



UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE CUENCA

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CUENCA

Comunidad Educativa al Servicio del Pueblo

UNIDAD ACADÉMICA CIENCIAS SOCIALES

CARRERA DE DERECHO

**EFECTOS JURÍDICOS POR FALTA DE NORMATIVA
PARA LA LEGALIZACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS
URBANOS DEL CANTÓN BIBLIÁN.**

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

AUTOR: JENNIFFER SAMANTA CALLE CABRERA

ANA SOFÍA HUGO MONTERO

DIRECTOR: ABG. ANA FABIOLA ZAMORA VÁZQUEZ, MGS

AZOGUES – ECUADOR

2023

DIOS, PATRIA, CULTURA Y DESARROLLO



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CUENCA

Comunidad Educativa al Servicio del Pueblo

UNIDAD ACADÉMICA CIENCIAS SOCIALES

CARRERA DE DERECHO

EFFECTOS JURÍDICOS POR FALTA DE NORMATIVA PARA LA
LEGALIZACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS URBANOS DEL
CANTÓN BIBLIÁN.

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

AUTOR: JENNIFFER SAMANTA CALLE CABRERA

ANA SOFÍA HUGO MONTERO

DIRECTOR: ABG. ANA FABIOLA ZAMORA VÁZQUEZ, MGS

AZOGUES - ECUADOR

2023

DIOS, PATRIA, CULTURA Y DESARROLLO

Declaratoria de Autoría y Responsabilidad

Jennifer Samanta Calle Cabrera portadora de la cédula de ciudadanía N° 0302043179. Declaro ser el autor de la obra: "Efectos jurídicos por falta de normativa para la legalización de bienes mostrencos urbanos del Cantón Biblián.", 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.

Azogues, 10 de marzo de 2023

F: 
Jennifer Samanta Calle Cabrera
C.I. 0302043179



Declaratoria de Autoría y Responsabilidad

Ana Sofía Hugo Montero portadora de la cédula de ciudadanía N° 0302848056. Declaro ser el autor de la obra: **“Efectos jurídicos por falta de normativa para la legalización de bienes mostrencos urbanos del Cantón Biblián.”**, 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.

Azogues, 10 de marzo de 2023

F: 

Ana Sofía Hugo Montero

C.I. 0302848056

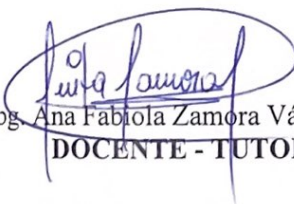
ABG. ANA ZAMORA VÁZQUEZ
DOCENTE DE LA CARRERA DE DERECHO DE LA UNIVERSIDAD
CATÓLICA DE CUENCA
SEDE AZOGUES

INFORMA:

Que, estudiantes **JENNIFFER SAMANTA CALLE CABRERA** y **ANA SOFÍA HUGO MONTERO** han realizado su trabajo de investigación **“EFECTOS JURÍDICOS POR LA FALTA DE NORMATIVA PARA LA LEGALIZACIÓN DE BIENES MOSTRENCO URBANOS DEL CANTÓN BIBLIÁN”**, previa la obtención del título de Abogados de los Tribunales de Justicia.

En virtud de lo expuesto, se aprueba el trabajo de investigación con la calificación de 40/40, para que se proceda con el trámite pertinente.

Atentamente,


Abg. Ana Fabiola Zamora Vázquez
DOCENTE - TUTOR

AGRADECIMIENTO

Quiero agradecer a mis padres nada hubiera sido posible sin el esfuerzo de ustedes, en especial a ti mami, en los momentos difíciles fuiste mi fortaleza y la razón para seguir adelante. Desde pequeña me demostraron fuerza y valentía para enfrentar cualquier situación es por eso que solo me queda decirles gracias.

A mi amado esposo que en ningún momento me dejaste sola, gracias por acompañarme en las largas noche en donde quería ya rendirme, pero nunca lo dejaste. Me enseñaste que nada en la vida es fácil pero que nada es imposible.

Mami Mariana y Papi Romo desde que tengo memoria me enseñaron valores y respeto, me enseñaron que todo lo que me proponga lo puedo hacer una realidad. Gracias por creer en mí, puedo decir que cumplí uno de mis sueños.

Ñaña siempre he dicho que desde el día que naciste fuiste la luz en mi vida eres la razón de mi deseo de superarme para ser el mejor ejemplo a seguir.

JENNIFFER S. CALLE CABRERA

AGRADECIMIENTO

¿Comencé, llegué?... o inicio otro camino. De cualquier manera, desde que partí, niña, inicie el aprendizaje, hoy he llegado a lo que más aspiraba, sin embargo, las inquietudes, el espíritu me dice que el camino todavía es largo. Habiendo llegado a este momento de mi vida no camine sola, me acompañaron muchas personas: mis padres, mis abuelos y demás familiares con todos ellos estoy y espero que me sigan acompañando.

Este trabajo intelectual lo entrego como si fuera mi primer paso a todos a quienes me han dado su contribución, afecto, exigencia, ninguno es especial, todos me han apoyado.

GRACIAS....

ANA SOFÍA HUGO MONTERO

RESUMEN

En la presente investigación se determinó los derechos constitucionales vulnerados ante la falta de normativa para la legalización de bienes mostrencos en el área urbana del cantón Biblián. La investigación se realizó con la aplicación del método dogmático-jurídico y el analítico – sintético mismos que permitieron el cumplimiento de los tres objetivos específicos. Las técnicas que fueron utilizadas fueron la revisión de fichas bibliográficas y de igual forma se procedió a estudiar un caso emblemático.

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados se encuentra vulnerando el derecho a la vivienda, a la propiedad, a la vida digna y a la seguridad jurídica, establecidos en la constitución, la institución antes mencionada tiene la obligación de regular los bienes mostrencos urbanos dentro del cantón mediante una ordenanza con el objetivo de regular la legalización de dichos bienes. Con la ordenanza se pudo evitar la vulneración de los derechos constitucionales antes mencionado a aquellas personas que están en posesión de los bienes sin título justo.

Palabras clave: vulneración, derechos, bienes, mostrencos, Biblián, ordenanza

ABSTRACT

This investigation determined the constitutional rights violated by the lack of regulations for legalizing unclaimed property in the urban area in Biblián canton. The research applied the dogmatic-legal and analytical-synthetic methods to accomplish the three specific objectives. The techniques used were the review of bibliographic files and the study of an emblematic case.

The Decentralized Autonomous Governments are violating the right to housing, property, dignified life, and legal security established in the constitution; the institution above-mentioned should control unregulated urban property within the canton through an ordinance to rule the legalization of such property. With the ordinance, it was possible to avoid violating the aforementioned constitutional rights of those persons with property without legal title.

Keywords: infringement, rights, property, unclaimed property, Biblián, ordinance

ÍNDICE DE CONTENIDO

AGRADECIMIENTO.....	i
AGRADECIMIENTO.....	ii
RESUMEN.....	iii
ABSTRACT.....	iiii
ÍNDICE DE CONTENIDO.....	v
INTRODUCCIÓN.....	1
METODOLOGÍA.....	3
DESARROLLO.....	4
<i>Antecedentes de los bienes mostrencos.....</i>	4
<i>Conceptualización.....</i>	4
<i>Obligación e importancia de contar con ordenanza de bienes mostrencos urbanos.....</i>	7
<i>Derecho a la propiedad, derecho a la vida digna (vivienda), seguridad jurídica y su vulneración por falta de legalización de ordenanza de bienes mostrencos.....</i>	8
<i>Análisis de normativa de bienes mostrencos: COOTAD.....</i>	11
<i>Localización de áreas urbanas del cantón Biblián que deben estar legalizados los bienes mostrencos.....</i>	14
<i>Análisis de casos en el cantón Biblián.....</i>	17
<i>Caso Nro. 1: Jerusalén.....</i>	19
<i>Caso Nro. 2: Jerusalén.....</i>	20
<i>Caso Nro. 3: Jerusalén.....</i>	21
<i>Caso Nro. 4: Jerusalén.....</i>	21
<i>Caso Nro. 5: Jerusalén.....</i>	22
CONCLUSIONES.....	23
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	25

INTRODUCCIÓN

La presente investigación hace referencia a los efectos jurídicos por falta de normativa para la legalización de los bienes mostrencos urbanos del cantón Biblián como efecto de la vulneración de los derechos constitucionales para la legalización de los bienes mostrencos en las parroquias urbanas de Jerusalén, Turupamba, Nazón y Sageo, la población del cantón según la última actualización del PDOT 2020-2030 es de 23741 habitantes (2021, p.16).

Existen varios vacíos legales en cuanto el ¿Por qué la falta de normativa para la legalización de los bienes mostrencos en el área urbana del cantón Biblián está vulnerando derechos constitucionales? es por ello que se cree que el GAD Municipal de Biblián está vulnerando derechos constitucionales tales como: derecho a la vivienda, derecho a la propiedad, derecho a la vida digna y a la seguridad jurídica, la institución antes mencionada tiene la obligación de regular los bienes mostrencos urbanos dentro del cantón mediante una ordenanza con el objetivo de que se pueda legalizar dichos bienes. Con la ordenanza se evita la vulneración de los derechos constitucionales antes mencionado a aquellas personas que están en posesión de los bienes sin título justo.

La característica principal de este problema es la violación de los derechos constitucionales como el derecho de propiedad, a la vida digna y a la seguridad jurídica de las personas por la falta de normativa en cuanto a la regularización de los bienes mostrencos en las áreas urbanas.

Para analizar esta problemática es necesario mencionar sus causas una de ellas es la falta de ordenanza en el cantón Biblián de manera que es el único cantón en no emitir una ordenanza para la regularización de los bienes mostrencos en las áreas urbanas como lo dispone la Constitución de la República del Ecuador en el art. 264 y el Código Orgánico de Organización Territorial también conocido como COOTAD en su artículo 57 en donde se otorga a los GAD Municipales el ejercicio normativo para expedición de ordenanzas cantonales, dejando a potestad de aquellos municipios la regularización de los bienes mostrencos dentro de cada cantón.

La presente investigación tiene como objetivo determinar qué derechos constitucionales se vulneran por la falta de normativa para la legalización de bienes mostrencos en el área urbana del cantón Biblián. A pesar de que estos predios no constan con un justo título hay personas en posesión de aquellos bienes inmuebles que buscan legalizar el bien en su beneficio, pero no lo pueden hacer porque no hay una ordenanza que lo regule.

En primer lugar, en la presente investigación se hablará sobre la obligación que tienen los Gobiernos Autónomos Descentralizados, de acuerdo a lo determinado en el COOTAD para creación ordenanzas cantonales sobre los bienes mostrencos en las áreas urbanas en este caso cantón Biblián.

Además, se mencionará sobre aquellos derechos constitucionales que fueron vulnerados por la falta de normativa para la legalización de bienes mostrencos. Finalmente, se procederá analizar los casos de aquellas personas que poseen bienes inmuebles en las áreas urbanas y no puedan legalizarlo por falta de una ordenanza sobre los bienes mostrencos en los Gobiernos Autónomos Descentralizados del cantón Biblián.

METODOLOGÍA

Esta investigación se realizó con la aplicación de los siguientes métodos: se tomó en cuenta el dogmático-jurídico para el objetivo número uno y dos, este método permitió la revisión de la parte positiva del derecho. Además, se utilizó el método analítico – sintético para el objetivo número tres, mismo que consistió en desmembrar información para reconstruirla en forma de síntesis. Las técnicas que se utilizó fue la revisión de fichas bibliográficas, de igual forma se procedió a estudiar casos emblemáticos.

La presente investigación tuvo un enfoque cualitativo porque se determinó los derechos constitucionales que se están vulnerando por la falta de normativa para la legalización de bienes mostrencos en el área urbana del cantón Biblián. Al mismo tiempo se dio a conocer las obligaciones de los Concejos Municipales mediante la revisión de doctrina y leyes. A la vez teniendo un alcance Descriptivo en cuanto al problema existente por la falta de normativa para la legalización de bienes mostrencos en el área urbana del cantón Biblián y la vulneración de los derechos constitucionales como es el derecho a la propiedad, vivienda, la vida digna y la seguridad jurídica de la persona.

DESARROLLO

Antecedentes de los bienes mostrencos

La institución de los bienes mostrencos no es nueva ni reciente, esta institución ha existido desde los tiempos primitivos hasta la actualidad. El ser humano desde ese entonces ha venido desarrollando soluciones porque según dicho pensamiento cualquier bien o animal que no tenga documentación no significa que no tiene dueño. Un claro ejemplo da el autor Lacruz Mantecón (2011) en donde manifiesta que, en la época del feudalismo, los señores feudales tenían el pensamiento que al existir un bien inmueble o mueble que no tuviera un titular no significa que no existiría una persona a cargo de dicho bien.

La edad media es una época importante en donde se podía observar ya el inicio de las problemáticas relacionadas a bienes sin título justo. La autora Gayubas (2022) manifiesta cómo funcionaban las tierras en la época XI-XIII “Por un lado, los siervos estaban atados a una tierra que no poseían y debían pagar rentas a un señor. (...) Los campesinos libres tenían sus propias tierras, pero podrían estar obligados a pagar tasas o tributos”

De igual forma como menciona el autor Moreno (2015) los “bienes mostrencos en cuanto a su aplicación normativa en la Latinoamérica sigue una orientación napoleónica” el autor considera los bienes mostrencos como aquel bien inmueble o raíces que carecen de un título justo o sean bienes de vacantes o sean abandonados por razones de no poder legalizar.

Conceptualización

El Código Civil (2005) en el artículo 583 nos da una clara definición en qué consiste un bien dentro del derecho, se puede deducir que un bien mostrenco es considerado como una cosa corporal porque en primer lugar es real, en segundo lugar, puede ser percibido por los sentidos y por último se puede hacer uso del mismo de varias formas. Así nos manifiesta el artículo 583:

Los bienes consisten en cosas corporales o incorporeales. Las partes corporales son las que tienen un ser real y pueden ser percibidas por los sentidos, como una casa, un libro. Incorporeales las que consisten en meros derechos, como los créditos, y las servidumbres activas.

El bien mostrenco como manifestado anteriormente pertenece a la categoría de bien corporal. Los poseedores del bien mostrenco generalmente hacen uso de aquel bien mediante la realización de mejoras. En algunos casos utilizan el bien para realizar labores agrícolas para su sobrevivencia o incluso construyen asentamientos humanos.

De acuerdo a la siguiente definición nos da a conocer que es una ordenanza dentro del ámbito jurídico. Las ordenanzas son sumamente importantes dentro de los GAD Municipales porque mediante las ordenanzas los Concejos Municipales regulan sus deberes y atribuciones otorgadas por la Constitución para el desarrollo progresivo del cantón.

Las Ordenanzas son leyes, normas y resoluciones locales, emanadas por parte del Concejo Municipal o ayuntamiento del territorio gobernado por una Alcaldía que regula la organización, administración o prestación de los servicios públicos, el cumplimiento de las funciones generales o específicas del municipio, y el establecimiento de limitaciones y modalidades a la propiedad privada. (Euroinnova, 2022)

Las ordenanzas por general son proyectos de ley propuestas por un concejal o incluso por el mismo alcalde que pertenece al concejo municipal para solventar necesidades del cantón. Las ordenanzas no sólo se emiten para solventar las necesidades, pero también para regular todas las actividades que se realizan dentro del cantón.

De acuerdo al Real Academia Española (2021) establece la posesión como aquel “Acto de poseer o tener una cosa corporal con ánimo de conservarla para sí o para otro”. Además, podemos manifestar que la posesión es el poder que tiene una persona sobre

un bien mueble o inmueble o sobre un derecho que realiza actos materiales que sea inherente sobre aquel bien o derecho establecido como posesión.

Un bien mostrenco es aquel como ya antes manifestado que no tiene dueño conocido y tampoco tiene título justo. Lo único que dicho bien puede tener es un poseedor o poseedora que esté realizando actos de posesión del bien de forma ininterrumpida, pacífica y con ánimos de señor y dueño. De forma ininterrumpida quiere decir que ha venido haciendo uso del bien durante varios años sin que en ningún momento haya sido obstruido de la posesión por una autoridad o pretendido despojar de la posesión por parte de una autoridad competente.

El uso del bien de forma pacífica quiere decir que no ha tenido que utilizar ningún tipo de fuerza (moral o física) para hacer uso del bien. De igual forma tiene que hacer uso de aquel bien con ánimo de señor y dueño así lo manifiesta el autor Almeida (2014), esto quiere decir que no conoce que el bien tiene dueño y es por eso que actúa como si fuera propio.

Respecto a los bienes mostrencos tenemos varias definiciones de diferentes autores, un bien mostrenco es un bien corporal que no tiene un dueño conocido porque carece de un título justo (escritura). Por lo tanto, ese bien por el mismo hecho que no le pertenece a ninguna persona queda bajo dominio del Estado y es este quien tiene que regular a través de ordenanzas la legalización de dicho bien. La primera definición nos aclara que los bienes mostrencos son “Los que no tienen dueño conocido” (Guillermo Cabanellas de las Cuevas, 2011, p.247).

De igual forma, la autora Ligia Baquero (2016) da a conocer de donde nace el término “mostrencos” que ha tenido una gran influencia para las actuales definiciones.

El término Mostrenco nació a partir del Código Napolitano e involucra el principio de aquellos bienes vacantes y sin dueño conocido, pertenecen al Estado, de esta manera se puede evidenciar que los bienes mostrencos se instauran en un limbo jurídico entre la ausencia de un propietario definido y la propiedad sobre estos por parte del estado. (p.12)

Como se puede evidenciar término mostrenco no es nuevo, pero se data atrás hasta el código napolitano de 1804, dándonos una clara definición. Hasta la actualidad esta definición es utilizada a nivel internacional y en especial dentro del Ecuador. La legislación ecuatoriana se basada en el código napolitano es por eso que podemos evidenciar que se utiliza una similar definición en el Código Orgánico de Organización Territorial.

Obligación e importancia de contar con ordenanza de bienes mostrencos urbanos.

El Estado ecuatoriano tiene un sistema político descentralizado, otorgando la potestad a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales a regularizar el desarrollo del suelo urbano de cada cantón. La institución antes mencionada regulariza el suelo mediante la expedición de ordenanzas, así lo nos da a entender el autor Fernandes (2011) estableciendo lo siguiente:

La responsabilidad de formular y promover políticas de regularización está directamente vinculada a la cuestión de quién tiene el poder para regular el desarrollo de suelos urbanos. En países más centralizados, como Perú y México, son los gobiernos nacionales los que tienden a encargarse de las políticas de regularización; en países más descentralizados, como Brasil, por ejemplo, los gobiernos locales han desempeñado un papel de liderazgo. (p.23)

Los Concejos Municipales de cada GAD cantonal tiene la obligación de emitir ordenanzas para regular lo que está bajo sus atribuciones. Esta facultad otorga la Constitución de la República del Ecuador mediante el artículo 264, conjuntamente con el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en adelante llamado COOTAD, en disposición del artículo 56 y 57. Dentro del mismo en el artículo 481 inciso quinto dispone que los consejos municipales son los encargados de regular todos los bienes que carecen de un título justo, también llamados bienes mostrencos.

Los miembros del Concejo Municipal son representantes del pueblo elegidos para que velen por las necesidades y derechos de la ciudadanía. Al no emitir una ordenanza para la regularización de los bienes antes mencionados el Concejo Municipal no está

cumpliendo con su deber, yéndose contra disposiciones claras. Sin la ordenanza deja a los bienes mostrencos en las áreas urbanas en un limbo jurídico, vulnerando los derechos de las personas que quieren legalizar.

La razón por la que no pueden legalizar es porque carecen de la ordenanza. La ordenanza debe contener todos los requisitos y solemnidades para que un bien mostrenco pase a tener un título justo. El cantón Biblián es el único dentro de la provincia del Cañar que no cuenta con dicha ordenanza, dejando a los posecionarios indefensos. Las personas que están en posesión de un bien mostrenco en el área urbana son indefensas porque no hay otra forma de poder legalizar, la ley es clara que solo se puede hacer mediante una ordenanza emitida por el GAD cantonal de donde pertenece el bien.

Al existir varias áreas urbanas que no tengan una ordenanza sobre los bienes mostrencos en los diferentes sectores por la falta de normativa crea la obligación de los Concejos Municipales acogerse y cumplir con la facultad que otorga la norma suprema. Asimismo, el autor Baquero (2016) habla sobre “la importancia de la creación de ordenanzas en los sectores urbanos para la igualdad de oportunidades para que las personas tengan participación y apropiación de los bienes mostrencos”.

Derecho a la propiedad, derecho a la vida digna (vivienda), seguridad jurídica y su vulneración por falta de legalización de ordenanza de bienes mostrencos.

La Constitución de la República del Ecuador del 2008 es garantista de varios derechos, entre ellos el derecho a una vida digna, así nos manifiesta el artículo 30 que manifiesta lo siguiente “Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica”.

La vida digna no es solo un derecho fundamental reconocido en la propia Constitución de la República del Ecuador como visto anteriormente, sino también consta en la Declaración Universal de Derechos Humanos. En el artículo 25 de ibidem nos menciona lo siguiente “Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le

asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda”

El GAD Municipal del cantón Biblián al no tener una ordenanza para regular los bienes mostrencos en las áreas urbanas del cantón está vulnerando el derecho a una vida digna. Las personas que están en posesión de un bien mostrenco en el área urbana no pueden legalizar por la falta de normativa antes mencionada. Estas personas no pueden tener una vida completamente digna porque si el bien no tiene un título justo y no consta bajo el nombre de estas personas nunca podrán acceder a una vivienda.

El derecho a una vivienda adecuada debe cumplir con varios requisitos así lo establece el Comité De Las Naciones Unidas de derechos económicos, sociales y culturales en la Observación General N°4 del Comité (1991) y en la Observación General N°7 (1997). Estos requisitos son los siguiente:

La protección contra el desalojo forzoso y la destrucción y demolición arbitrarias del hogar; El derecho de ser libre de injerencias arbitrarias en el hogar, la privacidad y la familia; y El derecho de elegir la residencia y determinar dónde vivir y el derecho a la libertad de circulación. La seguridad de la tenencia; La restitución de la vivienda, la tierra y el patrimonio; El acceso no discriminatorio y en igualdad de condiciones a una vivienda adecuada; La participación en la adopción de decisiones vinculadas con la vivienda en el plano nacional y en la comunidad. (ONU, 2009, p.3)

Una persona que está en posesión de un bien mostrenco dentro de las áreas urbanas del cantón Biblián no cumple con los requisitos antes mencionados, en especial con el primero. Para que una vivienda esté legalizada debe contar con tres documentos fundamentales, primero debe sacar una línea de fábrica, después debe aprobar los planos y por último debe sacar un permiso de construcción.

Según el GAD Municipal del cantón Biblián para que pueda realizar el trámite correspondiente para la obtención de los tres documentos antes mencionados debe adjuntar la escritura pública debidamente inscrita en el registro de la propiedad. Es en

este momento donde surge el problema porque un bien mostrenco no tiene una escritura pública.

De igual forma garantiza el derecho a la propiedad manifestando lo siguiente:

Se reconoce y garantizará a las personas: “(...) 26. El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas”. (Constitución de la República del Ecuador, 2008, art. 66.26)

El derecho a la propiedad reconocido también por nuestra Norma Suprema y en la Declaración de los Derechos Humanos como uno de los derechos principales que no debe ser vulnerado ya que conduce a la violación de una vivienda adecuada y elimina todo tipo de discriminación racial, de este modo, el derecho a la propiedad tiene como finalidad proteger y asegurar así no sean dueños para que tengan una vida digna y puedan vivir en paz, por ello en cuanto a la falta de ordenanza en los Gobiernos Autónomos Descentralizados se está dando la vulneración del derecho por la falta de legalización de bienes Mostrencos en las áreas urbanas.

Además, el derecho a la propiedad es considerado algo esencial en la vida del ser humano como cita el autor Barsi (2017) “La propiedad es el núcleo esencial de un ordenamiento jurídico, dado que ofrece estabilidad y seguridad jurídica, permitiendo una sana convivencia entre los hombres, identificando y protegiendo los bienes de cada cual y de cada quien”.

Es preciso tener presente el pensamiento del autor Jarama. A (2019) sobre “el modo de adquirir el dominio de bienes inmuebles urbanos que nunca han tenido un título de propiedad”. La propiedad de los bienes mencionados por mandato de la ley al pertenecer al Estado puede ser adquiridos en cualquier lugar de nuestro país mediante la prescripción extraordinaria; de forma alternativa los bienes sin título de propiedad podrán ser adquiridos mediante la adjudicación siempre y cuando el lugar en donde estén ubicados tenga una ordenanza municipal que permitan adjudicar bienes mostrencos.

Igualmente, garantiza el derecho a la seguridad jurídica manifestando lo siguiente: “El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes” (Constitución de la República del Ecuador, 2008, art. 82).

La seguridad jurídica es un derecho que implica que la Constitución garantiza a todas las personas una plena certeza y conocimiento de las posibles consecuencias jurídicas, por su accionar positivo, así como por cualquier omisión a un mandato expreso, todo esto, en relación a lo que establece el ordenamiento jurídico ecuatoriano. (Sentencia No. 067-14-SEP-CC, 2014)

De igual forma, el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador del 2008 da la potestad y atribuciones a los GAD Municipales manifestando lo siguiente: “Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: (...) 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”.

De acuerdo a lo expuesto anteriormente, la Constitución otorga a los GAD Municipales potestades y atribuciones para poder desarrollar sus funciones correctamente y al mismo tiempo garantizando los derechos de los ciudadanos. Es importante estas potestades y atribuciones porque los Municipios son autónomos al gobierno central, es por eso que necesita tener funciones propias por el desarrollo progresivo de cada cantón.

Análisis de normativa de bienes mostrencos: COOTAD

El Código Orgánico Organización Territorial, Autonomía y Descentralizado en adelante COOTAD, tiene la obligación de controlar el ordenamiento jurídico, económico e igualdad de trato con la finalidad de la establecer las autonomías públicas, que determina a los Gobiernos Autónomos Descentralizados quienes se encargan de promover el desarrollo del bienestar de la población y territorial de la humanidad para favorecer en cuanto a la legalización de predios urbanos como en el cantón Biblián.

El artículo 55 de la ley en análisis nos establece las competencias exclusivas de los GAD Municipales manifestando en el literal b) “Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”. Con esta disposición el COOTAD establece que el municipio es el órgano competente para regular el uso y ocupación del suelo. Con esta competencia el concejo municipal puede emitir las ordenanzas que sean necesarias para el control del uso y ocupación. Dentro del control del uso y ocupación del suelo tenemos a los predios, tienen que controlar la ocupación, si es apto para una vivienda, los retiros entre otras cosas. Si un bien mostrenco no tiene título justo no se podrá controlar la ocupación de aquello.

De este modo el artículo 4 ibidem, expresa sobre aquellos fines que tiene el Gobierno Autónomo Descentralizado con sus respectivos requisitos territoriales en literal f) “La obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias”. Por otra parte, el artículo 57 de la norma en análisis dispone como “Atribuciones del Concejo Municipal, en el literal a) “el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones”.

El COOTAD (2010) nos establece la clasificación de los bienes en el artículo 415, manifestando lo siguiente:

Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

El bien mostrenco entraría a la clasificación de bienes de dominio público con la subclasificación de bienes de uso público. Es de dominio público porque más adelante veremos que el COOTAD manifiesta que todo bien con dueño desconocido será de propiedad del estado. No es un bien afectado al servicio público porque esto solo se da por expropiación y en este caso no hay expropiación.

Igualmente, el artículo 419 del COOTAD (2010) en relación aquellos bienes que son de dominio privado establecen “Bienes de dominio privado que 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 (...). c) Los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales”

El artículo 426 ibidem contempla sobre aquellos bienes que pertenecen al dominio privado conjuntamente con el inventario en el que se encuentran perjudicados al servicio público. “Cada gobierno autónomo descentralizado llevará un inventario actualizado de todos los bienes valorizados del dominio privado y de los afectados al servicio público que sean susceptibles de valorización. Los catastros de estos bienes se actualizarán anualmente” (2010).

Por lo tanto, en el artículo 481, inciso cuarto, considera todos los bienes inmuebles como bienes que poseen un título justo. “Para efecto del presente artículo se entienden bienes 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” (Código Orgánico de Organización Territorial, 2010).

Una vez establecido los artículos del Código Orgánico de Organización Territorial se determinó que son los GADs Municipales los encargados de emitir la normativa para la legalización de bienes mostrencos, dicha normativa deberá ser emitida a través de ordenanzas aprobadas por el ilustre concejo municipal.

De acuerdo a esta definición nos da a conocer que es una ordenanza dentro del ámbito jurídico. Las ordenanzas son sumamente importantes dentro de los GAD Municipales porque mediante las ordenanzas los Concejos Municipales regulan sus potestades y atribuciones otorgadas por la Constitución para el desarrollo progresivo del cantón.

Localización de áreas urbanas del cantón Biblián que deben estar legalizados los bienes mostrencos

Dentro del territorio ecuatoriano existe una clasificación para los diferentes tipos de suelos, dicha clasificación se divide en dos: suelos urbanos y suelos rurales. La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo del Ecuador (2016), a continuación, LOOTUGS, define que es un suelo urbano manifestando lo siguiente:

El suelo urbano es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural. (art.18)

Con lo que dispone la LOOTUGS se puede entender que los suelos urbanos por lo general están ubicados en el centro de cada cantón. Igualmente hay la posibilidad de que haya más de un suelo urbano dentro de un cantón, como es el caso de Biblián. El cantón Biblián no posee una sola área urbana sino cinco centros urbanos, esto se da porque todas estas áreas cuentan con todos los requisitos requeridos por la ley para que un área sea considerada urbana.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, en adelante PDOT, realizado en el año 2020 por el GAD Municipal nos hace referencia a la organización territorial dentro del cantón. Según el informe antes mencionado hay cinco centros urbanos dentro del cantón: la cabecera cantonal Biblián, parroquia Nazón, parroquia Turupamba, parroquia Sageo y parroquia Jerusalén.

El centro urbano de Biblián es la cabecera del cantón, según el PDOT (2020) cuenta con una superficie de aproximadamente de 380,06 ha., dentro del cual se encuentra ubicado en la zona interandina del Ecuador al Norte de la hoya del Paute. Tiene una altitud de 2608 msnm con las siguientes coordenadas UTM-17S: 734860,058; 9699704,59. Cuenta con una población de aproximadamente 5.493 habitantes con una densidad poblacional de 14,45 Hab/ha según el último censo del INEC del año 2010.

El centro urbano de la parroquia de Nazón tiene una extensión territorial de 31,84 ha, ubicado en una altitud de 2680 msnm con las siguientes coordenadas UTM-17S: 732341,39; 9701019,99. Tiene una población de 349 habitantes y una densidad de 10,96 Hab/ha. Esta información fue proporcionada por el PDOT (2020).

Tomando en cuenta al PDOT (2020) el centro urbano de la parroquia rural de San Francisco de Sageo cuenta con una extensión de 19,18 ha., ubicada en una altitud de 2915 msnm con coordenadas UTM-17S: 736455,19; 9698889,96. Tiene una población de 208 habitantes y una densidad de 10,85 Hab/ha.

En la parroquia rural de Turupamba el centro urbano según el PDOT (2020) tiene una extensión de 82,26 ha. Mantiene una población de 167 habitantes y una densidad poblacional de 2,03 Hab/ha. Ubicado a una altitud de 2978 msnm con las siguientes coordenadas UTM- 17S: 731949; 9698370,90.

El área urbana de la parroquia de Jerusalén según el PDOT (2020) tiene una extensión territorial de 46,47 ha. contando con una población de 245 habitantes y una densidad poblacional de 5,27 Hab/ha. La ubicación de la parroquia es a una altitud de 2955 msnm y con las siguientes coordenadas UTM-17S: 729906,51; 9702044,57.

A continuación, podemos observar en el mapa de la limitación del cantón Biblián en donde está ubicada cada centro urbano y sus limitaciones.

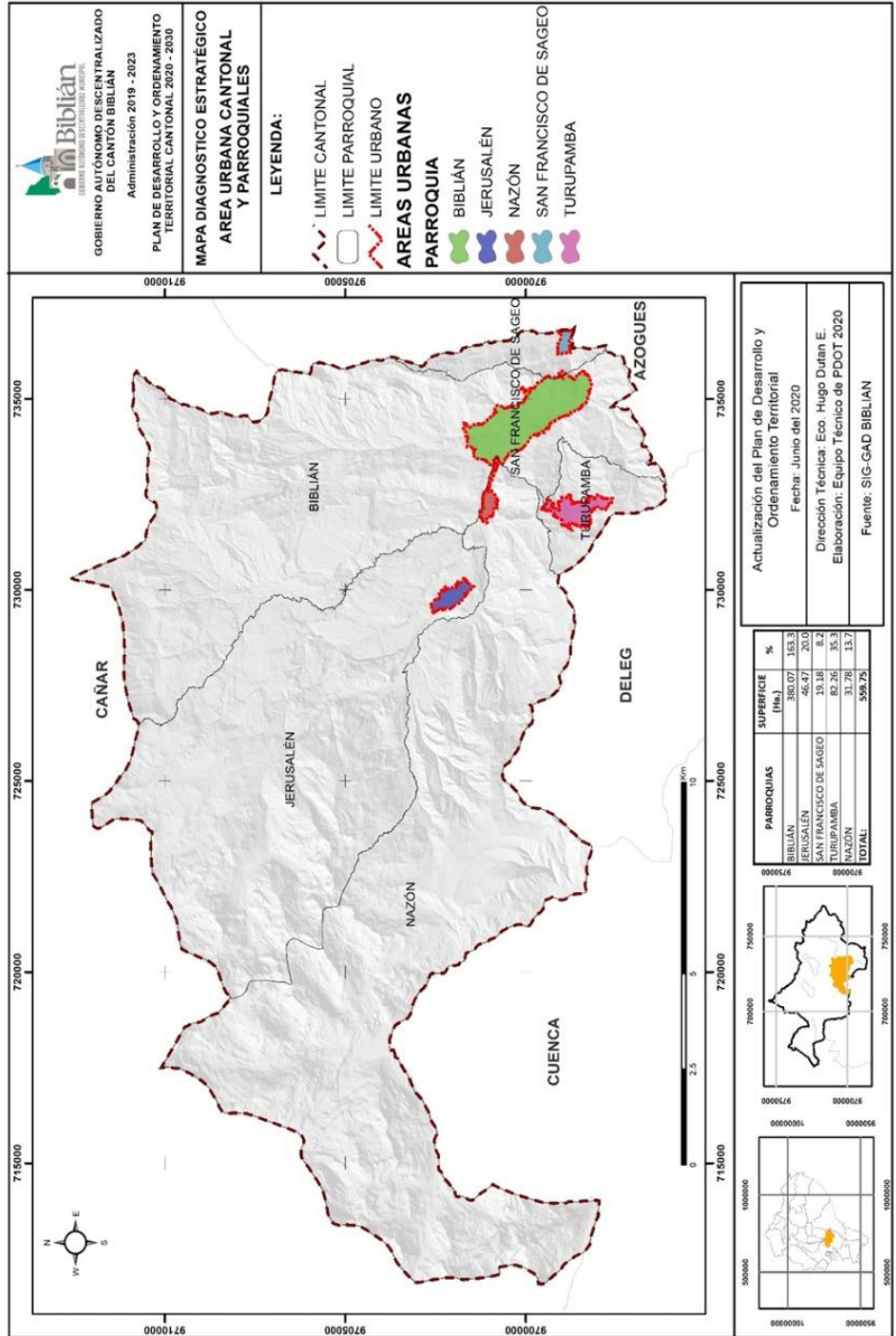


Figura 1

Fuente: PDOT 2021

Análisis de casos en el cantón Biblián

Dentro del cantón Biblián existen varios predios urbanos que se encuentran sin título justo y carecen de dueño conocido. A estos poseedores se les está vulnerando varios derechos constitucionales y humanos por parte del GAD Municipal del Cantón Biblián por no emitir una ordenanza para regular la legalización de los bienes mostrencos dentro de las áreas urbanas del cantón. Con los ejemplos que a continuación van a ser analizados se puede evidenciar la necesidad de la creación de una ordenanza.

El concejo municipal del Cantón Biblián está en la obligación de ver las necesidades del cantón y actuar en lo que está bajo sus competencias siendo los bienes mostrencos urbanos uno de ellos. El municipio está en pleno conocimiento del número predios mostrencos urbanos dentro del cantón porque aquellos constan en el catastro municipal. Por el mismo hecho que no se pueden legalizar estos tipos de bienes pasan a formar parte del Municipio de Biblián, así lo establece el COOTAD.

En el año 2017 mediante Memorando Nro. MAGAP-DPA-CAÑAR-UT-2017-0611-M la dirección provincial de Cañar del Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca desde adelante MAGAP manifiesta que “se ha revisado en el área de catastro, y que complementan a los que han ingresado en el periodo 26-30 de junio, del presente año. De un total de 109 planos, los 74 presentan observaciones mientras que 35 de se encuentran correctos”. De los 74 planos con observaciones 12 pertenecen al cantón Biblián.

Los 12 predios que han tenido observaciones es por la siguiente razón: dentro del catastro constan como predios urbanos y no rurales dejando al MAGAP sin competencia y jurisdicción para legalizar aquellos predios. Haciendo un análisis desde ese entonces ha transcurrido 5 años que el concejo municipal no ha podido satisfacer las necesidades de estos posesionarios mediante la creación de la ordenanza respectiva para la regulación de los bienes mostrencos urbanos. A pesar que es un deber de ellos. Continuando con ese análisis desde el transcurso de los cinco años no solo ha ingresado 12 planos para la legalización, pero a continuación se realiza un análisis de casos emblemáticos y cómo les afecta con esta falta de normativa.

Figura 2

Nro.	Nombre del afectado	Localización	Área del predio m2	Área de construcción m2
1	María Josefa Gómez García	Jerusalén	5358	215.23
2	María Juana Gómez García	Jerusalén	611	Sin construcción
3	María Tránsito Gómez García	Jerusalén	978	Sin construcción
4	Santos Gómez García	Jerusalén	100	76
5	María Josefa Gómez García	Jerusalén	2305	Sin construcción

Elaboración: Propia

Caso Nro. 1: Jerusalén

María Josefa Gómez García de es poseedora de un predio cuya superficie es de 5358 m2 está ubicado en la parroquia Jerusalén sector “Tres Esquinas”, en un área considerada expansión urbana del cantón Biblián. El predio antes mencionado no tiene ningún título justo y consta como un bien mostrenco que carece de dueño conocido. La señora Gómez ha venido posesionando este predio desde hace 20 años de forma legal, ininterrumpida, pacífica, con ánimo de señor y dueño.

El 26 de junio de 2017 inicia la señora María Gómez el trámite para la legalización del predio ante la dirección provincial del cañar del MAGAP, se realizó el trámite ante la institución antes mencionada porque no la señora no tenía conocimiento que ahora la ubicación de su predio pertenece a una expansión urbana. La dirección provincial del Cañar de MAGAP mediante Memorando Nro. MAGAP-DPA-CAÑAR-UT-2017-0611-M de fecha 06 de julio de 2017 le responde con la negación del trámite motivando que el área en donde está ubicado el predio pertenece al área urbana del cantón Biblián y que la institución competente para la legalización es el GAD Municipal del cantón Biblián.

La señora María Gómez se encuentra en un limbo jurídico de que no puede legalizar su bien porque como hemos manifestado anteriormente no hay una ordenanza para la regularización de aquello. El bien que ella posee ha sido un bien que se ha transmitido simbólicamente dentro de la familia de ella por generaciones, pero hasta el momento nadie ha decidido legalizarlo.

Dentro del predio la señora realiza labores de agricultura, mediante la siembra de maíz, fréjol, pasto, entre otros productos, mediante estas labores la señora puede subsistir. De igual forma dentro del predio antes mencionado existen tres casas de hormigón que se utilizan para vivienda propia. Estas tres viviendas no constan con ningún permiso de construcción estando en peligro de demolición por parte del municipio.

Además, como el bien no puede ser legalizado se está vulnerando directamente el derecho a la propiedad porque su derecho está en suspenso hasta que el órgano

competente decida emitir una ordenanza que le permita legalizar. Si el GAD Municipal de Biblián no emite dicha ordenanza la señora Gómez nunca podrá obtener un título justo del bien que posee.

De igual forma, corre el riesgo que algún momento el municipio le desaloje por la razón de que no consta un dueño conocido y solo está haciendo actos de posesión. El COOTAD como visto anteriormente dispone que todo bien mientras no tenga dueño conocido será considerado como un bien público y pertenece a la propiedad del estado.

La señora Gómez no sólo realiza actos de posesión mediante la realización de labores agrícolas, sino que también vive dentro del predio. Como manifestado anteriormente la ONU considera una vivienda adecuada aquella que no corre el riesgo de desalojo forzoso, demolición o destrucción que en este caso si corre el riesgo. Con todo lo analizado podemos establecer que se vulnera el derecho a la vida digna conjuntamente con la vivienda.

Caso Nro. 2: Jerusalén

María Tránsito Gómez García es posesionaria de un cuerpo de terreno cuya superficie es de 978 m² ubicado en el sector “Tres Esquinas” de la parroquia urbana de Jerusalén. De igual forma realiza labores agrícolas para poder subsistir. Así mismo realizó el trámite para la legalización de tierras mediante el MAGAP el 28 de junio del año 2017 obteniendo la negación del trámite mediante Memorando Nro. MAGAP-DPA-CAÑAR-UT-2017-0611-M. El trámite fue negado porque en el catastro del MAGAP el predio antes mencionado no cumple con el art. 68 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales que dispone lo siguiente “Para la titulación de tierras rurales agrarias o de vivienda a favor de personas naturales o personas jurídicas el peticionario de la adjudicación” (2016).

El artículo antes mencionado dispone claramente que es exclusivamente para tierras rurales y en este caso no pertenece al área rural sino a una expansión urbana haciéndole un predio urbano. Lo que debe proceder según la ley es que se legalice ante el órgano competente, el GAD Municipal del cantón Biblián.

Caso Nro. 3: Jerusalén

María Josefa Gómez García es poseedora de un predio ubicado en una expansión urbana del cantón Biblián, aquel bien tiene un área total de 2305 m² y se encuentra categorizado como un bien mostrenco debido a que carece de título justo. El 26 de junio de 2017 presentó el trámite correspondiente ante la dirección provincial de Cañar de órgano de MAGAP, manifestando mediante su petición de legalización que ha estado haciendo uso del predio por más de 20 años de forma ininterrumpida, pacífica y con ánimos de señor y dueño. Mediante el memorando MAGAP-DPA-CAÑAR-UT-2017-0611-M se niega el trámite por no pertenecer a tierras rurales.

Caso Nro. 4: Jerusalén

Santos Gómez García poseedor de un predio urbano en el sector tres esquinas de la parroquia Jerusalén con una superficie de 100m² por 18 años. Durante aquellos 18 años ha venido realizando mejoras al predio como la construcción de una vivienda para el uso personal. Antes de la construcción de la vivienda intentó legalizar el predio mediante el MAGAP pero como los casos anteriores dicha petición fue negada por no pertenecer a la área rural. En ese momento sin esperanza de obtener un título justo para el bien decidió construir su vivienda sin ningún tipo de permiso, es así que día a día vive con la preocupación de que su vivienda pueda ser destruida o demolida por parte del Municipio del cantón Biblián por no contar con permisos. Es preciso indiciar que el posesionario del presente predio mostrenco no obtuvo los permisos respectivos en el GAD Municipal de Biblián para la construcción de su vivienda por no poseer título justo lo cual afecta el artículo 8 de la LOOTGUS el derecho a edificar es de carácter público.

En este caso en específico se está vulnerando varios derechos constitucionales y que constan en la declaración de derechos humanos tales como: a la vida digna, a la propiedad y a la seguridad jurídica.

Caso Nro. 5: Jerusalén

La ciudadana María Juana Gómez García esta en posesión de un predio en el área urbana de la parroquia Jerusalén, cantón Biblián por más de 20 años. El mismo bien cuenta con un área total de 611 m² los cuales han estado bajo su cuidado y ha realizado varias mejoras para mantener el predio útil como es con el cultivo de legumbres y hierbas medicinales.

En el año 2017 ingresa el trámite al MAGAP para legalizar el predio que ella procede, pero le dan la respuesta que no se puede proceder con la legalización mediante dicha institución justificando que no tienen competencia en la ubicación del bien. La competencia tiene al GAD Municipal del cantón Biblián, pero como hemos podido evidenciar es imposible legalizar mediante la antes mencionada institución porque no tiene la ordenanza que requiere la ley para la legalización.

En el presente caso se puede observar que en el centro urbano de Jerusalén se ha vulnerado el derecho a la vivienda toda vez que por la ineficiencia de la administración del Concejo Municipal el predio no puede ser legalizado ya que se carece de la normativa respectiva para la obtención de un título justo, dejando un vacío jurídico mismo que no puede ser solventado por otras instancias judiciales.

Podemos concluir manifestando que una vez analizado varios casos que se encuentran en procedimiento por falta de un título justo existentes en el cantón Biblián en sus diferentes sectores de Jerusalén pertenecientes a varias personas donde se encuentra mayor problema, se pudo determinar que no se puede legalizar un bien que se encuentre en el área urbana debido a que no existe una ordenanza establecida por el Concejo Municipal quienes tienen el poder de determinar ordenanzas para la legalizar un bien mostrenco. De esta manera las personas que quieren legalizar hacen uso y posesión de este.

CONCLUSIONES

Luego de haber realizado un estudio minucioso se evidencio que la falta de normativa no es un problema reciente, sino que es una complicación que se viene dando desde los tiempos primitivos. Existen varios criterios, algunos tratadistas manifiestan que cualquier bien mueble o inmueble que no tenga documentación no significa que carezca de dueño, por lo contrario, en la legislación ecuatoriana si un predio no tiene un título justo esto significa que carece de dueño y necesita ser legalizado por el posesionario atrás de los procedimientos establecidos para el efecto jurídico.

En definitiva, podemos manifestar que el bien mostrenco es aquel bien corporal o también denominados bienes vacantes que carece de un dueño desconocido de manera que carece de un título justo por lo tanto pertenecen al Estado, el poseedor realiza actos de posesión con ánimo de señor y dueño haciendo uso del mismo durante varios años sin ser interrumpida. Son denominados bienes mostrencos por ausencia de un propietario definido.

En resumen, dentro del Ecuador existe un sistema político descentralizado en donde se otorga la potestad a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales a promover políticas de regularización mediante la emisión de ordenanzas donde se puede determinar los requisitos que se debe cumplir para la legalización de aquellos bienes sin título justo. Se determinó la falta de normativa en cuanto a la legalización de los bienes mostrencos en diferentes sectores del cantón Biblián para evitar aquel problema los Concejos Municipales tienen la obligación de acogerse a lo establecido en la Constitución y el COOTAD.

Además, se pudo determinar que efectivamente fueron vulnerados varios derechos de los ciudadanos entre ellos tenemos el derecho a la vida digna (vivienda), seguridad jurídica y el derecho a la propiedad. En vista que el Gad Municipal del cantón Biblián al no tener una ordenanza para que se regularice los bienes mostrencos en las áreas urbanas manera que no debería continuar así puesto que se han violentado derechos que son intrínsecos, inherentes e irrenunciables a las personas. Estos derechos se encuentran regulados en nuestros cuerpos normativos.

En conclusión, el Código Orgánico Organización Territorial, Autonomía y Descentralizado determina la facultad que tiene los Gobiernos Autónomos Descentralizados en promover el desarrollo para el bienestar de todos aquellos que conforma la población, por ende, como establece en el artículo 55 de exclusividad que tiene los Gad Municipales en ejercer el control de sus cantones. Estableciendo normativas para que los Concejos Municipales puedan expedir las ordenanzas cantonales, en este caso el cantón Biblián estará en la obligación de dictar normativa para efectuar la legalización de bienes mostrencos en las áreas urbanas.

Finalmente, se expuso varios casos existentes hoy en día en las áreas urbanas del cantón Biblián que se encuentran en procedimiento y no se puede legalizar debido a la falta de competencia de los GAD Municipales teniendo la potestad que le otorga el COOTAD para crear ordenanzas en cuanto a los bienes mostrencos en cada cantón. De este modo en los diferentes casos establecidos se encuentra vulnerando varios derechos de las personas las cuales no les permite tener una vida digna. Lo cual las personas no pueden solucionar este problema por otras instancias que no sea los Concejos Municipales.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Almeida Collahuazo, G. F. (2014). Legalización de la posesión de los bienes inmuebles de los barrios ilegales del Distrito Metropolitano de Quito. (tesis de grado). Universidad Central del Ecuador. Disponible en <http://www.dspace.uce.edu.ec/bitstream/25000/3832/1/T-UCE-0013-Ab-177.pdf>
- Asamblea General de la ONU. (1948). Declaración Universal de los Derechos Humanos (217 [III] A). Paris.
- Asamblea Nacional Constituyente. (2008). *Constitución de la República*. Registro Oficial Nro. 449.
- Asamblea Nacional. (2010). *Código Orgánico de Organización Territorial*. Registro Oficial Nro.313.
- Asamblea Nacional. (2016). *Ley Orgánica De Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión Del Suelo*. Registro Oficial S. Nro. 790.
- Asamblea Nacional. (2016). Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales. Quito: Registro Oficial Suplemento 711.
- Barsi, E. (15 de marzo de 2017). *Importancia de la propiedad como derecho*. Obtenido de Confiep: <https://www.confiep.org.pe/noticias/articulos-de-opinion/la-importancia-de-la-propiedad-como-derecho/>
- Baquero Cornejo, L.L. (2016). *Bienes mostrencos, una vía de desarrollo en la parroquia Perucho*. (Tesis de grado). Universidad Politécnica Salesiana Sede Quito. Disponible en “<https://dspace.ups.edu.ec/handle/123456789/13528> “
- Congreso Nacional del Ecuador. (2005). *Código Civil*. Registro Oficial S. Nro. 46.
- Euroinova. (2022). *Características de las ordenanzas municipales*. Obtenido de Características de las ordenanzas municipales: <https://www.euroinova.ec/blog/caracteristicas-de-las-ordenanzas-municipales#:~:text=Las%20Ordenanzas%20son%20leyes%2C%20normas,esp ec%C3%ADficas%20del%20municipio%2C%20y%20 el>
- Fernandes, E. (2011). *Regularización de asentamientos informales en América Latina*. Lincoln Institute Of Land Policy. Obtenido de https://www.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/regularizacion-asentamientos-informales-full_0.pdf

- Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) Municipalidad Biblián. (2021). Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDyOT) del Cantón Biblián. Disponible en <https://drive.google.com/file/d/1QIRyonMjp7gMdc-FUSRstcgRc9wsTyCs/view>
- Gayubas, A. (26 de septiembre de 2022). Feudalismo. Obtenido de: Enciclopedia Humanidades: <https://humanidades.com/feudalismo/>
- Guillermo Cabanellas de las Cuevas. (2011). *Diccionario Jurídico Elemental*. Buenos Aires: Heliasta.
- Jarama. A. (2019) La prescripción, como modo de adquirir el dominio de los bienes mostrencos ubicados en las zonas urbanas. (trabajo de graduación previo a la obtención del título de abogado). Universidad del Azuay.
- Mantecon, M. L. (2012). Bienes sin dueño: mostrencos y abintestatos en la nueva ley del patrimonio aragonesa. *Revista Aragonesa de Administración Pública* (39-40), 11-47.
- Moreno Yanes, G.E. (2015). LA APLICACIÓN JURÍDICA EN EL CANTÓN CUENCA, SOBRE LA INSTITUCIÓN DE LOS BIENES MOSTRENCOS. (Tesis de grado). Universidad De Cuenca.
- ONU Hábitat. (2009). El derecho a una vivienda adecuada. Folleto informativo 21. *Revista de Antropología Social*, 19, 103–129. <http://revistas.ucm.es/index.php/RASO/article/view/RASO1010110103A>
- Real Academia Española. (2021). *Diccionario de la lengua española*. Obtenido de <https://dle.rae.es/posesi%C3%B3n>
- Sentencia No. 067-14-SEP-CC, Caso No. 1626-10-EP (Corte Constitucional de Ecuador 09 de abril de 2014).

Jennifer Samanta Calle Cabrera portadora de la cédula de ciudadanía N° 0302043179. En calidad de autora y titular de los derechos patrimoniales del trabajo de titulación "Efectos jurídicos por falta de normativa para la legalización de bienes mostrencos urbanos del Cantón Biblián." 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.

Azogues, 10 de marzo de 2023

F: 

Jennifer Samanta Calle Cabrera

C.I. 0302043179



Ana Sofía Hugo Montero portadora de la cédula de ciudadanía N° 0302848056. En calidad de autora y titular de los derechos patrimoniales del trabajo de titulación "Efectos jurídicos por falta de normativa para la legalización de bienes mostrencos urbanos del Cantón Biblián." 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.

Azogues, 10 de marzo de 2023

F: 

Ana Sofía Hugo Montero

C.I. 0302848056