



UNIVERSIDAD  
CATÓLICA  
DE CUENCA

**UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CUENCA**

*Comunidad Educativa al Servicio del Pueblo*

**UNIDAD ACADÉMICA DE CIENCIAS SOCIALES**

**CARRERA DE DERECHO**

**TÍTULO**

**ANÁLISIS JURÍDICO DE LA PRESCRIPCIÓN  
ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO DE  
LOS BIENES MOSTRENCOS EN EL CANTÓN CUENCA  
PERIODO 2022-2023.**

**TRABAJO DE TITULACIÓN PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL  
TÍTULO DE ABOGADA**

**AUTORA: DANIELA CAROLINA CHÁVEZ HUANGA**

**DIRECTOR: DR. CÉSAR PATRICIO PALACIOS VINTIMILLA**

**CUENCA - ECUADOR**

**2024**

**DIOS, PATRIA, CULTURA Y DESARROLLO**



**UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CUENCA**

*Comunidad Educativa al Servicio del Pueblo*

**UNIDAD ACADÉMICA DE CIENCIAS SOCIALES**

**CARRERA DE DERECHO**

TÍTULO

ANÁLISIS JURÍDICO DE LA PRESCRIPCIÓN  
ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO DE LOS  
BIENES MOSTRENCOS EN EL CANTÓN CUENCA  
PERIODO 2022-2023.

**TRABAJO DE TITULACIÓN PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL  
TÍTULO DE ABOGADA**

**AUTORA: DANIELA CAROLINA CHÁVEZHUANGA**

**DIRECTOR: DR. CÉSAR PATRICIO PALACIOS VINTIMILLA**

**CUENCA - ECUADOR**

**2024**

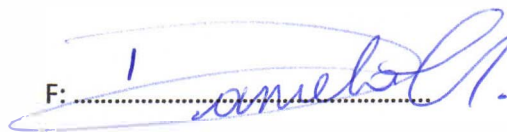
**DIOS, PATRIA, CULTURA Y DESARROLLO**



**Declaratoria de Autoría y Responsabilidad**

**Daniela Carolina Chávez Huanga**, portador(a) de la cédula de ciudadanía N° **0107411985**. Declaro ser el autor de la obra: **“Análisis jurídico de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio de los bienes mostrencos en el Cantón Cuenca periodo 2022-2023.”**, 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, **07 de noviembre del 2024**

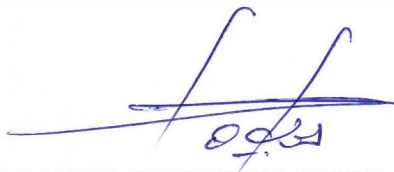
F: 

**Daniela Carolina Chávez Huanga**

**C.I. 0107411985**

### CERTIFICO

Certifico que el presente Trabajo de Investigación fue desarrollado por **Daniela Carolina Chávez Huanga**, con el Tema “**Análisis jurídico de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio de los bienes mostrencos en el Cantón Cuenca periodo 2022-2023**”, bajo mi supervisión.



---

**DR. CÉSAR PATRICIO PALACIOS VINTIMILLA**

Tutor

### **Dedicatoria**

A mis padres, Aracely y César, quienes con esfuerzo incansable y amor infinito han sido la raíz y el impulso de cada logro en mi vida. Por enseñarme que la perseverancia es la clave y que los sueños no se construyen sin sacrificio, gracias por cada palabra de aliento y por estar presentes en cada etapa de mi vida dándome lo mejor de ellos. Gracias por ser los mejores padres.

A mi hermano, Diego, mi compañero de vida. A ti que has estado en cada paso, acompañándome en mis tropiezos y triunfos. Gracias por compartir la carga en los días difíciles y celebrar conmigo en los momentos de alegría. Por enseñarme que está bien tener miedos y sobre todo por ayudarme a enfrentarlos con paciencia y valentía.

A mis abuelitos, María, Elena, Sergio y Manuel, con quienes atesoro un sinfín de recuerdos y que han sido ejemplo de nobleza y sabiduría, siempre recordándome la importancia de las cosas simples y el valor de ser constante. Su orgullo en cada etapa de mi vida ha sido parte de mi motivación.

Por último, pero no menos importante, a mis adorados Camilito, Pimienta, Jicha y Vicky, por recibirme con amor y ternura luego de un largo día, por sacarme sonrisas hasta en días tristes y entregarme su amor puro y leal.

*Con cariño, Daniela.*

### **Agradecimiento**

En primer lugar, quiero expresar mi más sincero agradecimiento a mi tutor el Dr. César Palacios, quien con su paciencia, sabiduría y guía ha sido un pilar fundamental en la realización de este trabajo. Su apoyo y orientación ha sido de un valor incalculable.

También deseo extender un agradecimiento muy especial a quienes integran el Estudio Jurídico Tamariz y Asociados, cada uno me ha brindado conocimientos para mi formación profesional. En especial, al Dr. Freddy Tamariz, quien desde el primer día confió en mí para integrarme en su equipo. Su generosidad y liderazgo han sido un modelo de ética y profesionalismo que atesoro profundamente.

*Daniela*

## Resumen

La investigación se centra en analizar la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio de los bienes mostrencos en el Cantón Cuenca; por cuanto, este tipo de bienes no tienen dueño, por lo que la ley dispone que, pertenecen al Estado o algún Gobierno Autónomo Descentralizado, sin embargo, su aplicación en los casos judiciales suele ser complejo, a pesar que la Constitución de la República determina el derecho a la propiedad en todas sus formas, y que el Código Civil manifiesta de forma expresa que, cualquier bien puede ser prescrito siempre y cuando esté dentro del comercio humano y que se cumplan con las reglas y requisitos que prevé la ley civil; también el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial define a los bienes mostrencos como aquellos bienes que carecen de dueño. En ese sentido, la demanda de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio de un bien mostrenco se debe demandar conforme el procedimiento ordinario regulado en Código Orgánico General de Procesos.

**Palabras clave:** *Derecho a la propiedad, prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, bienes mostrencos, procesos judiciales, factibilidad.*

## Abstract

The research focuses on analyzing the extraordinary acquisitive prescription of ownership of the unclaimed goods in the Canton of Cuenca; since this type of property does not have an owner, the law provides that they belong to the State or some Decentralized Autonomous Government. However, its application in judicial cases is usually complex, even though the Constitution of the Republic determines the right to property in all its forms, and the Civil Code expressly states that any good can be prescribed as long as it is within human commerce and that the rules and requirements provided for by civil law are met. The Organic Code of Territorial Planning also defines unclaimed goods as assets with no owner. In that sense, the demand for extraordinary acquisitive prescription of ownership of unclaimed goods must be sued by the ordinary procedure regulated in the General Organic Code of Processes.

**Keywords:** *Right to property, extraordinary acquisitive prescription of ownership, unclaimed goods, judicial processes, feasibility.*

## Índice

Declaratoria de autoría y responsabilidad .....	I
Certificado del Tutor .....	II
Dedicatoria .....	III
Agradecimiento .....	IV
Resumen .....	V
Palabras Clave .....	V
Abstract.....	VI
Keywords.....	VI
Índice .....	VII
Introducción.....	1
<b>Capítulo I: La propiedad.....</b>	<b>4</b>
1.1.- Antecedentes históricos.....	4
1.2.- Evolución del derecho a la propiedad en Ecuador.....	5
1.3.- Definiciones y conceptos .....	8
1.4.- Características de la propiedad.....	11
1.5.- La propiedad como un derecho.....	14
1.5.1.- El derecho a la propiedad en sus formas .....	17
1.6.- Consideraciones generales de la propiedad.....	24
1.7.- Modos de adquirir el dominio .....	27
<b>Capítulo II: Prescripción adquisitiva de dominio .....</b>	<b>33</b>
2.1.- Breves conceptualizaciones .....	34
2.2.- Tipos de prescripción adquisitiva de dominio .....	36
2.3.- Características esenciales .....	38
2.3.1.- Consideraciones sustanciales .....	41
2.4.- Aspectos procesales .....	41
2.4.1.- Trámite en el COGEP.....	42
2.4.2.- La sentencia y sus efectos jurídicos.....	46
<b>Capítulo III: bienes mostrencos en la normativa ecuatoriana .....</b>	<b>48</b>
3.1.- Bienes mostrencos: concepto .....	48
3.2.- Bienes mostrencos: análisis legal.....	49
3.2.1.- Código Civil.....	49
3.2.2.- COOTAD.....	51
3.2.3.- Jurisprudencia .....	52

3.2.4.- Análisis de casos.....	54
3.3.- Análisis sobre la realidad local .....	56
Conclusiones .....	64
Recomendaciones .....	65
Bibliografía .....	66
Anexos .....	71

## INTRODUCCION

El avance de la sociedad ha traído consigo una serie de cambios significativos en distintos aspectos de la vida cotidiana, ya que han ido apareciendo fenómenos sociales variados, por lo que, la Ciencia del Derecho también ha tenido que evolucionar con el fin de regular cada una de las conductas.

Producto de distintos fenómenos sociales es que la Ciencia del Derecho ha tenido que dividirse en Derecho Público, Derecho Privado y Derecho Social; con el único fin de poder abarcar todos los fenómenos y regular los mismos, con el pleno objetivo de que la convivencia humana esté acorde a las buenas conductas y sobre todo prevenir y sancionar cualquier tipo de conflicto.

Una de las materias que forma parte del Derecho Privado es el Derecho Civil, la cual regula las relaciones entre privados, en aspectos concernientes a sus derechos reales, obligaciones de carácter contractual, relaciones familiares entorno a la sucesión y herencias, y por último al estado civil.

Según el Diccionario panhispánico del español jurídico (2023):

Rama del derecho que se ocupa de las cuestiones que afectan a la persona privada, desde su nacimiento y relaciones familiares hasta el fallecimiento y sucesión; igualmente el régimen de su patrimonio, de las obligaciones y contratos, y la responsabilidad civil (Párr. 1).

En ese sentido, el derecho a la propiedad privada en torno a sus bienes muebles e inmuebles está sujeto al Derecho Civil, por lo que, sus normas y leyes se encuentran determinadas en distintos textos normativos.

Por lo tanto, la propiedad es uno de los primeros derechos del hombre, es un derecho fundamental y reconocido en muchas Constituciones alrededor del mundo. La propiedad es un pilar esencial dentro del ámbito jurídico y social, en el Ecuador, la Constitución de la República al ser la Norma Suprema y el Código Civil, establecen un estatuto legal y obligatorio que permite regular el derecho a la propiedad teniendo en cuenta la función social y ambiental. Se manifiesta diversas formas y la adquisición de este puede ser mediante diversos mecanismos legales.

Uno de los mecanismos jurídicos más destacados es la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, que permite a una persona adquirir el derecho de propiedad sobre un bien teniendo una posesión continua y pacífica sobre el mismo; este instrumento legal permite resolver situaciones en las que un bien no tiene propietario conocido, lo que en palabras coloquiales se conoce como bienes mostrencos en las zonas urbanas de cada ciudad.

Los bienes mostrencos acarrearán varios problemas y desafíos para la justicia. En el Cantón Cuenca, como en muchas otras regiones del país, el procedimiento para garantizar la correcta adjudicación de estos bienes presenta varias implicaciones legales y sociales, por lo que, es necesario evaluar la factibilidad de la aplicación de los mismos mediante un análisis y revisión de datos empíricos del periodo 2022 – 2023; teniendo en cuenta la realidad local.

La investigación académica ofrece una visión comprensiva a los estudiosos del derecho, funcionarios públicos y de gestión territorial, respecto a la administración de la propiedad en situaciones complejas, como lo es el caso de la titularización de los bienes mostrencos mediante las prescripciones extraordinarias adquisitivas de dominio.

Por lo tanto, se analizará la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio de los bienes mostrencos en el Cantón Cuenca periodo 2022-2023, partiendo de examinar la institución jurídica de la prescripción en la legislación del Ecuador, además de describir los conceptos y características de los bienes mostrencos, desde una mirada normativista y dogmática, y por último, determinar la factibilidad de la aplicación de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio sobre bienes mostrencos.

## CAPITULO I

### LA PROPIEDAD

#### 1.1.- Antecedentes Históricos

Desde inicios de la humanidad, las personas siempre han estado en búsqueda de adquisición de bienes materiales, debido a una consecuencia lógica del progreso que busca cada individuo, más aún cuando se trata de tener en su poder un bien que le permita tener un lugar de asentamiento o de vivienda.

Por tal motivo, el derecho a la propiedad en sus inicios tuvo una serie de conflictos y de debates, debido a que las personas, de forma genuina y natural siempre estaban en la disputa para la obtención de tierras, ya que históricamente se consideraba que aquellos individuos que tenían muchos bienes inmuebles eran considerados como de “clase social alta”.

Según Emanuel Desojo (2021): “La Propiedad privada nació en las sociedades primitivas del antiguo continente, momento en que los primeros pobladores de la Tierra dejaron de ser nómades y se afincaron en diversos territorios, esa Propiedad tenía como carácter la colectividad del grupo” (Párr. 4).

Los modos de producción influyeron de forma directa en el asentamiento de ciertos grupos en determinados sitios, ya que algunas tierras servían esencialmente para la agricultura; en ese sentido, los individuos comenzaron a realizar producciones agropecuarias con el único fin de sobrevivir.

Con relación a eso, se considera que existieron los primeros indicios de derecho a la propiedad en la antigua Roma, sin embargo, en siglos posteriores, el avance fue significativo

en torno a esta clase de derecho, sobre todo después del movimiento revolucionario francés que sin duda marcó un hito histórico para las primeras disposiciones legales en relación con la propiedad.

Por lo tanto, se precisa lo siguiente:

Entonces, por el sentido y alcance originales de la protección constitucional a una propiedad cuya definición legal se alcanza durante el desarrollo de la Codificación en el siglo XIX, fuertemente influenciada por el Código Civil francés, como propiedad individualista y absoluta (Cordero & Aldunate, 2008).

La propiedad como un derecho, ha evolucionado a tal punto que, en la actualidad, en la gran mayoría de países, sobre todo en aquellos Estados de derechos, se considera como un derecho fundamental, por lo que, se encuentra establecido en las Leyes Supremas de cada país.

## **1.2.- Evolución del Derecho a la Propiedad en Ecuador**

El Ecuador, desde su nacimiento como República en el año de 1830, comenzó a prescribir una serie de normativas y leyes con el fin de regular ciertas actividades y relaciones de las personas y el Estado; cabe destacar que, los textos normativos siempre estuvieron sujetos a las injerencias de los gobiernos de turno.

Es así como la primera Constitución del Ecuador del año de 1830, manifestaba que el dueño de una propiedad tenía el pleno y total derecho sobre la misma, por lo que, el Estado para intervenir sobre dicha propiedad para cualquier cuestión, necesitaba el consentimiento del propietario; sin embargo, aquello fue cambiando en las constituciones posteriores.

La propiedad era sin duda un derecho significativo para las personas, debido que su alcance era superior a cualquier otro derecho, por ejemplo, un requisito para ser presidente o vicepresidente del país se necesitaba poseer propiedades, por cuanto esto le otorgaba los derechos de ciudadanía, dicha situación duró hasta la Constitución de 1861.

Siguiendo la misma línea, pero con ciertas modificaciones, la Constitución de 1884 establecía que, para ser diputado o congresista, se necesitaba tener los derechos de ciudadanía entre los cuales era un requisito indispensable ser dueño de propiedades. Cabe destacar que, si un ciudadano extranjero deseaba adquirir la nacionalidad ecuatoriana, tenía que ser dueño de alguna propiedad, por cuanto era un requisito indispensable. Todas estas disposiciones legales y constitucionales tuvieron duración hasta la Constitución de 1929.

Sin embargo, la Constitución de 1929 trajo consigo una serie de cambios significativos para la sociedad, ya que, por primera vez, se marcó un hito histórico debido a que el Ecuador pasó a ser un Estado de derecho; esta noción involucra una serie de aspectos esenciales para la protección de los derechos de las personas.

Para Carlos Zúñiga (2017):

Su expedición tuvo lugar cuando en el mundo se cristalizaban ciertas ideas de carácter social que cuestionaban el carácter absoluto de los derechos de libertad y las políticas liberales de entonces, mientras que las ideas del marxismo y del socialismo ganaban espacio político e intelectual en un período de inestabilidad económica mundial, dentro del cual Ecuador intentaba volver a la estabilidad política luego de los estragos de una revuelta que había puesto fin a los gobiernos de corte liberal señalados como los culpables. En aquella época de cambios, fueron matizados con un enfoque distinto a

como habían venido siendo tratados tradicionalmente, instituciones jurídicas tales como el trabajo y la propiedad (pág. 128).

Desde ese momento, la propiedad comenzó a tener una función social, así se encontraba establecido en la Constitución de 1929, en el artículo 151, numeral 14 de la siguiente forma:

La Constitución garantiza a los habitantes del Ecuador, principalmente, los siguientes derechos:

[...] El derecho de propiedad, con las restricciones que exijan las necesidades y el progreso sociales. En tal sentido, corresponde a la Ley determinar las obligaciones, limitaciones y servidumbres en favor de los intereses generales del Estado, del desenvolvimiento económico nacional y del bienestar y salubridad públicos (Asamblea Nacional CRE, 1929).

Por lo tanto, se considera que el texto constitucional de aquella época sirvió como fundamento inicial para las innovaciones del Derecho Constitucional en el Ecuador, ya que otorgaba derechos a los usuarios, sin embargo, siempre se encontraban condicionados a un factor externo, como por ejemplo al factor político.

Es así como la Constitución de la República actual, dispone el derecho a la propiedad privada, siempre y cuando esta cumpla con la función social; aquello será analizado en párrafos posteriores.

### 1.3.- Definiciones y conceptos

La palabra “propiedad” hace referencia al derecho o capacidad que las personas tienen para usar, gozar y disponer una cosa. Se pueden poseer tanto cosas tangibles como los determinados por la ley como, por ejemplo: una casa.

Así mismo “propiedad” proviene de su origen etimológico latín “propietas”, el cual se encuentra compuesto por la combinación de tres elementos, los cuales son: prefijo “pro-“, que significa “movimiento hacia adelante”; adjetivo “privus”, que significa “de uno solo”; y, sufijo “-tas”, que indica “cualidad”. Por lo que, originalmente se utilizaba para describir algo que tenía la “cualidad de ser para uno mismo” (Porto & Merino, 2022).

De forma parecida, en la Roma Antigua, se le denominaba como “dominium” y no se lo consideraba como un derecho abstracto, sino que se tenía plena pertenencia personal de la cosa, de esta manera el propietario tenía el derecho absoluto e inherente sobre la cosa y ejercía un sin fin de facultades sobre la misma, como la acción legal de reivindicación, que autorizaba al real propietario para poder recuperar la posesión de la cosa cuando esta hubiere sido poseída ilegalmente por otra persona.

Por la amplitud propia que poseía el Derecho Romano fue sujeto a una serie de estudios por parte de los dogmáticos en materia civil, es así como se han reconocido tres derechos respecto a la propiedad:

**Ius utendi:** el derecho de uso permite a una persona emplear un bien para cumplir con un objetivo específico. Como es el caso de utilizar un vehículo como servicio de transporte, sin embargo, podría ser limitado en ciertas zonas de la carretera dependiendo del tipo de vehículo.

Por ende, se considera que se trata de un atributo directo de la propiedad debido a que consiste en utilizar el bien para los intereses respectivos de propietario, siempre y cuando se cumpla con la función social y no se vulneren preceptos legales o derechos constitucionales.

**Ius fruendi:** el derecho de goce otorga al propietario el disfrute de los frutos, tanto naturales como la cosecha de vegetales o civiles como beneficios económicos mediante el uso de la cosa de nuestra propiedad, como el dinero que proviene del alquiler de una casa o departamento que me pertenece.

Es decir, es el derecho de goce sobre la cosa, por lo que, el propietario o dueño tiene el derecho de aprovechar y disfrutar los frutos que genere el bien; por lo tanto, el propietario también es dueño de todo lo que produzca la cosa, sin que sea necesaria su intervención.

**Ius abutendi:** el derecho de disposición le permite al propietario consumir la cosa, venderlo, cederlo, transformarlo, etc. Por lo general, es un derecho que facilita al individuo realizar una serie de aspectos, como, por ejemplo, que la cosa o propiedad sea objeto de una relación contractual, como sería un contrato de compraventa.

Todos estas facultades que son consecuencia del derecho propiedad, son de esencial importancia, debido que, en la actualidad, cada uno de ellos se ha insertado en los textos normativos de carácter civil en distintas legislaciones de diferentes países; en Ecuador no ha sido la excepción.

Además, se considera a la propiedad como aquel derecho que una persona tiene o posee sobre una cosa, de la cual se puede hacer uso, disfrutarla y disponerla. Y, aunque es un derecho protegido por la ley, también está sujeto a cumplir con las obligaciones que la misma establece. De acuerdo con la Real Academia Española, es el “Derecho o facultad de poseer

alguien algo y poder disponer de ello dentro de los límites legales” (Real Academia Española, 2024)

Según el Diccionario Jurídico Elemental de Guillermo Cabanellas de las Cuevas (1993) concibe a la propiedad de la siguiente forma: “Cuanto nos pertenece o es propio, sea su índole material o no, y jurídica o de otra especie. Atributo, cualidad esencial. Facultad de gozar y disponer ampliamente de una cosa. Objeto de ese derecho o dominio. Predio o finca” (pág. 261)

En definitiva, la propiedad es un derecho fundamental que establece un vínculo con titularidad entre una persona y un bien, que pueden ser tanto muebles como inmuebles, derechos y obligaciones; el sujeto puede disponer, utilizar y beneficiarse del bien u objeto en cuestión. Es un derecho patrimonial y puede ser valorado económicamente.

Es necesario destacar que la definición de propiedad ha ido evolucionando a lo largo de la historia, en consecuencia, no es un concepto estático, sino que más bien continúa adaptándose según las realidades sociales y económicas; por lo tanto, el Derecho como ciencia que regula la conducta humana, siempre está en constantes cambios en torno a las normas y leyes.

Por lo tanto, el rol que desempeñan los legisladores es fundamental, debido que ellos son los encargados de crear, reformar y /o derogar normas, con el único fin de que las mismas se adapten al contexto social del país.

#### **1.4.- Características de la Propiedad**

La importancia del derecho a la propiedad privada para las personas es esencial, por cuanto involucra otros derechos, desde esa visión jurídica, existen varias características que serán analizadas a continuación:

##### **Exclusividad**

Esta característica se sostiene porque un bien tiene que pertenecer de manera exclusiva a una sola persona, por lo que también se conoce como excluyente. El titular tiene el control total y absoluto del bien (uso, goce y disposición), protegiendo el interés del propietario de la interferencia de terceros sin su consentimiento.

Ulpiano, decía que la propiedad exclusiva no puede ser en dos personas (*Duorum in solidum dominium vel possessio esse non potest*), entonces, el propietario tiene tantas facultades sobre un bien como ningún otro sujeto.

Por citar un ejemplo, Rosa es propietaria de una villa la cual arrienda, teniendo el derecho absoluto y exclusivo de decidir: a quién, a cuántas personas, para qué ocasiones, etc., pero también transfiere de manera temporal ciertos derechos al o los inquilinos, sin embargo, será ella quien mantenga exclusividad para vender o hacer cambios a su villa.

Sin embargo, la característica de la exclusividad se ve limitado en ciertas ocasiones, debido que existen algunos bienes inmuebles que han sido adquiridos con el derecho de usufructo, es decir que existe el nudo propietario que, si bien es el dueño del bien, pero que el uso y habitación le corresponde a otra persona.

Por lo tanto, no siempre la exclusividad será general, debido que en ciertos casos la misma se ve limitada; en muchas de las ocasiones cuando existen las donaciones de bienes inmuebles, ya que los donantes se reservan del derecho de usufructo; con el fin de permanecer en el predio mientras vivan.

### **Perpetuidad**

A comparación de la vida humana, la propiedad posee la característica de perpetuidad ya que no tiene un límite temporal inherente, el propietario seguirá siendo propietario, aunque no ejecute algún acto respecto a la cosa en cuestión, a menos que éste decida por su propia voluntad venderlo, transferirlo, cederlo o que deje de poseerla durante un largo tiempo y una tercera persona pueda adquirir el mismo mediante una prescripción.

Esta característica garantiza la estabilidad y continuidad de la propiedad sobre la cosa, por ejemplo, un terreno puede ser transmitido de generación en generación, permitiéndoles a las familias mantener sus propiedades y legado.

Sin embargo, la perpetuidad puede terminar, por cuanto existe propiedades que son expropiadas de forma legal por parte de organismos del Estado central o por parte algún Gobierno Autónomo Descentralizado, con algún fin específico; por ejemplo, para construir una vía pública, un hospital, etc.

También la perpetuidad a la propiedad privada puede terminar cuando una tercera persona prescriba el terreno; por lo tanto, no siempre un individuo será dueño de su bien mientras este con vida, por cuanto puede ser adquirido por otro individuo a través de algún modo de adquirir el dominio, por ejemplo, mediante la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio.

No obstante, existen corrientes de pensamientos críticos que consideran que el derecho real de dominio es perpetuo, porque a pesar de que cambie de titular, éste no finaliza en ninguno de los casos, sino que vuelve a empezar cada vez que tiene un nuevo propietario.

Bajo la misma línea de análisis, existen algunos casos de propiedad temporal, como en Ecuador es el caso del derecho de autor que dura la vida del creador más setenta años después de su muerte. (Derechos intelectuales, 2023)

### **Inviolabilidad**

La Constitución de la República del Ecuador, con relación a los derechos del Buen Vivir, establece en su artículo 321, que: “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” (Asamblea Nacional Constituyente CRE, 2008).

Por lo tanto, se colige que, el Estado siempre va precautelar que la propiedad cumpla con la función social y ambiental, lo que sin duda ha provocado una serie de debates, debido que se considera que el derecho a la propiedad privada se encuentra limitado por los dos aspectos referidos.

Por ejemplo, existen ciertas normas estatales y ordenanzas municipales que, de forma directa establecen que se encuentra prohibido construir en ciertas zonas por considerarse predios de riesgo ambiental o por cualquiera otra cuestión; lo que ha rasgos generales le limita al propietario poder realizar sus actividades libremente con su terreno.

De hecho, en muchos de los casos las personas suelen tener la percepción de que se les vulnera el derecho constitucional de la propiedad privada, debido a que tienen prohibición de realizar actividades de construcción por estar dentro de territorios protegidos.

Sin embargo, desde otra perspectiva, también suele ser muy común observar que ciertos individuos o empresas planteen acciones constitucionales para que se prohíba la construcción de fábricas o de cualquier actividad comercial, por presumir el hecho de que el funcionamiento de las mismas ocasionará daños al medio ambiente.

Por ende, en estos dos contextos referidos *Ut Supra*, se evidencia que la inviolabilidad a la propiedad siempre va a estar sujeto a factores externos; por lo tanto, el Estado desempeña un papel fundamental en conjunto con las instituciones públicas pertinentes.

En conclusión, la propiedad es un derecho multidimensional constitucional y se presume libre, nadie puede ser privado de ella si no es por una razón legal y motivada, como, por ejemplo, mediante una sentencia.

### **1.5.- La Propiedad como un Derecho**

El Ecuador, desde el año 2008, tuvo una transformación social y jurídica, por cuanto surgió la actual Constitución de la República, en la cual se estableció una serie de derechos, principios y garantías en favor de los ciudadanos y de la naturaleza. Por ende, el Estado pasó a tener el deber de la protección de lo determinado en la Ley Suprema.

La Constitución de la República en el artículo 1 determina que el Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, lo que involucra que todos los actos públicos y privados, las leyes, y cualquier otra disposición, deben estar acorde a lo que determina la norma constitucional, debido que en caso de ser lo contrario, será sujeto a nulidades.

Lo referido en el párrafo inmediato anterior, se complementa con lo que dispone el artículo 424 del propio texto constitucional, el cual manifiesta: “La Constitución es la norma suprema y prevalece sobre cualquier otra del ordenamiento jurídico. Las normas y los actos del poder público deberán mantener conformidad con las disposiciones constitucionales; en caso contrario carecerán de eficacia jurídica” (Asamblea Nacional Constituyente CRE, 2008).

En esa misma línea de análisis, la legislación nacional del Ecuador se rige acorde a la pirámide de Kelsen con referencia al orden jerárquico de aplicación de normas, es así como el artículo 425 de la Constitución de la República (2008) determina el siguiente orden:

- Constitución de la República.
- Tratados y Convenios sobre Derechos Humanos.
- Leyes Orgánicas.
- Leyes Ordinarias.
- Normas regionales y ordenanzas distritales.
- Decretos y reglamentos.
- Ordenanzas.
- Acuerdos y resoluciones.
- Actos y decisiones de poderes públicos.

Por consiguiente, el artículo 426 manifiesta que, las personas, instituciones y autoridades están sujetas a la Constitución de la República; por lo tanto, jueces, servidores públicos y autoridades administrativas deben aplicar de forma directa las normas constitucionales; en ese sentido, en ningún caso podrá alegarse falta de ley para justificar la vulneración a algún derecho constitucional.

Aquello se complementa directamente con lo que prescribe el artículo 427, el cual manifiesta que las normas constitucionales se deberán interpretar de la forma que más se ajuste a la Ley Suprema; por ende, en caso de duda se interpretará en el sentido que más favorezca a la vigencia de los derechos.

Por lo tanto, uno de los derechos que determina la Constitución de la Republica es el derecho a la propiedad privada, el cual puede ser exigido por cualquier individuo; de hecho, el artículo 11 establece que: “El ejercicio de los derechos se regirá por los siguientes principios: Los derechos se podrán ejercer, promover y exigir de forma individual o colectiva ante las autoridades competentes; estas autoridades garantizarán su cumplimiento” (Asamblea Nacional Constituyente CRE, 2008).

En torno a la propiedad, los individuos podrán exigir este derecho ante la administración de justicia, en casos en los cuales exista la necesidad de demandar mediante alguna figura jurídica para adquirir un bien, por ejemplo, mediante la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio.

Por lo tanto, es preciso reiterar en la forma que está prescrito el derecho a la propiedad en la Constitución: “Se reconoce y garantizará a las personas: El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental” (Asamblea Nacional Constituyente CRE, 2008).

Cabe destacar que la Convención Americana de Derechos Humanos (1969) determina en el artículo 21 el derecho a la propiedad, sus numerales manifiestan:

Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social;

Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley;

Tanto la usura como cualquier otra forma de explotación del hombre por el hombre, deben ser prohibidas por la ley (Pacto de San José, 1969).

### **1.5.1.- El Derecho a la Propiedad en sus formas**

Los tipos de propiedad reconocidos por la Constitución de la República del Ecuador son: pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa y mixta, esto conforme al artículo 321 de dicha norma.

#### **Propiedad Pública**

Se reconoce como propiedad pública aquel dominio de titularidad pública, lo que en palabras coloquiales quiere decir que no le pertenece a ninguna persona particular, por lo que de forma general las propiedades públicas son bienes como calles, parques, centros educativos fiscales, hospitales públicos, entre otros.

También se manifiesta que es el dominio cuya titularidad le corresponde al Estado, o cualquier ente de otro organismo público, por lo tanto, la propiedad pública involucra todos los espacios y bienes públicos.

El Código Civil del Ecuador, determina en el artículo 604 los bienes nacionales de la siguiente forma:

Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la Nación toda. Si además su uso pertenece a todos los habitantes de la Nación, como el de calles, plazas,

puentes y caminos, el mar adyacente y sus playas, se llaman bienes nacionales de uso público o bienes públicos. Asimismo, los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a más de 4.500 metros de altura sobre el nivel del mar. Los bienes nacionales cuyo uso no pertenece generalmente a los habitantes se llaman bienes del Estado o bienes fiscales (Congreso Nacional C.C, 2005)

Por consiguiente, el artículo 605 del propio texto normativo menciona que aquellas tierras que carezcan de dueño le pertenecen al Estado; por lo tanto, los bienes públicos se encuentran regulados en la legislación nacional del Ecuador.

### **Propiedad Privada**

Es un derecho esencial en la vida de las personas, debido que el mismo se encuentra determinado en la Constitución de la República e Instrumentos Internacionales de Derechos Humanos y normas técnicas como el Código Civil y el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial y ordenanzas municipales.

En ese sentido, propiedad privada es aquel bien que le pertenece a una persona natural o jurídica; en donde el dueño es quien tiene todas las facultades y potestades de realizar cualquier actividad en su predio; lo que, en ninguno de los casos, quiere decir que puede realizar actividades que no esté permitido por la ley.

Según Javier Sánchez (2020):

La propiedad privada es un concepto económico y del ámbito legal. Este establece el derecho del individuo, o las organizaciones, a la posesión, el control y la disposición de un bien. El hecho de que exista la propiedad privada, supone, de hecho, la protección de las personas frente al Estado (Párr. 1, 2).

Para Christian Masapanta (2022): “La propiedad privada es el derecho que tienen todas las personas naturales o jurídicas para usar, gozar y disponer libremente de sus bienes, sin mayores limitaciones que las que expresamente determinan la Constitución y la ley” (pág. 82).

En la presente investigación, se centra en el análisis de los bienes inmuebles privados, por lo tanto, su relevancia en las relaciones entre particulares es fundamental, debido que cotidianamente las personas realizan actividades jurídicas y comerciales con sus propiedades para tener el mejor provecho de estas.

### **Propiedad Comunitaria**

Por lo general hace referencia a que varios individuos que habitan en un determinado territorio fungen con dueños del bien inmueble. En algunas de las ocasiones se considera que las comunidades indígenas poseen predios que le pertenecen a toda la comunidad indígena de un sector específico.

En ese sentido, se considera de forma expresa que la Constitución de la República, es garantista de derecho ya que permite que existan varias formas de la propiedad, una de ellas es la comunitaria.

De hecho, el artículo 57, numeral 4, manifiesta lo siguiente:

Se reconoce y garantizará a las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas, de conformidad con la Constitución y con los pactos, convenios, declaraciones y demás instrumentos internacionales de derechos humanos, los siguientes derechos colectivos: Conservar la propiedad imprescriptible de sus tierras

comunitarias, que serán inalienables, inembargables e indivisibles. Estas tierras estarán exentas del pago de tasas e impuestos (Asamblea Nacional Constituyente CRE, 2008).

Por tal razón, el derecho colectivo de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas reconoce de forma expresa las tierras comunitarias, además manifiesta que, son de carácter inalienables, inembargable e indivisibles.

El carácter inalienable significa que es un derecho que no se puede negociar bajo ningún concepto, además el titular no puede ser privado del mismo, por lo que, no es posible enajenar dichos dominios comunitarios.

En cambio, que el carácter inembargable se refiere a los bienes que se encuentran excluidos de la ejecución, por lo tanto, no pueden ser embargados bajo ninguna disposición. En ese sentido, tienen una protección especial.

Por último, el carácter indivisible como su nombre lo indica, es un bien que no se puede dividir, por tal motivo, el derecho de propiedad comunitario radica que toda la comuna tiene derecho sobre ella, sin embargo, no se puede realizar particiones.

### **Propiedad Estatal**

Por lo general, refiere aquellos bienes que pertenecen al Estado, por lo que se ha manifestado que “Existe una amplia polarización en las opiniones respecto a la participación del Estado en la economía en general y a la actividad del Estado, en calidad de propietario, en particular” (Kanov, 2003).

Se encuentra relacionado directamente con los bienes de uso público, por lo tanto, es preciso citar el siguiente concepto:

La propiedad pública, desde antaño, se ha definido como aquel derecho de dominio que se ejerce sobre los bienes de uso público. El dominio reconocido sobre estos bienes puede reconocerse como una propiedad sui géneris, cuyo ius utendi o poder de uso se ofrece a todos los habitantes (Sánchez & Barrios, 2009).

Por lo tanto, la propiedad estatal o también denominada como propiedad gubernamental es la propiedad de una empresa por parte del Estado, o en específico por parte de un organismo público que se utilizan para la operación de industrias o fábricas estatales. Sin embargo, se diferencia de la propiedad pública, debido que la estatal hace referencia directa a los bienes inmuebles que son propiedad única y exclusiva del Estado

### **Propiedad Asociativa**

Es una de las formas de propiedad más importantes dentro de la sociedad, debido que la misma permite que un grupo de personas aporten económicamente para la conformación de bienes y gestionar la misma.

Por lo general, la propiedad asociativa encontramos en los proyectos de vivienda, en donde varios individuos se asocian para la construcción de casas habitacionales. Es preciso destacar que el régimen de propiedad asociativa se encuentra regulado en la Ley Orgánica de la Economía Popular y Solidaria.

El artículo 18 de dicha Ley determina el sector asociativo de la siguiente forma:

Es el conjunto de asociaciones constituidas por personas naturales, con actividades económicas productivas o de servicios, similares o complementarias, con el objeto de producir, comercializar y consumir bienes y servicios lícitos y socialmente necesarios, auto abastecerse de materia prima, insumos, herramientas, tecnología, equipos y otros

bienes, o comercializar su producción en forma solidaria y auto gestionada bajo los principios de la presente Ley (Asamblea Nacional LOEPS, 2011).

Se podrán constituir asociaciones en cualquiera de las actividades económicas, con excepción de vivienda, ahorro y crédito, transportes y trabajo asociado, siempre dentro de los límites de crecimiento fijados en el Reglamento de la presente Ley, superados los cuales, deberán transformarse, obligatoriamente, en cooperativas. En función del número de asociados, los órganos directivos y de control, podrán ser unipersonales (Asamblea Nacional LOEPS, 2011).

### **Propiedad Cooperativa**

Es una forma de propiedad esencial en el momento en que más de un individuo deseen juntar sus bienes, con el pleno objetivo de conseguir un determinado fin, por lo tanto, la propiedad cooperativa es relacionada directamente con la propiedad colectiva, debido que todos los socios pueden colocar bienes muebles o inmuebles a disposición, para conseguir un determinado fin.

La propiedad cooperativa como es el conjunto de bienes de varios socios persigue fines como sociales y mercantiles, para obtener ganancias económicas y por consecuente utilidades para los socios.

El artículo 21 de la Ley Orgánica de la Economía Popular y Solidaria manifiesta que el sector cooperativo es:

El conjunto de cooperativas entendidas como sociedades de personas que se han unido en forma voluntaria para satisfacer sus necesidades económicas, sociales y culturales en común, mediante una empresa de propiedad conjunta y de gestión democrática, con

personalidad jurídica de derecho privado sin fines de lucro y de interés social (Asamblea Nacional LOEPS, 2011).

Por lo tanto, es esencial que el ordenamiento jurídico se adapte a esta forma de propiedad, debido a que permite a los ciudadanos formar una organización en el sector cooperativista. Las cooperativas pueden ser formadas por grupos para cualquier actividad, que puede ser para producción, vivienda, consumo, ahorro, créditos y, por último, servicios.

### **Propiedad Mixta**

La forma de propiedad mixta refiere esencialmente a aquellas que se constituye con bienes tanto del sector público y del sector privado; los cuales son unidos por parte del Estado con la finalidad de obtener un beneficio, como puede ser la producción mercantil, alimentaria, industrial, entre otros.

Es así como la propiedad mixta, permite que se junte el sector público y el sector privado, creando un régimen jurídico de carácter especial que permita el pleno funcionamiento y, por lo tanto, se consiga los fines establecidos, por lo general suele ser la prestación de un servicio a la colectividad.

En ese sentido, es preciso señalar el artículo 10 de la Ley Orgánica de la Economía Popular y Solidaria: “El Estado Central y los Gobiernos Autónomos Descentralizados participarán en la conformación de capitales de riesgo y de organizaciones mixtas de economía popular y solidaria a través de mecanismos legales y financieros idóneos...” (Asamblea Nacional LOEPS, 2011).

Por lo tanto, este tipo de propiedad ayuda de forma directa para que ciertos servicios para los ciudadanos sean otorgados con la calidad y eficiencia que requieren todas las personas y de esa manera satisfacer sus necesidades.

### **1.6.- Consideraciones Generales de la Propiedad**

El derecho a la propiedad es uno de los derechos fundamentales reconocidos en la mayoría de las constituciones alrededor de todo el mundo, debido que son de importancia sustancial y de utilidad directa para el diario vivir de las personas naturales y jurídicas; que permite su desarrollo en condiciones apropiadas.

Para Luigi Ferrajoli (2007) los derechos fundamentales son “todos aquellos derechos subjetivos que corresponden universalmente a todos los seres humanos en cuanto dotados del status de personas, de ciudadanos o personas con capacidad de obrar; entendiéndose por derecho subjetivo cualquier expectativa positiva” (pág. 19).

Es de los derechos más importantes en la vida particular de una persona, por cuanto es esencial para el pleno funcionamiento de un desarrollo digno, en ese sentido, el derecho de propiedad es la capacidad legal que tiene una persona respecto a un bien, tanto mueble como inmueble.

Por el concepto de derecho a la propiedad, se refiere que: “El derecho de propiedad o dominio de propiedad es la capacidad jurídica directa e inmediata que tiene una persona respecto a un objeto o una propiedad determinados” (Editorial Etecé, 2021).

Existen algunas facultades esenciales del derecho a la propiedad, entre las más relevantes son las siguientes:

- Exclusivo
- Uso
- Goce
- Disfrute

En primer lugar, es exclusivo debido que la persona que funge como dueño legal del bien puede disponer del mismo, adquiriendo así el derecho de efectuar las acciones correspondientes que considere pertinentes; por lo tanto, ninguna otra persona podrá realizar acciones en el mismo.

La característica del uso es la facultad y el derecho de propietario del bien, con la finalidad de utilizar cada uno de los espacios que legalmente le corresponde; todo esto tiene plena relación con las características del goce y del disfrute, ya que de esa forma se configura el derecho a la propiedad privada en su totalidad.

La característica del goce, hace referencia directamente a que el individuo pueda disponer de su bien en las amplias facultades que la ley lo permite, es decir, disponer de sus frutos o los productos que genere el bien; por ejemplo, cuando el titular arrienda su bien y por ello recibe una compensación económica denominada como renta.

El disfrute del bien, hace alusión a que el individuo tiene la potestad de obtener el mejor rendimiento de la cosa y abrochase de las mismas, sin que necesariamente sea el titular del dominio.

Por las características descritas, el derecho a la propiedad se encuentra en estrecha relación con la posesión y dominio, es un derecho protegido por el Estado, no se permite que sea vulnerado arbitrariamente, pero existe también la posibilidad de expropiación, no obstante,

el dueño debe ser debidamente indemnizado previamente y con causa justa de utilidad pública.

Por lo tanto, los derechos garantizan una vida digna, es así como el derecho a la propiedad otorga un soporte esencial para el desarrollo de la persona. Por ende, se relaciona con otros derechos como el de la vivienda, etc. Entonces se concluye que es la facultad que tiene una persona para usar, disponer, poseer y disponer sus bienes o patrimonio, siempre y cuando esto no contravenga con el interés público.

### **Función social**

La propiedad no es un derecho absoluto, sino que debe cumplir con una función social sin oponerse o perjudicar al interés público, el disfrute puede ser limitado y ciertas facultades quedan excluidas, por lo tanto, su importancia es esencial, más aún en Estados constitucionales de derechos.

Para Jimmy Pérez (2016):

La Función Social de la propiedad es un presupuesto esencial de la potestad expropiatoria. Por consiguiente dicha potestad del Estado la otorga el hecho de que la “propiedad privada” no es absoluta y el disfrute de la misma puede ser limitado en beneficio de fines mayores (pág. 188).

Siguiendo la misma línea, se establece que el derecho a la propiedad privada es una función social por sí misma, ya que se relaciona con derechos como la vida digna, al buen vivir, entre otros; desde esa perspectiva el derecho a la propiedad privada es un derecho fundamental, por lo que el Estado está en la obligación de ejercer su protección.

Por lo descrito Ut Supra, se evidencia que existe una clara diferencia entre derecho a la propiedad privada con función social o derecho a la propiedad privada como función social en sí misma; ya que la primera, radica que se ejerce el derecho de dominio sobre el bien con limitaciones pero que se encuentra protegido por la Constitución y las leyes; en cambio que la segunda el Estado solo permite su goce, pero tiene la facultad de retomar su dominio en cualquier momento.

### **1.7.- Modos de Adquirir el Dominio**

Cuando se refiriere a los modos de adquirir el dominio, se hace referencia a aquellos mecanismos o procedimientos jurídicos de los que los individuos hacen uso para poder llegar a ser propietarios de un bien, garantizando transferencias de dominio sobre una propiedad de manera legal, por lo que, la importancia de que estén debidamente regulados de acuerdo a la normativa de cada país.

Inicialmente, se consideraba que se debían cumplir algunos requisitos para que proceda algún modo de adquirir un determinado dominio, los cuales eran los siguientes:

- Que sea voluntario;
- Capacidad para disponer de la cosa a título gratuito.

El Código Civil del Ecuador, en su artículo 603 establece los modos para adquirir el dominio, los cuales son los siguientes: “La ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte, la prescripción, y por sentencia ejecutoriada de extinción de dominio a favor del Estado. La extinción de dominio estará regulada en la ley de la materia” (Congreso Nacional C.C, 2005)

Por la importancia que tiene cada uno de los modos de adquirir los dominios regulados en la norma civil, serán analizados en párrafos posteriores, con la finalidad de exponer sus conceptos generales y su aplicación pertinente.

### **Ocupación**

Este modo de adquirir el dominio consiste en la aprehensión de cosas materiales que carecen de dueño, dicho de esta forma, adueñarse de un bien desocupado cualquiera que no tenga titular anterior del derecho. Este modo debe estar acompañado de la intencionalidad quien pretenda ser señor y dueño, por ende, algunas características como:

- Es procedente solamente con las cosas que no tengan propietario;
- Las cosas perdidas no tienen posibilidad de ocupación;
- Los bienes de dominio público no son objeto de este modo, solamente de propiedad privada.
- Que la adquisición no esté prohibida por la ley; etc.

Por lo que, se colige que la ocupación es “constitutiva de dominio; implica adquisición sin enajenación; y natural e históricamente es anterior a todos los otros modos de adquirir, porque mediante ella las cosas apropiables que se hallan en comunidad negativa, pasan a ser de dominio privado” (Solar, 2013).

El artículo 622 del Código Civil manifiesta que: “Por la ocupación se adquiere el dominio de las cosas que no pertenecen a nadie, y cuya adquisición no está prohibida por las leyes ecuatorianas, o por derecho internacional” (Congreso Nacional C.C, 2005)

En ese sentido, la ocupación es modo de adquirir un dominio, se encuentra debidamente regulado por la norma civil, su aplicación en la práctica jurídica es muy común, ya que existen casos en los cuales se adquiere un bien en base a esta figura jurídica.

### **Accesión**

Según el artículo 659 del Código Civil es un “modo de adquirir el dominio por el cual el dueño de una cosa pasa a serlo de lo que ella produce, o de lo se junta a ella. Los productos de las cosas son frutos naturales o civiles” (Congreso Nacional C.C, 2005)

Es decir, se adquiere una cosa accesoria de la principal que es el dueño, ya sea porque se haya producido por medio de esta o la hayan juntado, sea de manera natural o con intervención del hombre.

La accesión es una extensión del derecho de propiedad de una persona porque permite al dueño seguir siendo propietario de la cosa accesoria que pueda surgir de la cosa principal, por lo tanto, la accesión no posee una característica estática, sino que puede ir evolucionando con el tiempo.

Por último, es importante destacar que el Código Civil determina varias formas de accesión, las cuales son: Accesiones de frutos; accesiones del suelo; accesión de una cosa mueble a otra; accesión de cosas muebles a inmuebles. Cada una de las descritas cuenta con sus propias características debidamente establecidas en la ley.

### **Tradicón**

La tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas corporales, éstas pueden ser muebles e inmuebles, por lo que, es la entrega efectiva que hace el propietario al nuevo dueño. En este modo, se supone la existencia del corpus y animus.

Según el artículo 686, la tradición es “un modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo, por una parte, la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra, la capacidad e intención de adquirirlo” (Congreso Nacional C.C, 2005)

Para que sea válida la tradición debe existir un título traslativo de dominio, la entrega puede ser real o ficta, y por supuesto, las partes que intervienen deben tener la capacidad legal para hacerlo, como el artículo antes mencionado indica que debe existir la intervención de dos partes, la primera denominada “tradente” quien es la que tiene la voluntad de transferir el dominio y la segunda denominada “adquirente” quién es la que recibe o adquiere.

Existe varias formas de tradición que determina el Código Civil, como son: Tradición de las cosas corporales muebles; y de las otras especies de tradición. Cada una de sus características se encuentra debidamente regulado por la ley, por lo que al momento de aplicar esta figura jurídica es necesario observar cada una de las disposiciones.

### **Sucesión por causa de muerte**

Este modo de adquirir el dominio permite la transmisión de derechos y obligaciones de una persona difunta siguiendo las órdenes de sucesión determinados en la ley, es decir, adquiriendo el dominio a título gratuito y asegurando la continuidad de un patrimonio familiar protegiendo los derechos de propiedad de los sucesores.

Como lo indican Mónica Mosquera y Fanny Jara (2020): “Cuando la persona que ha fallecido no ha dejado algún documento que revele a sus familiares cuál es su última voluntad, en este caso el Estado se hará cargo de la repartición, todo lo contrario, a lo que sucede con la sucesión testamentada” (pág. 673).

Por ende, su proceso dependerá de acuerdo con cómo haya quedado planteada sucesión, es decir, si no hubo un testamento de por medio será regulado mediante la ley, a través del correspondiente proceso de inventario y partición de bienes; pero si ha existido voluntad de expresa (sucesión testada) entonces será de acuerdo con la misma.

### **¿Qué es la Prescripción en Materia Civil?**

De manera general, la prescripción hace referencia a la adquisición de derechos y obligaciones, la cual puede ser adquisitiva o extintiva, por lo que, es un modo de adquirir el dominio de una cosa, siempre y cuando la titularidad del bien le pertenezca a otro individuo y que este último no haya cumplido con su rol de señor y dueño por un determinado lapso.

El Código Civil en su artículo 2392 manifiesta 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 (Congreso Nacional C.C, 2005)

La prescripción de un bien no se da de manera automática, sino que se solicita por la parte interesada ante el Juez competente, cumpliendo con los requisitos de la ley. Además, el

Código Civil distingue o divide claramente la prescripción adquisitiva y la prescripción extintiva, esta última hace referencia a la extinción de las obligaciones.

Por lo tanto, en el capítulo dos, se analizará de forma exhaustiva a la institución jurídica de la prescripción adquisitiva de dominio, en sus dos clases en la ordinaria y extraordinaria, sobre todo haciendo hincapié en la segunda con sus características y su forma de aplicación en la legislación nacional del Ecuador.

## CAPÍTULO II

### PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

Como quedó determinado *Ut Supra*, el Derecho Civil es una de las materias más importantes, por cuanto su esencia es la regulación de las relaciones entre privados, en el cual uno de los aspectos que se discute es el derecho a la propiedad cuando existen juicios por algún modo de adquirir la propiedad, como es la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio.

En ese sentido, históricamente han ido surgiendo una serie de instituciones jurídicas dentro del campo civil, una de ellas es la tan conocida Prescripción Adquisitiva de Dominio, que se divide en dos, ordinaria y extraordinaria; las mismas cuentan con una serie de particularidades, sobre todo porque siempre han sido motivo de debates dogmáticos sobre su práctica en ciertos casos.

Tuvo su origen en el Antiguo Derecho Romano, donde le conocían como “Usucapión”, que etimológicamente proviene del latín “usucapionis” que está compuesto por dos verbos 1. “Usus” que significa uso o derecho a utilización, y, 2. “Capere” coger o apoderarse, por consiguiente, usucapión significa “coger por el uso”.

La misma se encontraba regulada y tipificada en la famosa Ley de las XII Tablas, consistía específicamente en la adquisición de una propiedad por el paso de cierto tiempo. Otro aspecto sustancial que influía de forma directa en la Prescripción Adquisitiva de Dominio dentro de la legislación romana, era la posesión; en ese sentido, se puede evidenciar que solo se necesitaba el tiempo y la posesión para demandar la institución jurídica civil de la

prescripción, de tal modo que no existía más requisitos, muy diferente a los requisitos de la actualidad.

Es así como se ha determinado lo siguiente sobre la historia o antecedentes de esta institución jurídica: “La prescripción adquisitiva tiene sus más significativos antecedentes en la Antigua Roma. En esta época clásica, Ulpiano definió la usucapión como: la adquisición del dominio por posesión contada durante un año o un bienio” (Hinestrosa, 2005).

## **2.1.- Breves conceptualizaciones**

La prescripción adquisitiva de dominio es una institución jurídica muy importante dentro del Derecho Civil respecto al derecho de propiedad, es también conocida como usucapión, pertenece a los modos más antiguos de adquirir el dominio de los bienes. Mediante la prescripción una persona puede convertirse en la propietaria de un bien cuando haya cumplido con la posesión continua y pacífica durante el tiempo que la ley establece, formalizando su titularidad, por lo tanto, permite garantizar un dominio legal.

En ese sentido, se considera que la prescripción es un modo de adquirir el dominio, pero que también es un modo para extinguir acciones y los derechos del titular de dominio, por cuanto este último pierde su titularidad sobre el bien (Larrea, 1998).

Para Guillermo Cabanellas (1993):

Consolidación de una situación jurídica por efecto del transcurso del tiempo; ya sea convirtiendo un hecho en derecho, como la posesión o propiedad; ya perpetuando una renuncia, abandono, desidia, inactividad o impotencia. Precepto, orden, mandato.  
Usucapión o prescripción adquisitiva. Caducidad o prescripción extintiva (pág. 253).

Por consiguiente, por prescripción adquisitiva se determina que es un “modo de adquirir la propiedad u otros derechos que tiene lugar mediante el transcurso de cierto tiempo y la concurrencia de una apariencia jurídica que determina el nacimiento o la consolidación de un derecho en favor de un sujeto” (Diccionario panhispánico del español jurídico, 2023).

Por lo tanto, de manera más específica la prescripción adquisitiva es un modo de adquirir el dominio poseyendo una cosa mueble o inmueble durante un lapso y otras condiciones fijadas, por lo cual se debe cumplir con los requisitos que se encuentran establecidos en la normativa civil.

El artículo 2392 del Libro Cuarto del Código Civil ecuatoriano, señala que la “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” (Congreso Nacional C.C, 2005)

En el Ecuador el plazo señalado por la ley, la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio requiere de quince años, y, en la prescripción adquisitiva ordinaria de dominio se requiere tres años en bienes muebles y cinco años en bienes inmuebles; una vez que se cumple con este requisito y los demás señalados por la ley, se puede reclamar ante el juez competente el derecho de propiedad sobre dicho bien, en caso de tener sentencia a su favor y ejecutoría de la misma, se obtiene el título de propiedad válido, el cual debe ser inscrito en el Registro de la Propiedad.

## **2.2.- Tipos de prescripción adquisitiva de dominio**

De acuerdo con el Código Civil ecuatoriano, existen dos tipos y aunque comparten el mismo objetivo que es afirmar o asegurar el título de propiedad a favor de quien haya poseído el bien en el tiempo establecido, se diferencian en sus plazos y requisitos los cuales se analizarán en párrafos posteriores, aunque es necesario hacer hincapié que el presente trabajo de investigación se enfocará más en cuanto a la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio.

### **Prescripción Adquisitiva Ordinaria de Dominio**

Es el proceso por el cual una persona puede tener la propiedad de bienes tanto de muebles como inmuebles o raíces, en este tipo de prescripción el tiempo señalado por la ley es de tres años para los primeros, los cuales pueden ser transportados a diferentes lugares y cinco años para los segundos que no pueden ser transportados de un lugar a otro, requiere adicionalmente tener justo título y buena fe, esto de acuerdo con el artículo 2408 del Código Civil.

Asimismo, la ley señala no tiene lugar este tipo de prescripción contra título inscrito y la misma se suspende, aunque no se extingue a favor de menores de edad, dementes, personas sordas, cónyuges, entre otras que la ley los considera incapaces para contraer obligaciones.

En base al artículo precedente, la prescripción ordinaria procede cuando se ha descuidado o perdido el interés sobre una cosa tanto mueble como inmueble por el tiempo establecido por la ley, se considerará que el propietario no tiene la voluntad de seguir conservando la cosa, por ende, la persona que ha estado en posesión de buena fe realizando aquellas acciones que le corresponden a un propietario con ánimo de señor y dueño, como:

posesión pacífica e ininterrumpida, actos de comercio humano, mantenimientos, restauraciones, etc.

Los bienes muebles abarcan un sin número de cosas como carros, electrodomésticos, joyas, sillas, muebles, etc. En cambio, los bienes inmuebles comprenden cosas como casas, departamentos, terrenos, entre otros.

Por citar un ejemplo, suele ser si una persona ha estado en posesión de un carro cumpliendo con actividades de un propietario como realizar mantenimientos, pagar matrículas, limpiezas, entre otras, por más de los 3 años que la ley señala y cumpla con los demás requisitos necesarios, tiene todo el derecho de demandar la propiedad de dicho bien mueble.

### **Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio**

Como quedo expresado en párrafos anteriores, la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio es un modo de adquirir el dominio, en ese sentido, el artículo 2411 establece que: “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” (Congreso Nacional C.C, 2005)

Por lo que el artículo 2410 determina qué tipo de bienes pueden ser adquiridos mediante la prescripción extraordinaria: “El dominio de las cosas comerciales que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria, puede serlo por la extraordinaria...” (Congreso Nacional C.C, 2005).

## **Reglas**

- Cabe contra de título inscrito.
- No es necesario título, basta con la posesión.
- Buena fe.

## **Requisitos**

- Posesión irregular.
- Tiempo mínimo de 15 años.
- Sobre cosas que están en el comercio humano.
- Es necesario la posesión material.
- Se presume la buena fe en todos los casos, salvo excepciones cuando existe mera tenencia.
- La prescripción extraordinaria debe probarse en juicio.

### **2.3.- Características Esenciales**

- **Posesión pacífica e ininterrumpida**

Una posesión ininterrumpida es aquella que, como lo dice su palabra se ha dado de forma continua sin interrupciones y debe cumplirse con los años establecidos por la normativa, en este caso de acuerdo al Código Civil ecuatoriano por un tiempo de quince años consecutivos; dentro de este periodo no puede existir algún tipo de abandono o suspensión respecto a la posesión y acciones que se realicen sobre el bien en cuestión; es decir, si la persona poseedora dejara de realizar actos de señorío como el uso del mismo por un largo lapso, podría perjudicar a la continuidad.

En cuanto a la posesión pacífica es la que se ha realizado sin el uso de la violencia, engaño o fuerza. La tranquilidad en la posesión significa mucho, puesto que se podría evidenciar que no es cuestionada por terceros. Si por lo contrario la posesión se da del resultado de un despojo violento, se viciaría este requisito.

- **Posesión pública**

Aquí rige el principio de transparencia debido a que la persona que posee el bien de manera notoria y no se oculta de terceros como sus vecinos, lo cual demuestra que su posesión no es clandestina y sí puede ser reconocida por todas las personas de su entorno o alrededor. Y que en caso contrario existiera oposición por algún interesado, éste pudiera interrumpirlo en cualquier momento para reclamar su derecho.

Por lo tanto, un ejemplo muy acertado para este requisito es cuando el individuo al momento de realizar su casa, lo hizo a vista y paciencia de los vecinos y que ninguna persona se acercó a reclamar algún derecho.

- **Posesión irregular**

Es una de las características más esenciales de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio. Según el artículo 723 del Código Civil, la posesión irregular es cuando carece uno o varios requisitos señalados en el artículo 717, este último señala lo siguiente:

La posesión puede ser regular o 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 (Congreso Nacional C.C, 2005).

### **Ánimo de señor y dueño**

Esto hace referencia no solamente a la posesión, sino que viene acompañado de la intención y comportamiento sobre el mismo, en otras palabras, es creerse dueño y que a pesar de no serlo tenga convicción de que le corresponde el derecho real sobre ese bien o propiedad.

- **Ausencia de título**

En base al artículo 2410 numeral 2 del Código Civil, no es necesario título alguno, basta con la posesión material; por ende, al momento de demandar se deberá adjuntar el certificado de propiedad del titular de bien contra quien se demanda la prescripción.

- **Buena fe o bona fide**

La buena fe por un lado se considera puesto que la persona que posee el bien hace un uso positivo por el tiempo que la ley señala, sin embargo, el poseedor puede tener conocimiento de que no dispone un título válido y aun así puede adquirir el bien, siempre y cuando cumpla con los tres primeros requisitos ya mencionados.

De acuerdo con el artículo 721 del Código Civil, buena fe es: “la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraude y de cualquier otro vicio” (Congreso Nacional C.C, 2005). Por ende, la buena fe se presume, exceptuando los casos que la ley considera presunción en contrario. Además, se debe tener en cuenta una máxima del Derecho que señala que la mala fe se debe comprobar.

### **2.3.1.- Consideraciones sustanciales**

Cumpliendo con estas reglas y requisitos es procedente optar por la prescripción extraordinaria, por ende, es necesario presentar todas las pruebas pertinentes para demostrar el cumplimiento de dichos aspectos, y de esa forma obtener una sentencia con lugar y pasar a ser legítimo propietario del bien inmueble.

Por lo tanto, una vez ganada la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio en el proceso judicial, la sentencia hará de escritura, la misma que deberá ser inscrita en el Registro de la Propiedad correspondiente, cumpliendo con todas las solemnidades que exige la normativa pertinente.

En ese sentido, el individuo que tenga el ánimo de prescribir el bien tiene que hacer un uso correcto del bien inmueble por el tiempo establecido en la norma para que cumpla con los requisitos previamente establecidos en la ley. Es necesario adicionalmente que todas estas acciones se realicen a vista y paciencia de las personas que viven alrededor, porque en caso de no ser así podría considerarse una posesión ilegal o clandestina.

Por lo descrito, la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio se propone ante la Unidad Judicial Civil de cada cantón, pero cuentan con sus propias particularidades, la pretensión de la demanda es adquirir un título de dominio sobre una cosa que no le pertenece; por lo que, su importancia es radical en la praxis jurídica, por los múltiples casos que suceden en la realidad.

### **2.4.- Aspectos procesales**

Hay varios aspectos procesales que deben cumplirse para reclamar un derecho de propiedad mediante una demanda de prescripción extraordinaria de dominio. Años atrás el

tema procesal se regía en base al libro del Código de Procedimiento Civil, pero desde el 2016 hasta la actualidad en el Ecuador la parte procesal en cuanto a materia Civil se efectúa de acuerdo a la normativa del Código Orgánico General de Procesos.

Por lo tanto, en la normativa ecuatoriana se establecen los aspectos procedimentales de manera clara y los requisitos obligatorios para que proceda la prescripción extraordinaria de dominio.

No obstante, la jurisprudencia es cambiante, no es estática en la interpretación, sino que evoluciona con la realidad, por consiguiente, la perspectiva en cuanto a los requisitos sustantivos podría variar en cada juzgado, dando como resultado sentencias a favor o en contra. Pero debe existir un equilibrio entre la jurisprudencia y análisis normativo legal, de manera que no se afecte de manera ilícita a ninguna de las partes.

#### **2.4.1.- Trámite en el Código Orgánico General de Procesos**

Todas las personas tienen el derecho de acceder al sistema de justicia, aquello establecido en la Constitución de la República en el artículo 168 de la siguiente forma: “El acceso a la administración de justicia será gratuito. La ley establecerá el régimen de costas procesales” (Asamblea Nacional Constituyente CRE, 2008).

En ese sentido, para ganar el título de dominio sobre la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, se debe hacer la respectiva demanda, según lo determina el Código Orgánico General de Procesos.

Conforme el artículo 142 del COGEP, se debe formular la respectiva demanda, el contenido de la misma será de la siguiente forma:

- Designación del Juzgador.
- Datos generales del actor.
- Registro Único de Contribuyentes.
- Datos del Demandado y lugar de citación.
- Fundamentos de hechos.
- Fundamentos de derechos.
- Anuncio de medios de prueba.
- Solicitud de acceso judicial a la prueba.
- Pretensión.
- Cuantía.
- Procedimiento.
- Firmas del actor y autorización al abogado.
- Demás requisitos.

En ese sentido, el procedimiento para sustanciarse una demanda de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio es el ordinario, dicho procedimiento se encuentra dispuesto en el artículo 289: “Se tramitarán por el procedimiento ordinario todas aquellas pretensiones que no tengan previsto un trámite especial para su sustanciación” (Asamblea Nacional COGEP, 2015)

Por lo que, en el proceso judicial la pretensión de prescribir el dominio deberá ser probado, por cuanto una máxima del Derecho es: “Lo que se alega se debe probar”; en ese sentido, la parte actora deberá presentar las pruebas correspondientes.

Es importante destacar que el procedimiento ordinario en el cual se tramitan los procesos de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio se realiza en dos audiencias, la primera denominada como audiencia preliminar, y la segunda denominada como audiencia de juicio.

Por lo tanto, se debe tener en consideración cada una de las fases o etapas del procedimiento ordinario, debido que cada una de ellas tiene una radical importancia. Por ende, desde el momento de la realización de la demanda, se debe describir de forma detallada cada uno de los fundamentos de hecho de forma clara y específica; así mismo determinar los fundamentos de derecho; además con el debido anuncio de medios probatorios que consiste en pruebas documentales, testimoniales y periciales; y la pretensión correspondiente.

Al momento de ser calificada la demanda, tener en consideración los términos que tiene la parte demandada o accionada para contestar la acción judicial, con la finalidad de que si contesta la demanda tener la facultad de presentar nueva prueba en caso de ser necesario; o en caso de que no conteste la demanda, inmediatamente solicitar al Juez audiencia preliminar.

La audiencia preliminar se divide en partes, en la primera se resuelve las excepciones previas, en caso de haberlas el Juez resuelve en la misma audiencia; acto siguiente se resuelve la validez procesal y se fijan los puntos de controversia.

Consecutivamente el Juez otorga la palabra a las partes procesales para que de forma oral fundamenten sus pretensiones, es decir para que el actor fundamente lo que propone en su demanda y la parte accionada para que fundamente su contestación. En Juez deberá promover la conciliación, en caso de que exista la misma quedará plasmada en sentencia.

En caso de que no exista conciliación, y terminada la primera intervención de las partes procesales, el Juez ordenará que se proceda a anunciar las pruebas tanto del actor como del demandado; las mismas que serán sujetas a “solicitudes, objeciones y planteamientos que estimen relevantes referidos a la oferta de prueba de la contraparte” (Asamblea Nacional COGEP, 2015).

Concluida las intervenciones de las partes procesales, el Juez dictará su resolución conforme derecho y deberá notificar la fecha y hora para llevar a cabo la audiencia de juicio.

La audiencia de juicio se sustanciará conforme lo determina el artículo 297 y sus numerales que establecen las reglas del mismo, que son las siguientes:

1. La o el juzgador declarará instalada la audiencia y ordenará que por secretaría se de lectura de la resolución constante en el extracto del acta de la audiencia preliminar.
2. Terminada la lectura la o el juzgador concederá la palabra a la parte actora para que formule su alegato inicial el que concluirá determinando, de acuerdo con su estrategia de defensa, el orden en que se practicarán las pruebas solicitadas. De igual manera, se concederá la palabra a la parte demandada y a terceros, en el caso de haberlos.
3. La o el juzgador ordenará la práctica de las pruebas admitidas, en el orden solicitado.
4. Las o los peritos y las o los testigos ingresarán al lugar donde se realiza la audiencia, cuando la o el juzgador así lo disponga y permanecerán mientras presten su declaración. Concluida su declaración se retirarán de la sala de audiencias pero permanecerán en la unidad judicial, en caso de que se ordene nuevamente su presencia para aclarar sus testimonios.

5. Las o los testigos y las o los peritos firmarán su comparecencia en el libro de asistencias que llevará la o el secretario, sin que sea necesaria la suscripción del acta.

6. Actuada la prueba, la parte actora, la parte demandada y las o los terceros de existir, en ese orden, alegarán por el tiempo que determine equitativamente la o el juzgador, con derecho a una sola réplica. La o el juzgador, de oficio o a petición de parte, podrá ampliar el tiempo del alegato según la complejidad del caso y solicitará a las partes las aclaraciones o precisiones pertinentes, durante el curso de su exposición o a su finalización.

7. Terminada la intervención de las partes, la o el juzgador podrá suspender la audiencia hasta que forme su convicción debiendo reanudarla dentro del mismo día para emitir su resolución mediante pronunciamiento oral de acuerdo con lo previsto en este Código.

Por lo expuesto en este apartado, es esencial que la demanda de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio se encuentre debidamente fundamentada, por lo que, la parte actora a través de su abogado debe tener pleno conocimiento de esta figura jurídica y su correspondiente trámite.

#### **2.4.2.- La sentencia y sus efectos jurídicos**

Un proceso judicial culmina con el dictamen del Juez, en el cual declara con lugar o sin lugar la demanda presentada; en los casos de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio sucede lo mismo, puede ser declarado con lugar la pretensión o en su defecto sin lugar la misma, cualquiera que fuere la decisión, las partes procesales tienen derecho a apelar la misma al tribunal de alzada.

La sentencia es dictada al finalizar la audiencia de juicio de forma oral, para que después sea notificada por escrito a los sujetos procesales, la resolución con la respectiva motivación que exige la Constitución de la República y la Corte Constitucional, esto es, razonabilidad, coherencia y lógica.

Según Manuel Herrera (2008):

La sentencia es un acto de declaración en la que se puede extinguir, modificar o reconocer una situación jurídica emanada de una autoridad pública, parte integrante de un poder del Estado que le ha conferido esa potestad y que debe ejercerla de acuerdo a su propia competencia (pág. 133).

El artículo 297, numeral 7 del COGEP, menciona de forma clara que:

La audiencia de juicio se realizará en el término máximo de treinta días contados a partir de la culminación de la audiencia preliminar, conforme con las siguientes reglas: [...] Terminada la intervención de las partes, la o el juzgador podrá suspender la audiencia hasta que forme su convicción debiendo reanudarla dentro del mismo día para emitir su resolución mediante pronunciamiento oral de acuerdo con lo previsto en este Código (Asamblea Nacional COGEP, 2015)

En caso de que la pretensión presentada por la parte actora sea declarada con lugar y no ha existido apelación a la resolución en el término que exige la ley, la sentencia será declarada ejecutoriada por el ministerio de ley.

En ese sentido, el efecto inmediato es que la sentencia de prescripción pasa a ser título de propiedad para el prescribiente, el cual deberá realizar los trámites correspondientes para su

debida ejecución, como es la protocolización en la notaria y consecuentemente la inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón en donde se encuentre el bien inmueble prescrito.

## CAPITULO III:

### BIENES MOSTRENCOS EN LA NORMATIVA ECUATORIANA

#### 3.1.- Bienes mostrencos: concepto

En primer lugar, es necesario conceptualizar a los bienes mostrencos en los siguientes términos: “Bien mueble o semoviente que, por no tener dueño conocido, se aplica al Estado. Suele darse este nombre general a todos los bienes que carecen de dueño conocido, ya sean muebles, y a raíces, recibiendo los inmuebles también el nombre de bienes vacantes” (Diccionario panhispánico del español jurídico, 2023).

Por consiguiente, se considera que los bienes mostrencos son “un tipo de bien que está abandonado y no es posible localizar a su propietario. La normativa de cada país establece a quién pertenece cada bien en función de unas determinadas circunstancias” (Ludueña, 2022).

Históricamente, los bienes mostrencos o conocidos también como bienes vacantes, en legislaciones extranjeras, antiguamente, eran bienes que se les atribuía directamente al Estado; sin embargo, se otorgaba la facultad para que los particulares adquirieran la titulación del dominio a través de la ocupación (Vanestrallen, 2004).

Por ende, en varios casos estos tipos de bienes intentan ser prescritos por parte de las personas y de esa forma tener el título de propiedad sobre el bien, sin embargo, en la dogmática y en la normativa de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio es clara en referir que, se demanda en contra de título inscrito; por lo tanto, el debate se plantea en la factibilidad o no de demandar prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio sobre un bien mostrenco.

### **3.2.- Bienes mostrencos: análisis legal**

La legislación civil regula y clasifica una serie de tipos de bienes, debido a su importancia cada uno de ellos se encuentra regulado por el Código Civil y el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial (COOTAD).

En ese sentido, de forma general, los bienes según la normativa pertinente se clasifican en cosas corporales, incorporales. Por lo que dentro de las corporales se encuentran inmersos las cosas muebles e inmuebles; en cambio que las cosas incorporales básicamente se refieren a las que pueden ser percibidas por los sentidos.

Además, se pueden clasificar en cosas específicas y genéricas; consumibles y no consumibles; fungibles y no fungibles; divisibles e indivisibles; principales y accesorias; comerciables y no comerciables; públicos y privados; este último, motivo de análisis, por cuanto tienen plena relación con la temática seleccionada.

#### **3.2.1.- Código Civil**

Según el Código Civil el artículo 604 expresa que: “Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la Nación toda (...) Los bienes nacionales cuyo uso no pertenece generalmente a los habitantes se llaman bienes del Estado o bienes fiscales” (Congreso Nacional C.C, 2005).

Por lo tanto, es importante destacar lo que dispone el artículo 605, que establece que: “Son bienes del Estado todas las tierras que, estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño” (Congreso Nacional C.C, 2005).

Entonces, los bienes mostrencos son aquellos que carecen de dueño, por lo que se establece que pasa a ser del Estado. Por ende, es necesario destacar lo siguiente: “Dentro del Derecho Civil y del Derecho Administrativo, por bienes mostrencos, se entienden que no tienen dueño conocido” (Cabanellas, 2006).

### **3.2.2.- Código Orgánico de Organización Territorial**

El Código Orgánico de Organización Territorial divide en dos clases de bienes de los Gobiernos Autónomos Descentralizados; los cuales son de dominio público y de dominio privado. Los primeros tipificados en el artículo 415, 416, 417.

En cambio, que los de dominio privado se encuentra establecido en el artículo 419, de la siguiente forma:

Constituyen bienes de dominio privado los que no están destinados a la prestación directa de un servicio público, sino a la producción de recursos o bienes para la financiación de los servicios de los gobiernos autónomos descentralizados. Estos bienes serán administrados en condiciones económicas de mercado, conforme a los principios de derecho privado: a) Los inmuebles que no forman parte del dominio público; b) Los bienes del activo de las empresas de los gobiernos autónomos descentralizados que no prestan los servicios de su competencia; c) Los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales; y, d) Las inversiones financieras directas del gobierno autónomo descentralizado que no estén formando parte de una empresa de servicio público, como acciones, cédulas, bonos y otros títulos financieros (Asamblea Nacional del Ecuador COOTAD, 2010).

En el mismo artículo citado en el párrafo inmediato anterior, en el literal c, expone que, entre los bienes de dominio privado, están: “Los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales” (Asamblea Nacional del Ecuador COOTAD, 2010).

El mismo COOTAD, conceptualiza a los bienes mostrencos, en el artículo 481, inciso 5: “Se entienden mostrencos aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido; en este caso los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos mediante ordenanza establecerán los mecanismos y procedimientos para regularizar bienes mostrencos” (Asamblea Nacional del Ecuador COOTAD, 2010).

Por todo lo señalado, la prescripción extraordinaria de dominio sobre bienes mostrencos tiene fundamento legal y constitucional, sin embargo, es necesario establecer cada una de las particulares; y sobre todo probar en el proceso judicial cada uno de los requisitos señalados en el Código Civil.

En ese sentido, existe la base legal y constitucional para la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio de bienes mostrencos en zonas urbanas, siempre y cuando se cumpla con todos los requisitos que establece el Código Civil, acatando las disposiciones del Código Orgánico de Organización Territorial; y, sobre todo, probar la pretensión, en base a los fundamentos de hecho y derecho, con las correspondientes pruebas testimoniales, documentales y periciales.

### **3.2.3.- Jurisprudencia**

Una fuente del Derecho es la Jurisprudencia, en ese sentido, su importancia es radical en la aplicación en los procesos judiciales; más aún si el litigio versa sobre alguna institución

jurídica como es la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio en el que se discute otorgar o no el título de dominio de un bien inmueble a través de una sentencia.

En ese sentido, como se ha expuesto, la prescripción de bienes mostrencos en zonas urbanas siempre ha estado en constantes debates jurídicos, por cuanto, existen dogmáticos que consideran que si es aplicable prescribir esta clase de bienes; en cambio existe otra vertiente que considera que no es aplicable.

La Corte Nacional de Justicia, en múltiples sentencias se ha pronunciado sobre aquellos bienes que no tienen dueño; por ejemplo, en el juicio No: 17711-2013-0445 (2015), de un recurso de casación interpuesto, en su resolución determina que, si el catastro está a nombre de una persona natural aquello no le concede el título de propiedad, menos aun si el certificado del Registro de la Propiedad no aparece como propietario del bien, por lo tanto, “al no tener dueño particular, pertenece al Estado” (pág. 5).

En este sentido, el litigio del caso señalado era que el accionado “Ilustre Municipio del Distrito Metropolitano de Quito”, argumentaba que no era el legítimo contradictor en la demanda de prescripción, por cuanto alegaba que dicho predio no había sido declarado por parte del Consejo Municipal como bien mostrenco.

A pesar de aquello, el tribunal no consideró los argumentos descritos por el accionado, debido a que determinó que son prescriptibles los bienes mostrencos que no están sometidos al servicio público y que la administración del mismo le pertenecía al Consejo Municipal sin que sea necesario una declaratoria expresa.

La propia Corte Nacional de Justicia a través de los fallos de triple reiteración publicados en la Gaceta Judicial Serie XVI, ha establecido los cuatro requisitos para que opere la prescripción, los cuales son:

- Posesión pública, pacífica, no interrumpida, actual y exclusiva de un bien raíz que se encuentre en el comercio humano, es decir que sea susceptible de esa posesión;
- La tenencia se haya ejercido con ánimo de señor y dueño;
- La posesión haya durado el tiempo previsto por la ley, que en la especie deben ser al menos quince años;
- La acción se dirija contra el titular del derecho de dominio que debe constar en el correspondiente certificado del registro de la propiedad.

Por lo expuesto, la Corte Nacional de Justicia ha sido clara en manifestar que cuando un bien inmueble no tenga dueño constante en el certificado del Registro de la Propiedad este le pertenece al Estado, además, ha desarrollado cada uno de los requisitos específicos para que opere la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio.

#### **3.2.4.- Análisis de casos**

##### **Proceso N.º 01333-2017-02542**

Han existido una serie de casos de prescripción de bienes mostrencos, por ejemplo, en el proceso signado con número 01333-2017-02542, en el cual una persona demandó prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio de un bien mostrenco, por lo que, el demandado fue el GAD de Cuenca.

La suscrita Juez, en la correspondiente sentencia cita el artículo 2410 del Código Civil que manifiesta: “la prescripción es un modo de adquirir el dominio de las cosas ajenas que se

encuentran en el comercio humano, por haberlas poseído en el tiempo con las condiciones legales, ella opera aún contra título inscrito” (Congreso Nacional C.C, 2005)

Además, menciona que la demanda debe ser dirigida en contra de quien conste como legítimo propietario en el Registro de la Propiedad. Tal y cual como lo exige la norma civil y lo ha determinado la ex Corte Suprema de Justicia.

Por lo que, la suscrita realiza una motivación señalando el derecho a la propiedad privada y los artículos referentes a la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, y de igual forma la normativa en torno a los bienes mostrencos que consta en el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial.

Por lo tanto, en su parte resolutive menciona que las entidades accionadas, no han probado que el bien este destinado a un servicio público; en consecuencia, se declaró con lugar la demanda de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio; en ese sentido, el efecto de la sentencia es la extinción del derecho de propiedad al anterior dueño (GAD de Cuenca) y otorgar este derecho al prescribiente.

#### **Proceso N.º 01333-2016-07225**

De igual forma, es un proceso judicial, en el cual una determinada persona demandó prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio de un bien mostrenco, su demanda lo dirigió al GAD de Cuenca, afirmando que viene poseyendo el bien por más de 15 años, de forma pacífica e ininterrumpida, con el ánimo de señor y dueño.

En la sentencia de dicho caso, el Juez, declara sin lugar la demanda de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, por cuanto ha alegado que: “Debemos tener en cuenta que la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, ordena que los

bienes inmuebles municipales de dominio privado formaran parte de un banco de suelos y que los terrenos que formen parte del banco de suelo son imprescriptibles” (Proceso N°: 01333-2016-07225, 2017).

Sin embargo, la parte actora apeló dicho fallo al tribunal de alzada, quienes revocaron la sentencia subida en grado y por consecuente declararon con lugar la demanda de prescripción y basaron su decisión en que el Juez inferior en ningún momento analizó el contexto del caso, pues solo se limitó a citar un artículo que la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo; por lo que es necesario también analizar todos los aspectos de la realidad social, en ese sentido, procedieron a realizar una interpretación sistemática.

Por lo tanto, concluyeron que el bien inmueble si es prescriptible por cuanto no cumple con ningún tipo de utilidad pública, además que no forma parte del banco del suelo. En ese sentido, otorgaron el derecho de propiedad al prescribiente mediante sentencia.

Para terminar, en los dos casos analizados, se evidencia que efectivamente procede la demanda de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio sobre bienes mostrencos, sin embargo, es necesario verificar que se cumplan con cada uno de las reglas y requisitos que establece la ley y que el predio a prescribir no tenga utilidad pública ni forme parte del banco de suelos.

### **3.3.- Análisis sobre la realidad local del Cantón Cuenca**

Para analizar la realidad local, sobre la prescripción de bienes mostrencos, se realizó una entrevista personal al, Registrador de la Propiedad del Cantón Cuenca.

En dicho diálogo, se consultó al funcionario sobre la identificación y registro de los procesos de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio de bienes mostrencos; además,

su percepción sobre la realidad de los efectos sociales y económicos del uso de esta figura jurídica para obtener el derecho de dominio de este tipo de bienes y demás cuestiones relevantes.

#### **ENTREVISTA:**

**1. ¿Cómo se identifican y registran los bienes mostrencos en el Registro de la Propiedad?**

*Se identifican porque no tienen un antecedente de título de dominio, y la prescripción de este tipo de bienes se registra en el libro de transferencias de dominios.*

**2. A su criterio, ¿Cuál es la realidad actual del Registro de la Propiedad con las sentencias judiciales respecto a los bienes mostrencos?**

*Considero que existe un grave error al otorgarse los bienes mostrencos, por cuanto hay norma que prohíbe la prescripción de este tipo de bienes. Entonces, no existe una claridad de esta figura, por lo que, ha causado errores y ha provocado abusos de la norma para evitar fraccionamientos, tributos, etc. Por ende, en base a mi criterio está mal utilizada la figura, ya que normalmente un bien mostrenco es imprescriptible, es decir, los bienes públicos no se pueden prescribir. Por ende, se debe tener en cuenta el Código Civil, el COOTAD y la Ley de Tierras, por lo que a mi criterio estas sentencias estarían con vicios de nulidad.*

**3. ¿Cuál es la percepción del Registro de la Propiedad respecto a los efectos sociales y económicos de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio y de la gestión de bienes mostrencos en la comunidad?**

*Según mi criterio, la situación como se ha dado es catastrófica, de hecho organizaciones internacionales como las Cumbres de París y Kioto han manifestado que, las personas se asientan donde quieren y no donde deben, por ello, que esta forma de titular un dominio provoca conflictos, ya que no existe un ordenamiento; en la ciudad de Cuenca, existen ejemplos claros de esta problemática por el mal uso de las fracciones y prescripciones. Hay un desorden total.*

**4. ¿Cuáles son los principales desafíos que enfrenta el Registro de la Propiedad en relación con la inscripción de los bienes mostrencos adquiridos por prescripción?**

*El Registro de la Propiedad también debe enfocarse en el control de ciertas prácticas de abuso del derecho, con el objetivo que los cantones se beneficien de un crecimiento ordenado, desde una planificación, porque caso contrario, el Registro de la Propiedad no estaría dando los frutos necesarios. Por ende, al ser una entidad de control, puede revisar actos y contratos en relación a las nuevas leyes y convenciones. Hay que tener en consideración que, en ninguna parte de la ley dice que los jueces tienen la potestad de fraccionar un terreno, ya que aquello no responde al fin social como ellos alegan en las sentencias de prescripción adquisitiva.*

**Unidad Judicial Civil del Cantón Cuenca**

En la presente investigación se solicitó información a la Unidad Judicial Civil del Cantón Cuenca sobre demandas ingresadas de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio sobre bienes mostrencos de los últimos dos años y medio correspondiendo al 2022, 2023, y parte del 2024.

En ese sentido, en el año 2022 ingresaron 28 demandas por Juez, teniendo en consideración que existía en ese momento 24 jueces civiles, como resultado, hubo aproximadamente 672 procesos judiciales de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio de bienes mostrencos.

En el año 2023, se ingresaron 30 demandas por cada juzgado, teniendo en consideración que existían en ese momento 24 jueces civiles, por lo que, existió un aproximado de 720 procesos judiciales de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio sobre bienes mostrencos. Cabe destacar que, en muchos de los casos, hasta en la actualidad no existe sentencia ejecutoriada.

Las cifras de demandas de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio sobre bienes mostrencos han crecido aún más hasta lo que va el año 2024, por cuanto, a corte del mes de agosto se han presentado 38 demandas por Juez. El análisis de los datos expuestos en este apartado se manifiesta en párrafos posteriores.

### **Análisis**

De lo referido por el Registrador del Registro de la Propiedad del Cantón Cuenca, a breve rasgos se evidencia que, no está de acuerdo con la prescripción adquisitiva extraordinaria de bienes mostrencos; sustenta su teoría en que la población cada día tienen un crecimiento desordenado y ocasiona conflictos de inadecuados asentamientos territoriales.

Además, es claro en manifestar que, según su criterio, la normativa actual prohíbe la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio de bienes mostrencos. Por lo que, los

jueces competentes no deberían dar con lugar este tipo de acciones judiciales, además indica que los jueces no tienen potestad de fraccionar un terreno.

También realiza una fuerte crítica a ciertas sentencias de los jueces que justifican la prescripción de bienes mostrencos por el fin social. Debido que considera que el fin social no es dar la titularidad de dominio a una persona, sino que el fin social es verificar el crecimiento ordenado y planificado.

Es importante destacar que, el Registrador en múltiples ocasiones hizo referencia que, en muchos de los casos los abogados alegan que el predio no tiene propietario sin haber realizado una búsqueda exhaustiva, pero sobre todo exacta en el Registro de la Propiedad, con el fin de alegar que es un bien mostrenco y demandar prescripción adquisitiva. El entrevistado justifica esta alegación debido a que él ha identificado estas prácticas que considera como abusos del derecho o entuertos jurídicos.

Por lo tanto, el Registrador de la Propiedad sostiene que no deberían ser declaradas con lugar las acciones judiciales de prescripciones adquisitivas extraordinarias de dominios de bienes mostrencos, por todos los conflictos y el desorden territorial que provocan las mismas.

Por consiguiente, existen dos corrientes de pensamientos críticos, la primera lo conforman los que están de acuerdo con la utilización de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio para titularizar los bienes mostrencos; y la segunda forman aquellos que no están de acuerdo como, por ejemplo, el criterio del Registrador de la Propiedad del Cantón Cuenca.

Es importante destacar que, los datos de las demandas ingresada en los últimos dos años y medio en la Unidad Judicial Civil del Cantón Cuenca que han sido puestos a consideración en líneas anteriores, evidencian un incremento continuo respecto al uso de esta figura jurídica de prescripción para titularizar bienes mostrencos.

En ese sentido, existe un debate jurídico y pragmático sobre la prescripción de bienes mostrencos, por lo que, es una temática interesante y actual que ha sido analizada con cada una de las teorías descritas Ut Supra.

Por último, es importante destacar que se solicitó la opinión de un funcionario municipal del área de avalúos y catastros en referencia a la temática, el cual supo manifestar que es necesario la implementación de un procedimiento especial para la regularización de bienes mostrencos, en el cual el municipio ejerza un rol fundamental.

### **Bienes Mostrencos: entre la prescripción y no prescripción**

Como quedó descrito Ut Supra, existe un debate jurídico generalizado sobre la temática planteada, en el cual se dirime que los bienes mostrencos pueden ser objeto de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, siempre y cuando el bien inmueble no se encuentre dentro del banco de suelos y que no esté declarado de utilidad pública.

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en el artículo 70 señala que los bancos de suelo son: “Los bienes inmuebles municipales de dominio privado que serán administrados por el organismo determinado por éste para determinarlos a los fines de utilidad pública previstos en la ley y en los respectivos planes de uso y gestión de suelo” (Asamblea Nacional LOTUGS, 2016)

Un aspecto esencial que determina el artículo prenombrado es que “los terrenos que formen parte del banco de suelo son imprescriptibles”, además, señala que los Municipios que cuenten con más de cincuenta mil habitantes deben constituir un banco de suelos por obligación.

En el caso del Cantón Cuenca, es una circunscripción que en efecto tiene más de cincuenta mil habitantes, por lo que, existe la Ordenanza de Conformación y Regulación del Banco de Suelo, la cual en su artículo 5 señala las etapas de incorporación de un bien inmueble municipal de dominio privado al banco de suelos. Las etapas son:

1. **Etapas de Información:** la Dirección de Avalúos y Catastros tiene la obligación de remitir trimestralmente el listado de bienes inmuebles de dominio privado que consten en el catastro.
2. **Etapas de Calificación:** la Dirección General de Planificación Territorial recibido el inventario, deberá justificar la utilidad pública del bien inmueble.
3. **Etapas de Inscripción:** se notificará al Registrador de la Propiedad para la inscripción del bien inmueble que ha sido incorporado al banco de suelos (Consejo Municipal del Cantón Cuenca, 2019).

En ese sentido, si una persona demanda prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio de un bien mostrenco que esté incorporado al banco de suelos y de utilidad pública, el Juez de la causa no debe dar con lugar la acción propuesta, por cuanto la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo y la ordenanza escrita, determinan que dichos bienes son imprescriptibles.

Por ende, es obligación del actor probar que el bien no se encuentra incorporado al banco de suelos y que no esté declarado en utilidad pública, esto último de acuerdo con el Manual del Proceso de Expropiación de Bienes Inmuebles, hace referencia a cuando se determina que un bien inmueble es de interés o beneficio público mediante una resolución. Del cual se podrá declarar a su vez la expropiación de dicho bien con previa valoración e indemnización de acuerdo a la ley, esto con el fin de conveniencia para el bien colectivo. (Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, 2014)

La forma en la que se debe probar es con el certificado del Registro de la Propiedad, en el que conste que efectivamente el bien carece de dueño y no se encuentra dentro de los presupuestos legales antes mencionados.

## CONCLUSIONES

La legislación nacional del Ecuador, determina a la propiedad como un derecho, en cada una de sus formas; sin embargo, es importante diferenciar entre un Derecho fundamental a un Derecho real; por cuanto el primero le otorga una protección constitucional, en cambio que el segundo va dirigido específicamente al tecnicismo de la ley pertinente.

Los bienes mostrencos son aquellos bienes inmuebles que no poseen dueño que se encuentre legalmente inscrito en el Registro de la Propiedad, por ende, por disposición de la ley le pertenece al Estado central o algún determinado Gobierno Autónomo Descentralizado, por lo tanto, va depender si está ubicado el predio en una zona rural o zona urbana.

En ese sentido, aquel individuo que se encuentre poseyendo un bien inmueble, con ánimo de señor y dueño y que cumpla con todas las reglas y requisitos que exige la ley, tiene la facultad de demandar prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio. La demanda deberá ser presentada con todas las formalidades descritas en el Código Orgánico General de Procesos.

Sin embargo, si la propiedad es un bien mostrenco es necesario verificar otras cuestiones esenciales, como, por ejemplo, que el bien no se encuentre dentro del banco de suelos y que no ejerza ninguna utilidad pública; por ende, es necesario que la acción judicial sea propuesta de forma objetiva, para que el Juez pueda discernir de manera adecuada y sentenciar conforme a Derecho.

## RECOMENDACIONES

Al momento de demandar prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio de un bien mostrenco, es necesario que el abogado del accionante verifique de forma objetiva y leal que en el Registro de la Propiedad el predio no tenga propietario. Debido que como lo ha manifestado el Registrador, existen casos en los cuales no se solicita el certificado con los datos correctos o específicos.

Es importante que, al ser una demanda que va dirigido en contra del Municipio de Cuenca, dado que es un bien mostrenco ubicado en una zona urbana, éste organismo al momento de su contestación solicite un certificado de historial del bien inmueble objeto del litigio al Registro de la Propiedad, con la finalidad de verificar si en realidad es un bien mostrenco o en su defecto para demostrar que la parte accionante no realizó la búsqueda correcta y probar que si existe un título de dominio a nombre de un particular.

El Registro de la Propiedad con el área correspondiente del Municipio de Cuenca, deben verificar la información correspondiente de cada caso judicial de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio de bienes mostrencos, con la finalidad de evitar y denunciar abusos del derecho.

Para terminar, es necesario que el Municipio de Cuenca, realice programas de regularización de bienes mostrencos, esto con el fin de que los posesionarios no demanden prescripción de dichos predios sin el correcto respeto a la planificación territorial.

## REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

Asamblea Nacional COGEP. (2015). *Código Orgánico General de Procesos*. (9.-V.-2. Última Reforma: Segundo Suplemento del Registro Oficial 554, Ed.) Suplemento del Registro Oficial No. 506 , 22 de Mayo 2015.

Asamblea Nacional Constituyente CRE. (2008). *Constitución*. (3.-V.-2. Última Reforma: Tercer Suplemento del Registro Oficial 568, Ed.) Registro Oficial No. 449 , 20 de Octubre 2008.

Asamblea Nacional CRE. (1929). *Constitución Política de la República*. Asamblea Nacional - Constitución Política de la República del Ecuador.

Asamblea Nacional del Ecuador COOTAD. (2010). *CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN*. (2.-I.-2. Última Reforma: Suplemento del Registro Oficial 525, Ed.) Suplemento del Registro Oficial No. 303 , 19 de Octubre 2010.

Asamblea Nacional LOEPS. (2011). *Ley Orgánica de la Economía Popular y Solidaria*. (2.-I.-2. Última Reforma: Suplemento del Registro Oficial 525, Ed.) Registro Oficial No. 444 , 10 de Mayo 2011.

Asamblea Nacional LOTUGS. (2016). *Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo*. Suplemento del Registro Oficial No. 790, 5 de julio del 2016.

Cabanellas de las Cuevas, G. (1993). *Diccionario Jurídico Elemental*. EDITORIAL HELIASTA S.R.L.

Cabanellas, G. (2006). *Diccionario Jurídico Elemental*. Heliastica.

- Congreso Nacional C.C. (2005). *Código Civil*. (1.-I.-2. Última Reforma: Suplemento del Registro Oficial 517, Ed.) Suplemento del Registro Oficial No. 46 , 24 de Junio 2005.
- Consejo Municipal del Cantón Cuenca. (2019). *Ordenanza de conformación y regulación del banco de suelo del Cantón de Cuenca*. Suplemento del Registro Oficial No. 437 , 27 de febrero 2019.
- Cordero, E., & Aldunate, E. (2008). Evolución histórica del concepto de propiedad. *Revista de estudios histórico-jurídicos*(30), 345-385. doi:<https://dx.doi.org/10.4067/S0716-54552008000100013>
- Derechos intelectuales. (2023). *Derechos intelectuales*. Recuperado el 2024, de <https://www.derechosintelectuales.gob.ec/descargas/>
- Desojo, E. (24 de Octubre de 2021). *Palabrasdelderecho.com*. Obtenido de <https://palabrasdelderecho.com.ar/articulo/3175/Breve-genealogia-del-derecho-de-Propiedad>
- Diccionario panhispánico del español jurídico. (2023). *Bien mostrenco*. Real Academia Española.
- Diccionario panhispánico del español jurídico. (2023). *Derecho Civil*. Real Academia Española.
- Diccionario panhispánico del español jurídico. (2023). *Prescripción Adquisitiva*. Real Academia Española.
- Editorial Etecé. (05 de agosto de 2021). *Concepto de derecho de propiedad*. Obtenido de <https://concepto.de/derecho-de-propiedad/>

Ferrajoli, L. (2007). *Derechos fundamentales*. Trotta.

Herrera, M. (2008). La Sentencia. *Gaceta Laboral*, 14(1), 133-156. Obtenido de

<https://www.redalyc.org/pdf/336/33614106.pdf>

Hinestrosa, F. (2005). *Apuntes de Derecho Romano: Bienes*. Universidad Externado de Colombia.

Juicio No: 17711-2013-0445, No: 17711-2013-0445 (Corte Nacional de Justicia 12 de Enero de 2015).

Kanov, A. (2003). La propiedad estatal y el desarrollo económico: presente y futuro. *Revista Aportes*, VIII(023), 89-100. Obtenido de

<https://www.redalyc.org/pdf/376/37602307.pdf>

Larrea, J. (1998). *Manual Elemental de Derecho Civil del Ecuador* (Vol. III). Quito: CEP.

Ludueña, J. (1 de Febrero de 2022). *Economipedia.com*. Obtenido de

<https://economipedia.com/definiciones/bien-mostrenco.html>

Masapanta, C. (2022). Multidimensionalidad del Derecho a la Propiedad en el

Constitucionalismo Ecuatoriano. *Universidad Espíritu Santo - UEES*, 2(1), 74-90.

Obtenido de <https://revistas.uees.edu.ec/index.php/rjuees/article/view/944/702>

Mosquera, M., & Jara, F. (2020). El proceso de sucesión en el Código Civil Ecuatoriano.

*UNIANDES EPISTEME*, 7(Nro. Especial), 666-675. Obtenido de

<https://revista.uniandes.edu.ec/ojs/index.php/EPISTEME/article/view/2109>

Pacto de San José. (1969). *Convención Americana de Derechos Humanos*. Gaceta Oficial No. 9460 del 11 de febrero de 1978.

- Pérez, J. (2016). CONCEPTUALIZACIÓN DE LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD EN EL DERECHO ESPAÑOL Y COLOMBIANO. *Revista Jurídica Mario Alario D'Filippo*, VIII(16), 176-191. Obtenido de [https://revistas.unicartagena.edu.co/index.php/marioalariodfilippo/article/view/1538/pdf\\_25](https://revistas.unicartagena.edu.co/index.php/marioalariodfilippo/article/view/1538/pdf_25)
- Porto, J., & Merino, M. (2022). *Definición.de*. Obtenido de <https://definicion.de/propiedad/>
- Proceso N°: 01333-2016-07225, 01333-2016-07225 (Unidad Judicial Civil de Cuenca 13 de Febrero de 2017).
- Real Academia Española. (2024). Diccionario de lengua española. *23ª edición*. Obtenido de <https://dle.rae.es>
- Sánchez, C., & Barrios, F. (2009). EL DOMINIO ESTATAL. *Vniversitas*(119), 113-136. Obtenido de <https://revistas.javeriana.edu.co/index.php/vnijuri/article/view/14489/11688>
- Sánchez, J. (1 de Septiembre de 2020). *Economipedia.com*. Obtenido de <https://economipedia.com/definiciones/propiedad-privada.html>
- Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público. (2014). *Manual del Proceso de Expropiación de Bienes Inmuebles* (Vol. 1.0).
- Solar, C. (2013). *Explicaciones de Derecho Civil chileno y comparado*. Santiago: Editorial Jurídica de Chile.

Vanestrallen, H. (2004). Bienes de titularidad pública: patrimoniales y de dominio público.

Una aproximación al sistema español. *Estud. Socio-Juríd*, 6(1), 211-262. Obtenido de

<http://www.scielo.org.co/pdf/esju/v6n1/v6n1a07.pdf>

Zúñiga, C. (2017). EL DERECHO A LA PROPIEDAD DESDE SU FUNCIÓN SOCIAL EN

LA CONSTITUCIÓN ECUATORIANA DE 1929. *REVISTA ECUATORIANA DE*

*CIENCIAS SOCIALES Y JURÍDICAS*, 1(2), 125-149. Obtenido de

<https://revistasojs.utn.edu.ec/index.php/recsyj/article/view/563/479>

## **ANEXOS**



**Daniela Carolina Chávez Huanga** portador(a) de la cédula de ciudadanía N° **0107411985**. En calidad de autor/a y titular de los derechos patrimoniales del trabajo de titulación **“Análisis jurídico de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio de los bienes mostrencos en el Cantón Cuenca, periodo 2022-2023.”** 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, **07 de noviembre de 2024**

F: \_\_\_\_\_

  
**Daniela Carolina Chávez Huanga**

**C.I. 0107411985**