las personas mismos que están integrados también de bienes, cargas y obligaciones que contienen un valor pecuniario. Existen variadas concepciones acerca del patrimonio, conceptos que derivan desde el ámbito jurídico, económico, cultural y contable, sin embargo, es preciso mencionar una acepción más acorde al derecho, pues en si el patrimonio es un conjunto de relaciones jurídicas, un vínculo económico- social de una persona que tiene una utilidad económica considerable, misma que es capaz de generar dinero, por ello están constituidos por activos y pasivos.

Es preciso mencionar que el patrimonio nace con la existencia de la persona, es por ello por lo que no se extingue por la desaparición del sujeto, ni con su muerte, ni la de la persona jurídica u otras causales que puedan dar fin a la esencia de la persona, el patrimonio a pesar de estas causales queda conformado de herederos, causahabientes, debido a ello el patrimonio es transmisible en el mundo de las personas naturales. Ahora bien, hablar del patrimonio familiar es referirse a un derecho real que reside en un poder jurídico, que comparten los miembros de la familia, este patrimonio en si se lo utiliza para habitar, usufructuar de manera comunitaria.

En otras palabras, el patrimonio familiar es aquella afectación de un bien inmueble que sirve como vivienda para los miembros de la familia o puede darse el caso también que estos bienes familiares patrimoniales estén destinados a la agricultura, artesanía o cualquier otra actividad comercial con el objetivo de generar ingresos económicos suficientes a beneficio familiar. El patrimonio familiar es inembargable, inalienable y transmisible por herencia. Larrea Holguín (2008) sobre el patrimonio familiar establece que:

El patrimonio normalmente corresponde a un conjunto de personas (solo excepcionalmente puede pertenecer a un solo sujeto), y ese conjunto de personas forman una familia; sin embargo, el titular del derecho, la familia, no es una persona jurídica, sino que ejercita el derecho de una manera original, a través de un administrador y perciben los miembros de modo directo los beneficios de la habitación, uso y goce de las cosas. (pág., 622)

Los bienes que competen al patrimonio familiar, es perteneciente solamente a una sola persona, sin embargo, los demás miembros de la familia ejercen este derecho real de una manera original, el patrimonio familiar está constituido con el fin de proveer a los beneficiarios el derecho de uso y goce sobre dicho bien.

Una finalidad excepcional del patrimonio familiar es que constituye el beneficio de los miembros de la sociedad, la importancia de asegurar su morada y el respectivo sustento de los denominados entonces beneficiarios.

El patrimonio familiar está reconocido en la constitución del Ecuador en su artículo 69 numeral 2, donde establece una característica importante que refiere a que el patrimonio familiar es inembargable, especificando que los bienes que están constituidos bajo esta institución no pueden ser sujetos de retención judicial, que no puede ser el pago de una deuda que se le debe a un acreedor, no es retención en la nómina del deudor, puesto que es también un derecho personal.

Clases de Patrimonio Familiar.

Es importante mencionar las clases de patrimonio familiar que establece la legislación ecuatoriana, siendo estas:

Patrimonio familiar voluntario: conocido también como patrimonio familiar por acto entre vivos, se refiere a la actuación de los respectivos propietarios de bienes inmuebles que han decidido constituir sobre estos bienes el patrimonio familiar voluntario, con el fin de beneficiarse y beneficiar a sus demás miembros familiares, este es a la vez un acuerdo de

voluntades que coadyuva a los cónyuges el constituir el respectivo patrimonio familiar sobre sus respectivos bienes, este patrimonio se lleva a cabo por medio de escritura pública o la respectiva autorización judicial.

Patrimonio familiar legal: conocido como patrimonio cultural *Ipsa Iure*, este tipo de patrimonio se caracteriza debido a que determinados bienes raíces se constituyen por mero mandato de la ley y de pleno derecho patrimonial familiar. Dentro de este patrimonio están constituidos los bienes inmuebles adquiridos por medio de créditos otorgados por entidades financieras públicas, este patrimonio se encuentra regulado en diferentes leyes como lo son: la Ley Orgánica de Economía Popular y Solidaria y Ley de Seguridad Social de la Policía Nacional del sector financiero. De lo mencionado se puede indicar que la respectiva constitución del patrimonio familiar legal es *IPSO IURE* que significa por virtud del derecho, que al estar inmersa en la respectiva normativa su constitución es el resultado del acto jurídico de un préstamo en las cooperativas

2.2.-MARCO LEGAL

2.2.1. Constitución de la República del Ecuador

En el año 2008 la Constitución de la República del Ecuador fue aprobada mediante la Asamblea constituyente en Manabí-Montecristi y entro en vigor el 20 de octubre del 2008 durante el periodo del presidente Rafael Correa una vez que fue publicada en el registro oficial 449. A lo largo de la historia Ecuador ha tenido 20 Constituciones, las que, a diferencia en la Actual Constitución, omitían el reconocimiento a la plurinacionalidad, en dicha constitución se fortalece el rol del Estado en la economía y la función de los poderes públicos, así como la participación ciudadana, es importante recalcar que la Constitución del 2008 cuenta con 444 artículos.

A continuación, se detallará el articulado constitucional en el que determinará la naturaleza normativa del trabajo de investigación:

Art. 1.- El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico. Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada. La soberanía radica en el pueblo, cuya voluntad es el fundamento de la autoridad, y se ejerce a través de los órganos del poder público y de las formas de participación directa previstas en la Constitución. Los recursos naturales no renovables del territorio del Estado pertenecen a su patrimonio inalienable, irrenunciable e imprescriptible.

El Ecuador siendo un país donde impera la democracia, su soberanía radica en la voluntad del pueblo, quien es el encargado de fiscalizar los poderes públicos que dirigen el país, de acuerdo a su contenido, las autoridades y el Estado tienen la obligación velar, respetar y garantizar cada uno de los derechos contemplados en la constitución, derechos que son inalienables, imprescriptibles e irrenunciables para cada ciudadano, por lo que es necesario cuidar que estos derechos no se vulneren, además el estado constitucional tiene la obligación de buscar igualdad, justicia y equidad, por lo que las autoridades y los gobernantes tienen como objetivo de no caer en arbitrariedades en los casos administrativos.

Art. 11.- El ejercicio de los derechos se regirá por los siguientes principios:

1. Los derechos se podrán ejercer, promover y exigir de forma individual o colectiva ante las autoridades competentes; estas autoridades garantizarán su cumplimiento.

2. Todas las personas son iguales y gozarán de los mismos derechos, deberes y oportunidades. Nadie podrá ser discriminado por razones de etnia, lugar de nacimiento, edad, sexo, identidad de género, identidad cultural, estado civil, idioma, religión, ideología, filiación política, pasado judicial, condición socio-económica, condición migratoria, orientación sexual, estado de salud, portar VIH, discapacidad, diferencia física; ni por cualquier otra distinción, personal o colectiva, temporal o permanente, que tenga por objeto o resultado menoscabar o anular el reconocimiento, goce o ejercicio de los derechos. La ley sancionará toda forma de discriminación. El Estado adoptará medidas de acción afirmativa que promuevan la igualdad real en favor de los titulares de derechos que se encuentren en situación de desigualdad.

3. Los derechos y garantías establecidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales de derechos humanos serán de directa e inmediata aplicación por y ante cualquier servidora o servidor público, administrativo o judicial, de oficio o a petición de parte. Para el ejercicio de los derechos y las garantías constitucionales no se exigirán condiciones o requisitos que no estén establecidos en la Constitución o la ley.

Los derechos serán plenamente justiciables. No podrá alegarse falta de norma jurídica para justificar su violación o desconocimiento, para desechar la acción por esos hechos ni para negar su reconocimiento.

4. Ninguna norma jurídica podrá restringir el contenido de los derechos ni de las garantías constitucionales.

5. En materia de derechos y garantías constitucionales, las servidoras y servidores públicos, administrativos o judiciales, deberán aplicar la norma y la interpretación que más favorezcan su efectiva vigencia.

6. Todos los principios y los derechos son inalienables, irrenunciables, indivisibles, interdependientes y de igual jerarquía.

7. El reconocimiento de los derechos y garantías establecidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales de derechos humanos, no excluirá los demás derechos derivados de la dignidad de las personas, comunidades, pueblos y nacionalidades, que sean necesarios para su pleno desenvolvimiento.

8. El contenido de los derechos se desarrollará de manera progresiva a través de las normas, la jurisprudencia y las políticas públicas. El Estado generará y garantizará las condiciones necesarias para su pleno reconocimiento y ejercicio. Será inconstitucional cualquier acción u omisión de carácter regresivo que disminuya, menoscabe o anule injustificadamente el ejercicio de los derechos.

9. El más alto deber del Estado consiste en respetar y hacer respetar los derechos garantizados en la Constitución.

El Estado, sus delegatarios, concesionarios y toda persona que actúe en ejercicio de una potestad pública, estarán obligados a reparar las violaciones a los derechos de los particulares por la falta o deficiencia en la prestación de los servicios públicos, o por las acciones u omisiones de sus funcionarias y funcionarios, y empleadas y empleados públicos en el desempeño de sus cargos. El Estado ejercerá de forma inmediata el derecho de repetición en contra de las personas responsables del daño producido, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, penales y administrativas. El Estado será responsable por detención arbitraria, error judicial, retardo injustificado o inadecuada administración de justicia, violación del derecho a la tutela judicial efectiva, y por las violaciones de los principios y reglas del debido proceso. Cuando una sentencia condenatoria sea reformada o revocada, el Estado reparará a la persona que haya sufrido pena como resultado de tal sentencia y, declarada la responsabilidad por tales actos de servidoras o servidores públicos, administrativos o judiciales, se repetirá en contra de ellos.

La constitución de la República del Ecuador promueve una gama de derechos fundamentales que son esenciales para el desarrollo pleno de sus ciudadanos, derechos que avalan, una sociedad más equitativa y justa, pero sobre todo promueve como deber primordial el proteger la dignidad del ser humano como valor supremo y fundamento del ordenamiento jurídico. El artículo once pone de manifiesto que los derechos de las personas son también límites de poder y por ello no pueden ser violentados por ninguna autoridad bajo ningún justificativo legislativo y que es deber del estado hacer efectivo el ejercicio máximo de estos derechos. Es importante hacer mención que la constitución protege a todas las personas sin discriminación alguna, todos los ciudadanos nacionales y extranjeros son iguales ante la ley y por ello son acreedores de garantías que ayuden al pleno ejercicio de sus derechos.

Art. 66, numeral 2 y 26.- Se reconoce y garantizará a las personas: 26. 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.

El derecho de la propiedad al estar reconocido en la Constitución es de estricto cumplimiento por todos los ciudadanos ya sean personas naturales o jurídicas, por lo tanto el Estado, es el responsable de garantizar de que no exista vulneración de este derecho, es importante recalcar que el derecho de la propiedad es un derecho inalienable de toda persona siempre que cumpla aspectos esenciales como lo son la función y responsabilidad social y ambiental,

y es el Estado el encargado de adoptar políticas públicas necesarias que van dirigidas a que se proteja y se respete los derechos de cada una de las personas, y así puedan tener libre acceso a este derecho.

Sección sexta Hábitat y vivienda.

Art. 30.- las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.

Cada uno de los ciudadanos ecuatorianos poseen derechos en base al Buen Vivir y así lograr que cada persona pueda tener una vida digna, en este caso para que pueden tener un hábitat seguro y una vivienda adecuada, es primordial, que se garantice el derecho de propiedad de cada ciudadano, un derecho que permitirá satisfacer las necesidades de cada persona, tomando en cuenta que la propiedad no solo se basa en ser un derecho sino que genera deberes para sus propietarios, tomando en consideración que su situación social y su economía no son obstáculos para gozar de estos derechos fundamentales.

Sección segunda Tipos de propiedad

Art. 321.- 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.

Este artículo garantiza el derecho de propiedad que cada ciudadano posee, derecho que deberá ser respetado sin importar la situación en la que se encuentre, protegiendo que la propiedad no sea despojada de su legítimo propietario, debido que es algo que ya le pertenece y cuenta con pruebas legales, y es el legítimo propietario el único de usar, gozar y disponer de cada una de sus propiedades. Que no solo es un derecho protegido por las leyes nacionales, sino también por instrumentos internacionales.

2.2.2.- Derechos Humanos

El 10 de diciembre de 1948, fue proclamada la declaración universal de los derechos humanos, por la Asamblea General de Naciones Unidas, en París, tiene el objetivo de proteger los derechos que posee cada persona a nivel mundial, a través de 30 artículos, y es que los derechos humanos son inalienables, que son derechos a los que no se pueden renunciar y mucho menos nadie podrá despojarlos a otra personas, la importancia de estos derechos es preservar el orden social, que cada individuo tenga una vida digna y el desarrollo integral de cada persona.

Los derechos humanos son indispensables para cada ciudadano que promueve un extenso desarrollo y brinda las garantías necesarias en cuanto a la libertad, un ambiente sano, una vida digna, igualdad entre individuos, salud y religión.

Art. 17.- 1. Toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente. 2. Nadie será privado arbitrariamente de su propiedad

Este artículo protege el derecho de propiedad que cada ciudadano posee, derecho que deberá ser respetado sin importar la situación en la que se encuentre, garantizando que la propiedad no sea despojada de su legítimo propietario, debido que es algo que ya le pertenece y cuenta con pruebas legales, y es el legítimo propietario el único de usar, gozar y disponer de cada una de sus propiedades. Que no solo es un derecho protegido por las leyes nacionales, sino también por instrumentos internacionales.

2.2.3.- Declaración de los Derechos del Hombre y Ciudadano 1789

El 26 de agosto de 1789 la Asamblea Nacional Constituyente francesa aprobó la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano, convirtiéndose en un legado fundamental de la Revolución Francesa; misma que tiene un valor universal, y constituyó la base de la Declaración de las Naciones Unidas en 1948.

La declaración de los derechos del hombre y ciudadano pone de manifiesto que los derechos a la libertad, a la propiedad, la seguridad y la resistencia a la opresión son derechos naturales e imprescriptible: son naturales debido a que aquellos son atributos y preceptos que el ser humano posee por el simple hecho de serlo, su fundamento está en la condición humana. Son imprescriptible porque estos derechos son para toda la vida, no tienen caducidad, por ningún motivo, ni circunstancia.

De este instrumento internacional, se fundamenta la importancia del derecho a la propiedad como un derecho natural e imprescriptible del hombre en los siguientes artículos.

Artículo 2.- La finalidad de cualquier asociación política es la protección de los derechos naturales e imprescriptibles del Hombre. Tales derechos son la libertad, la propiedad, la seguridad y la resistencia a la opresión.

El derecho a la propiedad es considerado como un derecho natural e imprescriptible que tiene todo persona. Natural porque el hombre es acreedor y merecedor de este derecho por el simple hecho de serlo, es un derecho que nace consigo mismo, es un derecho que le da facultades esenciales al ser humano como el de trabajar la tierra para sacarle provecho a la

misma, el de sentarse y constituir pueblos y naciones. Es imprescriptible, porque este derecho no tiene caducidad, no tiene fin, todos sin restricción alguna tienen derecho a la propiedad es un derecho fundamental para el subsistir y desarrollo del hombre en la sociedad, es tan importante y por ello no puede perder ni vigencia, ni mucho menos validez.

2.2.4.- Código Civil

La evolución del hombre con la sociedad ha generado cambios significativos, pues estas transformaciones han otorgado al ser humano deberes y obligaciones que son fundamentos esenciales y necesarios para lograr una convivencia más justa, limitada, pero sobre todo pacífica. Por ello para regular las actuaciones de los hombres en la sociedad, ha sido primordial la creación de textos normativos, la creación de leyes que coadyuven a mejorar las relaciones entre las personas. La creación del Código Civil en la legislación ecuatoriana es tan importante como la misma constitución.

El Código Civil es un conjunto de normas legales unitario, sistematizado y ordenado sobre el Derecho Privado. Por lo tanto, se trata de un texto legal que regula las relaciones civiles entre las personas (tanto físicas como jurídicas). Avalando que, estas son capaces de ejercer derechos y contraer obligaciones dentro del territorio ecuatoriano, fue aprobado el 21 de noviembre de 1857, y rige a partir del 1 de enero de 1861. Este cuerpo legal ha pasado por diversas reformas las cuales han sido codificadas dando hincapié a ocho ediciones distintas pero significativas, la primera edición data de 1860, la segunda edición en 1871, la tercera edición en 1889, cuarta edición de 1930, quinta edición de 1950, sexta edición de 1956, séptima edición de 1970 y octava edición de 2005, actualmente vigente.

El Código Civil Ecuatoriano contiene el fundamento del derecho civil de carácter común en el Ecuador, adaptado del código de Andrés Bello. El Código de Andrés Bello, fundamento sabio del orden civil en muchos países hispanoamericanos, con razón y justicia, ha gozado de autoridad casi inapelable. Fincado en principios universales de convivencia humana y en los postulados de una doctrina ética, arraigada en la cultura de los pueblos nutridos con la savia grecolatina, el Código de Bello se ha mantenido incólume en su esencia, a pesar de los numerosos cambios y vaivenes de la política en los países del Nuevo Mundo.

De este cuerpo normativo se ha podido desprender el análisis de los artículos relacionados a la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio.

Art.2392.- Prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones y derechos ajenos, por haberse poseído las cosas, o no haberse ejercido dichas acciones y derechos, durante cierto tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales. Una acción o derecho se dice que prescribe cuando se extingue por la prescripción.

Se señala a la prescripción como aquel medio idóneo que tienen las personas que se encuentran en posesión pacífica e ininterrumpida de un bien que ha sido descuidado por su legítimo dueño, quien no ha hecho uso y goce de dicho bien avalándose de aquello para poder adquirir el derecho de propiedad de este. a su vez señala aspectos relevantes que el poseedor debe cumplir en primer lugar, pues no basta con alegar posesión este tiene que justificar que se encuentra con ánimo de señor y dueño de aquel bien cumpliendo con los designios que estipula la ley. vale recalcar que ser señor y dueño de un bien es ejercer sobre la cosa, aquellos actos propios correspondientes a un mero propietario, como el respectivo mantenimiento de la cosa y su conservación, así mismo sacar beneficio económico del bien asumiendo responsabilidades que giran en torno a una propiedad

Art. 2405.- La prescripción adquisitiva es ordinaria o extraordinaria.

La prescripción adquisitiva ordinaria de dominio es uno de los modos de adquirir el dominio confiriendo la propiedad del bien inmueble por el simple hecho de haber poseído dicho bien por el tiempo que contempla la ley. el artículo 2408 del mismo cuerpo legal, hace mención el tiempo que debe transcurrir para alegar prescripción ordinaria el cual es de tres años para los bienes muebles y cinco años para los bienes inmuebles, tiempo que debe materializarse desde el inicio de la posesión. es importante hacer énfasis que los bienes muebles son aquellos que pueden transportarse de un lugar a otro, mientras que los bienes inmuebles son todos aquellos que no pueden transportarse a ningún lado.

La prescripción adquisitiva extraordinaria opera cuando la persona ha estado en posesión de un bien inmueble por el transcurso de más de quince años con el ánimo de señor y dueño en este tipo de prescripción se toma en consideración la posición pacífica ininterrumpida y la buena fe.

Art. 2410.- El dominio de las cosas comerciales que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria, puede serlo por la extraordinaria, bajo las reglas que van a expresarse:

- 1.- Cabe la prescripción extraordinaria contra título inscrito;
- 2.- Para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno; basta la posesión material en los términos del Art. 715;
- 3.- Se presume en ella de derecho la buena fe, sin embargo, ¿de la falta de un título adquisitivo de dominio;
- 4.- Pero la existencia de un título de mera tenencia hará presumir mala fe, y no dará lugar a la prescripción, a menos de concurrir estas dos circunstancias:

- 1.- Que quien se pretende dueño no pueda probar que en los últimos quince años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por quien alega la prescripción; y,
- 2.- Que quien alega la prescripción pruebe haber poseído sin violencia, clandestinidad ni interrupción por el mismo espacio de tiempo.

En referencia a las reglas que se debe considerar al momento de declarar prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, es el título inscrito regla fundamental que se pone en manifiesto cuando la persona que está en posesión de dicho bien no solamente alega prescripción más bien debe probar que aquel bien inmueble lo ha poseído sin clandestinidad ni interrupciones y por quince años, debe probar la posesión material de dicho bien. Es indispensable poner en manifiesto que un precepto clave dentro de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio es la buena fe debido a que este factor es el encargado de convertir a la posesión de aquel bien en legal y legítima. Recalcando que la buena fe se proyecta a través de las intenciones y las acciones que tienen los sujetos en relación con las demás personas.

Art. 2411.- El tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción es de quince años, contra toda persona, y no se suspende a favor de las enumeradas en el Art. 2409.

Para adquirir un bien mediante prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio es fundamental cumplir con el tiempo establecido en este artículo que es de quince años, y no es necesario tener en consideración ninguna excepción establecida en el artículo 2409 del mismo código, cumpliendo con lo estipulado la persona que se posesionado en el bien podrá adueñarse de él.

TITULO XIII

De La Reivindicación

Art. 933. La reivindicación o acción de dominio es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituírsela.

La acción reivindicatoria es el derecho que se le establece al respectivo dueño de una cosa, con ánimo de exigir al poseedor su restitución, debido a que el legítimo dueño tiene esa facultad de reclamar la posesión de su bien que se encuentra en el poder de otra persona. La acción reivindicatoria tiene como objeto permitirle al propietario recuperar su bien antes de que el posesionario ejerza sobre la cosa otorgada por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio.

Art. 934. Pueden reivindicarse las cosas corporales, raíces y muebles. Exceptúense las cosas muebles cuyo poseedor las haya comprado en una feria, tienda, almacén, u otro

establecimiento industrial en que se vendan cosas muebles de la misma clase. Justificada esta circunstancia, no estará el poseedor obligado a restituir la cosa, si no se le reembolsa lo que haya dado por ella y lo que haya gastado en repararla y mejorarla.

El respectivo articulado aborda las condiciones bajo las cuales pueden reivindicarse las cosas corporales, aquellas que están compuestas por materia, las que se pueden tocar, las cosas raíces, aquellos que dada su naturaleza no se pueden mover o trasladar y las cosas muebles aquellas cosas que pueden trasladarse. Son esos bienes que en este caso el demandado ha obtenido por medio de compra y debe necesariamente demostrarlo, así el poseedor no estará obligado a restituirla.

Art. 935. Los otros derechos reales pueden reivindicarse como el dominio, excepto el derecho de herencia.

Es preciso mencionar que los derechos reales son aquellas potestades que se tiene sobre una cosa, sin respecto a determinadas personas. Son derechos reales el de dominio, el de herencia, los de usufructo, uso o habitación, los de servidumbre, el de prenda y el de hipoteca. Sobre estos derechos es posible ejercer la reivindicación excepto el derecho de herencia. Cuando estas cosas suceden, se procede una acción de petición de herencia, los respectivos herederos pueden hacer uso de esta acción sobre las cosas hereditarias reivindicables que hayan pasado a terceros y claro esta no hayan sido prescrita aún.

Art. 936. Se puede reivindicar una cuota determinada proindiviso, de una cosa singular.

Es preciso mencionar que las cuotas proindiviso es aquella parte o porción indivisible de una propiedad o cosa determinada. Por ello se puede reivindicar una cuota una cuota específica de una cosa singular, que el propietario que busca la reivindicación, este debe saber identificar cuál es su respectiva parte indivisa de esa propiedad.

Art. 937. La acción reivindicatoria o de dominio corresponde al que tiene la propiedad plena o nuda, absoluta o fiduciaria de la cosa.

La ejecución de la respectiva acción reivindicatoria le compete únicamente al legítimo dueño de aquel bien, o de una cuota determinada del mismo, en contra de la persona que se encuentra en ese momento en posesión de dicho bien, este ejercicio le compete al único dueño que el solamente tiene la capacidad legal y material para ejercer el derecho de dominio.

Art. 938. Se concede la misma acción, aunque no se pruebe dominio, al que ha perdido la posesión regular de la cosa, y se hallaba en el caso de poderla ganar por prescripción. Pero no valdrá, ni contra el verdadero dueño, ni contra el que posea con igual o mejor derecho.

El poseedor puede ejercer la acción reivindicatoria de dominio, él solo tiene el ánimo de señor y dueño, pero no la propiedad. Se menciona que esta acción no la podría ejercerse el posesionario, sin embargo, al cumplir ciertas características y estas son en primer lugar el haber perdido la posesión regular, pues esta acción no se le concede al poseedor irregular. El que posee el bien no debe tener igual o mejor derecho que el dueño.

Art. 939. La acción de dominio se dirige contra el actual poseedor.

El poseedor, puede hacer declaraciones de voluntad como propietario del bien, pero eso no quiere decir que sea el legítimo dueño, pero este puede acceder a la propiedad por medio de la prescripción adquisitiva de dominio, es preciso recalcar que la posesión es aquella tenencia de la cosa con ánimo de señor y dueño, aunque no fuera dueño del bien este actúa como si lo fuera.

Art. 940. El mero tenedor de la cosa que se reivindica está obligado a declarar el nombre y residencia de la persona a cuyo nombre la tiene.

El tenedor puede en cierto, gozar de la propiedad, de los frutos y de todos sus beneficios, también tiene la responsabilidad de realizar las respectivas mejoras que le corresponde al bien, por ello debe de restituir todo lo que ha gozado de esa propiedad, existe la excepción en el caso de los deterioros que se dan con el pasar del tiempo eso no es posible restituir.

Art. 941.- Si alguno, de mala fe, se da por poseedor de la cosa que se reivindica, sin serlo, será condenado a la indemnización de todo perjuicio que de este engaño haya resultado al actor.

Esta disposición legal es mandataria, que determina que cuando una persona a través de engaños y actuando de una manera dolosa adquiere o se apodera de una propiedad ajena, perjudicando de esta manera al verdadero dueño y además engañando de esa forma a las autoridades que posteriormente comprueban que ha actuado de mala fe, este ciudadano está obligado a resarcir el bien y a pagar una indemnización por daños y perjuicios ocasionados al verdadero propietario de la cosa o del bien inmueble.

Art. 942.- La acción de dominio tendrá también lugar contra el que enajenó la cosa, para la restitución de lo que haya recibido por ella, siempre que, por haberla enajenado, se haya hecho imposible o difícil su persecución; y si la enajenó a sabiendas de que era ajena, para la indemnización de todo perjuicio. El reivindicador que recibe del enajenador lo que se ha dado a éste por la cosa, confirma por el mismo hecho la enajenación.

En el presente artículo se puede determinar que existe el caso de que quién adquirió un bien inmueble a través de un proceso de prescripción adquisitiva de dominio, estando consciente

de que ese bien no le pertenecía, procede a enajenarla para no cumplir con la restitución en caso de que la ley lo haya dispuesto y no puedan localizar, pero se puede confirmar lo que se ha hecho a través de la persona que la adquirió o pago por este bien o sea un tercero que viene a ser nuevo poseedor del bien.

Art. 943.- La acción de dominio no se dirige contra un heredero sino por la parte que posea en la cosa. Pero las prestaciones a que estaba obligado el poseedor, por razón de los frutos o de los deterioros que le eran imputables, pasan a los herederos de éste, a prorrata de sus cuotas hereditarias.

Cuando se trata de un bien inmueble cuyos propietarios son varios herederos, la acción de dominio o sea la reivindicación no recae directamente la responsabilidad de todo a un heredero sino solo le corresponde del porcentaje que el posee; así como también se hace acreedor a un porcentaje de los beneficios que produzca ese bien, como también se le atribuye responsable del daño o deterioro de la parte o cuota que heredo.

Art. 944.- Contra el que poseía de mala fe, y por hecho o culpa suya ha dejado de poseer, podrá intentarse la acción de dominio, como si actualmente poseyese. De cualquier modo, que haya dejado de poseer, y aunque el reivindicador prefiera dirigirse contra el actual poseedor, respecto del tiempo que ha estado la cosa en su poder tendrá las obligaciones y derechos que según este Título corresponden a los poseedores de mala fe, por razón de frutos, deterioros y expensas. Si paga el valor de la cosa, y el reivindicador lo acepta, sucederá en los derechos del reivindicador. Lo mismo se aplica al poseedor de buena fe que en el curso del juicio se ha puesto en la imposibilidad de restituir la cosa por su culpa. El reivindicador, en los casos de los dos incisos precedentes, no estará obligado al saneamiento.

En derecho se considera que al poseedor de una cosa que la adquirió de mala fe o sea de una manera ilícita, perjudicando al verdadero propietario y que por esa mala acción deja de poseer ese bien, se le puede procurar la acción de dominio, tomando en consideración el lapso de tiempo que ha estado en dominio de la cosa, adquiriendo obligaciones y derechos que les corresponden a quienes adquirieron con mentiras o engaño, ya sean de lo que produce, como de los daños que sufriera el bien en litigio. Puede existir el caso de que, si se le cancela el costo del bien y es aceptado, el reivindicador adquiere los derechos. También este proceso es aplicable al poseedor de buena fe, a quien no se le puede restituir el bien por su culpa. Este artículo determina además que al reivindicador no se le condena a la reparación del daño, ya sea que haya adquirió la cosa de manera legal como el que la adquirió de manera fraudulenta.

Art. 945.- Si reivindicándose una cosa corporal mueble, hubiere motivo de temer que se pierda o deteriore en manos del poseedor, podrá el actor pedir el secuestro; y el poseedor

estará obligado a consentir en él, o a dar seguridad suficiente de restitución, para el caso de ser condenado a restituir.

Es el caso de que si un bien o cosa que ha sido restituida a través de un proceso reivindicatorio, se considera de que está en peligro y de que sufra algún daño o deterioro e inclusive exista la posibilidad de perderse cuando está bajo la responsabilidad y cuidado de quien actualmente la posee, la otra persona tiene la potestad de exigir el secuestro o embargo del bien y quien funge como poseedor tiene la obligación de permitirlo e inclusive aceptar y dar la absoluta seguridad de restituir ese bien, si la ley considera y dispone que debe hacerlo.

Art. 946.- Si se demanda el dominio u otro derecho real constituido sobre un inmueble, el poseedor seguirá gozando de él, hasta la sentencia definitiva pasada en autoridad de cosa juzgada. Pero el actor tendrá derecho a solicitar las providencias necesarias para evitar todo deterioro de la cosa y de los muebles y semovientes anexos a ella, comprendidos en la reivindicación, si hubiere justo motivo de temerlo, o las facultades del demandado no ofrecieren suficiente garantía.

Este artículo le confiere el derecho y la potestad a quien ha sido despojado de su bien, para que exija a quien se apropió de su propiedad, para que esta se conserve y no sufra algún daño o deterioro, pero es la parte demandante que pedirá todo esto para que su bien inmueble se mantenga intacto, y la autoridad competente deberá otorgarle las garantías necesarias o la seguridad, para que el demandado cumpla con la disposición hasta que culmine todo el proceso y el juez competente dictamine o de su resolución o sentencia definitiva, la cual deberá ser respetada por las partes procesales.

Art. 947.- La acción reivindicatoria se extiende al embargo, en manos de tercero, de lo que por éste se deba como precio o permuta al poseedor que enajenó la cosa.

El proceso de reivindicación va dirigido incluso a la persona que puede haber adquirido a través de un pago el bien a la persona que se apropió ya sea de buena fe o de mala fe, de la propiedad que está en disputa, en otros términos, quien funge de tercero en este proceso reivindicatorio, deberá cumplir con las todas las disposiciones establecidas en artículos precedentes.

2.3.- MARCO CONCEPTUAL

1. **Curaduría:** Cargo y función del curador de un mayor, más ampliamente, autoridad creada por la ley para la dirección de los bienes y personas de lo que por cualquier causa por sí mismo no puedan por sí manejar sus asuntos.
2. **Dominio:** Poder de usar y disponer de lo propio, superioridad, potestad o facultad legítima de una persona sobre otras u otras.
3. **Enajenar:** Guillermo Cabanellas en el diccionario jurídico elemental determina que es un acto jurídico por el cual se transmite al otro la propiedad de una cosa, bien a título oneroso, como en la compraventa o en la permuta; o a título lucrativo, como en la donación o el préstamo sin interés.
4. **Imprescriptible:** Guillermo Cabanellas De Torres en su Diccionario Jurídico Elemental determina que Lo que no puede perderse por prescripción. I Lo que no cabe adquirir por usucapión.
5. **Inalienable:** Guillermo Cabanellas De Torres en su Diccionario Jurídico Elemental determina: En general, cuanto no resulta posible enajenar, por obstáculo natural o por prohibición convencional o legal.
6. **Prescripción:** Consolidación de una situación jurídica por efecto del transcurso del tiempo, ya se convirtiendo un hecho en un derecho, como la posesión o propiedad.
7. **Prescribir:** Ordenar, mandar, señalar. Adquirir el dominio por usucapión o prescripción adquisitiva. Caducar un derecho o extinguirse una obligación por el transcurso del tiempo.
8. **Propiedad:** Facultad de gozar y disponer ampliamente de una cosa, objeto de ese derecho o dominio.
9. **Posesión:** Estrictamente, el poder de hecho y de derecho sobre una cosa material, constituido por un elemento intencional o animus y un elemento físico corpus.
10. **Usucapión:** Proviene del latín usucapio, de usus, uso o posesión, y capere, tomar o adquirir, la adquisición del dominio a través de la prolongada posesión en concepto de dueño.

CAPITULO III

MARCO METODOLÓGICO

3. METODOLOGÍA: DISEÑO, TIPO DE INVESTIGACIÓN, POBLACIÓN, MUESTRA, MÉTODOS Y TÉCNICAS

3.1 Diseño y Tipo de Investigación

Diseño de Investigación

La investigación denominada “la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio y su implicación al derecho de propiedad” se desarrolló bajo el enfoque de metodología cualitativa debido a que este enfoque se adecua al tema de investigación, que se describió doctrina referente a la figura de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio y al derecho de propiedad, además de los aspectos normativos como la constitución y el Código Civil, y cómo esta contradicción de normas genera una afectación al derecho de propiedad del legítimo propietario.

De igual forma mediante el proceso investigativo realizado en el marco teórico se pudo evidenciar una interpretación de carácter subjetivo debido a que existen diferentes puntos de vista de diversos autores que ayudaron a que se desarrolle un análisis más profundo de la problemática que llevara a construir una posible solución.

Además, se ejecutó la realización de entrevistas a los abogados expertos en materia civil, que aportaron con sus conocimientos para que nuestro tema investigativo tenga veracidad y validez.

Tipo de Investigación

El desarrollo del trabajo investigativo se basa en el tipo exploratorio en referencia a lo que establece Carlos Méndez (2011) “permite Al investigador familiarizarse con el fenómeno que se investiga. Es el punto de partida para otras investigaciones con mayor nivel de profundidad” (pág.227). Es por esta razón que el tipo de investigación exploratorio permitió desarrollar una búsqueda de información precisa y eficaz referente de como la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio afecta al derecho de propiedad; información que se

recopiló mediante las diversas teorías, diferentes enfoques del tema y entrevistas a expertos en materia civil, lo que ayudó a obtener una investigación más certera y verídica, para observar que existe una afectación al derecho de la propiedad del legítimo propietario, contemplado en la Constitución de aquellos bienes inmuebles que han quedado en estado pacífico

3.2. Recolección de la Información

Población

La población dentro de una investigación es aquel conjunto de personas, objetos, casos o medidas que comparten características comunes que son observables y viables en un lugar y tiempo adecuado para llevar a cabo una eficiente investigación, Para Balestrini (1998) representa “un conjunto finito o infinito de personas, cosas o elementos que presentan características comunes con el fenómeno que se investiga” (p. 210)

Por esta razón se tomó en consideración el criterio de aquellos expertos conocedores del tema de investigación como son los abogados y jueces expertos en materia civil de todo el Ecuador, al tener experiencias en casos similares o iguales, ayudaron a que el tema investigativo tenga un buen desarrollo, así como la ayuda de la Constitución y el Código Civil sirvieron como guía en nuestra investigación; se clasificó la investigación de la siguiente forma:

**TABLA #3
POBLACIÓN**

Detalles	N
Foro de Abogados Consejo de Judicatura Ecuador	97275
Jueces Expertos en Materia civil Ecuador	167
Constitución de la Republica del Ecuador	1
Código Civil ecuatoriano °	1
TOTAL	97444

Elaborado: Vicente Berrones y Evelyn González

Muestra

La muestra dentro de una investigación es aquel subconjunto de la respectiva población estudiada, sirve para generar conclusiones eficientes, pero sobre todo específicas. Tamayo y Tamayo (2006), define la muestra como: "el conjunto de operaciones que se realizan para

estudiar la distribución de determinados caracteres en totalidad de una población universo, o colectivo partiendo de la observación de una fracción de la población considerada" (p.176). Es por esta razón que se escogió un menor grupo de toda la población que es muy extensa, permitiendo obtener mejores resultados dentro de la investigación.

En el trabajo investigativo “La Prescripción Adquisitiva Extraordinaria De Dominio y Su Implicación en el Derecho de la propiedad” se aplicó la muestra no probabilística por conveniencia, esto se debe porque la población es muy extensa, y resulta complicado cubrir en su totalidad, y la muestra no probabilística por conveniencia permitió considerar a un grupo explícito de expertos en la materia lo que ayudó a que los investigadores obtengan información con mayor accesibilidad y facilidad, y así lograr una buena investigación, además que este tipo de muestra es afín a los trabajos de tipo exploratorio.

**TABLA #4
MUESTRA**

Detalles	N
Foro de Abogados Consejo de Judicatura Ecuador	5
Jueces Expertos en Materia civil Ecuador	2
Constitución de la Republica del Ecuador	1
Código Civil ecuatoriano	1
TOTAL	9

Elaborado por: Vicente Berrones y Evelyn González

Métodos, Técnicas e Instrumentos de Investigación

Métodos

Los métodos dentro de una investigación son aquellos procedimientos que el investigador aplica para obtener de manera sistemática y objetiva un fin predeterminado y la referente comprobación de su hipótesis mediante la aplicación de técnicas y herramientas que desea utilizar acorde a la naturaleza del fenómeno objeto de investigación. (MENDEZ,) “El método científico se puede definir como un procedimiento riguroso formulado de una manera lógica para lograr la adquisición, organización o sistematización y expresión o

exposición de conocimientos, tanto en su aspecto teórico como en su fase experimental”. (pág. 132,133)

Por la naturaleza de la presente investigación los métodos considerados son los siguientes:

Método Analítico

El método analítico consiste en la descomposición de los elementos básicos y constitutivos del objeto de estudio, de las características esenciales del fenómeno en observación y de esta forma lograr un mejor entendimiento y una adecuada comprensión de este. El Método analítico, que se caracteriza por separar o descomponer los elementos que conforman el objeto investigado a fin de identificar su comportamiento particular y el carácter de las relaciones entre dichos componentes.

Por ello la aplicación de este ayudó desde el análisis de los antecedentes de la figura jurídica de la prescripción adquisitiva extraordinaria del domino, su papel en el derecho romano, sus características y funciones, de igual forma se indago al derecho de la propiedad y los efectos que la prescripción genera en los bienes inmuebles de los legítimos propietarios.

Método Deductivo

El método deductivo es el razonamiento que parte de un marco general de referencia hacia algo en particular. Este método se utiliza para inferir de lo general a lo específico, de lo universal a lo individual.

Es por ello que la respectiva investigación se impulsó a partir de la naturaleza del método deductivo mismo que se desarrolla a partir del análisis de los postulados, premisas de diferentes autores sobre la institución jurídica de la prescripción y su incidencia en el derecho de la propiedad. Mediante la deducción, el razonamiento y las suposiciones, entre otros aspectos, se comprueba su validez y la construcción de conclusiones más específicas.

Método Exegético

Método propiamente de las ciencias jurídicas que se encarga de la interpretación jurídica de los documentos y textos legales, el método exegético se emplea cuando se requiere el entendimiento del significado real y esencial de las normas y respectivos reglamentos que entran en conflicto en cuanto al significado de su contenido se trata, por ello su correspondiente aplicación del método exegético en lo que concierne al trabajo investigativo que involucra a la normativa legal ecuatoriana como lo es el Código Civil que regula la

figura de la prescripción adquisitiva extraordinaria del dominio y la carta magna, la Constitución del Ecuador que protege el derecho de la propiedad mediante estos dos cuerpos legales se obtuvo de manera rigurosa y objetiva una clara interpretación de estas dos normas que al momento de una incorrecta exégesis o aplicación se estaría vulnerando un derecho tan importante y esencial como lo es el derecho de la propiedad.

Técnicas e Instrumentos

Técnica Entrevista - Instrumento Guía de Entrevista

La técnica de la entrevista se la utiliza en los distintos trabajos investigativos, debido que ayuda a recopilar información relevante a través de la interacción con el entrevistado. Por esta razón en el trabajo investigativo “La Prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio y su implicación en el derecho de la propiedad” la técnica utilizada es la entrevista y con ella se complementa con su instrumento que es la guía de entrevista, instrumento que se compone por una variedad de preguntas referentes al tema de interés, que el entrevistador hará al entrevistado

El instrumento guía de entrevista permitió obtener información mucho más detallada y específica, que en ciertos casos no se encuentran en otras fuentes de información, y por medio de este instrumento se facilitó la obtención de dicha información para que el trabajo investigativo sea innovador y posea un contenido verídico y actualizado acerca de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio y el derecho de la propiedad.

La entrevista ayudó a comprender el tema investigado a través del conocimiento y perspectiva de los expertos en el tema, como son los abogados expertos en materia civil, lo que permitió comprender si existe vulneración del derecho de propiedad por causa de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio.

3.3 Tratamiento de Información

A partir del levantamiento de información conforme a la población establecida se extrajo una muestra con la cual se aplica los instrumentos y técnicas necesarios, por tal motivo se empleó la guía de entrevista, aplicada a los Abogados y Jueces expertos en materia civil, anteriormente detallados en la muestra, debido que sus criterios son fundamentales para desarrollar una mejor conceptualización para el progreso del trabajo de investigación

denominado “La Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio y su Implicación al Derecho de la Propiedad”. Al ser las entrevistas presenciales fue indispensable la utilización de dispositivos electrónicos para efectos de grabación de la entrevista, lo que permite a los investigadores en base a las ideas detalladas por el entrevistado se puedan analizar el contenido obtenido de las preguntas, desde el punto de vista de los profesionales del derecho expertos en materia civil, una vez recopilada la información se procedió a analizar cada respuesta, para posteriormente desarrollar la redacción de la idea a defender, de manera detallada, para finalmente la obtención de las conclusiones y recomendaciones, entorno al trabajo investigativo.

3.5. Operacionalización de variables

TABLA #5
OPERACIONALIZACIÓN

TÍTULO	VARIABLE	CONCEPTO	DIMENSIONES	INDICADORES	ITEMS	INSTRUMENTO
LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO Y SU IMPLICACIÓN AL DERECHO DE LA PROPIEDAD	DEPENDIENTE DERECHO A LA PROPIEDAD	La propiedad se puede definir como el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa, inmediata, absoluta, exclusiva y perpetua sobre una cosa para gozar y disponer de ella, con las limitaciones y modalidades que establece la ley y de forma más general, el derecho de propiedad se concibe como aquel que pone a disposición del sujeto, el objeto identificado por la norma, autorizándolo a actuar sobre él de acuerdo con su naturaleza.	Derecho constitucional	Afectación al derecho de la propiedad	¿Cree usted que la aplicación de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio dentro de la legislación ecuatoriana vulnera el derecho a la propiedad?	Guía de entrevista – entrevista dirigida a abogados y jueces expertos en materia civil
					¿Considera usted que el derecho de la propiedad al encontrarse en la constitución es un derecho intrínseco e irrenunciable? Siendo así porque la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio es una figura que el derecho ecuatoriano contempla en legislación.	Guía de entrevista – entrevista dirigida a abogados y jueces expertos en materia civil
			regular la figura de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio.	Irrespetar el derecho de propiedad que posee el legítimo propietario el cual está contemplado en la constitución	¿Cuándo resuelven causas relativas a la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio como abogado o como juez que opina sobre la vulneración del derecho de la propiedad?	Guía de entrevista – entrevista dirigida a abogados y jueces expertos en materia civil
					Prevalecer el derecho a la propiedad del legítimo propietario.	¿cómo cree que la norma podría establecer y regular la figura de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio para que el derecho de propiedad no se vea afectado.?
		Derecho de la propiedad contemplado en la constitución de la república se ve afectado por la prescripción extraordinaria de dominio que se encuentra regulado por el código civil	Contradicción entre las normativas (Código civil y Constitución) que genera una afectación al derecho a la propiedad	¿Cree usted que la contradicción entre constitución que establece el derecho a la propiedad y el código civil que determina la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio genera una problemática a nivel social?	Guía de entrevista – entrevista dirigida a jueces expertos en materia civil	

Elaborado por: Vicente Berrones y Evelyn González

TABLA #6
OPERACIONALIZACIÓN

TÍTULO	VARIABLE	CONCEPTO	DIMENSIONES	INDICADORES	ITEMS	INSTRUMENTO
LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO Y SU IMPLICACIÓN AL DERECHO DE LA PROPIEDAD	VARIABLE INDEPENDIENTE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO	La prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio es un modo de adquirir las cosas ajenas que han estado en posesión pacífica y tranquila una cierta cantidad de tiempo y dicha posesión se la ha realizado con el ánimo de señor y dueño sobre el bien en posesión. Se da cuando el bien es poseído de forma irregular, cuando no se cuenta con un justo título	Dominio de un bien inmueble de manera irregular	Atribución del poseionario sobre una propiedad que no le pertenece	¿Cuáles cree usted que son los efectos jurídicos que le causan al legítimo propietario al despojarle de su propiedad por medio de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio?	Guía de entrevista – entrevista dirigida a abogados expertos en materia civil
					¿Usted considera que la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio es una institución jurídica de uso excepcional, debido a que el supuesto descuido de un propietario llega a tal nivel de permitir que un individuo desconocido tenga derecho de poseer de su propiedad?	Guía de entrevista – entrevista dirigida a abogados expertos en materia civil
				Usar y disponer de un bien inmueble sin ser el legítimo dueño	¿Cuál es el fundamento jurídico para considerar en el hecho de que la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio le confiera el derecho a la propiedad a un individuo por el simple hecho de haberlo poseído?	Guía de entrevista – entrevista dirigida a abogados expertos en materia civil
			¿En ciertos casos en qué criterio se basa para otorgarle la propiedad de un bien inmueble al poseionario sin considerar la afectación que se produce al legítimo propietario?		Guía de entrevista – entrevista dirigida a jueces expertos en materia civil.	
			Posesión de la propiedad que está en estado pacífico actuando de mala fe	Posesionarse en un bien inmueble de manera fraudulenta	¿Desde su experiencia tradicionalmente la mala fe está inmersa al momento de alegar la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio?	Guía de entrevista – entrevista dirigida a jueces expertos en materia civil
			Título jurídico que posee el legítimo propietario	Quitarle validez al título de propiedad mediante la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio	¿Desde el ejercicio de sus funciones cree usted que el título de propiedad que posee el legítimo propietario queda minimizado en un procedimiento de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio?	Guía de entrevista – entrevista dirigida a jueces expertos en materia civil
			Tiempo ininterrumpido alegando posesión	comprobar que la posesión es de manera ininterrumpida, en el tiempo establecido por la ley	¿Qué fundamentos usted considera convincentes y válidos para comprobar que el poseionario ha estado de manera ininterrumpida por más de quince años en esa propiedad?	Guía de entrevista – entrevista dirigida a abogados expertos en materia civil

Elaborado por: Vicente Berrones y Evelyn González

CAPITULO IV

RESULTADOS Y DISCUSIÓN

4.1 Análisis, interpretación y discusión de resultados

4.1.1 Análisis de Entrevista dirigida a Jueces Expertos en Materia Civil

Nombre del entrevistado: Dr. Eduardo Benavides León Juez de la Unidad Judicial de lo civil con sede en el cantón Santa Elena, provincia de Santa Elena.

Fecha de la entrevista: 07 de noviembre del 2023

Lugar de la entrevista: Consejo de la Judicatura de Santa Elena

Pregunta # 1. ¿En ciertos casos en qué criterio se basa para otorgarle la propiedad de un bien inmueble al posesionario sin considerar la afectación que se produce al legítimo propietario?

En referencia a aquello el Dr. nos manifiesta en primer lugar que la prescripción como un modo de adquirir el dominio es como tal un instituto que está inmerso en la ley para tales propósitos, la institución de la prescripción es una forma de afectar ese derecho que el propietario no está ejerciendo, un derecho que no está cumpliendo con el fin social como lo establece la constitución, el propietario no muestra interés, desidia de sus derechos. Por otro lado, claro que se afecta al legítimo propietario porque en el momento que deja de ser propietario, se le está afectando su derecho, pero no es una afectación ni arbitraria, ni ilegal ni mucho menos injusta, tiene su base constitucional y base legal, no es una situación injusta, por el hecho de no “absolutismo” de la propiedad y el no ejercicio correspondiente de dicho derecho. Los requisitos son los que la misma ley le otorga para darle la prescripción, el actuar con ánimo de señor y dueño, la posesión pacífica, tranquila e ininterrumpida y cumplir con el tiempo correspondiente que son quince años.

Pregunta # 2. ¿Desde su experiencia tradicionalmente la mala fe está inmersa al momento de alegar la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio?

Con respecto a la mala fe expresa que no está inmersa a la hora de alegar prescripción, esa actuación de mala fe, no se presume, se tiene que probar, debido a que para que opere la prescripción adquisitiva extraordinaria, es la posesión pacífica, tranquila e ininterrumpida en buena fe, se puede estar consciente que esa propiedad le pertenece a otra persona, pero se la está poseyendo de forma tranquila, sin ejercer violencia, no se puede presuponer que el ingreso de esa posesión podría ya implicar una mala fe. Bajo los principios de lo que determina la ley se presume que la persona está actuando bajo buena fe. La ley presume que quince años para alegar prescripción son más que suficientes para que el propietario pueda actuar y reaccionar.

Pregunta # 3. ¿Cree usted que la aplicación de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio dentro de la legislación ecuatoriana vulnera el derecho a la propiedad?

Al respecto de la vulneración al derecho de la propiedad por medio de la aplicación de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio menciona que en primera instancia el instituto de la prescripción nace, primero de la ley, segundo como un fundamento constitucional de la función social, no se puede sostener que la prescripción extraordinaria implica una vulneración al derecho constitucional de la propiedad inclusive el derecho de la propiedad ya no es absoluto, si fuera así, entonces podríamos hablar de una vulneración a tal derecho.

Pregunta # 4. ¿Desde el ejercicio de sus funciones cree usted que el título de propiedad que posee el legítimo propietario queda minimizado en un procedimiento de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio?

En valoración al título de propiedad y su función en juicios de prescripción el Dr. considera que el título de propiedad no queda minimizado, pues el título no pierde su respeto aun en el proceso del juicio de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, debido a que en el mismo proceso, el propietario puede contrarrestar su dominio por medio de un proceso de reivindicación, hay casos en el que el actor no logra probar los elementos probatorios de posesión y al juez le toca restituir su propiedad al demandado, entonces le hace valer su derecho de propiedad y si título no queda minimizado.

Pregunta # 5. ¿Considera usted que el derecho de la propiedad al encontrarse en la constitución es un derecho intrínseco e irrenunciable? Siendo así porque la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio es una figura que el derecho ecuatoriano contempla en legislación.?

El Dr. respecto a esto establece que, el derecho de propiedad no se ve como una situación intrínseca porque uno puede nacer sin ser dueños y propietarios de nada, es factible que personas que hagan transferencia de propiedad con condición suspensiva a favor de una persona que está por nacer, quizás desde ese punto de vista, pero un derecho intrínseco completamente no se podría decir. Por otro lado, acerca de que sea un derecho irrenunciable, siempre hay los vértices, por ejemplo, en las capitulaciones matrimoniales, se puede renunciar a esa propiedad y esas ganancias, pero no se puede renunciar al derecho de propiedad en absoluto, no se puede decir que se renuncia a nunca tener derecho a la propiedad.

Pregunta #6. ¿Cree usted que la contradicción entre constitución que establece el derecho a la propiedad y el código civil que determina la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio genera inseguridad jurídica?

El Dr. establece que no existe una contradicción entre la constitución y el código civil pues, contemplar la posibilidad de una contradicción entre el derecho a la propiedad y la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio es concebir al derecho de propiedad como un derecho absoluto.

Análisis

Con respecto a la información recolectada a través de la entrevista con el Dr. Eduardo Benavides León, Juez de la unidad judicial de lo civil con sede en el cantón Santa Elena, provincia de Santa Elena, estableció ciertos parámetros esenciales acerca de la afectación que se le produce al legítimo propietario cuando se suscitan casos de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, haciendo énfasis en primer lugar que es cuestionable que al propietario se le está afectando en cierto grado el derecho a la propiedad, porque se le está dejando sin el derecho de disposición de ese bien inmueble, pero que dicha afectación no es arbitraria, ilegal y mucho menos injusta debido a que el

propietario como sujeto de derecho, no ha actuado a la altura de responsabilidad acerca del ejercicio del derecho a la propiedad. La Constitución de la República del Ecuador al contemplar el goce del derecho a la propiedad señala que esta debe cumplir con una función social. Referirse a la función social, es considerar, aquellas actuaciones que limitan el arbitrio del titular de dicho derecho y de esta forma evitar que se vuelva aquello un derecho antisocial, vale recalcar entonces que la función social también está ligada a las responsabilidades que como propietario el individuo adquiere, es por eso que cuando las propiedades no cumplen con tan importante aspecto, están pues faltando a su derecho de legítimo propietario, descuidando y mostrando poco interés en ese bien. Con respecto a que tan presente esta la mala fe al momento de alegar prescripción supo indicar que la mala fe, es un elemento que no se debe solamente presumir, es imprescindible probarla, probar que dicho posesionario ha actuado de mala fe, ha ingresado a dicho bien de manera violenta, además menciona un factor relevante para saber que el posesionario no está obrando de mala fe, es sencillamente la posesión pacífica, tranquila e ininterrumpida y los años que se deben cumplir, este tiempo establecido para alegar prescripción son ante la práctica, suficientes como para que el legítimo propietario tenga esa vía para actuar acerca de su propiedad, así que no se puede estar hablando que ante los casos de prescripción, los posesionarios actúan de mala fe. Acerca sobre la vulneración al derecho de la propiedad, no existe vulneración alguna y esta postura se sostiene por el hecho de que, el derecho a la propiedad en sus principios se consideraba un derecho absoluto, pero ante la evolución del ser humano en la sociedad y cada día las exigencias de los individuos ante el sinnúmero de problemáticas sociales, aquel derecho absoluto hoy en nuestro territorio de derechos y justicia social ya no prevalece, por ello no se puede considerar si quiera que existe una vulneración al derecho constitucional de la propiedad, porque no se puede hacer uso, goce y disposición de dicha facultad a nuestro albedrío, sin que alguien pueda llegar a impedirselo. El derecho a la propiedad para ciertos casos se puede decir que no es un derecho intrínseco porque como bien lo manifestó el entrevistado las personas podemos nacer sin absolutamente nada, claro está que hay exenciones con respecto a la irrenunciabilidad. Por último, se discutió acerca de la posible contradicción entre la norma suprema, la Constitución del Ecuador y el Código Civil, mencionado que contemplar siquiera una contradicción es creer que el derecho de la propiedad es absoluto, cuando realmente no es así, la propiedad es un derecho constitucional, claro está al que

todos podemos acceder y gozar, pero al que también todos tenemos la responsabilidad de ejercer y hacer cumplir esa función social que emana la norma suprema.

4.1.2 Análisis de Entrevista dirigida a Jueces Expertos en Materia Civil

Nombre del Entrevistado: Dr. Sabrina Pluas Jueza de la unidad judicial de lo civil con sede en el cantón Santa Elena provincia de Santa Elena

Fecha de la entrevista: 08 de noviembre del 2023

Lugar de la entrevista: Consejo de la Judicatura de la Provincia de Santa Elena

Pregunta#1. ¿En ciertos casos en qué criterio se basa para otorgarle la propiedad de un bien inmueble al posesionario sin considerar la afectación que se produce al legítimo propietario?

En referencia a los criterios para la otorgación de la propiedad la Dra. Establece que no se basan en criterios subjetivos, pues la legislación prevé cuales son los presupuestos que se deben considerar a la hora de aplicar la figura de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, claro está que esos presupuestos deben de cumplirse, porque a falta de uno de ellos se torna improcedente la acción. Se hablaría de que dichos presupuestos son que el bien sea prescriptible que este dentro del comercio humano, que la demanda sea dirigida a quien consta como legítimo propietario y que se determine qué bien se desea prescribir y un elemento esencial que considera uno de los más complicados es que el poseedor justifique que ha poseído ese bien por más de quince años. Desde su experiencia no considera que se esté afectando al legítimo propietario que es el quien no ha querido ejercer su derecho a la propiedad.

Pregunta #2. ¿Desde su experiencia tradicionalmente la mala fe está inmersa al momento de alegar la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio?

Respecto a la presencia de la mala fe en casos de prescripción, la Dra. Menciona que no se supone nunca mala fe, pues en estos casos siempre se presume la buena fe del posesionario, en todo caso quien alega mala fe siempre debe probarlo que las posesiones son violentas o clandestinas.

Pregunta#3. ¿Cree usted que la aplicación de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio dentro de la legislación ecuatoriana vulnera el derecho a la propiedad?

Sobre la vulneración al derecho a la propiedad por medio de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio indica que no hay afectación de dicho derecho del legítimo propietario debido a que el derecho como tal de la propiedad no es un derecho absoluto.

Pregunta#4. ¿Desde el ejercicio de sus funciones cree usted que el título de propiedad que posee el legítimo propietario queda minimizado en un procedimiento de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio?

Sobre el valor del título de propiedad en procesos de prescripción la Dra. considera que no, de ninguna manera queda minimizado, pues el título es una carga que le otorga responsabilidades al propietario para que ejerza como es debido el derecho de propiedad.

Pregunta#5. ¿Considera usted que el derecho de la propiedad al encontrarse en la constitución es un derecho intrínseco e irrenunciable? ¿Siendo así porque la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio es una figura que el derecho ecuatoriano contempla en legislación?

Sobre si el derecho de propiedad es un derecho intrínseco considera que, sí, y que aquello no tiene nada que ver con la aplicación de la figura de la prescripción, el derecho de la propiedad contemplado en la constitución constituye también un derecho en beneficio de los individuos.

Pregunta #6. ¿Cree usted que la contradicción entre constitución que establece el derecho a la propiedad y el código civil que determina la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio genera inseguridad jurídica?

No existe contradicción entre las dos normas, más bien el Código Civil contempla la figura de la prescripción con fines sociales, augurando ese principio social que rige en el país.

Análisis

En base a la información compilada a través de la entrevista con la Dra. Sabrina Anette Pluas Barandica Jueza de lo civil de la provincia de Santa Elena, se puede establecer que, con respecto a los criterios y en que fundamentos se basan para la otorgación de la propiedad en casos de prescripción es preciso mencionar que no están inmersos criterios

subjetivos, pues en la legislación misma están los precedentes, inclusive en la ley se encuentran aquellos parámetros que el poseedor debe cumplir para alegar prescripción, uno de los más importantes es que se cumpla el ánimo de señor y dueño, también se toma en cuenta que se cumplan a cabalidad todos y cada uno de esos requisitos, pues, si no se llegase a cumplir la acción se vuelve improcedente, la acción de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, no implica alguna afectación al legítimo propietario, pues la norma actúa en base a la necesidad de los individuos, si el propietario no hace ejercicio de ese derecho y su propiedad no cumple con ese fin social, además que tiene más que tiempo suficiente para reclamar la restitución de ese bien, no hay pues algún menoscabo para el propietario que ha incurrido en la desidia del ejercicio de su derecho a la propiedad. Con respecto a la presencia de la mala fe, pues esta singularidad no está presente, no se presume que el posesionario ante un caso de prescripción actué de mala fe, al contrario, este siempre actúa de buena fe, cuando se presume que se está actuando de mala fe, es indispensable que se pruebe, no solamente se presuma. La aplicación de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio no vulnera el derecho a la propiedad, debido a que el derecho constitucional de la propiedad no es un derecho absoluto, no es un derecho perpetuo que debe pertenecer hasta la muerte, es un derecho que debe cumplir con la función social, e inclusive colaborar con el bienestar colectivo. En referencia al título de propiedad, este en un proceso de prescripción no pierde validez alguna, al contrario es un fundamento primordial que acredita al propietario una serie de responsabilidades, como el ejercer a cabalidad su derecho de dominio de ese bien, el derecho a la propiedad es en cierta forma un derecho intrínseco, pero eso no tiene nada que ver con la aplicación de la prescripción, debido que actúa bajo beneficios estrictamente sociales en miras del mismo beneficio colectivo, el derecho a la propiedad tiene limitantes, pero eso no quiere decir que deje de ser intrínseco de cada persona, entonces se puede manifestar que no existe contradicción alguna entre la norma suprema y el Código Civil, la prescripción actúa para fines sociales, si el propietario ha descuidado su derecho a la propiedad y no ha hecho ejercicio del mismo por más de quince años, es prioridad del estado constitucional de derechos, abrir esas brechas de acceso de aquel derecho, para aquellos que realmente puedan cumplir plenamente el ejercicio del derecho a la propiedad.

4.1.3 Análisis de Entrevista dirigida a Abogados Expertos en Materia Civil

Nombre del entrevistado: Ab. Gina Reyes Borbor MGT.

Fecha de la entrevista: 01 de noviembre del 2023

Lugar de la entrevista: Notaria primera de Santa Elena

Pregunta # 1 ¿Cuáles cree usted que son los efectos jurídicos que le causan al legítimo propietario al despojarle de su propiedad por medio de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio?

En base a esta pregunta la entrevistada establece un escenario, en función de arrendador para que no tengamos problemas como legítimos propietarios debemos actuar en legal y debida forma. Cuando alquilamos un bien inmueble a una tercera persona es indispensable realizar el contrato de arrendamiento como establece la ley por dos años y realizar su inscripción en el registro correspondiente como son las notarías públicas, cuando no se conoce estos efectos jurídicos que conlleva realizar y cumplir con el debido proceso. Cumplir con las etapas del debido proceso será luego constancia de efectos jurídicos legales, en el caso de no cumplir con las cláusulas correspondiente del contrato de arrendamiento como arrendatario, el arrendador tiene toda la facultad de alegar ante autoridad competente en este caso los jueces que el arrendatario no ha cumplido con los pagos, por ello se exige que den por terminado el contrato y pedirle que desaloje la vivienda otro, efecto jurídico en el caso de que haz cumplido con lo establecido en el contrato de arrendamiento se puede renovar el contrato, de ahí radica a la importancia de cumplir con el debido proceso.

Pregunta # 2 ¿Qué fundamentos usted considera convincentes y válidos para comprobar que el posesionario ha estado de manera ininterrumpida por más de quince años en esa propiedad?

Expresa la abogada que para demostrar que se ha estado en posesión por más de quince años de manera ininterrumpida, se debe comprobar que durante esos quince años, no se ha tenido ninguna clase de interrupción, valga la redundancia, que a esa vivienda se le ha hecho remodelación, pagos de impuestos, la versión de los vecinos que es constancia que no se ha tenido ningún tipo de problemas por ese bien , que como posesionario se ha

cumplido con lo que la ley establece con impuestos fiscales, así se demuestra que esa propiedad realmente ha sido habitada, remodelada con su peculio.

Pregunta # 3 ¿Cree usted que la aplicación de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio dentro de la legislación ecuatoriana vulnera el derecho a la propiedad?

La abogada indica que en la constitución establece que tenemos derecho a una vivienda, a una propiedad, pero habérselo ganado sin causarle daños a tercero, porque el propietario es el legítimo dueño y si ese propietario ha cumplido con pagar sus impuestos, con haber comprado sus terreno y un tercero en posición de arrendatario quiere pasarse a otro proceso de despojarle de un derecho que reconoce que se lo dieron en arriendo, entonces ahí si está vulnerando un derecho propio, pero si es que esa persona ya no existe , ya no se encuentra, tiene que probar como arrendatario que no se está vulnerando ningún derecho.

Pregunta # 4 ¿Considera usted que el derecho de la propiedad al encontrarse en la constitución es un derecho intrínseco e irrenunciable? Siendo así porque la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio es una figura que el derecho ecuatoriano contempla en legislación.?

De manera específica menciona que lo que establece la constitución es que tenemos derecho a una vivienda, tenemos derecho a tener un libre acceso a la propiedad, pero no se podría decir que es un derecho irrenunciable porque si uno como propietario ha cumplido como lo dice la ley con el debido proceso cumpliendo con el contrato de arrendamiento, ha estado perene cobrando los arriendos, eso no quiere decir que por ese efecto del contrato se debe renunciar a la propiedad.

Pregunta # 5 ¿Cuándo resuelven causas relativas a la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio como abogado o como juez que opina sobre la vulneración del derecho de la propiedad?

Manifiesta acerca de esta pregunta que cuando se resuelven causas correspondientes a prescripción, muchas veces como abogados no se actúa tal vez hasta por desconocimiento o por simple descuido, ante ello se debe siempre tomar en cuenta a quien se va a defender,

al actor o al demandado. Entonces ahí está el actuar como abogado, si se actúa como abogado de quien pide la prescripción y se tiene las pruebas fehacientes que no se va a vulnerar ningún derecho de nadie que se está actuando humanamente como la ley establece entonces no se va a perjudicar nadie. Por otra parte, como abogado de la parte perjudicada, del legítimo propietario, también se tiene que presentar sus pruebas de que esa es su vivienda.

Pregunta # 6 ¿Cree usted que la contradicción entre Constitución que establece el derecho a la propiedad y el Código Civil que determina la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio genera una problemática a nivel social?

Expresa la entrevistada que cuando existen estas falencias en el Código Civil o cualquier otra normativa, encontramos la Constitución, en base a eso se debe ponderar que derechos fundamentales se estarían vulnerando y vienen los procesos entonces, cual normativa ganaría, la Constitución o el Código Civil. La entrevistada nos menciona el ejemplo de que, si el posesionario prueba que el propietario tiene más casas y el arrendador, ha hecho remodelaciones en una de ellas, ha construido, ha velado por esa vivienda, no vulnera ningún derecho. Pero en otro caso de que, si el arrendatario le está quitando la casa al propietario su único sustento que a él le está garantizando su modo de vivir y se lo quieren quitar por medio de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, entonces se le está vulnerando su derecho, pero todo esto es cuestión de probar.

Análisis

A partir del levantamiento de información realizada a la abogada Gina Reyes Borbor se puede deducir que, para evitar efectos jurídicos negativos tanto para el posesionario como para el propietario es esencial seguir a cabalidad y cumplir con el debido proceso, suponiendo que el cumplimiento del debido proceso en casos de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio es una constancia jurídica esencial, cuando no se cumple con aquello estamos inmersos a sobre llevar con nosotros mismos una serie de consecuencias jurídicas que, en casos de prescripción van a pesar y muchas veces por descuido o desconocimiento de las normativas terminamos perdiendo nuestros bienes. En lo que respecta a los medios probatorios fundamentales en juicios de prescripción la entrevistada considera que una prueba eficiente es que la posesión no tenga ningún tipo de

ininterrupción, también concuerda con la versión de los vecinos, que es constancia suficiente que el posesionario no ha tenido ningún tipo de problemas con relación al predio que está en litigio, y que el posesionario ha cumplido con los requisitos de ley, de esa forma logra demostrar que actúa como señor y dueño de dicho bien, vale precisar que tanto el posesionario como el legítimo propietario dentro de ese bien han invertido económicamente, son esos pequeños detalles que se pasan por alto. En razón de si existe vulneración al derecho de la propiedad en el discernimiento de la abogada es importante resaltar que, así como todos tenemos derecho a una vivienda, y a la propiedad tenemos de igual forma responsabilidad de no afectar sobre nuestro derecho los derechos de los demás, hacer prevalecer el derecho a la propiedad sin causarle daños directos o indirectos a terceros, que el derecho a la propiedad se vulnera aunque no en todos los casos, pero si existe vulneración pues si nos encontramos en el escenario de un arrendatario a sabiendas que dicho bien no le pertenece y reconoce que se lo están solamente alquilando y a pesar de ello quiere seguir un proceso de prescripción para despojarle del derecho de propiedad del legítimo dueño, entonces se estaría vulnerando el derecho de propiedad, pero si aquel dueño, ya no existe, no se encuentra, no se estaría vulnerando derecho alguno. Ante lo expuesto, si el derecho de propiedad es intrínseco e irrenunciable se deduce que la constitución avala el derecho a tener una vivienda digna, se protege el derecho al acceso libre a la propiedad, sin embargo, no se puede alegar que este sea un derecho irrenunciable, todo esto gira en torno al debido proceso, si no se cumple como corresponde estamos propenso aunque no se quiera, a renunciar a nuestro derecho a la propiedad, sin embargo la abogada específica en un caso concreto como o es un contrato de arrendamiento, pero que pasa cuando son casos externos, donde no hay contratos simplemente se posesionan en una propiedad que por ley no les pertenece, a menos que el legítimo propietario ya no exista, pues cuando deja de existir deja de ser sujeto de derecho. Desde su experiencia como abogada menciona que cuando se encuentra con casos de prescripción no solamente ella, más bien todos los abogados deben saber cómo actuar y en consideración a quien va a defender, pues si se actúa como abogado del posesionario, este debe estar plenamente consciente que las pruebas que tiene a su favor no van a vulnerar ningún derecho, la clave de que no se vulnere ningún derecho para ambos bandos está en la veracidad de las pruebas que están inmersas en casos de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, como poseedores se alega prescripción cuando se cumple con las reglas establecidas en el Código Civil, como

legítimos propietarios ante estos casos se tiene como prueba esencial el título de propiedad, una prueba que muchas veces aunque es fuertemente válida, ante los juicios de prescripción queda minimizada. Acerca de si existe la contradicción entre la norma suprema y el Código Civil, supo manifestar que ante estas falencias es imprescindible considerar los dos escenarios existentes en estos casos, pues no solamente se trata de velar por el derecho de propiedad del que se ha hecho merecedor el poseedor por cumplir con las reglas correspondientes de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, sino ver las circunstancias en las que se alega dicho derecho, tener en consideración si aquella propiedad no es fuente única de ingresos del propietario, que le garantiza el modo de vivir del mismo. Son cuestiones que en la práctica se pasan por alto, los administradores de justicia no ven más allá que una propiedad en descuido, sin cumplir con la función social, no hay excepciones a la regla o cual es el procedimiento que se debe cumplir cuando el legítimo propietario es un adulto mayor o una persona con discapacidad y de esta forma poder cumplir con el objetivo de la justicia que es dar a cada uno lo que le corresponde

4.1.4 Análisis de Entrevista dirigida a Abogados Expertos en Materia Civil

Nombre del entrevistado: Ab. Rene Suarez

Fecha de la entrevista: 01 de noviembre del 2023

Lugar de la entrevista: Consultorio jurídico del Abogado Rene Suarez

Pregunta # 1 ¿Cuáles cree usted que son los efectos jurídicos que le causan al legítimo propietario al despojarle de su propiedad por medio de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio?

Acerca de aquello el entrevistado establece que una vez que la sentencia que dictó el juez se ejecuta, lo mismo da origen a que la persona que solicitó el juicio de prescripción adquiere la titularidad de dominio, por mandato judicial es el dueño, aquello también da lugar que la persona que se siente con derecho pueda pedir una acción que se llama nulidad de sentencia ejecutoriada.

Pregunta # 2 ¿Qué fundamentos usted considera convincentes y válidos para comprobar que el posesionario ha estado de manera ininterrumpida por más de quince años en esa propiedad?

Las pruebas fehacientes pueden ser declaraciones de testigos, levantamientos de cercados, si es un terreno urbano que haya una construcción y que la construcción se justifique con entregas de obras.

Pregunta # 3 ¿Cree usted que la aplicación de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio dentro de la legislación ecuatoriana vulnera el derecho a la propiedad?

En referencia si existe o no vulneración menciona que no vulnera, más bien por el contrario, es una norma jurídica que da derecho para la adquisición legal de la propiedad, es una norma que le faculta a la persona para tener la titularidad de su terreno.

Pregunta # 4 ¿Considera usted que el derecho de la propiedad al encontrarse en la constitución es un derecho intrínseco e irrenunciable? Siendo así porque la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio es una figura que el derecho ecuatoriano contempla en legislación.?

El entrevistado menciona que el artículo 321 de la constitución, en su parte pertinente establece que el estado garantiza el derecho a la propiedad privada, el estado ecuatoriano contempla la figura de la prescripción porque es una manera de adquirir el dominio de la tierra

Pregunta # 5 ¿Cuándo resuelven causas relativas a la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio como abogado o como juez que opina sobre la vulneración del derecho de la propiedad?

Referente aquello establece que no hay ninguna vulneración, porque para adquirir la titularidad de la tierra a través de la prescripción, se tiene que cumplir con ciertos requisitos ante el juez que justifica la sentencia.

Pregunta # 6 ¿Cree usted que la contradicción entre constitución que establece el derecho a la propiedad y el Código Civil que determina la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio genera una problemática a nivel social?

Al respecto menciona que no genera inseguridad jurídica, más bien el Código Civil le faculta a la persona acogerse de esa norma para la titularidad de la propiedad.

Análisis

En virtud de la información recopilada a través de la entrevista realizada al abogado Rene Suarez, se puede indicar que la aplicación de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio como un modo para adquirir la propiedad por medio de sentencia ejecutoriada es el origen del proceso mediante el cual las personas que están interesadas en solicitar el dominio de aquellos bienes inmuebles lo ejecuten por esta vía, sin embargo aquello no termina ahí, pues si existen personas que se han visto afectadas por esta institución jurídica tienen al igual que los poseionarios el derecho de ejecutar la acción de nulidad de sentencia ejecutoriada, por otro lado para que exista prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio en la práctica se es fundamental contar con pruebas relevantes que demuestren que el poseionario ha estado con ánimo de señor y dueño en esa propiedad, aquellos actos se ven reflejados en las versiones de los vecinos que pueden dar fe que el poseionario ha actuado como dueño de ese bien, que ha hecho remodelaciones, que ha levantado cercados, el pago de los servicios y predios son también en estos casos de prescripción muy importantes, sin embargo el hecho de que las declaraciones de los vecinos sea considerada una prueba fehaciente genera poca fiabilidad, que muchos testigos suelen obrar de mala fe, también se debe considerar que para que sea aceptado el testimonio de los vecinos, ellos deben cumplir con ciertos requisitos que ante el administrador de justicia sean considerados testigos que generen seguridad y confianza que no solamente sean testigos de oídas. La aplicación de la figura jurídica prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio para el entrevistado no genera vulneración alguna en el derecho de la propiedad debido a que considera que está avalada por una norma jurídica que más bien da derecho para adquirir de manera legal la propiedad de un bien. es en sí una facultad que permite a las personas obtener la titularidad absoluta de un predio, como profesional del derecho es imprescindible siempre considerar los dos escenarios que se presentan en una problemática social, pues si bien es cierto que la prescripción otorga el derecho de dominio al poseionario que cumple aquellos requisitos establecidos en el Código Civil, se debe enfocar también en los posibles efectos que pueden producirse sobre el legítimo propietario que ha perdido el derecho de uso goce y disposición de su propiedad. El derecho de propiedad, es un derecho fundamental respaldada por instrumentos internacionales por ello está inmerso en la norma suprema, como lo es la constitución de la república del Ecuador, vale recalcar que los derechos fundamentales gozan de máximo nivel de protección, el derecho a la propiedad es un

derecho intrínseco porque es propio de uno mismo, a pesar de ello la legislación ecuatoriana contempla la figura de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio porque es una manera de adquirir el dominio de los bienes, pero ante esta aplicación es fundamental considerar que se puede aplicar sin que cause perjuicios a derechos de terceros. Como abogados litigantes cuando se enfrentan a casos de prescripción el entrevistado menciona que no existe vulneración al derecho de propiedad del legítimo propietario, debido a que el posesionario cumple con los requisitos establecidos en la norma civil. Como abogado del posesionario tal vez no se visualice una vulneración, pero como abogado del propietario que está perdiendo su propiedad por medio de esta institución jurídica como lo es la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, de alguna forma vulnera su derecho a la propiedad, por ellos es siempre importante ver las aristas que se generan de ambos lados, así se lograra entender y obtener una postura más parcial y de cierta forma justa. Respecto a la contradicción de la norma constitucional y el Código Civil, pudo proporcionar que no genera inseguridad jurídica, porque como se había mencionado al principio la prescripción es una facultad que se le otorga a los individuos para obtener la titularidad de la propiedad, priorizando que la las normas vigentes en el territorio ecuatoriano deben garantizar a los individuos que sus bienes, integridad y sobre todo sus derechos no deben ser violentados, la respectiva aplicación de figuras jurídicas como la prescripción deben sobre todo garantizar que no se vulnere el derecho de propiedad tanto para el posesionario como para el legítimo propietario.

4.1.5 Análisis de Entrevista dirigida a Abogados Expertos en Materia Civil

Nombre del entrevistado: Ab. Raúl Villao Borbor

Fecha de la entrevista: 3 de noviembre del 2023

Lugar de la entrevista: Consultorio Jurídico del Ab. Raúl Villao

Pregunta #1 ¿Cuáles cree usted que son los efectos jurídicos que le causan al legítimo propietario al despojarle de su propiedad por medio de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio?

Refirió que son algunos los efectos jurídicos pero el principal es cuando le quitan el derecho que tiene el propietario de disponer el bien, al poseer un bien, cada persona tiene el uso, goce y la disposición del bien inmueble, al despojarle a una persona que solo tiene

la posesión no puede disponer del bien porque no es suyo, puede usarlo y gozarlo, sin embargo, en el momento en que ya tiene la propiedad puedo disponer. La prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio que es una excepción, por eso que es extraordinaria que va con título inscrito y de esa manera al poseedor o al propietario le quita la facultad que tiene de disponer de él bien, aparte que le quita el uso y goce, pero es distinto cuando una persona solo es posesionaria del bien. Por esta razón considera los efectos jurídicos es que le quita el uso y goce y la disposición del bien al legítimo propietario.

Pregunta #2 ¿Qué fundamentos usted considera convincentes y válidos para comprobar que el posesionario ha estado de manera ininterrumpida por más de quince años en esa propiedad?

En relación a la pregunta manifiesta que en la práctica son algunos fundamentos que los jueces solicitan, generalmente, las pruebas que los jueces valoran de mejor manera es las declaraciones de los vecinos, que indiquen que esa persona estuvo en ese bien por más de 15 años, también solicitan los pagos de los servicios básicos a nombre de una misma persona, porque a veces están a nombre de otras personas, pero los servicios básicos como luz y agua que son lo mínimo que una persona tiene para vivir que sin esos servicios es imposible subsistir y algo que también ayuda es la inspección de un perito calificado porque los peritos determinan bajo los criterios que ellos tienen y determinan la antigüedad del bien, los peritos indicarán si la casa es nueva, que apenas podría tener 2 años, o en base a argumentos técnicos los peritos indicarán si esta casa ya tiene más de 15 años, en base a eso se adiciona el pago de servicios básicos, el testimonio de los vecinos, y así permitirá ayudar a comprobar la existencia de la fuente, en este caso que es el tiempo de la prescripción.

Pregunta #3 ¿Cree usted que la aplicación de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio dentro de la legislación ecuatoriana vulnera el derecho a la propiedad?

El entrevistado argumentó que directamente sí se vulnera el derecho, porque es una excepción a la regla si la tomamos a priori, inmediatamente, pero si lo tomamos desde el punto de vista de la persona que ejerce la acción de protección, si esa persona ha estado más de 15 años dentro de un bien con ánimo de señor y dueño como establece la ley, como dueño de todo, se supone que el verdadero dueño nunca estuvo durante 15 años,

entonces si bien legalmente si podría vulnerar el derecho de la propiedad, pero de hecho prácticamente no lo estaría vulnerando porque el propietario no ha estado en ejercicio posesión por más de 15 años entonces por eso es la excepción a la regla porque el propietario no ha estado ejerciendo su derecho en cambio una tercera persona si lo ha estado haciendo con ánimo de señor y dueño y le da la ley esa facultad o esa prerrogativa para que a su vez puede ejercer ante la autoridad y que le otorgue el derecho a la propiedad por la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio.

Pregunta #4 ¿Considera usted que el derecho de la propiedad al encontrarse en la constitución es un derecho intrínseco e irrenunciable? Siendo así porque la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio es una figura que el derecho ecuatoriano contempla en legislación.?

Sostiene en su respuesta que sí es un derecho intrínseco, pero derecho irrenunciable no lo considera porque tiene precisamente esa facultad de disponer y en algún momento uno puede renunciar a ese derecho, hay ciertas figuras jurídicas como por ejemplo, cuando una persona tiene derecho a la herencia, la persona tiene beneficio de inventario, que puede renunciar a ese derecho, por diversos motivos como considerar que no me va a valer o de pronto tiene muchos problemas, intrínseco si lo considera debido a que cuando compro algo se tiene el derecho a la propiedad y se tiene el derecho al uso y goce y disposición de la cosa.

Pregunta #5 ¿Cuándo resuelven causas relativas a la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio como abogado o como juez que opina sobre la vulneración del derecho de la propiedad?

Manifiesta que en si es una vulneración, pero hay dos puntos de vista, lo primero es desde el punto de vista del accionante quien accede a la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, que está ejerciendo un derecho que cree conveniente y en cambio el que está perdiendo la posesión es distinto, él va a decir que le están vulnerando el derecho a la propiedad, pero habría que ver que no ejercido el uso y goce de la cosa, porque lo ha estado ejerciendo otra persona y el solo quiere en algún momento ejercer la disposición de la cosa, pero en este caso podría existir vulneración al derecho de propiedad.

Pregunta #6 ¿Cree usted que la contradicción entre constitución que establece el derecho a la propiedad y el Código Civil, que determina la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio genera una problemática a nivel social?

El entrevistado expresa que en primer lugar no cree que exista contradicción, más bien cree que es una excepción a la regla, la constitución establecen los derechos generales que tenemos todos los ecuatorianos, pero aquello está reglamentado por la ley, el Código Civil nos establece algunas excepciones a la regla que es en este caso es la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, por lo cual se deben cumplir ciertos requisitos que son el tiempo, la forma de comprobar el uso y goce como ánimo de señor y dueño de la cosa, entonces no considera que en sí que exista una vulneración más bien es una excepción a la regla general y que si bien esta establecido en la constitución de la república, también el Código Civil nos permite acceder a ese derecho.

Análisis

A través de la información recopilada durante la entrevista realizada al Abogado Raúl Villao Borbor, profesional del derecho que tiene un amplio conocimiento en cuanto a los procedimientos legales que se deben cumplir para llevar efecto una prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, además de cómo esta figura jurídica podría causar una afectación al derecho de propiedad al legítimo propietario. Supo expresar que la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio genera diversos efectos jurídicos, pero el principal es quitarle el uso, el goce y disposición del bien inmueble al legítimo propietario, al ser extraordinaria es una excepción a la regla amprada en el Código Civil, pero para que se cumpla la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio se deberán cumplir requisitos importantes como las pruebas testimoniales de vecinos, el pago de los servicios básicos de la persona posesionada del bien, y una prueba adicional sería el informe técnico de un perito calificado para demostrar el tiempo de construcción de la vivienda, pruebas que ayudarán a favorecer ya sea al legítimo propietario o al posesionario. Además, según su criterio profesional, la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio sí vulnera el derecho a la propiedad, es un derecho intrínseco de cada persona, cuando se adquiere un bien inmueble, por consiguiente se obtiene el uso, goce y disposición de la cosa, pero al demostrar que el posesionaria ha estado por el lapso de tiempo que establece la ley con ánimo de señor y dueño, considerando que el legítimo

propietario no ha ejercido su derecho y no ha usado ni gozado del dominio de su bien según la ley prácticamente no se estaría vulnerando el derecho de propiedad del legítimo propietario.

Por lo tanto, considera que en primer lugar no existe contradicción entre la Constitución que ampara el derecho a la propiedad y el Código Civil que establece la prescripción extraordinaria de dominio, que solo se considera como una excepción a la regla, por lo tanto, no existiría una vulneración al derecho a la propiedad en sí.

4.1.6 Análisis de Entrevista dirigida a Abogados Expertos en Materia Civil

Nombre del entrevistado: Ab. Máximo Orrala Muñoz

Fecha de la entrevista: 4 de noviembre del 2023

Lugar de la entrevista: Consultorio Jurídico del Ab. Máximo Orrala

Pregunta #1 ¿Cuáles cree usted que son los efectos jurídicos que le causan al legítimo propietario al despojarle de su propiedad por medio de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio?

Al respecto manifiesta que el primer efecto sería que el propietario pierda su posesión material porque hay que ver que muchas veces procede la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio así como establece la ley, contra título inscrito, es más muchas veces también los propietarios tienen casas, cerramientos y prácticamente si es que no les favorece una sentencia en ese tiempo de prescripción perdería toda opción de recuperar su bien, en todo caso dentro del mismo ámbito civil existe el juicio reivindicatorio de dominio donde el perjudicado podría hacer uso de esa figura jurídica.

Pregunta #2 ¿Qué pruebas fehacientes considera válidas para comprobar que el posesionario ha estado de manera ininterrumpida por más de quince años en esa propiedad?

El entrevistado supo manifestar que al alegar que una persona tiene 15 años en una propiedad, en primer lugar, es necesaria la prueba testimonial de los vecinos, y también que la posesión material debe ser antigua, si es actual no procede, y debe existir el bien inmueble ya sea la construcción, cerramiento, etc., si no tiene nada de eso será imposible de probar

Pregunta #3 ¿Cree usted que la aplicación de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio dentro de la legislación ecuatoriana vulnera el derecho a la propiedad?

Respecto a la pregunta realizada indicó que, claro que vulnera en ciertos aspectos, en sus más de 25 años que lleva como abogado y que ha establecido prescripción, solo han sido posesionarios, los dueños han recuperado su posesión material, porque muchas veces en la práctica es distinto, las aristas son diferentes muchas veces también la teoría nos explica una cuestión y en la práctica aparecen otros elementos que en una u otra forma favorecen a una parte y en otros casos a la otra parte.

Pregunta #4 ¿Considera usted que el derecho de la propiedad al encontrarse en la constitución es un derecho intrínseco e irrenunciable? Siendo así porque la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio es una figura que el derecho ecuatoriano contempla en legislación.?

El entrevistado argumenta que sí es un derecho intrínseco porque una persona no necesita pedir que un juez o el estado te reconozca su propiedad, si una persona tiene escritura pública y está legalmente dentro de un predio o tiene su bien inmueble, se considera que es de su única propiedad, único y exclusivamente suyo, por eso la constitución protege de esa forma, no necesita ningún pronunciamiento jurídico de ninguna autoridad para otorgarle la propiedad de dicho bien.

Pregunta #5 ¿Cuándo resuelven causas relativas a la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio como abogado o como juez qué opina sobre la vulneración del derecho de la propiedad?

Manifestó que muchas veces la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio se presta para muchas aristas, debido que la prescripción reúne muchos requisitos y si el que pretende aplicar la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio no reúne los requisitos necesarios, lógicamente que la sentencia no lo va a favorecer.

Pregunta #6 ¿Cree usted que la contradicción entre constitución que establece el derecho a la propiedad y el Código Civil que determina la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio genera una problemática a nivel social?

Resalto que sí, que lleva litigando por más de 25 años y muchos propietarios perdieron su propiedad, lógicamente se nulita la escritura pública y por lo tanto pierden sus bienes materiales porque la parte contraria ha demostrado que tienen más de 15 años posesionado en el bien de manera pacífica e ininterrumpida.

Análisis

A partir de la información recolectada mediante la entrevista al Abogado Máximo Orrala, profesional del derecho y experto en materia civil, manifestó que uno de los efectos jurídicos que causa la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio al legítimo propietario, es que se ha despojado de su bien inmueble y por lo tanto pierda su posesión material, y si en el proceso de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio la sentencia ejecutoriada no le favorece al legítimo propietario, que pierde su bien inmueble, sin embargo existe la figura de la reivindicación establecida en el Código Civil que le otorga una nueva oportunidad al legítimo propietario de recuperar su propiedad.

Además, sostiene que para otorgarle al posesionario un bien inmueble mediante prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, deberá cumplir requisitos importantes como pruebas testimoniales y la antigüedad de la estructura del bien. Si bien es cierto que en la teoría se encuentran elementos fundamentales de cómo llevar correctamente el proceso, sin embargo, cuando estamos en la práctica esos elementos cambian o aparecen unos nuevos.

Para adquirir un bien inmueble mediante prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio es indispensable cumplir con cada requisito, al no cumplir, la sentencia dictada por el juez no va a favorecer al posesionario, por lo tanto, el bien en disputa sería devuelto al legítimo propietario.

Es importante recalcar que el entrevistado afirmó que la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio sí genera inseguridad jurídica debido a que en los muchos años que el entrevistado lleva ejerciendo su profesión de Abogado ha visto que propietarios pierden sus propiedades y anulan las escrituras que posee, únicamente porque el posesionario ha demostrado estar de manera pacífica e ininterrumpida por más de 15 años en el bien inmueble

4.1.7 Análisis de Entrevista dirigida a Abogados Expertos en Materia Civil

Nombre del entrevistado: Ab. Jorge Soriano

Fecha de la entrevista: 31 de octubre del 2023

Lugar de la entrevista: Consejo de la judicatura de Santa Elena

Pregunta # 1 ¿Cuáles cree usted que son los efectos jurídicos que le causan al legítimo propietario al despojarle de su propiedad por medio de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio?

El abogado menciona que la Constitución, así como ampara el derecho a la propiedad, también ampara el derecho de posesión, no menciona exactamente si existen efectos jurídicos más bien alega que cuando se dan estos casos de prescripción el propietario tiene derecho a llevar a cabo la reivindicación del dominio de esa propiedad y probar con título de propiedad que aquel bien le pertenece y el posesionario no lleva más de quince años en posesión de dicho bien.

Pregunta # 2 ¿Qué fundamentos usted considera convincentes y válidos para comprobar que el posesionario ha estado de manera ininterrumpida por más de quince años en esa propiedad?

Acerca de esta pregunta menciona que el ánimo de señor y dueño se prueban por actos que solo un dueño puede realizar como la solicitud de servicios básicos por más de quince años, se debe de probar, otro acto es las construcciones de anexos en ese predio y aquello se prueba mediante facturas de las compras de los materiales de construcción, la singularización del solar que se prueba a través de un informe pericial.

Pregunta # 3 ¿Cree usted que la aplicación de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio dentro de la legislación ecuatoriana vulnera el derecho a la propiedad?

Respecto a la vulneración del derecho a la propiedad el entrevistado considera que en su postura como abogado no existe vulneración de dicho derecho, debido a que la parte que ha estado ejerciendo la posesión de ese bien también tiene derecho a la propiedad.

Pregunta # 4 ¿Considera usted que el derecho de la propiedad al encontrarse en la constitución es un derecho intrínseco e irrenunciable? Siendo así porque la prescripción

adquisitiva extraordinaria de dominio es una figura que el derecho ecuatoriano contempla en legislación.?

En referencia sobre, si el derecho a la propiedad es un derecho intrínseco e irrenunciable establece que, es un derecho que tenemos a la propiedad, pero a ejercerla, si uno no la ejerce si la ha dejado ahí sin utilizarla, cuando uno tiene una casa, uno debe mantener el ánimo de dueño, no tener las propiedades descuidadas, sin utilizarlas

Pregunta # 5 ¿Cuándo resuelven causas relativas a la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio como abogado o como juez que opina sobre la vulneración del derecho de la propiedad?

El entrevistado menciona que no se vulnera ningún derecho a la propiedad, se estaría vulnerando si se posee la posesión de manera arbitraria, es el juez quien otorga la propiedad por medio de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, si el juez otorga el derecho a la propiedad entonces no se vulnera el derecho de nadie.

Pregunta # 6 ¿Cree usted que la contradicción entre constitución que establece el derecho a la propiedad y el Código Civil que determina la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio genera una problemática a nivel social?

Acerca de la contradicción el abogado manifiesta que, todas las leyes están respaldadas en la constitución, si la constitución la prohibiera, la figura jurídica no estuviera inmersa en las leyes, la constitución da una apertura que regula ciertas normas para que no sean inconstitucionales.

Análisis

En base a la información recopilada a partir de la entrevista realizada al abogado se puede indicar que, la constitución como norma suprema ampara el derecho a la posesión como a la propiedad pues ambos son facultades que la constitución protege, un factor primordial que resalto el entrevistado fue la reivindicación que es otra vía judicial que sirve para reclamar la restitución del bien, mencionando que estos procesos sirven como medio probatorio para demostrar la propiedad del bien materia de litigio. la efectividad de las causas de prescripción adquisitiva de dominio se encuentra siempre en que tan factibles y seguros pueden ser los medios probatorios tanto para el posesionario como para el

propietario. En referencia a las pruebas primordiales que se practican en los casos sobre prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, nos indica que para probar que se ha estado en posesión de ese bien por más de quince años, se debe actuar como señor y dueño, hacer actividades que solo un dueño realiza dentro de su propiedad, estos pueden ser construcciones de anexos, contar con los respectivos servicios básicos y que estos tengan constancia firme de que se ha contado con ello por más de quince años, son pruebas que tienen validez probatoria que materializan la posesión, por el grado de impacto social que trae consigo la aplicación de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, estos son los tipos de pruebas que se deben considerar a la hora de resolver este tipo de causas, no dejar todo el valor probatorio en pruebas testimoniales muy poco fiables. En referencia si existe vulneración al derecho de la propiedad, establece que no hay vulneración alguna que como poseionario que ha cumplido con las reglas establecidas para alegar posesión está en todo su derecho a la propiedad. El derecho a la propiedad como se ha indicado, es como tal esa facultad a la que podemos acceder todos, siempre y cuando al momento de querer ejercer dicho derecho, no se esté provocando perjuicio alguno a terceras personas, como profesional del derecho al resolver estas causas no ha percatado vulneración al derecho a la propiedad, debido a que los poseionarios no han poseído dichos bienes de manera arbitraria, además de que quien otorga la propiedad en estos casos son los jueces, son ellos que por medio de las pruebas presentadas y en base a las leyes motivan su sentencia. El entrevistado nos supo mencionar que la aplicación de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio no genera algún tipo de problemática y tampoco existe contradicción en las respectivas leyes, la constitución como norma suprema regula el actuar de las normas de menor jerarquía, si la constitución prohibiera la figura de la prescripción como medio de adquirir el dominio de las cosas, el Código Civil no contemplaría su aplicación, como tal considera que es una institución jurídica que tiene gran valor tanto jurídico como social, no obstante es menester indicar que su aplicabilidad genera un impacto social, que no todos los profesionales del derecho visualizan, pues no siempre se sabe con certeza en qué situación social queda el legítimo propietario, no se indaga a profundidad si realmente no se está afectado su modos vivendi.

4.2. Verificación de la Idea a Defender

El Estado ecuatoriano es un régimen constitucional de justicia y derechos, garantista de un conjunto de derechos constitucionales, aquellos derechos que emanan valores esenciales e inherentes a la dignidad humana que están contemplados en la norma suprema, como lo es la Constitución de la República del Ecuador y por ello son objeto de protección jurídica. Dentro de este conjunto de derechos fundamentales encontramos el derecho a la propiedad, derecho que ha estado presente desde la época del imperio romano donde ya se venía desarrollando y preponderando este derecho tan notable y a la vez tan importante como el mismo derecho a la vida, era tan imperante el derecho a la propiedad en Roma que este mismo era considerado un derecho eterno para todas las generaciones de vida de un ser humano, el derecho a la propiedad concebía una importancia magistral preponderante, pues era respetado a como dé lugar, y de tal manera que se podía entonces mantener que era un derecho para este tiempo absoluto. Cuando se habla de un derecho absoluto se quiere decir que, a aquel jamás se lo podía violar, jamás se lo podía desconocer y mucho menos se podía trastocar, dentro del derecho romano la propiedad considerada como el uso y abuso de las cosas siempre y cuando estén dentro de las limitaciones y respectiva autorización de la razón del mismo derecho, claro está que para los romanos el abuso no tenía semejanza alguna, con un abuso inmoral, violento e insensato, más bien el abuso de la cosa no era nada más que el dominio absoluto de la misma.

El derecho y la sociedad han estado en constante evolución, por un lado, como ciencia social el derecho ha tenido que adaptarse a los cambios y a las necesidades de los individuos, respecto a las múltiples problemáticas sociales que se suscitan en el entorno, debido a esto uno de los derechos importantes como lo es el derecho a la propiedad ha dejado de ser absoluto tal y como era concebido en la antigüedad. En la actualidad los derechos constitucionales como el derecho a la propiedad tienen limitaciones que obligan a los propietarios a cumplir con parámetros fundamentales como lo es la función social establecida en la constitución del Ecuador, respecto a la función social, aquel medio que permite limitar la propiedad en todas sus formas con el fin del beneficio y desarrollo colectivo, por ello es necesario que el propietario cumpla con el uso y goce del bien inmueble, si no ejerce a cabalidad su derecho a la propiedad podría ser despojado de su bien por medio de la aplicación de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio.

La idea a defender del presente trabajo investigativo se fundamenta en que existe una afectación al derecho de la propiedad cuando los operadores de justicia aplican la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, otorgándole la propiedad al posesionario que ha estado de manera pacífica e ininterrumpida por más de quince años en un bien inmueble, sin considerar los efectos jurídicos que le ocasionan al legítimo propietario a la hora de despojarle de su bien, perdiendo así el derecho de usar, gozar y disponer de la cosa, respecto a esto y mediante la información recopilada a través de las entrevistas realizadas a los jueces y abogados expertos en materia civil se puede argumentar que la idea a defender no se cumple, debido a que el derecho constitucional a la propiedad no es un derecho absoluto, la figura de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio nace para que se cumpla la finalidad social de la propiedad, finalidad que muchos propietarios no ejercen, el instituto de la prescripción es una forma de actuar sobre aquellos que mostraron desidia de sus derechos, recalcando que la legislación no puede permitir la desidia o la negligencia e inclusive la inactividad de la persona para ejercer los respectivos derechos que le corresponde, así mismo que la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio tiene como requisito el transcurso del tiempo que son quince años, es un tiempo más que suficiente para que el legítimo propietario pueda ejercer su derecho a reclamar su bien, es posible de que exista una afectación al legítimo propietario, pero claro está que aquello no es una afectación ilegal, arbitraria ni mucho menos injusta, pues es una consecuencia del descuido de su propiedad y el no ejercicio de sus derechos, al no cumplir con la función social como establece la Constitución.

CONCLUSIONES

Una vez culminada el proceso investigativo, realizado mediante el análisis normativo y teórico, y el levantamiento de información, en base las variables planteadas desarrolladas mediante entrevistas, se obtienen las siguientes conclusiones.

- Que, pese a que los resultados de la investigación han determinado que la aplicación de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio no vulnera el derecho a la propiedad de los legítimos propietarios, es preciso poner de manifiesto que existe una afectación a su patrimonio, al despojarlo de uno de sus bienes, más aún si se tratara del único bien inmueble con el que cuenta el propietario y aquel bien es el único sustento que tiene esta persona, asegurando un buen modo vivendi, los jueces omiten las consecuencias económicas- sociales que aparecen para los propietarios a partir de un juicio de prescripción.
- Que, de las entrevistas realizadas a los jueces y abogados, se puede inferir que los aplicadores de justicia interpretan la norma a favor de los posesionarios, sin considerar las consecuencias sociales, jurídicas y patrimoniales que le generarían a los legítimos propietarios, al momento de la aplicación de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, no actúan de manera imparcial porque solo están protegiendo la posesión, están solucionando la situación del poseedor a costas de la afectación del derecho que tiene el propietario sobre sus bienes que adquirió fruto de su esfuerzo.
- Que, los profesionales del derecho y los operadores de justicia consideran que el derecho a la propiedad ha dejado de ser un derecho absoluto, sin embargo, es preciso mencionar la importancia de este derecho, como patrimonio familiar que al igual que la propiedad también se encuentra consagrado en la constitución y se ve afectado por la normativa que avala la aplicación de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio.
- Que, en muchos casos la mala fe está inmersa al momento de alegar la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio por parte del posesionario, sin embargo, los Administradores de justicia no consideran que este mal actuar del posesionario pueda existir durante el proceso, dándole la razón únicamente a quien esta posesionado del bien, lo que genera un efecto jurídico al propietario porque pierde el uso, goce y disposición de su bien.

RECOMENDACIONES

Una vez finalizado la recolección de información y haberla analizado exhaustivamente, conforme con las conclusiones del presente trabajo investigativo, se recomienda que:

- Que, los juicios de prescripción no solamente generan efectos jurídicos para los legítimos propietarios, también se les genera consecuencias económicas- sociales, que no entran en disputa en estos casos, los jueces como administradores de justicia al momento de otorgarle la propiedad al poseionario por la supuesta desidia de los derechos de los legítimos propietarios a sus bienes, deben de analizar y evaluar la problemática desde toda las aristas posibles, con el objetivo de cumplir con el fin de la justicia que es dar a cada uno lo que le corresponde.
- Que el Estado debe generar garantías necesarias para los legítimos propietarios, porque se ve afectado su derecho, debido a que existe una excepción a la regla entre el artículo 66 numeral 26 y el artículo 321 de la constitución, con el artículo 2410 y 2411 del código civil, lo que permite que terceros puedan enajenar propiedades que no les pertenecen, lo que podría ocasionar inseguridad jurídica en cuanto a la afectación de este derecho esencial de todo ciudadano.
- Que, aunque el derecho de propiedad ya no se considera un derecho absoluto, no deja de ser un derecho constitucional, por ende, los casos de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio deben ser tratados con más rigurosidad precautelando siempre la protección del derecho a la propiedad tanto para el propietario como para el poseionario.
- Que, los Asambleístas deberían regular y expedir condiciones más concretas para que una persona deba cumplir durante un proceso de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio de un bien, debido que pueden existir casos de personas que actúan de mala fe que quieren adueñarse de un bien ajeno a través de esta figura jurídica, no se está protegiendo el derecho del legítimo propietario, sin saber el motivo porque no está haciendo uso de su bien.

13.-BIBLIOGRAFÍA

Albán, R. (2011). Régimen Jurídico del Derecho Particular y las obligaciones en el Ámbito Privado. Loja: UTPL.

Andino Reinoso, Wilson Efraín. (2011), La prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio en el sistema oral. Quito: Editorial Jurídica del Ecuador.

Andrade Mayorga, Santiago Humberto. (2019). Tutela constitucional del derecho de propiedad en Ecuador. Quito.

Andrés, D. (2016). Cultura científica. Madrid: Editex.

Baciero, F. (2012). El concepto de derecho subjetivo y el derecho a la propiedad privada en Suárez y Locke.

Cabanellas, G. (2010). Diccionario Jurídico Elemental Actualizado. Buenos Aires: Heliasta.

Civil, C. (2005). Código Civil. Ecuador: Registro Oficial.

Chimbo, M. y Barrera, F. (2023) La posible vulneración del derecho de propiedad por la presentación de acciones de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio. Revista de Estudio Contemporáneos del Sur Global. <https://revistapacha.religacion.com/index.php/about/article/view/176/252>

CONSTITUCIÓN. (2008). Registro Oficial #449. Obtenido de https://www.oas.org/juridico/pdfs/mesicic4_ecu_const.pdf

Corbi, E. (1994). Origen de la propiedad romana y de sus limitaciones [Archivo PDF]. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/229689.pdf>

Da Silva, M. (2016). Control del Estado sobre la propiedad. México D.F.: Zaboo ediciones.

Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano de 1789. 26 de agosto de 1789. https://www.conseilconstitutionnel.fr/sites/default/files/as/root/bank_mm/espagnol/es_dhc.pdf

Escrache, J. (1863). Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia. Paris: Librería de Rosa y Bouret

- Friedrich Karl von Savigny, José Luis Monereo Pérez. (2005). Tratado de la posesión, según los principios de Derecho Romano. España: Editorial Comares.
- García Falconi, J. (2011). Manual de Practica Procesal Civil, Los Juicios por Prescripción Adquisitiva Ordinaria y Extraordinaria de Dominio. Quito-Ecuador: Rodin.
- López, F. (2006). El derecho a la propiedad privada como derecho fundamental (breve reflexión).
- Larrea Holguín, j. (2003). Manual Elemental de Derecho Civil del Ecuador. Quito-Ecuador: Corporación de Estudios y Publicaciones.
- Locke, J. (1689). Segundo Tratado de Gobierno. USA: Bobbs-Merrill Company, Indianapolis.
- Luis S. Parraguez Ruiz (2018). Régimen Jurídico de los Bienes. Quito-Ecuador: Editorial Cevallos.
- La Torre, Massimo. (2004). Derecho, Poder y Dominio. México: Distribuciones Fontamara.
- Masapanta, C. (2022). Multidimensionalidad del Derecho a la Propiedad en el Constitucionalismo Ecuatoriano. Revista Universidad UEES. <https://revistas.uees.edu.ec/index.php/rjuees/article/download/944/702/5302>
- Méndez, C. (2008). Metodología: Guía para elaborar diseños de investigación. Bogotá Colombia: McGRAW-HILL INTERAMERICANA, S.A.
- Naciones Unidas. (1948). Declaración Universal de los Derechos Humanos. Paris-Francia.
- Pallares, G. (2014). El uso y abuso de la propiedad. México D.F. : One ediciones.
- Perrone, N. (2012). El derecho de propiedad en sede interamericana
- Puente, M. (2008). Perdidos entre las leyes y los árboles, propiedad y posesión en un bosque protector ecuatoriano. Quito – Ecuador: Abya – Yala.
- Proudhon, P. (1983). ¿Qué es la Propiedad? Barcelona: Ediciones Orbis.
- Reyes, B. y Carlos, C. (2015) Guía Metodológica de Proyectos de Investigación Social. Santa Elena-Ecuador: Editorial UPSE

Rojas, M. (2016) La prescripción adquisitiva de dominio por posesión de buena fe y el derecho a la propiedad Lima. <https://repositorio.uap.edu.pe/handle/20.500.12990/4566>

Serrano Daniela (2022). La Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio como limitación constitucional al derecho de propiedad en el Derecho Civil Ecuatoriano. [Tesis de titulación, Universidad Central Del Ecuador]. <http://www.dspace.uce.edu.ec/bitstream/25000/28523/1/FJCPS-CDSERRANO%20DANIELA.pdf>

Sevilla, P. (2014). Elementos de la propiedad privada. Quito - Ecuador: Mantilla ediciones.

Tamayo y Tamayo, M. (2006). Técnicas de Investigación. (2ª Edición). México: Editorial Mc Graw Hill.

Vargas, F. (2015). Elementos del derecho a la propiedad. Santiago de Chile: Libertadores publicaciones.

ANEXOS
Evidencia fotográfica



Ilustración 1: Entrevista, Juez Eduardo Benavides



Ilustración 2: Entrevista, Jueza Sabrina Plus



Ilustración 3: Entrevista, Ab. Gina Reyes



Ilustración 4: Entrevista, Ab. Rene Suárez



Ilustración 5: Entrevista, Ab. Raúl Villao



Ilustración 6: Entrevista, Ab. Máximo Orrala

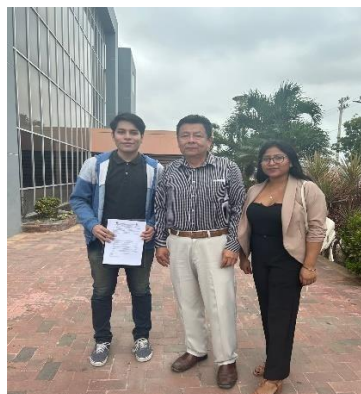


Ilustración 7: Entrevista, Ab. Jorge Soriano

GUÍA DE ENTREVISTA

TEMA: La Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio y su Implicación en el Derecho de la Propiedad.

Entrevista dirigida a abogados expertos en materia civil de Santa Elena

Objetivo de la entrevista: Evaluar la opinión de los abogados expertos en materia civil del cantón Santa Elena sobre la vulneración del derecho a la propiedad que se genera a partir de la aplicación de la figura de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio.

Estimado abogado, la finalidad de esta entrevista es obtener resultados investigativos.

Mediante las preguntas planteadas solicitamos nos proporcione su criterio profesional, que nos servirá de aporte en nuestro trabajo investigativo.

Fecha de la entrevista: _____

Hora de la entrevista: _____

Lugar de la entrevista: _____

Banco de Preguntas:

1. ¿Cuál cree usted que son los efectos jurídicos que le causan al legítimo propietario al despojarle de su propiedad por medio de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio?
2. ¿Qué pruebas fehacientes considera usted válidos para comprobar que el posesionario ha estado de manera ininterrumpida por más de quince años en esa propiedad?
3. ¿Cree usted que la aplicación de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio dentro de la legislación ecuatoriana vulnera el derecho a la propiedad?
4. ¿Considera usted, que el derecho de la propiedad al encontrarse en la constitución es un derecho intrínseco e irrenunciable? Siendo así porque la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio es una figura que el derecho ecuatoriano contempla en la legislación.?
5. ¿Cuándo resuelven causas relativas a la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio como abogado o como juez que opina sobre la vulneración del derecho de la propiedad?
6. ¿Cree usted que la contradicción entre constitución que establece el derecho a la propiedad y el código civil que determina la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio genera inseguridad jurídica?

GUÍA DE ENTREVISTA

TEMA: La Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio y su Implicación en el Derecho de la Propiedad.

Entrevista dirigida a Jueces expertos en materia civil de Santa Elena

Estimado Juez, la finalidad de esta entrevista es obtener resultados investigativos.

Mediante las preguntas planteadas solicitamos nos proporcione su criterio profesional, que nos servirá de aporte en nuestro trabajo investigativo.

Fecha de la entrevista: _____

Hora de la entrevista: _____

Lugar de la entrevista: _____

Banco de Preguntas:

1. ¿En ciertos casos en qué criterio se basa para otorgarle la propiedad de un bien inmueble al posesionario sin considerar la afectación que se produce al legítimo propietario?
2. ¿Desde su experiencia tradicionalmente la mala fe está inmersa al momento de alegar la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio?
3. ¿Cree usted que la aplicación de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio dentro de la legislación ecuatoriana vulnera el derecho a la propiedad?
4. ¿Desde el ejercicio de sus funciones cree usted que el título de propiedad que posee el legítimo propietario queda minimizado en un procedimiento de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio?
5. ¿Considera usted, que el derecho de la propiedad al encontrarse en la constitución es un derecho intrínseco e irrenunciable? Siendo así porque la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio es una figura que el derecho ecuatoriano contempla en la legislación.?
6. ¿Cree usted que la contradicción entre constitución que establece el derecho a la propiedad y el código civil que determina la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio genera inseguridad jurídica?