



UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE CUENCA

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CUENCA

Comunidad Educativa al Servicio del Pueblo

UNIDAD ACADÉMICA DE CIENCIAS SOCIALES

CARRERA DE DERECHO

TEMA:

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO Y DERECHO A LA
PROPIEDAD EN SEDE NOTARIAL**

**TRABAJO DE TITULACION PREVIO A LA OBTENCION DEL TITULO DE
ABOGADA DE LOS TRIBUNALES DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA**

AUTORA: JOSELYNE CAROLINA PERALTA CARDENAS

DIRECTOR: DR. IVAN PATRICIO CULCAY VILLAVICENCIO, MGS.

CUENCA- ECUADOR

2022

DIOS, PATRIA, CULTURA Y DESARROLLO



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CUENCA

Comunidad Educativa al Servicio del Pueblo

UNIDAD ACADÉMICA DE CIENCIAS SOCIALES

CARRERA DE DERECHO

TEMA:

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO Y DERECHO A LA PROPIEDAD EN
SEDE NOTARIAL

**TRABAJO DE TITULACION PREVIO A LA OBTENCION DEL TITULO DE
ABOGADA DE LOS TRIBUNALES DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA**

AUTORA: JOSELYNE CAROLINA PERALTA CARDENAS

DIRECTOR: DR. IVAN PATRICIO CULCAY VILLAVICENCIO, MGS.

CUENCA- ECUADOR

2022

DIOS, PATRIA, CULTURA Y DESARROLLO

DECLARATORIA Y AUTORIA



Universidad
Católica
de Cuenca

DECLARATORIA DE AUTORIA Y RESPONSABILIDAD

CÓDIGO: F – DB – 34
VERSION: 01
FECHA: 2021-04-15
Página 1 de 1

Declaratoria de Autoría y Responsabilidad

Joselyne Carolina Peralta Cárdenas portador(a) de la cédula de ciudadanía N° 0105481824. Declaro ser el autor de la obra: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO Y DERECHO A LA PROPIEDAD EN SEDE NOTARIAL", sobre la cual me hago responsable sobre las opiniones, versiones e ideas expresadas. Declaro que la misma ha sido elaborada respetando los derechos de propiedad intelectual de terceros y eximo a la Universidad Católica de Cuenca sobre cualquier reclamación que pudiera existir al respecto. Declaro finalmente que mi obra ha sido realizada cumpliendo con todos los requisitos legales, éticos y bioéticos de investigación, que la misma no incumple con la normativa nacional e internacional en el área específica de investigación, sobre la que también me responsabilizo y eximo a la Universidad Católica de Cuenca de toda reclamación al respecto.

Cuenca, 20 de julio de 2022.

F: 

Joselyne Carolina Peralta Cárdenas

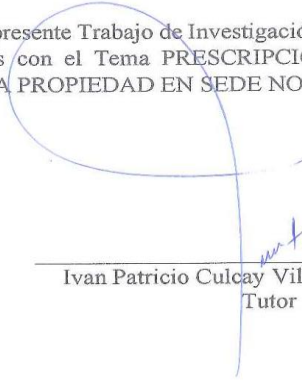
C.I. 0105481824

CERTIFICADO DEL TUTOR



CERTIFICO

Certifico que el presente Trabajo de Investigación fue desarrollado por Joselyne Carolina Peralta Cárdenas con el Tema PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO Y DERECHO A LA PROPIEDAD EN SEDE NOTARIAL, bajo mi supervisión.


Ivan Patricio Culcay Villavicencio, MGS.
Tutor

DEDICATORIA

Si bien esta tesis ha requerido mucho esfuerzo y dedicación, nada de esto hubiese sido posible sin el apoyo desinteresado de todas y cada una de las personas que me acompañaron en este camino, muchas de las cuales han sido un soporte muy fuerte en momentos de desesperación, y colapso, primero dar gracias a Dios, porque sin él no podría haber hecho nada de esto, por siempre guiarme en cada una de mis decisiones, iluminar mi mente y sobre todo por haber puesto en mi camino a personas maravillosas, a mis padres, porque han sido un pilar fundamental en todo este proceso, a mis compañeros de trabajo.

A mi tutor el doctor Iván Culcay, Mg. Por toda la ayuda brindada, por compartir conmigo todos sus conocimientos y experiencia.

Gracias por todo su apoyo.

AGRADECIMIENTO

La tesis realizada lo dedico con mucho cariño a mis padres, Fredy y Pilar, ya que siempre me han motivado a ser una mejor persona, perseverante, trabajadora y luchar por todo lo que quiero, gracias por su amor y dedicación hacia mí, ya que me ayudaron a culminar uno de mis objetivos, también se la dedico a mis amigos; Nicole, que siempre me ayudó en cada una de mis dudas y sobre todo por la paciencia infinita, a Carolina, que siempre me incentivó a ser mejor, por ayudarme en todo lo que no estaba en mis manos, y muchas veces porque me dio un empujón, de igual manera a la Dra, Doris Cabrera, porque me brinda la oportunidad de aprender como es el día a día, pero siempre me permitió enfocarme en mi carrera. Gracias a todos por su apoyo moral, ya que fue el que me dio ganas y me permitió permanecer con empeño, dedicación y cariño, y los mismos que contribuyeron con un granito de arena para poder culminar con éxito la meta propuesta, una de muchas que tengo pendientes.

RESUMEN

La prescripción adquisitiva de dominio es una figura jurídica bastante antigua que nace en la civilización romana como un medio para adquirir el dominio sobre un determinado bien, existen varias definiciones sobre el tema, sin embargo, una de las más acertadas es la que establece que la prescripción es un medio para adquirir el dominio de las cosas, por su ejercicio o por el paso de un tiempo que de manera general se encuentra establecido dentro de la ley. Esta práctica cada vez ha cobrado más y más importancia a tal punto que ha logrado ser una carga para el sistema judicial actual, lo que evita que los procesos puedan llevarse a cabo de manera rápida y efectiva generando una vulneración al derecho a la propiedad de las personas, es por ello que se considera como un medio de auxilio para aligerar esta elevada carga procesal; remitir la competencia de estos procesos a las distintas sedes notariales de nuestro país; es por ello que en el desarrollo del presente trabajo investigativo se pretende analizar cuál sería el trámite que se debe llevar a cabo para que esta situación sea posible y sea efectiva en la práctica haciendo valer el derecho a la propiedad de las personas.

PALABRAS CLAVES

Prescripción adquisitiva de dominio, Prescripción, Prescripción en sede notarial, Trámite de prescripción, dominio

ABSTRACT

The acquisitive prescription of the domain is a relatively old legal figure that emerged in the Roman civilization to acquire the domain over a particular good. There are several definitions on the subject; nonetheless, one of the most accurate states that the prescription is a means to acquire the domain of things by its exercise or by the passage of a time generally established within the law. This practice has become increasingly important to such an extent that it has become a burden for the current judicial system, preventing the processes from being conducted quickly and effectively, also generating a violation of the right to property of the persons. This is why it is considered a means of assistance to lighten this high procedural burden, and it is necessary to refer the competence of these processes to the different notary offices in our country. This research aims to analyze the procedure to be carried out to make this situation possible and effective in practice by enforcing the right to property of the people.

KEYWORDS:

Acquisitive prescription of ownership, Prescription, Prescription in a notary's office, Prescription procedure, ownership

ÍNDICE

DECLARATORIA Y AUTORIA	I
CERTIFICADO DEL TUTOR	II
DEDICATORIA	III
AGRADECIMIENTO	IV
RESUMEN	V
PALABRAS CLAVES	V
ABSTRACT	VI
Keywords:	VI
ÍNDICE	VII
INTRODUCCIÓN	1
METODOLOGÍA	3
CAPÍTULO 1	4
ANTECEDENTES HISTÓRICOS Y GENERALIDADES DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO	4
1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO	4
1.1 NOCIONES GENERALES DE LA PRESCRIPCIÓN	5
1.1.1 MODOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD:	5
1.1.2 ORIGEN DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO:	6
1.1.3 DEFINICIONES	7
A. PRESCRIPCIÓN:	7
B. PROPIEDAD:	9
C. DOMINIO:	9
1.1.4 EFECTOS DE LA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA DE DOMINIO	10
1.1.4.1 DERECHOS QUE VULNERA LA FIGURA JURÍDICA DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO	11
1.1.5 TIPOS DE PRESCRIPCIÓN:	12
1.1.6 CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS:	13
1.1.7 NATURALEZA JURÍDICA:	14
CAPÍTULO II	15
LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO SEGÚN LA LEGISLACIÓN ECUATORIANA	15
2. LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO EN LA LEGISLACIÓN ECUATORIANA	15
2.1 TRÁMITE ACTUAL DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO	19
2.2 PRINCIPALES PROBLEMAS DE LA PRESCRIPCIÓN DENTRO DE NUESTRO ORDENAMIENTO JURÍDICO	22
2.2.1 DERECHOS Y PRINCIPIOS QUE PUEDEN SER FÁCILMENTE VULNERADOS	23

2.3	CUÁLES SON LAS POSIBLES SOLUCIONES JURÍDICAS QUE PUEDEN APLICARSE PARA ALIGERAR LA ALTA CARGA PROCESAL EN LA FUNCIÓN JUDICIAL EN LO QUE RESPECTA A LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO	25
2.4	LA OPOSICIÓN:	27
2.5	SEDE NOTARIAL	28
2.5.1	TRÁMITE DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO EN SEDE NOTARIAL	29
2.6	EL DERECHO A LA PROPIEDAD EN RELACIÓN A LA PRESCRIPCIÓN	30
	CAPÍTULO III	33
	LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EN SEDE NOTARIAL SEGÚN EL DERECHO COMPARADO	33
3.	LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO EN EL DERECHO COMPARADO	33
A.	PERÚ	33
B.	ARGENTINA	35
C.	COLOMBIA	36
3.1	ANÁLISIS EN BASE A LA LEGISLACIÓN COMPARADA	37
3.2	ANÁLISIS DEL ESTUDIO REALIZADO	38
3.3	ENCUESTAS	38
3.4	DATOS CUANTITATIVOS PARA JUSTIFICAR EL TEMA	39
3.5	TABULACIÓN DE LA INFORMACIÓN OBTENIDA	40
3.6	GRÁFICAS DE LA INFORMACIÓN OBTENIDA	44
3.7	INTERPRETACIÓN Y RESULTADOS	49
3.8	RESULTADOS A LOS QUE SE LLEGÓ	50
	CONCLUSIONES	51
	RECOMENDACIONES:	52
	REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	53
	ANEXOS	56

INTRODUCCIÓN

La prescripción o usucapión es una figura jurídica tan antigua como la humanidad y data de los inicios de la era romana, esta figura se refería estrictamente a bienes independientemente si estos eran o no muebles o inmuebles, son que más bien sería para adquirir la propiedad del mismo ya sea por el ejercicio de la cosa u objeto o porque la persona la tuvo por un determinado tiempo. Esta acepción no es muy discrepante con la definición actual, ya que hoy en día la prescripción también es utilizada para adquirir o perder un derecho sobre un determinado bien por su ejercicio o por el paso del tiempo.

En nuestro país, el proceso para solicitar la prescripción de un bien sea este mueble o inmueble es bastante sencillo, a tal punto que en muchos de los casos no es necesario del patrocinio de un abogado, pero al ser este un trámite simple, es evidente que la carga procesal es bastante grande y elevada, lo cual retarda la administración de justicia, no solo en los casos de prescripciones, sino las demás controversias que versen sobre la materia civil, ya que son los mismos jueces competentes quienes regulan esta situación.

Para tramitar la prescripción se actúa de acuerdo a la ley, es decir se debe presentar una demanda con las solemnidades sustanciales y de haber mérito el juez citará de ser necesario a la contraparte y convocará a audiencia en la cual se expondrán los hechos y se tomará una decisión la cual puede o no ser favorable, pero de serlo concede a la parte peticionaria el dominio de la cosa, a breves rasgos este proceso es bastante sencillo y culmina con la inscripción del título en sede notarial.

A pesar de la sencillez del trámite al haber una alta demanda la carga procesal para los Jueces de la Unidad Judicial es bastante alta, es por ello que en el desarrollo del presente trabajo investigativo, se pretende analizar si es o no procedente conceder esta facultad y la competencia

a los notarios, para que sean estos quienes de manera más fácil y rápida evalúen que la petición cumpla con los requisitos de ley y de esta forma conceder el dominio y de paso inscribir conforme a ley, aliviando así la carga procesal, evitando los retardos en los procesos judiciales y garantizando el pleno ejercicio de los derechos a la propiedad de las personas.

METODOLOGÍA

Con la finalidad de analizar la figura jurídica de la prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial, como una alternativa para descongestionar la alta carga de nuestro sistema, se realizará la presente investigación utilizando la siguiente metodología:

- a. **Analítico – sintético**, este método será aplicado con la finalidad de facilitar la comprensión de los hechos y de las ideas desarrolladas en la presente investigación, para así proceder a determinar si la tramitación de los casos de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial son una alternativa eficaz para aligerar la carga procesal de la Unidad Judicial competente en nuestro país.

- b. **inductivo-deductivo.**, este método será utilizado con la finalidad de ayudar con la validación y verificación de las cuestiones planteadas en el desarrollo del tema, así como también con la justificación respectiva sobre el trámite notarial que debería llevarse a cabo para descongestionar el sistema procesal en nuestro país; por lo cual se iniciará desde una perspectiva general hasta llegar a las particularidades del presente estudio.

CAPÍTULO I

ANTECEDENTES HISTÓRICOS Y GENERALIDADES DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

Para iniciar el desarrollo del presente trabajo investigativo, es necesario comprender las nociones generales que existen sobre la prescripción, para ello es necesario abordar sus orígenes. La prescripción, o también denominada como “usucapión” hace referencia a la adquisición de un derecho, mediante su ejercicio y en las condiciones y el tiempo que se encuentra determinado dentro de la ley, de manera general es posible establecer que la prescripción es un modo originario de adquirir el dominio de los bienes, cuyo origen se remonta a los inicios de la humanidad.

Etimológicamente la palabra “prescripción adquisitiva” o mejor denominada como “usucapión”, proviene de las voces latinas: caper y usu, esto es coger, ocupar, adquirir con el uso, es decir adquirir por el uso y el transcurso del tiempo. Usu capio significa adquirir por el uso. Usucapere quiere decir apoderarse de la cosa por el uso.

La primera vez en la que aparece la prescripción como una institución jurídica es dentro del Derecho Romano, en las XII tablas de Justiniano, esta institución permitía a cualquier persona que se encuentre en posesión de un bien, convertirse en el propietario del mismo por encontrarse en uso constante de dicho bien, siempre y cuando su uso sea por un año en caso de ser bienes muebles y dos años en caso de tratarse de bienes inmuebles. Esta institución jurídica era parte del derecho civil romano, por lo cual se aplicaba únicamente a los nacionales romanos y no a los extranjeros y mucho menos a los fundos provinciales (Quizhpi, 2016).

Según varios estudios realizados por varios tratadistas alrededor del mundo, se cree que este modo de adquirir el dominio de un bien, se produjo por la necesidad que tenían los romanos de alto rango para tratar de justificar la adquisición de bienes que no les pertenecían, y que, por su rango y grado de poder, lograron incorporar de forma legal, incluyéndose dentro del CORPUS IURE CIVILES, o Código Civil Romano.

Con el paso de los años, estas normas del derecho romano han servido como precedente para la creación de normas que hoy en día se encuentran establecidas dentro de varios ordenamientos jurídicos alrededor del mundo, y el nuestro no es la excepción; sin embargo, existe una diferencia, la cual ha ido variando con el paso de los años y es respecto al tiempo que debe concurrir para que esto proceda, sin embargo este es un tema que se abordará más detalladamente en los próximos capítulos.

1.1 NOCIONES GENERALES DE LA PRESCRIPCIÓN

Se entiende la Prescripción Adquisitiva de Dominio como un modo originario de adquisición de la propiedad y también como una institución que cumple una función social porque otorga la propiedad a quien explota el bien, y excluye de dicha propiedad al que descuida el predio.

1.1.1 MODOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD:

Otro punto indispensable a ser analizado como una noción general del tema, es respecto a los diversos modos que existen para adquirir el dominio sobre un bien, es así que entre estos encontramos los siguientes

Algunos modos son la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción; además la doctrina también establece que otra de las formas en las que se puede adquirir el dominio es por mandato de ley. Todos estos modos no conceden una administración absoluta de los bienes, pero si facultan a su uso y goce de las cosas

1.1.2 ORIGEN DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO:

La prescripción inicia dentro del derecho romano, sin embargo, este debido al paso del tiempo y debido a las diversas necesidades y cambios sociales han ido modificando la forma en la que se percibe y cómo esta se ejecuta, en el Ecuador, esta figura jurídica aparece por primera vez con la aparición del Código Civil, código en el cual se consagran y regulan varios principios sobre la propiedad y la forma en la que esta puede ser adquirida.

La prescripción se establece dentro del ordenamiento jurídico como una figura en la que el Estado y la ley, sanciona, tanto a bienes muebles e inmuebles, que ha procedido irresponsablemente al no ejercer como es debido, las atribuciones que como legítimo propietario, el derecho a la propiedad le concede, por tal motivo, se aplica la alternativa de que al existir otra u otras personas interesadas en ejercer realmente dichas responsabilidades, el Estado y la ley les concederá a través del debido proceso la posibilidad de que sea transferida dicha facultad a su favor (Quizhpi, 2016).

En nuestro país para adquirir el dominio de un bien mueble o inmueble se debe realizar en estricto cumplimiento de las solemnidades sustanciales de nuestra ley, además de que se debe realizar en vía judicial, es decir ante un juez competente de la unidad judicial de lo civil; para esto se debe verificar la posesión del mismo y el paso del tiempo, es por ello que la prescripción

adquisitiva de dominio no puede ser declarada de oficio sino que es la parte interesada la que debe tomar la iniciativa y llevar a cabo el proceso.

Sin embargo la alta demanda de prescribir ciertos bienes para adquirir el dominio de los mismos, genera en la actualidad un alto índice de carga procesal, por lo que estos procesos suelen tomar mucho tiempo en ser resueltos, es por eso que debe plantearse una alternativa judicial para buscar descongestionar el sistema, y una buena forma de hacerlo es concediendo esta facultad a las distintas sedes notariales de nuestro país, las cuales verificando los documentos necesarios y observando la ley pueden conceder los títulos de propiedad respectivos, todo esto se irá desarrollando más ampliamente en los capítulos siguientes (Zea, 1983).

1.1.3 DEFINICIONES

Para hablar de la prescripción adquisitiva de dominio es necesario conceptualizar algunos temas relevantes como lo es la propiedad, el dominio y la prescripción en sí, tal y como se conceptualiza a continuación:

PRESCRIPCIÓN:

La palabra prescripción viene de las voces latinas “prae scriptio”, que significa escritura delante, y consistía en una advertencia que se anteponía al juzgamiento. La prescripción fue en su principio una simple excepción que limitaba el derecho del demandante para defender al

poseedor. La prescripción como modo de adquirir el dominio a manera de usucapión, no se introdujo en el Derecho Romano, si no cuando conferido el derecho de ciudadanía Romana a todos los súbditos del imperio, desapareció la razón principal de la diferencia primitiva entre usucapión y prescripción.

Con este antecedente y entrando ya en el tema que nos concierne, resulta fundamental establecer las definiciones generales y doctrinarias que existen al respecto. De manera general, se puede establecer que la prescripción es un modo a través del cual se puede adquirir o perder una cosa determinada mediante el paso de los años, de esta definición es posible analizar una doble perspectiva, la primera lo concerniente a la pérdida de un derecho y la otra a la adquisición de un derecho, la pérdida se refiere a un “castigo” impuesto a un bien por no tratarlo de la manera en la que se debe por lo cual se pierde la propiedad del mismo y se transfiere a alguien que sí haya estado en la posesión del mismo dándole el uso debido, esto es lo que se refiere por otro lado a la adquisición del derecho.

Otra definición es la que nos da el autor Larrea Holguín, quien define a la prescripción como “aquel modo de adquirir, pero también de extinguir las acciones y los derechos” (Holguín, 2021), esta definición guarda relación con la que nos trae la Real Academia de la lengua Española, la cual define a la prescripción como “aquella institución jurídica en la que se manifiesta un determinado efecto jurídico por el transcurso de un período de tiempo dado” (RAE, 2021).

Por su parte, nuestra legislación también aporta una definición jurídica sobre la prescripción, la cual se encuentra consagrada en el Art. 2392 del Libro Cuarto del Código Civil, el cual la define como “el 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” (Civil, 2021). Es así que se puede evidenciar que todas estas definiciones tienen un punto en común, que es el transcurso del tiempo, este es el factor determinante debe concurrir para que una persona pierda su legítimo derecho, o para que adquiriera uno nuevo.

PROPIEDAD:

Para hablar de prescripción y de adquisición de derechos hay que entender que es la propiedad, ya sea de bienes muebles o inmuebles, la propiedad ha estado presente desde los inicios de la historia de la humanidad, y es algo connatural al ser humano, en la época prehistórica, la propiedad se manifestaba con la posesión de cosas como por ejemplo tierras, animales, etc.

De manera doctrinal, la propiedad puede ser definida como aquel derecho que tiene una persona, el cual le permite usar, disfrutar, disponer y vindicar las cosas de la manera absoluta (armijos, 2015), antiguamente para demostrar la propiedad sobre un determinado bien o cosa bastaba con que la persona manifieste que eso es suyo. La propiedad faculta de manera absoluta a disfrutar de una cosa bien, o de así desearla, su propietario puede destruirla.

DOMINIO:

El término dominio es bastante complejo de ser definido, ya que existen varias concepciones al respecto por lo que muchas veces este término suele ser confundido con la propiedad sobre todo por la similitud en sus conceptos. Si bien nuestro Derecho Civil usa las palabras dominio y propiedad como sinónimos, la doctrina establece una distinción conceptual entre dominio y propiedad; al respecto nuestra norma establece que el dominio es “aquel derecho real en una cosa corporal, el cual permite gozar y disponer de la cosa, pero siempre

respetando el derecho ajeno, ya sea este derecho individual o común. Nuestra norma reconoce varias formas en la que se presenta el dominio, aquí encontramos a la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y además la prescripción que es el tema que nos concierne (Arias, 2005).

La diferencia que recae entre estos términos es precisamente en la frase “respetando el derecho ajeno”, ya que en la propiedad, el dueño y poseedor de la cosa tiene el derecho absoluto, por lo que puede vender, destruir o usar su bien de la forma que este desee, pero cuando se está en dominio de la cosa, no se le concede de manera absoluta las facultades del bien a la persona que lo posee, sino que más bien solo le permite usar y gozar del bien pero manteniéndose al margen del respeto del propietario quien tiene la potestad absoluta sobre el bien ya sea este mueble o inmueble conforme a ley.

1.1.4 EFECTOS DE LA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA DE DOMINIO

Uno de los principales efectos que genera la prescripción y del cual se ha venido tratando a lo largo de esta investigación es respecto a la adquisición o a la extinción de un derecho fundamental que es el derecho a la propiedad, se produce la adquisición del derecho de quien está en posesión pacífica, pública e ininterrumpida por el tiempo y conforme a las circunstancias legales, y la extinción del derecho se produce cuando una persona que, a pesar de ser el propietario lo ha descuidado por un largo periodo de tiempo por lo que a modo de “sanción” por el mal uso que se le dio se pierde este derecho.

Otro de los efectos que genera la concesión de la prescripción adquisitiva de dominio, es que se le confiere a una persona el dominio de un bien de forma gratuita, ya que este no le

representa ningún tipo de egreso económico al posesionario que se encuentra haciendo uso del mismo conforme a las disposiciones de la ley, sin embargo y como se mencionó en el párrafo anterior existen varios perjuicios que se producen para quien pierde este derecho, lo cual genera una serie de derechos vulnerados

1.1.4.1 DERECHOS QUE VULNERA LA FIGURA JURÍDICA DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO

Según la doctrina, y al decir del tratadista Carrión considera que si bien la prescripción adquisitiva de dominio es un mecanismo jurídico para obtener la posesión de un bien por el transcurso del tiempo y las condiciones de ley, genera consecuencias lesivas para el dueño del bien que se pretende prescribir ya que no solo se sanciona su uso inadecuado sino que se le retira el derecho de dominio para usar gozar y disponer lo suyo (Carrión, 1982).

Partiendo de lo antes dicho, podemos establecer que el derecho a la propiedad es un derecho fundamental que no solo se encuentra reconocido dentro de nuestro ordenamiento jurídico, sino que es un derecho fundamental trascendental en todo el mundo, por lo que cuenta con normas propias del derecho Internacional que lo regula. Por citar un ejemplo, de los derechos que esta figura jurídica vulnera sobre todo en nuestro país es el caso del derecho a la propiedad de adultos mayores, la Constitución, en su artículo 36 y 37 los reconoce como un grupo de atención prioritaria que tienen derecho a una vivienda, y al permitir que una tercera persona poseedora pueda adquirir el derecho de dominio de ese bien se estaría vulnerando este derecho fundamental (Vargas, 2019).

Los jueces constitucionales, al admitir o inadmitir las solicitudes de prescripción debe hacer una ponderación de derechos para evitar que se vulneren los derechos de las personas, si bien

el Código Civil es bastante claro y establece los requisitos que deben concurrir, estos no son suficientes ya que no prevén la situación de los dueños de los bienes que serán privados del legítimo derecho a la propiedad que tienen sobre estos, sin embargo este es un análisis de carácter procedimental que será abordado en los siguientes capítulo de forma más detallada.

1.1.5 TIPOS DE PRESCRIPCIÓN:

Ahora bien, para el desarrollo de este estudio es necesario establecer y hacer una distinción entre los diferentes tipos de prescripción que se encuentran establecidos por la doctrina y que concuerdan con las disposiciones legales de nuestro Código Civil, es así entonces que dentro de la ley se establecen dos tipos de prescripción: la prescripción adquisitiva ordinaria y la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio.

Con respecto a la prescripción de carácter ordinaria, se puede establecer que es uno de los modos para adquirir el dominio sobre un bien determinado por medio de la ocupación, accesión y por la prescripción; según la práctica este tipo de prescripción se constituye como una excepción en el caso de que un tercero reclame un derecho sobre el bien, dando cumplimiento con el tiempo que estipula la Ley que son tres años para adquirir los bienes inmuebles y cinco para los bienes raíces.

Por otro lado, tenemos a la prescripción extraordinaria de dominio, cuya característica fundamental es que opera incluso en contra de título inscrito, pero no requiere para su solicitud de la tenencia de un justo título para poder alegar la posesión únicamente basta que quien se encuentra haciendo actos de señor y dueño pueda demostrar de manera real que ha estado haciendo uso del bien de manera pública, pacífica e ininterrumpida por más de quince años. Además, para que este tipo de prescripción pueda operar debe demostrarse que se hizo posesión del bien de manera tranquila, sin interrupciones o violencia o de alguna manera clandestina,

demostrados estos requisitos le corresponderá a la autoridad Judicial competente determinar si se da o no pasó a este tipo de prescripción

1.1.6 CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS:

Según la doctrina y al decir de los tratadistas Alessandri y Somarriva, existen varias características jurídicas propias de la prescripción, entre las más importantes encontramos las siguientes:

se constituye como un modo de adquirir originario, Por este modo de adquirir solo se adquiere el dominio y los derechos reales que no están exceptuados, es un modo de adquirir a título singular, La prescripción adquisitiva es un modo de adquirir a título gratuito, es una acto entre vivos, en la adquisición por prescripción intervienen tres elementos: la posesión, el tiempo y la ley, debe alegarse la prescripción adquisitiva de dominio, se aplica por igual a bienes públicos como privados excepto aquellos bienes declarados imprescriptibles (Alessandri & Somarriva, 1998).

Tomar en cuenta estas características es trascendental dentro del proceso de prescripción ya que permite verificar y validar los requisitos que deben concurrir para evitar la vulneración de derechos, concordando con lo dicho por estos tratadistas, el autor Cabanellas, los requisitos son los siguientes: Que la cosa sea prescriptible; Posesión de la cosa; Que la posesión no sea interrumpida (Cabanellas, 2008).

1.1.7 NATURALEZA JURÍDICA:

Existen varias corrientes doctrinarias de gran aceptación por los tratadistas sobre la prescripción. Por un lado, son varios los autores que llegan a establecer que esta figura jurídica es solo una ya que su esencia constituye un título único que depende de la concurrencia de ciertas circunstancias como lo es tiempo por ejemplo. Al respecto Larrea Holguín, establece que la prescripción “Es un modo de adquirir, pero también un modo de extinguir las acciones y los derechos” (Holguín, 2021).

Con esto dicho entonces la prescripción se sustenta en la protección jurídica y el ejercicio del derecho a la propiedad, los cuales guardan ciertos límites que están establecidos dentro de la ley, es así entonces que se establecen dos posturas como lo son la prescripción ordinaria y extraordinaria la cual dependerá de la existencia o no de un justo título, para ello varios tratadistas han establecido sus posturas unos a favor de esta dualidad y otros estableciendo que no importa el justo título ya que la propiedad es una sola, sin embargo la doctrina ha establecido entonces que esta distinción es sustancial por el transcurso del tiempo, entonces, en el fondo estos dos tipos de prescripción tienen lazos que las unen ya que existen dos partes una que adquiere el derecho y otra que lo pierde dependiendo de este factor tiempo.

CAPÍTULO II

LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO SEGÚN LA LEGISLACIÓN ECUATORIANA

2. LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO EN LA LEGISLACIÓN ECUATORIANA

Una vez abordadas las diferentes generalidades sobre el tema, resulta necesario realizar un análisis de esta figura jurídica desde la perspectiva legal de nuestro ordenamiento jurídico, para ello debemos referirnos principalmente a nuestro Código Civil, el cual a partir del artículo 2392 regula todo el tema de la prescripción.

Según la legislación antes mencionada la prescripción es: “un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones y derechos ajenos, por haber sido poseídos o por no haberse ejercido durante cierto tiempo conforme a la ley” (Civil, 2021).

Esta definición resulta necesaria para desarrollar el presente análisis, ya que contiene los principales elementos de la prescripción, entre estos encontramos a la posesión, la adquisición o pérdida de un derecho, el transcurso del tiempo, y el ejercicio conforme a la ley.

Con respecto a la posesión es importante establecer que para que opere la prescripción es un requisito fundamental que la persona quien pretende adquirir el dominio sobre determinado bien se encuentre haciendo uso del mismo, esta posesión no debe ser confundida con la propiedad ya que la propiedad de un determinado bien solo la tiene un dueño, quien puede gozar, usar y disponer de la cosa a su arbitrio, mientras que la posesión no confiere esta propiedad sino sólo la mera tenencia y el simple uso de la cosa (derechoecuador.com, 2005).

Para que opere la prescripción, esta posesión debe llevarse de una mera específica, para lo cual debe ser realizada de manera pública, pacífica e ininterrumpida y por los periodos de tiempo que la ley determina; es pública cuando la posesión se realiza a vista de todos, y es de conocimiento de todos que una determinada persona hace uso de un bien, es pacífica cuando no ha sufrido turbaciones o contratiempos durante la posesión del mismo por cualquier persona, e ininterrumpida hace referencia que la posesión de la cosa debe ser continua, es decir que en todo el tiempo haya permanecido haciendo uso de lo que se pretende prescribir.

Con respecto a la adquisición o pérdida de un derecho, podemos decir que es la principal cualidad que tiene la prescripción, esto se encuentra especificado dentro del código civil, y se hace la distinción entre la “prescripción adquisitiva” y la “prescripción extintiva”; la primera reconoce que la cosa materia de prescripción no lo pertenece sino que le pertenece al propietario del bien ya que la cosa si bien no es propia se la pretende adquirir mediante un reconocimiento judicial por haber estado usando de la cosa según las condiciones legales por un lapso de tiempo. Por otro lado, cuando lo que se pretende es la prescripción de carácter extintiva, se supone el reconocimiento de un derecho, ya que de no existir este, no se pudiera extinguir, sin embargo cuando se trata de este tipo de prescripción se debe tener una particular atención en lo que se alega ya que de no hacerlo de la forma correcta se podría reconocer un derecho ajeno y desvirtuar su propia causa.

Otro de los puntos más relevantes al momento de hablar de prescripción es el transcurso del tiempo, y el ejercicio conforme a la ley. Para hablar sobre el tiempo es necesario hacer una distinción entre bienes muebles e inmuebles y si la prescripción se realiza de manera ordinaria o extraordinaria, para esto nuestra legislación establece que de realizarse mediante la vía ordinaria, en el caso de que se trate sobre cualquier tipo de bien que sea mueble, el tiempo que debe transcurrir para pedir la prescripción es de tres años, pero si se trata de bienes inmuebles o raíces, el tiempo que debe transcurrir es por lo menos cinco años. Por otro lado, cuando se

pretende prescribir un determinado bien de manera extraordinaria la ley no hace distinción de si debe ser bien mueble o inmueble, sino que establece un término general para cualquiera que sea el bien, para ello debe transcurrir quince años.

Como se puede evidenciar, la ley es clara y establece una distinción en el tiempo que debe concurrir dependiendo de la circunstancia que se presente, la diferencia de estos tiempos se debe a que en la prescripción ordinaria se admite suspensión, pero en la extraordinaria no, se entiende que la prescripción ordinaria puede suspenderse sin extinguirse, más el tiempo necesario para adquirir por prescripción extraordinaria es de quince años contra toda persona y no cabe la suspensión (Rolando, 2014).

Con todo lo dicho, ahora resulta necesario analizar los tipos de prescripción que existen, para poder comprender la distinción que hace sobre el tiempo que debe transcurrir, estas clases se encuentran contempladas a partir del artículo 2405 del Código Civil. Con respecto a la prescripción adquisitiva se establece que esta puede ser de dos tipos, por un lado puede ser ordinaria, y por otro puede ser extraordinaria, con respecto a la prescripción ordinaria de un bien, podemos establecer que es una forma de adquirir los bienes o los derechos reales, esta clase de prescripción debe cumplir con todos los requisitos generales como que debe ser pública, pacífica, ininterrumpida y cumplir el tiempo determinado en ley.

Aplicar este tipo de prescripción, trae consigo una serie de efectos, entre algunos de estos encontramos a los que se citan a continuación:

- Los bienes, sean estos muebles o inmuebles que se adquieran mediante prescripción gozarán servirán como un justo título.

- Si la persona que pretende prescribir un determinado bien goza de un título que sea defectuoso, y realiza el trámite de prescripción, con la sentencia quedará saneado dicho título.
- La persona que prescribe un bien, con el justo título deja de ser un simple poseedor y se convierte en el dueño del bien prescrito.
- Esta figura jurídica, a quien solicita la prescripción de un bien sea mueble o inmueble, le otorga estabilidad y sobre todo seguridad jurídica de que ninguna otra persona pueda interferir dentro de la posesión del bien, es por ello que nuestra legislación obliga a que este procedimiento se lleve a cabo mediante un proceso y una sentencia judicial.

Por otro lado, la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, debe ser entendida como el modo de adquirir el dominio de los bienes inmuebles que forman parte de todos aquellos bienes que son parte del comercio humano y que pueden ser ejercidas en contra de cualquier persona, en este tipo de prescripción es necesario que concurren ciertos elementos, entre los que encontramos el título de la inscripción respectiva del bien, que se encuentre en la posesión del bien de buena fe y de manera pública y exclusiva y sobre todo que se encuentre haciendo uso y con ánimos de señor y dueño del bien durante el tiempo determinado sin ningún tipo de interrupción.

De igual forma que la prescripción ordinaria produce ciertos efectos, la prescripción extraordinaria también los tiene, entre algunos de estos encontramos los que se enumeran a continuación:

- Este tipo de prescripción es un modo de adquirir el dominio porque el derecho que posee la persona que pretende prescribir no proviene del dueño anterior, sino de un hecho independiente como es la posesión del bien o de la cosa.
- Esta forma de prescribir es un acto entre vivos y no implica un gravamen económico para quien pretende prescribir el bien ya que es un acto de carácter gratuito.
- Al igual que en la prescripción ordinaria, cuando se adquiere de esta forma la propiedad de un bien se le concede el justo título y se refuta como dueño y propietario del bien prescrito
- La prescripción da seguridad al poseedor ya que evita que otras personas puedan suplantar en su posesión, por lo que también garantiza su estabilidad
- Este tipo de prescripción debe realizarse también de manera obligatoria mediante un proceso judicial cuya sentencia tendrá el efecto de cosa juzgada. Una vez que se resuelva la concesión de este derecho la sentencia deberá ser inscrita en los registros respectivos como lo es el registro de la propiedad por ejemplo y protocolizado en sede notarial.

2.1 TRÁMITE ACTUAL DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

En nuestro país, existe un trámite específico mediante el cual procede la prescripción, este trámite se lo realiza mediante un proceso judicial y termina con la debida protocolización e inscripción en el registro pertinente.

Para iniciar con el trámite la parte accionante que se crea asistida y que desee adquirir un derecho, debe presentar una demanda ante la unidad judicial competente que en este caso es la Unidad Judicial Civil, la demanda debe ser presentada cumpliendo los requisitos del artículo 142 del Código Orgánico General de Procesos, una vez presentada la demanda y previo sorteo, se citará a la contraparte y una vez establecida la contestación y de haberla se convocará a las partes a una audiencia, audiencia en la cual las partes expondrán sus argumentos y las pruebas necesarias para desvirtuar o persuadir al juez sobre determinado hecho. Escuchadas las partes el juez analizará la prueba y todo lo actuado en su conjunto y decidirá si procede o no a conceder la prescripción a la parte accionante y dictará sentencia.

Un punto fundamental establecido en la ley y que vale la pena ser citado, es respecto a que las acciones a ser tramitadas ante la Unidad Judicial de lo Civil jamás se realizarán de oficio, sino que se deben llevar a cabo mediante petición de la parte, quienes son las que deben encargarse de dar impulso al proceso.

Una vez comprendido el proceso judicial que se lleva a cabo dentro de nuestro país, cabe mencionar que para que opere la prescripción no solo basta que se realice en la vía judicial, sino que además de ello se deben presentar ciertos requisitos y demás requisitos para inscribirse en los registros respectivos y deberán protocolizarse en sede notarial.

Cuando se ha obtenido el justo título que se lo obtiene mediante la sentencia judicial, resulta indispensable realizar las inscripciones, las cuales dentro de nuestra ley son de 2 tipos, la primera se realiza ante los registros competentes como lo son el registro de la propiedad y el registro mercantil y el segundo tipo es el registro notarial.

Para proceder a inscribir en el registro mercantil y en el registro de la propiedad, es necesario presentar ciertos requisitos que son de carácter obligatorio, entre estos encontramos:

- La copia de la sentencia con la razón de ejecutoriada
- El certificado de no generar impuestos
- Si la persona que prescribe es una persona jurídica se debe adjuntar la copia del Ruc debidamente habilitado
- El pago del impuesto predial debe estar al día según el año en curso
- El certificado de gravamen que debe ser actualizado a la fecha de la inscripción
- El certificado del avalúo del predio que debe ser de igual manera actualizado (registro de la propiedad y mercantil, 2020)

Estos son los requisitos generales que debe reunir una persona que pretende hacer la inscripción de un bien prescrito, sobre todo en lo que respecta a bienes inmuebles, sin embargo cuando se ha prescrito un bien en condición de propiedad horizontal, los requisitos además de los antes ya establecidos, deben presentar lo siguiente:

- Certificado de expensas del mes en el que se pretende realizar la inscripción
- Nombramiento y documentos de identificación del administrador del edificio, que se encuentren en regla
- Se realizará el trámite en ventanilla del registro correspondiente y se cancelará los valores concernientes fijados para el trámite

Como bien se sabe, dentro de nuestro país, la única facultad que tiene la notaría con respecto a la prescripción es la de protocolizar las sentencias emitidas en vía judicial, y conceder los títulos respectivos, el trámite es bastante simple y los costos se encuentran tabulados en cada notaría, para realizar la inscripción es necesario que se lleven los documentos de identificación de las partes, y la sentencia en la que se concede la propiedad de determinado bien mediante la prescripción.

2.2 PRINCIPALES PROBLEMAS DE LA PRESCRIPCIÓN DENTRO DE NUESTRO ORDENAMIENTO JURÍDICO

Como ya se ha venido desarrollando dentro del presente trabajo investigativo, es necesario analizar cuáles son los principales problemas que se producen con la aplicación de esta figura jurídica dentro de nuestro país. Si bien los Jueces de las Unidades Judiciales Civiles son los competentes para conocer y dar trámite a estas acciones, son estos los responsables de precautelar por los derechos de los intervinientes, al respecto existen dos posturas que pueden presentarse dentro de un proceso, la primera es que únicamente acuda el compareciente que está en posesión del bien y quien pretende salir favorecido con la prescripción y la segunda postura se presenta cuando comparecen ambas partes procesales y se presenta la oposición, sin embargo ese es un tema que se abordará y desarrollará más ampliamente conforme se vaya desarrollando el presente capítulo.

Con todo lo dicho entonces resulta necesario poner en evidencia que derechos se vulnera y cómo se afecta a las partes procesales así como también los principales principios procesales que se ven perjudicados debido a la elevada carga procesal que se genera.

2.2.1 DERECHOS Y PRINCIPIOS QUE PUEDEN SER FÁCILMENTE VULNERADOS

Como primer punto, resulta necesario establecer uno de los principales problemas que se producen cuando procede la prescripción; como ya se ha mencionado en varias ocasiones, el derecho a la propiedad es un derecho fundamental reconocido incluso a nivel Internacional, por lo que es obligación de los Jueces competentes hacer valer y respetar el pleno ejercicio de este derecho; la Constitución de la República del Ecuador reconoce este derecho a la propiedad a todas las personas, para ello en su artículo 66 numeral 16 establece que: “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” (Constitucion, 2008).

Entonces podemos establecer que al momento en el que se le priva a una persona del derecho al pleno ejercicio a la propiedad se estaría vulnerando este derecho; para ello resulta necesario entonces que las autoridades competentes que en nuestro caso son los Jueces de la Unidad Judicial Civil analicen cada caso en particular y realicen una ponderación de derechos. La pérdida de la posesión de un bien por el tiempo y las circunstancias de ley conceden el derecho a adquirir un determinado bien también implica la pérdida del mismo, es por ello que no solo se vulnera el derecho a la propiedad sino también llega a vulnerar el derecho a la tutela judicial efectiva y a la seguridad jurídica

La Tutela judicial efectiva, se refiere al deber del estado de respetar y aplicar las normas evitando retardos, errores, arbitrariedades, entre otras cosas, con el fin de precautelar los derechos de los ciudadanos y ayudar a ejercer sus garantías, es así entonces que conforme a lo dispuesto en la Constitución en su artículo 11 numeral 9 se establece que:

“El más alto deber del Estado consiste en respetar y hacer respetar los derechos garantizados en la Constitución. 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” (Constitucion, 2008)

Por su parte, la Seguridad jurídica es otro de los derechos que resultan vulnerados, en este principio se establece que debe haber pleno respeto de las normas determinadas en la Carta Magna, y como ya se dijo aquí existe un derecho en pugna que es el de la propiedad ya que por un lado una de las personas involucradas lo adquiere, mientras que el legítimo propietario por otro lado lo pierde, es así entonces que la Constitución define a este principio como:

Art. 82.- El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes (Constitución, 2008)

Otro de los principios procesales fundamentales que es necesario traer a colación, es respecto a la celeridad, este principio está reconocido no solo dentro de nuestro ordenamiento jurídico sino que además, es una garantía que debe ser respetada, este principio implica que el proceso debe llevarse a cabo de la manera más rápida posible sin dilaciones o interrupciones que no sean justificadas; en el tema que nos concierne al ser un trámite relativamente sencillo cuando no hay oposición son varias las personas que acuden a la Unidades Judiciales en búsqueda de realizar prescripciones sea de bienes muebles o inmuebles en cualquiera de las dos modalidades que establece nuestro ordenamiento jurídico, lo cual genera uno de los problemas más grandes que es la acumulación de procesos generando una alta carga procesal para los jueces lo cual genera la vulneración de este principio.

Es por ello entonces que en el presente trabajo se plantea una alternativa eficiente para los trámites de prescripción sin oposición que es conceder estas facultades a la sede notarial tal y como se explica a continuación.

2.3 CUÁLES SON LAS POSIBLES SOLUCIONES JURÍDICAS QUE PUEDEN APLICARSE PARA ALIGERAR LA ALTA CARGA PROCESAL EN LA FUNCIÓN JUDICIAL EN LO QUE RESPECTA A LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

En el tema que nos concierne, y como se ha puesto en evidencia esta figura jurídica vulnera el derecho a la propiedad por lo que no basta con la existencia de una serie de requisitos para su procedencia, sino que además debe existir una correcta aplicación de esta norma por las autoridades competentes. Como bien es cierto en nuestro país la prescripción únicamente opera y surte los efectos jurídicos cuando se realiza ante el Juez, pero esto genera además una elevada carga procesal lo cual no permite que los Jueces puedan administrar justicia de manera adecuada, es así entonces que se plantea como una posible solución jurídica la realización de la prescripción mediante sede notarial.

Para determinar si es o no procedente que se le atribuya competencia a las diferentes notarias de nuestro país es necesario realizar un análisis del tema desde una doble perspectiva, por un lado si sería procedente o no realizar el trámite de manera sencilla en la notaría y si de esta forma se garantiza los derechos de los ciudadanos y desde la perspectiva de que es lo que ocurre de haber oposición

Si bien es cierto, este trámite es bastante simple por lo que fácilmente podría ser realizado mediante una vía alterna y la mejor alternativa es la vía notarial de concederse. Existen varias situaciones en las que ciertos bienes han sido olvidados por un largo periodo de tiempo a tal

punto que incluso resulta difícil a simple vista determinar quién es el propietario y el titular de los derechos del mismo y quien se encuentra únicamente dándole uso al mismo, en este caso la ley faculta para que se realice la prescripción en la Unidad Judicial lo cual ha generado que varias personas realicen este trámite para obtener mediante decisión Judicial un título que les conceda el dominio del mismo a fin de que puedan usarlo y disponer libremente conforme a ley, para ello se lleva a cabo un proceso en el que se cita incluso a quien es propietario del bien, sin embargo en la mayoría de casos se desconoce o no se produce la comparecencia del sujeto a la audiencia por lo que la decisión del juez es favorable.

En el caso concreto que ha sido planteado al no haberse presentado oposición alguna el trámite resulta sencillo por lo que de concederse la competencia y las facultades de obtener este título al notario, se aligeraría significativamente la carga procesal ya que de igual manera incluso contando con la resolución judicial se debe acudir a la notaría para inscribir y sentar razón de la misma a fin de que se le entreguen los documentos que certifiquen a quien se le ha sido conferido el derecho de dominio del bien que se pretende prescribir.

A simple vista esta resulta la alternativa más eficiente a ser empleada dentro de nuestro sistema jurídico para garantizar el ejercicio de derechos y sobre todo para aligerar la carga procesal de los Jueces, sin embargo el problema se daría al momento en el que se presenta la oposición a la demanda por parte del propietario del bien quien posee todas las facultades que la ley le confiere para usar, gozar y disponer del mismo.

Cuando existe esta pugna de derechos y se da un conflicto entre las partes, debe haber varios asuntos de forma y de fondo que deberán ser resueltos y para ello cada una de las partes deberá demostrar mediante pruebas si han concurrido o no las circunstancias y requisitos que la ley establece a fin de poder conceder o no la prescripción, sin embargo de conferirse la competencia absoluta a los notarios de nuestro país, no se podría hacer valer los derechos de

forma efectiva por que podrían tomarse decisiones que incluso pueden ser arbitrarias, es por ello que en caso de haber oposición resultaría fundamental que un Juez especializado y capacitado sea quien en plena observancia de las garantías Constitucionales del debido proceso y de manera imparcial y objetiva resuelva en base a las pruebas evitando sí que se vulneren derechos.

A consecuencia de ello entonces una alternativa para aligerar la alta carga procesal sería conferir la facultad a los notarios no solo de inscribir la resolución y de entregar el justo título sino que además podría concederse la potestad de que en los casos en los que no exista oposición puedan de oficio otorgar esta prescripción mediante un trámite más simple, pero sí debería conservarse la competencia en los casos que se presente la oposición.

2.4 LA OPOSICIÓN:

Para continuar con el desarrollo del presente tema, es necesario establecer que es la oposición y cómo es que esta procede; al respecto existen varios conceptos sin embargo conforme a las acepciones legales existentes puede establecerse que es la falta de acuerdo o un pronunciamiento contrario al planteado por qué no se encuentra conforme con lo que se ha dicho; en el caso que nos concierne, la oposición se produce cuando una de las partes alega la prescripción adquisitiva de un bien y la otra responde dando sus razones suficientes del porque no se debería dar paso a esta prescripción.

Con esto entendido entonces, es necesario analizar cuál es el actuar de las autoridades competentes; conforme a ley el Juez de la Unidad Civil es quien debe encargarse de resolver en los términos legales esta oposición y previa audiencia evaluar todas las pruebas debidamente

presentadas a fin de determinar si procede o no otorgar como favorable la prescripción adquisitiva de un bien a quien así lo solicite.

El problema que aquí se presenta es respecto a la prescripción realizada en vía notarial, ya que de presentarse la oposición debidamente fundamentada, el notario no se encontraría en capacidad de resolver por sí mismo y dictar una resolución o sentencia por lo que no podría otorgarse de esta manera la prescripción; sin embargo cuando los casos no sea de mayor complejidad y no versen sobre derechos que pudieran ser vulnerados a causa del actuar de la autoridad notaría sería la forma más eficiente, pero si sería procedente que en caso de oposición se resuelva en la vía judicial para evitar la vulneración de derechos reconocidos a nivel Constitucional.

2.5 SEDE NOTARIAL

El notario es un profesional del derecho, titular de una función pública, nombrado por el Estado, para conferir autenticidad a los actos y negocios jurídicos contenidos en los documentos que redacta, así como para aconsejar y asesorar a los requirentes de sus servicios.

En el artículo 296 del Código Orgánico de la Función Judicial del Ecuador se establece que:

“el Notariado es un órgano auxiliar de la Función Judicial y el servicio notarial consiste en el desempeño de una función pública que la realizan las notarías y los notarios, quienes son funcionarios investidos de fe pública para autorizar, el requerimiento de partes, los actos, contratos y documentos determinados en las leyes y dar fe de la existencia de los hechos que ocurran en su presencia...”
(Judicial, 2020).

Como es evidente en este artículo, el notario es un auxiliar de la Función Judicial por lo que sí sería procedente concederle ciertas facultades en lo que respecta al tema de la prescripción. Cabe recalcar que en nuestro país se cuenta con una norma propia que regula las facultades de los notarios la cual es denominada “ley notarial”.

2.5.1 TRÁMITE DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO EN SEDE NOTARIAL

Como se ha venido desarrollando en la presente investigación, la figura jurídica de la prescripción, sea esta ordinaria o extraordinaria según nuestro ordenamiento jurídico debe realizarse mediante un proceso judicial, en donde sea el Juez quien declare mediante sentencia la posesión y propiedad de un determinado bien y posterior a ello se debe inscribir conforme a ley, si bien este proceso parece bastante sencillo implica generar una alta carga procesal por lo que la administración de justicia se vuelve mucho más lento. Con esta breve introducción resulta necesario analizar cómo debería llevarse a cabo el proceso de prescripción ante la vía notarial para aligerar la carga procesal de los juzgados y brindar una mayor celeridad a los procesos.

Sin embargo, como es motivo de esta investigación es necesario analizar cuál sería el procedimiento que debería llevarse para poder realizar estos trámites mediante la vía notarial y aligerar la carga procesal de los Jueces de la Unidad Judicial de lo Civil. Concordando con lo dispuesto en nuestra ley y en pleno respeto de nuestro ordenamiento jurídico si se le confiere la competencia a los notarios, estos son quienes deben garantizar el debido proceso y la seguridad jurídica de las personas que pretenden prescribir un determinado bien, para ello se debería presentar una solicitud bastante parecida a una demanda, en la cual consten los

generales de ley, la petición escrita y expresa de lo que se pretende y la determinación del mismo, además se deberá hacer constancia de que la persona se ha encontrado en posesión del bien de manera libre ininterrumpida, pacífica, y a vista de todos, para ello se debería tener en cuenta la presencia de testigo que comprueben la certeza de ello y que den fe de lo dicho ante el notario con un reconocimiento de sus firmas.

El notario en este caso deberá hacer las veces de juez y deberá encargarse de verificar que todos los documentos presentados se encuentren en regla, que tengan validez y que hayan sido emitidos por las autoridades competentes, una vez presentado todo lo concerniente, deberá realizar el título, el cual debería ser entregado y firmado ante la presencia de al menos 3 testigos, los cuales debe ser hábiles y cumplir con los requisitos de la ley.

El problema se produce en los casos en los que se presente la oposición por parte del propietario o de un tercero, ya que en este caso sería el juez quien debe resolver la causa, sin embargo, este tema será abordado más ampliamente en el desarrollo de este trabajo. Con respecto a la competencia, es decir al lugar en el cual se debería presentar la solicitud, debe tomarse en consideración las reglas generales contempladas en nuestro ordenamiento jurídico, sin embargo debería presentarse de manera general ante el notario del lugar en el que se encuentra el bien que se pretende prescribir.

2.6 EL DERECHO A LA PROPIEDAD EN RELACIÓN A LA PRESCRIPCIÓN

Una vez que se han tratado varios aspectos y generalidades sobre la prescripción adquisitiva de dominio y como se debería tramitar en sede notarial para aligerar la elevada carga procesal de las Unidades Judiciales, resulta necesario analizar cómo es que este se relaciona con el derecho a la propiedad.

El derecho a la propiedad es un derecho fundamental de cada uno de los seres humanos que se encuentra reconocido no solo a nivel internacional, sino que también en nuestro país, más específicamente en el artículo 321, el cual establece lo siguiente:

“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” (Constitucion, 2008).

Del artículo antes citado, se entiende que es obligación del estado garantizar el derecho a la propiedad de todos sus ciudadanos, sin embargo en la investigación que nos competente, no basta con entender el precepto constitucional, sino que además debemos establecer las definiciones más relevantes sobre este derecho; para el autor José García Falconí, la propiedad es:

“es el derecho real de 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” (Falconí, 2015).

De esta definición se desprende que el derecho a la propiedad es un derecho real sobre los bienes que tienen cada una de las personas, cuyo fin es el de disponer de lo mismo, con lo dicho, resulta necesario entonces entender cómo es que se relaciona la figura jurídica de la prescripción con este derecho.

Como ya se ha venido tratando la prescripción adquisitiva de dominio es una figura jurídica mediante la cual se pretende la adquisición de un derecho sobre un determinado bien por el transcurso de los tiempos, esta figura jurídica permite obtener la propiedad de un bien, es por ello y como ya se mencionó el trámite que se requiere para tener esta propiedad se lo realiza mediante la vía judicial, pero al existir una elevada carga procesal se vulnera este derecho.

La vulneración se produce cuando no se da trámite a las solicitudes o demandas propuestas, o a su vez cuando debido a la alta carga procesal se retarda de manera injustificada vulnerando no solo el derecho a la propiedad sino el principio de celeridad, es así que resulta necesario a fin de precautelar este derecho la búsqueda de soluciones jurídicas para descongestionar este sistema y garantizar el ejercicio de la propiedad.

CAPÍTULO III

LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EN SEDE NOTARIAL SEGÚN EL DERECHO COMPARADO

3. LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO EN EL DERECHO COMPARADO

Para tener una referencia de cómo se debería llevar a cabo el proceso de la prescripción adquisitiva de dominio en la notaría, es necesario analizar las diferentes regulaciones contenidas en varias normas del ordenamiento jurídico Internacional de países que lo consagran y lo aplican, entre algunas, encontramos las que se analizan a continuación:

A. PERÚ

Perú cuenta con una de las legislaciones más destacadas sobre el tema y las mejores regulaciones sobre la tramitación que debe realizarse, es por ello que citamos el proceso a continuación:

- La solicitud de **Prescripción Adquisitiva** se presenta ante el Notario de la provincia donde se ubica el inmueble. Esta se realiza mediante petición escrita debidamente suscrita por los solicitantes y autorizada por un abogado. Asimismo suscribirán la solicitud, en calidad de testigos, no menos de 3 ni más de 6 personas mayores de 25 años de edad, quienes declaran que conocen al solicitante y acreditan que vienen poseyendo el inmueble.
- La solicitud deberá contener lo señalado en los incisos 1, 2 y 3 del artículo 505° del código Procesal Civil así como lo dispuesto en el artículo 5° de la ley N° 27333, es decir:

- a. Indicación precisa de la fecha y forma de adquisición, así como el tiempo de posesión.
- b. Nombre y dirección de su inmediato transferente, de los anteriores a este o de sus respectivos sucesores, en el caso de formación de títulos supletorios.
- c. Nombre y dirección de los propietarios u ocupantes de los predios colindantes.
- d. Copia Literal de la partida registral del inmueble que va a ser materia de la prescripción adquisitiva.
- e. Certificación municipal de la persona que figura en sus registros como propietaria o poseedora del bien o los originales de los recibos de avalúo pagados de los últimos 10 años que sustentan la ocupación del inmueble.
- f. Recibos pagados de luz, agua y teléfono de los últimos 10 años.
- g. Si el terreno está edificado se presenta documentación requerida para regularizar la inscripción de fábrica a través del formulario registral que será elaborado por ingeniero o arquitecto verificado (inscrito en el índice de verificadores de la Sunarp), cuyos anexos son los siguientes:
 - i. Certificado de parámetros urbanísticos otorgados por la municipalidad. Informe técnico de verificación, llenado y suscrito por ingeniero o arquitecto verificador.
 - ii. Planos correspondientes.
 - iii. Declaración Testimonial de no menos de 3 ni más de 6 personas, mayores de 25 años de edad, preferentemente vecinos y ocupantes de los inmuebles colindantes del predio, cuyo saneamiento de titulación se solicite.
- h. Copia simple del documento nacional de identidad del solicitante.
- i. Las demás pruebas que el interesado considere necesaria

B. ARGENTINA

Como ya está claro la prescripción adquisitiva de dominio llega a ser una adquisición que no tiene como fuente de procedencia una transmisión anterior, este tipo de mecanismo que se llega a utilizar tiene como fin que la posesión sea pública, pacífica, y continua.

Argentina es uno de los países que consagran dentro de su ordenamiento jurídico a la prescripción como un método de adquirir o extinguir un derecho relacionado a la propiedad de los bienes, ya sean estos muebles o inmuebles, conforme a lo dispuesto en el Código Civil Argentino, en su artículo 950

“La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe” (Código Civil Argentino, 2020).

En argentina también se puede realizar dicho trámite mediante vía notarial, pero el mismo solo se puede realizar con los predios que son urbanos o que estén dentro de una zona de expansión urbana, así también se puede realizar en terrenos que aún no cuenten con construcción de edificación, es decir (fábrica) y para predios que sean urbanos (Municipio).

El fin con el que Argentina comenzó a utilizar este sistema, fue buscando una alternativa para poder descongestionar la alta carga procesal, así los jueces ahorran tiempo y recursos

en materias que no sean contenciosas, claro está que la competencia de realizar el trámite le corresponde al notario de cada provincia.

Es de vital importancia recalcar que este trámite solo se puede dar cuando no existan litigios o un conflicto de intereses, es decir que no exista oposición alguna entre las partes.

Como se evidencia esta disposición es bastante similar a la que se contempla dentro de nuestro ordenamiento jurídico, pero la principal diferencia que existe es que este tipo de trámites por su naturaleza misma poseen una ley específica la cual regula y en la que se atribuye a los notarios la competencia y las facultades para poder conceder este justo título cuando concurren los preceptos legales.

La norma reguladora es la Ley N° 26662 (Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos), la cual atribuye la facultad a los notarios de resolver cuestión de procedimiento y procedibilidad sobre asuntos de bienes muebles e inmuebles sobre todo en lo que respecta a la prescripción adquisitiva siempre que esta no sea de carácter litigioso, es decir donde no existe conflictos de intereses ni contrapartes.

C. COLOMBIA

Los poseedores materiales de inmuebles urbanos de estratos uno y dos que carezcan de título inscrito, podrán solicitar ante notario del círculo donde esté ubicado el inmueble, la inscripción de la declaración de la calidad de poseedores regulares de dichos bienes, a fin de quedar habilitados para adquirir su dominio por prescripción ordinaria, de acuerdo con la ley y en los términos y plazos señalados por la Ley 791 de 2002 el solicitante deberá reunir los siguientes requisitos:

1. Estar en posesión regular del inmueble en nombre propio en forma continua y exclusiva, sin violencia ni clandestinidad durante un año continuo o más.

2. Acreditar que no existe proceso pendiente en su contra en el que se discuta el dominio o posesión del inmueble iniciado con anterioridad a la fecha de presentación de la solicitud.

No será obstáculo para la inscripción de la posesión la circunstancia de que existan inscripciones anteriores sobre todo o parte del mismo inmueble.

3.1 ANÁLISIS EN BASE A LA LEGISLACIÓN COMPARADA

Si bien es cierto, la prescripción es un fenómeno y un acontecimiento no solo reconocido dentro de nuestro país en el ordenamiento jurídico ecuatoriano, sino que además existen otros países que también la regulan, sin embargo contienen normas variadas y distintas. Uno de los puntos más relevantes que deben ser destacados, es que en otras legislaciones como las ya analizadas, se reconoce el trámite de la prescripción en sede notarial con el fin de garantizar el derecho de la propiedad y sobre todo para aligerar el trámite y la carga procesal.

Con respecto al trámite, en nuestro país, únicamente se reconoce a la prescripción cuando se presenta la demanda respectiva ante el Juez de la Unidad Judicial competente, lo cual genera que el proceso tarde varios meses, incluso años hasta que sea resuelto, esto impide que las personas puedan ejercer su legítimo derecho al uso y goce de su propiedad; sin embargo esto no ocurre en otras legislaciones como el caso de Colombia, Perú y Argentina, cuyas legislaciones establecen un proceso expedito y simple en la vía notarial para resolver este problema de manera más rápida y efectiva a fin de que las personas puedan ejercer su derecho a la propiedad sobre sus bienes.

3.2 ANÁLISIS DEL ESTUDIO REALIZADO

En la presente investigación hablamos sobre la prescripción adquisitiva de dominio, y nos enfocamos cómo sería aplicar dicha prescripción pero en sede notarial, dimos un enfoque a lo que se podría realizarse y utilizamos encuestas como nos sirvieron como un medio de búsqueda y sobre todo fueron fuente de obtención de información, además recurrimos a revisar legislación comparada de los países de Colombia, Perú y Argentina, en donde encontramos varias similitudes, es decir algunos de los requisitos que se utilizan en un país, también son necesarios en otro país, es por ellos que nos ayudó a solventar ciertas dudas sobre el procedimiento en el cual nos deberíamos guiar, los requisitos que tendríamos que efectuar, y el procedimiento a pasos a seguir en todo este trámite. Ya con los resultados recopilados en las cuentas realizadas, se procederá a efectuar el correspondiente análisis del problema central de esta investigación; de esta manera se va a conseguir un resultado que servirá como sustento de la idea que se pretende defender en el presente trabajo.

3.3 ENCUESTAS

Mediante el uso de encuestas, se busca obtener una serie de datos beneficiosos para la investigación realizada, esto se llevará a cabo mediante la aplicación de un cuestionario, el cual será producido considerando los conceptos abordados en el desarrollo del trabajo. Los sujetos encuestados son Abogados en libre ejercicio, y notarios residentes de la ciudad de Cuenca, Provincia del Azuay, y demás personas con conocimiento básico del tema. Las encuestas realizadas constan en el Anexo 1.

Para comprender los resultados a los que se llegó es imprescindible establecer la manera en la que se procedió a obtener los datos que sustentan el presente trabajo; con respecto a las

encuestas, las cuales fueron realizadas a 20 personas en total, entre los cuales se encuestó a 10 abogados que se encuentran ejerciendo su profesión y que cuentan con experiencia en el tema, 5 notarios y 5 personas que poseen conocimientos sobre el tema. La encuesta aplicada permitió visualizar el tema de manera clara, así como también recolectar información fundamental con respecto al proceso de prescripción adquisitiva de bienes.

3.4 DATOS CUANTITATIVOS PARA JUSTIFICAR EL TEMA

POBLACIÓN: Se encuentra detallada conforme se explica en la Tabla 1

MUESTRA: Para el presente trabajo, se utilizará la muestra presentada a continuación;

Tabla 1.

Jueces de la Unidad Judicial Civil
Abogados en libre ejercicio de la profesión
Notarios
Personas con conocimiento en el tema
Total: 20 personas

FUENTE: Elaboración propia

3.5 TABULACIÓN DE LA INFORMACIÓN OBTENIDA

PREGUNTA #1

¿Considera usted que existe retardo en la administración de justicia en la tramitación de la causa?

Tabla No. 2

Respuestas obtenidas

Respuestas	Personas Encuestadas	Valores obtenidos
SI	19	99%
NO	1	1%
TOTAL	20	100%

FUENTE: Elaboración propia

Resultados:

De la tabla que ha sido propuesta, se pueden evidenciar los resultados obtenidos de la pregunta planteada, llegando a la conclusión de que 19 de las 20 personas encuestadas establecen que sí, que efectivamente existe un retardo en la administración de justicia y una sola de las personas encuestadas estableció que no, lo que nos deja como resultado una situación bastante alarmante respecto a la administración de justicia en el caso que nos concierne.

PREGUNTA #2

¿Considera usted que la prescripción extraordinaria de dominio tiene un trámite complicado, “engorroso”?

Tabla No. 3

Respuestas obtenidas

Respuestas	Personas Encuestadas	Valores obtenidos
SI	15	75%
NO	5	25%
TOTAL	20	100%

FUENTE: elaboración propia

Resultados:

De la tabla que ha sido propuesta, se pueden evidenciar los resultados obtenidos de la pregunta planteada, llegando a la conclusión de que 15 de las 20 personas encuestadas establecen que sí, que efectivamente el trámite que rige en nuestro país respecto a la prescripción extraordinaria es complejo y 05 de las personas encuestadas establecieron que no, lo que nos deja como resultado que el trámite actual que se maneja que es en vía Judicial resulta complejo.

PREGUNTA #3

¿Qué opina usted de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, se puede tramitar en vía notarial?

Respuestas obtenidas

Tabla No. 4

Respuestas	Personas Encuestadas	Valores obtenidos
SI	17	85%
NO	3	15%
TOTAL	20	100%

FUENTE: Elaboración propia

Resultados:

De la tabla que ha sido propuesta, se pueden evidenciar los resultados obtenidos de la pregunta planteada, llegando a la conclusión de que 17 de las 20 personas encuestadas establecen que sí, que efectivamente podía realizarse este tipo de trámite en la vía notarial y únicamente 03 de las personas encuestadas establecieron que esto no sería procedente.

PREGUNTA #4

¿Estaría de acuerdo en que se reforme la ley notarial para que se les conceda competencia a los notarios, para que tramiten la prescripción adquisitiva de dominio sin oposición?

Respuestas obtenidas

Tabla No. 5

Respuestas	Personas Encuestadas	Valores obtenidos
------------	----------------------	-------------------

SI	18	90%
NO	2	10%
TOTAL	20	100%

FUENTE: Elaboración propia

Resultados:

De la tabla y de la gráfica que ha sido propuesta, se pueden evidenciar los resultados obtenidos de la pregunta planteada, llegando a la conclusión de que 18 de las 20 personas encuestadas establecen que sí, que efectivamente debería ser reformada la actual ley notarial que rige en nuestro país a fin de que se les conceda la competencia que la ley establece como requisito fundamental para que resuelvan los casos que se presenten de prescripción, con la condición de que no exista oposición en el trámite. Únicamente 02 de las personas encuestadas han manifestado que esto sería improcedente.

PREGUNTA #5

¿Considera usted que al conceder competencia a los notarios para que puedan tramitarla prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, se descongestionara la carga procesal de los juzgadores?

Tabla No. 6

Respuestas obtenidas

Respuestas	Personas Encuestadas	Valores obtenidos
SI	19	99%

NO	1	1%
TOTAL	20	100%

FUENTE: Elaboración propia

Resultados:

De la tabla y de la gráfica que ha sido propuesta, se pueden evidenciar los resultados obtenidos de la pregunta planteada, llegando a la conclusión de que 19 de las 20 personas encuestadas establecen que sí, que efectivamente al concederse esta potestad a la vía notarial podría descongestionar el sistema judicial de manera significativa, evitando retardos y volviendo el trámite mucho más ágil. Únicamente 01 de las personas encuestadas no se encuentra de acuerdo con la idea planteada.

3.6 GRÁFICAS DE LA INFORMACIÓN OBTENIDA

PREGUNTA #1

¿Considera usted que existe retardo en la administración de justicia en la tramitación de la causa?

Gráfica No. 1



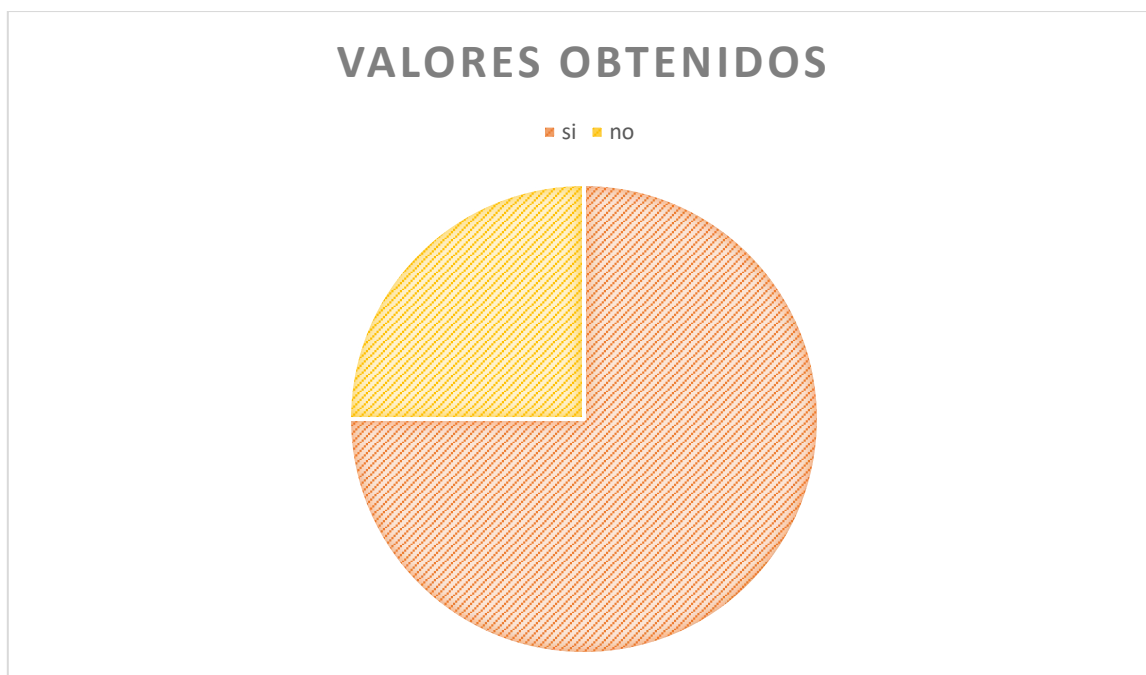
FUENTE: elaboración propia

Resultados: en la gráfica se muestra la conclusión a la que se ha llegado con respecto al tema propuesto, como se puede evidenciar, la mayoría de las personas concuerdan con el hecho de que a carga procesal de las Unidades Judiciales es tan alta que se sobrecarga y genera dilataciones en la sustanciación de las causas.

PREGUNTA #2

¿Considera usted que la prescripción extraordinaria de dominio tiene un trámite complicado, “engorroso”?

Gráfica No. 2



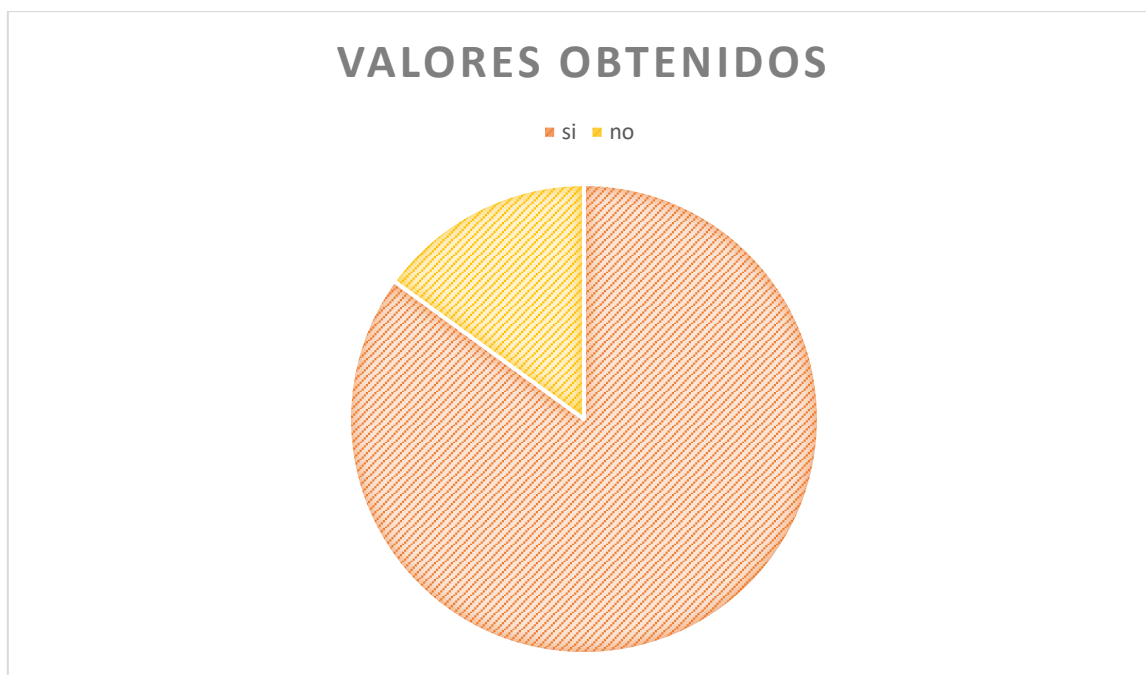
FUENTE: Elaboración propia

Resultados: La gráfica se muestra la conclusión a la que se ha llegado con respecto al tema propuesto, como se puede evidenciar, la mayoría de las personas concuerdan con el hecho de que el trámite es relativamente complejo, esta complejidad, según las respuestas del cuestionario aplicado se debe a que la tardanza en el despacho de medios probatorios, inspecciones judiciales y demás actos procesales requeridos son tardíos debido a la alta carga procesal lo cual retarda el proceso y genera la complejidad de la tramitación del mismo.

PREGUNTA #3

¿Qué opina usted de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, se puede tramitar en vía notarial?

Gráfica No.3



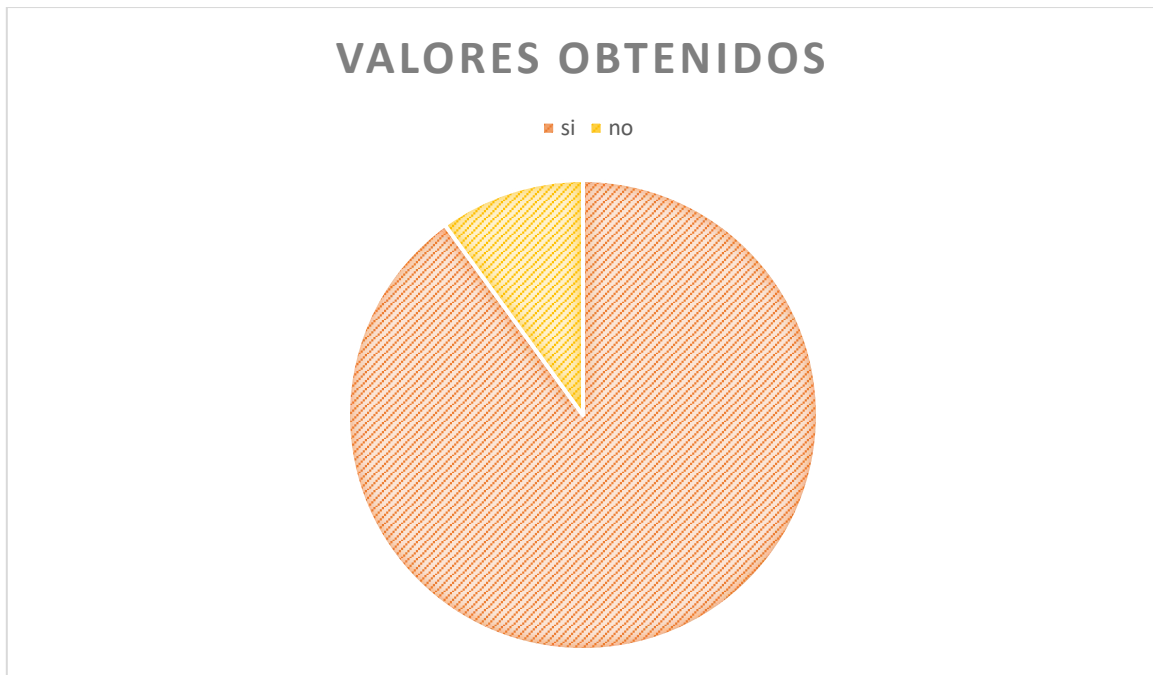
FUENTE: Elaboración propia

Resultados: En la gráfica se muestra la conclusión a la que se ha llegado con respecto al tema propuesto, como se puede evidenciar, la mayoría de las personas concuerdan con el hecho de que sería una buena alternativa que se conceda ciertas facultades a los notarios a fin de agilizar los trámites y descongestionar la elevada carga procesal.

PREGUNTA #4

¿Estaría de acuerdo en que se reforme la ley notarial para que se les conceda competencia a los notarios, para que tramiten la prescripción adquisitiva de dominio sin oposición?

Gráfica No. 4



FUENTE: Elaboración propia

Resultados: En la gráfica se muestra la conclusión a la que se ha llegado con respecto al tema propuesto, como se puede evidenciar, la mayoría de las personas concuerdan con el hecho de que siempre que no exista oposición se debería dejar en manos de los notarios el trámite de la prescripción adquisitiva de dominio.

PREGUNTA #5

¿Considera usted que al conceder competencia a los notarios para que puedan tramitarla prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, se descongestionara la carga procesal de los juzgadores?

Gráfica No. 5



FUENTE: Elaboración propia

Resultados: En la gráfica se muestra la conclusión a la que se ha llegado con respecto al tema propuesto, como se puede evidenciar, la mayoría de las personas concuerdan con el hecho de que sería procedente que el trámite se realice en sede notarial para descongestionar la alta carga procesal de la Unidad Judicial.

3.7 INTERPRETACIÓN Y RESULTADOS

Dentro del desarrollo del presente trabajo, se han expuesto una serie de tablas y gráficas, en las cuales consta los resultados cuantitativos que han sido obtenidos de los cuestionarios aplicados a varios profesionales del derecho, entre ellos abogados, jueces, notarios y personas que cuentan con conocimientos respecto al tema.

De los resultados que han sido obtenidos se puede observar que la mayoría de las respuestas en cada una de las preguntas han sido respondidas que sí, lo cual pone en evidencia dos circunstancias particulares, la primera de ellas es respecto, a cómo se lleva a cabo el proceso de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, ya que de los resultados analizados se

puede observar que si bien la gran mayoría concuerda en que existe un proceso relativamente complejo, el cual genera una alta carga procesal que evita la celeridad procesal, a consecuencia de ello se les preguntó si consideran oportuno que este tipo de procedimientos sean llevados a cabo mediante la vía notarial como un mecanismo para agilizar el proceso y descongestionar la carga procesal de los Jueces de la Unidad Judicial competente, al respecto se obtuvo otro resultado bastante marcado ya que la gran mayoría de las personas encuestadas supieron manifestar que lo mejor sería que conozcan de estos trámites los notarios para agilizar a la administración de justicia siempre que no exista oposición dentro del proceso ya que en ese caso sería procedente que se lleve a cabo en vía Judicial.

3.8 RESULTADOS A LOS QUE SE LLEGÓ

De las estadísticas que fueron analizadas, se obtuvieron los siguientes resultados:

- La administración de justicia en nuestro país es tardía debido a la elevada carga procesal
- Se considera que el proceso actual reconocido dentro de nuestro ordenamiento jurídico respecto a la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio es relativamente complejo lo que genera que los procesos se retarden y por ende exista una severa congestión en la administración de justicia.
- Se considera la posibilidad de que se reforme la ley notarial a fin de que se les atribuya la competencia de llevar a cabo el trámite de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio en sede notarial siempre que estas no tengan oposición

CONCLUSIONES

De todo lo analizado en el transcurso del presente trabajo, se pudieron obtener las conclusiones que se establecen a continuación:

- La prescripción es una figura jurídica muy antigua cuyos orígenes surgen en la antigua roma; la prescripción como tal permite adquirir un derecho o extinguirlo de acuerdo a las condiciones y al tiempo de ley, es un derecho que versa sobre la propiedad y la posesión de los bienes ya sean estos bienes muebles o inmuebles.

- En nuestro país solicitar la prescripción adquisitiva de dominio se da mediante una forma, y esa es mediante la vía judicial, ya que son los jueces de la Unidad Judicial Civil, los únicos competentes para solventar esta situación y sentenciar dentro del proceso conforme a ley, sin embargo el trámite no se realiza y finaliza únicamente en la audiencia ya que posterior a ello, las partes deben realizar las inscripciones respectivas, sienta estas en el registro de la propiedad, y una protocolización en la notaría.

- Debido a la sencillez del trámite, existen una serie de caso que se presentan ante la Unidad Judicial Civil, lo cual genera una elevada carga procesal, carga que podría ser disminuida si se le otorga esta competencia a la sede notarial, quienes podrán determinar si es o no procedente otorgar la prescripción y otorgar el título previo análisis de cada caso concreto y de los documentos anexados

RECOMENDACIONES:

Del desarrollo del presente trabajo investigativo podemos establecer las siguientes recomendaciones:

- Nuestro país debería reformar el tema de la competencia para la tramitación de los procesos de prescripción adquisitiva de dominio en nuestro país, para que resulte más fácil y factible y ayude a mantener la celeridad procesal sobre todo de los juzgados de lo civil.
- Se debería tomar en consideración el proceso que se lleva a cabo en la legislación peruana con la finalidad de aplicarlo en nuestro país y permitir que se lleve a cabo los procesos de prescripción en la sede notarial aligerando la alta carga procesal
- La notaría debería ser la entidad competente para resolver los casos de prescripción previo análisis documental para de esta manera dar fe de los hechos, sin embargo en caso de que exista oposición, se debería mantener la competencia en ese judicial para que así se resguarden los derechos de las personas.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALESSANDRI, A., & SOMARRIVA, M. (1998). CURSO DE DERECHO CIVIL: BASADO EN LAS CLASES Y EXPLICACIONES DE ARTURO ALESSANDRI R. Y MANUEL SOMARRIVA U. EN A. ALESSANDRI, & M. SOMARRIVA. CHILE: EDITORIAL JURÍDICA DE CHILE.

ARIAS, D. G. (24 DE NOVIEMBRE DE 2005). *ALCANCE SIGNIFICATIVO DEL DOMINIO SOBRE INMUEBLES*. OBTENIDO DE DERECHOECUADOR: [HTTPS://WWW.DERECHOECUADOR.COM/EL-DOMINIO-Y-LA-POSESION-EN-EL-AMBITO-FORENSE](https://www.derechoecuador.com/el-dominio-y-la-posesion-en-el-ambito-forense)

ARMIJOS, H. A. (16 DE NOVIEMBRE DE 2015). *PRESCRIPCION*. OBTENIDO DE [HTTP://REPOSITORIO.UTMACHALA.EDU.EC/BITSTREAM/48000/3129/1/CD00013-TRABAJO%20COMPLETO.PDF](http://repositorio.utmachala.edu.ec/bitstream/48000/3129/1/CD00013-trabajo%20completo.pdf)

CABANELLAS, G. (2008). *DICCIONARIO JURIDICO ELEMENTAL*. BUENOS AIRES - ARGENTINA: HELIASTA.

CARRIÓN, E. (1982). “DE LOS BIENES Y SU DOMINIO, POSESIÓN, USO, GOCE Y LIMITACIONES”. EN C. E., “*DE LOS BIENES Y SU DOMINIO, POSESIÓN, USO, GOCE Y LIMITACIONES*”. QUITOECUADOR: ED. ECUATORIANA.

CIVIL, C. (2021). *CODIGO CIVIL ECUATORIANO*. QUITO: ASAMBLEA NACIONAL.

CONSTITUCION. (2008). *CONSTITUCION DE LA REPUBLICA*. QUITO: ASAMBLEA NACIONAL .

DERECHOECUADOR.COM. (24 DE NOVIEMBRE DE 2005).

DERECHOECUADOR.COM. OBTENIDO DE

[HTTPS://DERECHOECUADOR.COM/LA-PROPIEDAD/](https://derechoecuador.com/la-propiEDAD/)

FALCONÍ, J. G. (30 DE MARZO DE 2015). *DERECHO A LA PROPIEDAD.* OBTENIDO

DE DERECHOECUADOR: [HTTPS://DERECHOECUADOR.COM/DERECHO-A-](https://derechoecuador.com/derecho-a-la-propiEDAD/)

[LA-PROPIEDAD/](https://derechoecuador.com/derecho-a-la-propiEDAD/)

HOLGUÍN, J. L. (2021). *DERECHO CIVIL DEL ECUADOR* (SEGUNDA EDICION ED.,

VOL. VII). EDICION 1988.

JUDICIAL, C. O. (2020). *CÓDIGO ORGÁNICO DE LA FUNCIÓN JUDICIAL* . QUITO :

ASAMBLEA NACIONAL.

MARTÍNEZ, M. T. (26 DE MAYO DE 2016). *EL NUEVO EXPEDIENTE DE DOMINIO*

NOTARIAL. OBTENIDO DE [HTTPS://WWW.ELNOTARIO.ES/ACADEMIA-](https://www.elnotario.es/academia-matritense-del-notariado/6786-el-nuevo-expediente-de-dominio-notarial)

[MATRITENSE-DEL-NOTARIADO/6786-EL-NUEVO-EXPEDIENTE-DE-](https://www.elnotario.es/academia-matritense-del-notariado/6786-el-nuevo-expediente-de-dominio-notarial)

[DOMINIO-NOTARIAL](https://www.elnotario.es/academia-matritense-del-notariado/6786-el-nuevo-expediente-de-dominio-notarial)

QUIZHPI, L. A. (ENERO DE 2016). *LAS FORMAS DE ALEGAR LA PRESCRIPCIÓN*

ADQUISITIVA DE DOMINIO EN ECUADOR. OBTENIDO DE

[HTTPS://DSPACE.UCUENCA.EDU.EC/BITSTREAM/123456789/23335/1/TESIS.](https://dSPACE.UCUENCA.EDU.EC/bitstream/123456789/23335/1/tesis.pdf)

[PDF](https://dSPACE.UCUENCA.EDU.EC/bitstream/123456789/23335/1/tesis.pdf)

RAE. (2021). *DICCIONARIO REAL ACADEMIA DE LA LENGUA ESPAÑOLA.* MADRID:

RAE.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL. (14 DE 10 DE 2020). *PRESCRIPCION*

ADUISITIVA DE DOMINIO . OBTENIDO DE

[HTTPS://WWW.GOB.EC/RPMR/TRAMITES/PRESCRIPCION-ADQUISITIVA-
DOMINIO](https://www.gob.ec/rpmr/tramites/prescripcion-adquisitiva-dominio)

ROLANDO, G. M. (JULIO DE 2014). *ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LA PRUEBA EN LOS JUICIOS DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO EN EL DERECHO PROCESAL CIVIL ECUATORIANO VIGENTE*. OBTENIDO DE [HTTP://WWW.DSPACE.UCE.EDU.EC/BITSTREAM/25000/3090/1/T-UCE-0013-
AB-63.PDF](http://www.dspace.uce.edu.ec/bitstream/25000/3090/1/T-UCE-0013-AB-63.pdf)

VARGAS, G. B. (FEBRERO DE 2019). *“LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO Y SU INCIDENCIA EN EL DERECHO DE DOMINIO DE LAS PERSONAS Y EL PATRIMONIO PERSONAL”*. OBTENIDO DE [HTTPS://DSPACE.UNIANDES.EDU.EC/BITSTREAM/123456789/9893/1/TUAEX
COMMDC003-2019.PDF](https://dspace.uniandes.edu.ec/bitstream/123456789/9893/1/TUAEXCOMMDC003-2019.pdf)

ANEXOS



Joselyne Carolina Peralta Cárdenas portador(a) de la cédula de ciudadanía N° 0105481824. En calidad de autor/a y titular de los derechos patrimoniales del trabajo de titulación **“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO Y DERECHO A LA PROPIEDAD EN SEDE NOTARIAL”** de conformidad a lo establecido en el artículo 114 Código Orgánico de la Economía Social de los Conocimientos, Creatividad e Innovación, reconozco a favor de la Universidad Católica de Cuenca una licencia gratuita, intransferible y no exclusiva para el uso no comercial de la obra, con fines estrictamente académicos y no comerciales. Autorizo además a la Universidad Católica de Cuenca, para que realice la publicación de éste trabajo de titulación en el Repositorio Institucional de conformidad a lo dispuesto en el artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior.

Cuenca, 20 de julio de 2022.

F: 

Joselyne Carolina Peralta Cárdenas

C.I. 0105481824