



**UNIVERSIDAD TÉCNICA ESTATAL DE QUEVEDO**  
**FACULTAD DE DERECHO**  
**CARRERA DE CIENCIAS JURÍDICAS**

Proyecto de Investigación  
previo a la obtención del título  
de Abogado de los Tribunales  
y Juzgados del Ecuador

**Título del Proyecto de Investigación:**

**EL LEGÍTIMO CONTRADICTOR EN LOS JUICIOS DE PRESCRIPCIÓN  
EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO**

**Autor:**

Ernesto Paúl Tapia Yánez

**Director de Proyecto:**

Dr. Ulises Díaz Castro

Quevedo – Los Ríos - Ecuador.

2015

## **DECLARACION DE AUTORIA Y CESION DE DERECHO**

Yo, Ernesto Paúl Tapia Yáñez, declaro que el trabajo aquí descrito es de mi autoría; que no ha sido previamente presentado para ningún grado o calificación profesional; y, que he consultado las referencias bibliográficas que se incluyen en este documento.

La Universidad Técnica Estatal de Quevedo, puede hacer uso de los derechos correspondientes a este trabajo, según lo establecido por la Ley de Propiedad Intelectual, por su reglamento y por la normatividad institucional vigente.

Atentamente

---

Ernesto Paúl Tapia Yáñez

**Autor**

## **CERTIFICACIÓN DE CULMINACIÓN DEL PROYECTO DE INVESTIGACIÓN**

El suscrito, Dr. Ulises Díaz Castro, Docente de la Universidad Técnica Estatal de Quevedo, certifica que el estudiante Ernesto Paúl Tapia Yánez, realizó el Proyecto de Investigación de grado titulado “**EL LEGÍTIMO CONTRADICTOR EN LOS JUICIOS DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO**”, previo a la obtención del título de Abogado de los Tribunales y Juzgados del Ecuador, bajo mi dirección, habiendo cumplido con las disposiciones reglamentarias establecidas para el efecto.

---

Dr. Ulises Díaz Castro

DIRECTOR DE PROYECTO DE INVESTIGACION

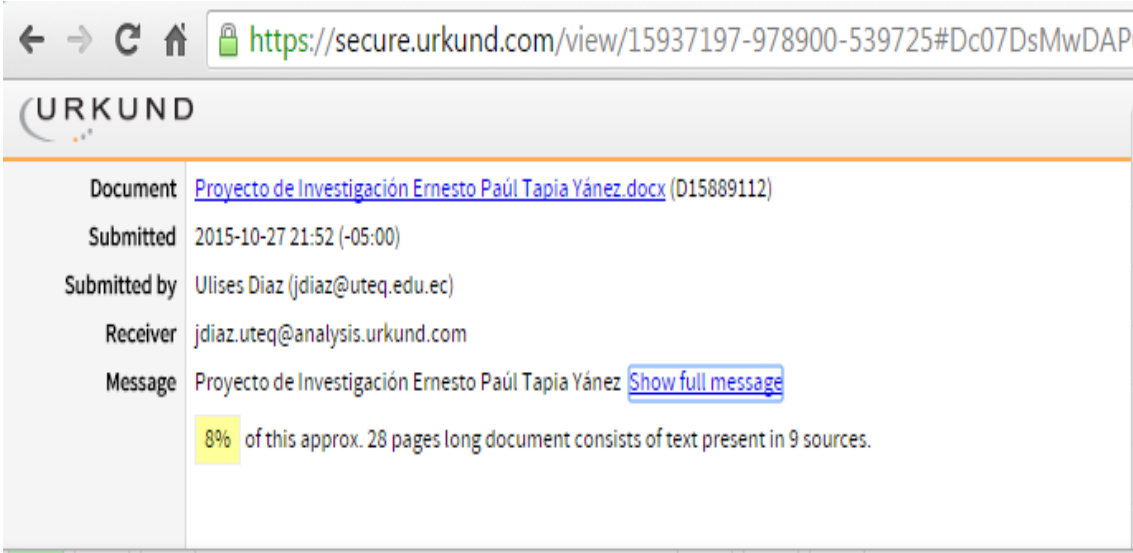
Quevedo, 28 de Octubre del 2015

Ingeniera  
Guadalupe Murillo Campuzano MSc.  
**VICERRECTORA ACADÉMICA, ENCARGADA DE LA FACULTAD DE  
DERECHO UTEQ**  
Presente.-

De mis consideraciones:

**DR. ULISES DIAZ CASTRO**, en atención al Memorando N° UTEQ-VICACAD-2015, de fecha 18 de Agosto del 2015, suscrito por su autoridad, en calidad de Tutor designado del Proyecto de Investigación titulada: **“EL LEGÍTIMO CONTRADICTOR EN LOS JUICIOS DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO”**, me permito manifestar a usted, señora Vicerrectora Académica, encargada de la Facultad de Derecho lo siguiente:

Que, el señor **ERNESTO PAÚL TAPIA YÁNEZ**, ha cumplido con las correcciones pertinentes, del Proyecto de Investigación, de acuerdo a la **ESTRUCTURA Y FORMATO DE PRESENTACIÓN PARA EL PROYECTO DE INVESTIGACIÓN EN LA UNIDAD DE TITULACIÓN ESPECIAL DE LA UTEQ**; y, respetivamente ingresada al **SISTEMA URKUND**, tengo a bien certificar la siguiente información sobre el informe del sistema, el mismo que avala los niveles de originalidad en un **92%**, y de copia **un 8%**, para los fines de ley.



The screenshot shows a web browser window with the URL <https://secure.orkund.com/view/15937197-978900-539725#Dc07DsMwDAP>. The page header displays the URKUND logo. The main content area is a table with the following information:

Document	<a href="#">Proyecto de Investigación Ernesto Paúl Tapia Yáñez.docx</a> (D15889112)
Submitted	2015-10-27 21:52 (-05:00)
Submitted by	Ulises Diaz (jdiaz@uteq.edu.ec)
Receiver	jdiaz.uteq@analysis.orkund.com
Message	Proyecto de Investigación Ernesto Paúl Tapia Yáñez <a href="#">Show full message</a>

Below the message, a yellow highlight indicates: **8%** of this approx. 28 pages long document consists of text present in 9 sources.

Atentamente,

Dr. Ulises Díaz Castro  
**Tutor del Proyecto de Investigación**



# **UNIVERSIDAD TÉCNICA ESTATAL DE QUEVEDO**

## **FACULTAD DE DERECHO**

### **CARRERA DE CIENCIAS JURÍDICAS**

#### **PROYECTO DE INVESTIGACIÓN**

##### **“EL LEGÍTIMO CONTRADICTOR EN LOS JUICIOS DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO”**

Presentado a la Vicerrectora Académica, Ing. Guadalupe Murillo Encargada de la Facultad de Derecho, como requisito previo a la obtención del título de Abogado de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador.

Aprobado por:

---

Ab. Agustin Campuzano Palma, MSc.

**PRESIDENTE DEL TRIBUNAL**

---

Ab. Víctor Hugo Bayas Vaca, MSc.

**MIEMBRO DEL TRIBUNAL**

---

Ab. Eliceo Ramírez Chávez, MSc.

**MIEMBRO DEL TRIBUNAL**

QUEVEDO – LOS RIOS – ECUADOR

2015

## **AGRADECIMIENTO**

A la UTEQ|-Facultad de Derecho, que me dio la oportunidad de realizar mis estudios y convertirme en un profesional.

A mis padres, que con sus ejemplos me enseñaron a no desfallecer y a valorar la educación.

Al Dr. Ulises Díaz, Director del proyecto, por la excelente orientación en el presente trabajo investigativo.

A mis maestros, por sus enseñanzas, consejos y guía en la realización de este Proyecto, a mis amigos por su apoyo aliento en los momentos difíciles.

A todas las personas que de una u otra forma hicieron posible la realización de esta investigación.

## **DEDICATORIA**

A Dios por proveerme sabiduría y fortaleza para alcanzar mis metas y permitirme continuar este largo camino.

A Mis padres por todo el esfuerzo y confianza que me brindaron durante todo este tiempo para seguir adelante, a mi hija y esposa que estuvieron en todo momento de mi preparación para culminar mis estudios y a mi familia en general.

A mis queridos amigos, por brindarme su apoyo incondicional y ayudarme en todo lo requerido.

Ernesto Paúl Tapia Yáñez

**Autor**

# INDICE GENERAL

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
PORTADA .....	i
DECLARACION DE AUTORIA Y CESION DE DERECHO.....	ii
CERTIFICACIÓN DE CULMINACIÓN DEL PROYECTO DE INVESTIGACIÓN .....	iii
TRIBUNAL DE PROYECTO DE INVESTIGACIÓN .....	v
AGRADECIMIENTO .....	vi
DEDICATORIA .....	vii
INDICE GENERAL .....	viii
INDICE DE CUADROS.....	xi
INDICE DE GRÁFICOS .....	xii
CÓDIGO DUBLÍN .....	xiii
RESUMEN EJECUTIVO .....	xiv
ABSTRACT .....	xv
<b>CAPITULO I CONTEXTUALIZACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Introducción .....	2
1.2 Problema de la investigación.....	3
1.2.1 Planteamiento del problema .....	3
1.2.1.1. Diagnóstico.....	4
1.2.1.2. Pronóstico.....	5
1.2.1.3. Formulación del problema .....	5
1.2.1.4. Sistematización del problema.....	5
1.3 Objetivos .....	6
1.3.1 Objetivo General.....	6
1.3.2 Objetivos Específicos .....	6
1.4 Justificación.....	6
<b>CAPITULO II FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA DE LA INVESTIGACIÓN .....</b>	<b>8</b>
2.1 Marco conceptual.....	9
2.1. 1. Antecedentes del tema de Prescripción .....	9
2.1.2 La posesión.....	10

2.1.2.1	Definición de bienes .....	11
2.1.2.2	El Dominio .....	12
2.1.2.3	La propiedad.....	13
2.1.2.4	La prescripción .....	15
2.1.2.5	La prescripción de dominio.....	16
2.1.2.6	Otras definiciones de la prescripción de dominio .....	17
2.1.2.6.1	Prescripción negativa.....	18
2.1.2.6.2	Prescripción positiva.....	18
2.1.2.7	Principio de publicidad .....	19
2.1.2.8	Principios en la prescripción .....	20
2.1.2.8.1	Principio de oponibilidad .....	20
2.1.2.8.2	El principio de buena fe .....	21
2.2	Marco Referencial .....	21
2.2.1	La prescripción adquisitiva de dominio .....	21
2.2.1.1	Antecedentes históricos .....	21
2.2.1.2	El legítimo contradictor .....	24
2.2.1.3	Cuando existe falta de legitimo contradictor y falta de legitimidad en la personería. ....	25
2.2.1.4	Principios de la prescripción adquisitiva de dominio .....	26
2.2.1.4.1	Principio de seguridad jurídica.....	26
2.2.1.5	Características de la prescripción adquisitiva de dominio.....	26
2.2.1.6	Cuándo se adquiere la prescripción de dominio.....	27
2.2.1.7	Modo de adquirir la Prescripción. ....	28
2.2.1.7.1	Prescripción Ordinaria.- .....	29
2.2.1.7.2	Prescripción Extraordinaria.....	30
<b>CAPITULO III METODOLOGIA DE LA INVESTIGACION.....</b>		<b>42</b>
3.1.	Localización .....	43
3.2.	Tipo de investigación.....	43
3.3.	Métodos de investigación.....	43
3.4.	Fuentes de recopilación de información .....	44
3.4.1.	Primarias .....	44
3.4.2.	Secundarias.....	44
3.5.	Diseño de la investigación .....	44

3.6	Instrumentos de la investigación .....	45
3.6.1.	Encuesta .....	45
3.6.2.	Entrevista.....	45
3.6.3	Cuestionario .....	45
3.6.4.	Población y Muestra .....	45
3.7.	Tratamiento de los datos .....	46
3.8.	Recursos humanos y materiales .....	47
<b>CAPÍTULO IV RESULTADOS Y DISCUSIÓN.....</b>		<b>48</b>
4.1	Resultados .....	49
4.1.1	Encuesta dirigida a 369 moradores del cantón Quevedo .....	49
4.1.2.	Encuesta dirigida a 30 personas profesionales de jurisprudencia de la ciudad de Quevedo. ....	54
4.1.3	Entrevistas .....	59
4.1.3.1	Entrevista al Sr. Ab. Raúl Goyes Juez de la Unidad Civil y Mercantil del cantón Quevedo. ....	59
4.1.4	Resultados .....	60
4.2	Discusión.....	61
<b>CAPITULO V CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES .....</b>		<b>63</b>
5.1	Conclusiones .....	64
5.2	Recomendaciones .....	64
BIBLIOGRAFÍA .....		65
LINKOGRAFIA .....		66
ANEXOS .....		63

## INDICE DE CUADROS

Cuadro 1.....	47
Cuadro 2.....	49
Cuadro 3.....	50
Cuadro 4.....	51
Cuadro 5.....	52
Cuadro 6.....	53
Cuadro 7.....	54
Cuadro 8.....	55
Cuadro 9.....	56
Cuadro 10.....	57
Cuadro 11.....	58

## INDICE DE GRÁFICOS

Grafico 1.....	49
Grafico 2.....	50
Grafico 3.....	51
Grafico 4.....	52
Grafico 5.....	53
Grafico 6.....	54
Grafico 7.....	55
Grafico 8.....	56
Grafico 9.....	57
Grafico 10.....	58

## CÓDIGO DUBLÍN

Título:	EL LEGÍTIMO CONTRADICTOR EN LOS JUICIOS DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO				
Autor:	Ernesto Paúl Tapia Yáñez				
Palabra clave:	La posesión	Definición de bienes	El dominio	La propiedad	La prescripción
Fecha de publicación:	22 de enero 2016				
Editorial:					
Resumen: (hasta 300 palabras)	<p><b>Resumen.-</b> Según el análisis de las disposiciones legales aplicables a esta materia, el demandado debe tener, aparte de lo establecido en el Código Civil, la oportunidad de recobrar el dominio, esto es, sin violencia ni clandestinidad, a través de una mediación extrajudicial o concordada con el Juez y el querellante, antes que se declare la prescripción a favor del prescribiente, dictamen que solo sea necesario obtener cuando falle dicha mediación, entonces se podrá proseguir con el litigio judicial contra alguien que reclame su posesión sin desconocer su derecho.</p> <p><b>Abstract.-</b> According to the analysis of the legal provisions applicable to this matter, the legitimate prescriber should have, apart from the provisions of the Civil Code, the opportunity to regain control, this is without violence or clandestinely, through a court mediation or agreed upon with the judge and the plaintiff before the prescription is declared in favor of prescribing, ruling that only needed to obtain when it fails the mediation, then you can proceed with the litigation against someone who claims to know his possession without right.con</p>				
Descripción:	85 hojas : dimensiones, 29 x 21 cm + CD-ROM 6162				
URI:	(en blanco hasta cuando se dispongan los repositorios)				

## RESUMEN EJECUTIVO

La prescripción es el modo de adquirir el dominio de una cosa, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones señaladas en la Ley, por lo tanto constituye el mecanismo por el cual se podrá adquirir en forma legal la propiedad de un bien inmueble. Al respecto el Código Civil en el artículo 2410 al referirse a la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio manifiesta: el dominio de las cosas comerciales que no han sido adquiridas por la prescripción ordinaria pueden serlo por la extraordinaria, bajo las reglas que van a expresarse”, esto es que tenga la posesión material del predio por más de quince años con el ánimo de señor y dueño, sin que persona o autoridad alguna haya obstruido o pretendido despojarla de la posesión, sin embargo antes de que medie la sentencia, luego de la cual se le confiere la titularidad del bien inmueble por el transcurso del tiempo, según el análisis de las disposiciones legales aplicables a esta materia, el legítimo prescriptor debe tener, aparte de lo establecido en el Código Civil, la oportunidad de recobrar el dominio; esto es, sin violencia ni clandestinidad, a través de una mediación extrajudicial o concordada con el Juez y el demandante antes que se declare la prescripción en favor del prescribiente, fallo que solo sea necesario obtener cuando fracase dicha mediación, entonces se podrá proseguir con el litigio judicial contra alguien que reclame su posesión sin desconocer su derecho.

**Palabras claves:** La posesión, Definición de bienes, El dominio, La propiedad, La prescripción.

## **ABSTRACT**

The prescription is the mode of acquiring ownership of a thing, by the course of time and under the conditions specified in the Act therefore provides the mechanism by which it could legally acquire ownership of real property. About the Civil Code Article 2410, referring to the extraordinary adverse possession purchasing states: the domain of commercial things that have not been acquired by ordinary prescription may be the extraordinary, under the rules to be expressed " this is who has the physical possession of the property for over fifteen years with the spirit of the lord and master, no person or authority has obstructed or attempted stripping of possession, however before that mediates the sentence, after which he was conferred the ownership of property by the passage of time, according to the analysis of the legal provisions applicable to this matter, the legitimate prescriber should have, apart from the provisions of the Civil Code, the opportunity to regain control, this is without violence or clandestinely, through a court mediation or agreed upon with the judge and the plaintiff before the prescription is declared in favor of prescribing, ruling that only needed to obtain when it fails the mediation, then you can proceed with the litigation against someone who claims to know his possession without right.

**Keywords:** Possession, Definition of goods, domain, property, prescription.

**CAPITULO I**  
**CONTEXTUALIZACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN**

## 1.1 Introducción

El Derecho Romano tiene como objeto principal, poner fin al divorcio entre la propiedad y la posesión, transformando al poseedor en propietario, confirmando así y consolidando los hechos con el derecho, para impedir de este modo la destrucción y desconocimiento de derechos respetables por la duración del tiempo que se debe tener, para adquirir la prescripción.

La prescripción vista desde el modo de adquisición de los derechos reales, debe ser examinada, por lo menos de manera superficial; en su origen, para lograr una imparcial comprensión; de la misma manera para ver si sufrió o no transformaciones fundamentales con el pasar de los tiempos. Ésta a su vez se constituye en una de las instancias más controversiales e interesantes de la legislación civil, además en ciertos aspectos se transforma en una restricción al dominio individual, el cual ante la inactividad del titular del dominio y la posesión del bien por un tercer actor una vez dada por finalizada las condiciones legales, es traspuesto a este último.

De acuerdo al Derecho civil ecuatoriano en el país existen dos tipologías de prescripción, las mismas que pueden ser distinguidas respectivamente del mencionado documento; siendo así, que la primera se denomina prescripción adquisitiva, la cual tiene que ver con la forma de adquirir las cosas ajenas por acción de posesión de las mismas, transcurrido un tiempo determinado y con la concurrencia de los demás requerimientos legales; mientras que la segunda llamada prescripción extintiva, es considerada como aquel modo en el que se extinguen las acciones o derechos ajenos, por el falta de ejercicio de las acciones y derechos durante un tiempo determinado y transcurrido los demás requerimientos legales.

Es importante indicar que los dos tipos de prescripción mencionadas anteriormente, guardan una estrecha relación debido a que ambas poseen un elemento fundamental, denominado tiempo y además de ciertas razones históricas. La prescripción puede ser justificable desde el punto de vista social e individual y la presunción de aquel que no muestra interés por sus cosas y por ejercicio de sus derechos.

El Estado tiene el deber primordial de garantizar sin discriminación alguna el efectivo goce del derecho a la propiedad, como una forma de perpetuar el patrimonio que tiene cada persona.

De igual manera, si bien en principio la ley debe asegurar que la propiedad con título inscrito no sufra ninguna acción que contradiga la norma jurídica por el no uso y que su tenedor pierda su propiedad, la Constitución de la República del Ecuador, ha previsto diferentes modos de adquirir el dominio, entre ellos, la prescripción, sea ordinaria o extraordinaria; esto es, el derecho que le otorga la ley a una persona a reclamar como suyo un bien inmueble en el que está posesionado en forma pacífica e ininterrumpida con el ánimo de señor y propietario, y cumpliendo los demás requisitos legales.

La legislación ecuatoriana manifiesta con respecto a la propiedad y los modos de adquirir la misma, entre ellos la Prescripción Adquisitiva de Dominio, institución jurídica que, de acuerdo a la norma legal, está amparada a favor de quien pretende adquirir una cosa ajena, sin la voluntad del dueño, por haberla poseído durante determinado tiempo, sin violencia, clandestinidad y más requisitos que determina la Ley, observando que en todo el proceso confluyen los elementos necesarios para la obtención de un justo título.

Cuando se alega prescripción adquisitiva, de alguna manera se está reconociendo que la cosa no es propia mediante el reconocimiento judicial de la prescripción; ahora bien, para adquirir por medio de la prescripción se requiere ser poseedor, es decir tener la cosa con ánimo de señor y dueño, por tanto, sin reconocer el dominio de otra persona. De ahí que, quien demanda prescripción deber tener mucho cuidado de reconocer en una demanda el derecho de otra persona, el que lo haga no tendrá éxito su acción.

Hay abundante jurisprudencia que confirma lo manifestado, si el actor reconoce el dominio de otros, no puede demandar prescripción; por otra parte para demandar la prescripción se requiere demandar a alguien y precisamente, a quien puede oponerse a la prescripción, es decir, a quien tenga o haya tenido el derecho de dominio, si no se demanda al anterior propietario no habrá legítimo contradictor y tampoco valdrá de nada la acción y de la sentencia, si llegara a favorecer al demandante.

## **1.2 Problema de la investigación**

### **1.2.1 Planteamiento del problema**

En los juicios de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, en lo referente al proceder del legítimo contradictor se violenta el principio de congruencia jurídica, por un

lado la constitución garantiza e el derecho a la propiedad en cambio el código civil viola las instancias procesales.

Es necesario enfatizar que el Derecho Constitucional ha garantizado siempre el derecho a la propiedad, desde el inicio de nuestra vida republicana, aunque de manera concomitante ha prescrito restricciones que están en función de las necesidades sociales y el progreso social.

Sin embargo, ocurre que la acción de prescripción requiere que el actor alegue la posesión demandada contra el que perdería su propiedad por la declaración de la misma. Mediante dicha disposición se gana el dominio de los bienes corporales raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales.

Es así que se deduce que para demandar, el accionante da inicio a lo que llamamos proceso o juicio; cuyo fallo corresponde únicamente a la Jueza o Juez Civil.

Pero a veces, ocurre que el contradictor con respecto a la propiedad y los modos de adquirir la misma, entre ellos la Prescripción Adquisitiva de Dominio, por haberla poseído durante el tiempo, sin violencia, clandestinidad y más requisitos que determina la Ley, el demandante, a quien suponemos ahora desprovisto de título, tiene que demostrar la presunción de propiedad junto a la posesión útil del bien: le toca probar que ha poseído ya antes el inmueble por un determinado tiempo para beneficiarse con la prescripción llamada adquisitiva. Si logra efectuar dicha prueba, la presunción unida a la posesión actual del demandado es vencida por una más fuerte aún, esto es por el usufructo prolongado a lo largo del tiempo, preciso para que la propiedad en cuestión sea claramente adquirida.

#### **1.2.1.1. Diagnóstico**

Cuando en el proceso confluyen los elementos necesarios para la obtención de un justo título reuniéndose los requisitos que se determinan en los artículos precedentes, se presenta la particularidad que a quien demandaba no es el verdadero dueño de la propiedad prescrita, por lo tanto, se debe abstener de tramitarla. De acuerdo a los reales diagnóstico efectuado se pudo corroborar las existencia de debilidades que impiden la correcta ejecución de los juicios de prescripción, tales como: código civil obsoleto, falta de seguridad jurídica y jueces incompetentes; así mismo se detectaron aquellos aspectos considerados como amenazas,

tales como: el débil control existente, actos de corrupción en los juicios e inseguridad procesal; a modo de fortalezas se puede vislumbrar claramente la existencia de importantes reformas legales, C.G.D.P. y Constitución Política.

Es trascendental revelar que los dos tipos de prescripción mencionadas anteriormente, guardan una estrecha relación debido a que ambas poseen un elemento esencial, mencionado tiempo y además de ciertas razones fieles.

#### **1.2.1.2. Pronóstico**

Si la petición en la demanda es realizada en contra de otro demandado y no el verdadero dueño, la Jueza o Juez en el fallo respectivo dispondrá la anulación del derecho solicitado, produciendo pérdida de tiempo, procesal y económico, lo cual en este caso evita la obtención de la propiedad de dicho bien inmueble; sin embargo se avizoran a modo de oportunidades la desconcentración de los poderes del estado y el propicio del Buen Vivir, en armonía es oportuno recalcar tener celeridad en los juicios para el bienestar del Estado y de las personas como lo estipula la Constitución de la República del Ecuador, lo cual seguramente dará lugar a la inhibición de los fallos en los juicios.

La oportunidad de recobrar el dominio, esto es, sin violencia ni clandestinidad, a través de una mediación extrajudicial o concordada con el Juez y el querellante, antes que se declare la prescripción a favor del prescrite.

#### **1.2.1.3. Formulación del problema**

¿Cuál serán las limitaciones del legítimo contradictor al momento de exigir sus derechos en los juicios de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio?

#### **1.2.1.4. Sistematización del problema**

¿Cuáles son los razonamientos sociales, económicos y legales que posibiliten el procedimiento del legítimo contradictor en los juicios de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio?

¿Cómo se podrá determinar la aplicación de los principios procesales en los juicios de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio como medidas oportunas para el desarrollo del sistema judicial ecuatoriano?

¿Qué tipos de mecanismos podrán beneficiar al legítimo contradictor en los juicios de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio?

### **1.3 Objetivos**

#### **1.3.1 Objetivo General**

Fundamentar jurídicamente una norma civil con principios procesales para garantizar los derechos de la propiedad de las personas.

#### **1.3.2 Objetivos Específicos**

- Analizar jurídicamente el procedimiento en los juicios de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio para garantizar los derechos del legítimo contradictor.
- Realizar un estudio de derecho comparado de las legislaciones de Chile, Argentina, Bolivia, para comprobar la dimensión jurídica y relacionarlo al sistema judicial ecuatoriano.
- Sugerir una reforma al Art. 2416 del Código Civil Ecuatoriano para garantizar los derechos a la propiedad de las personas en los juicios de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

### **1.4 Justificación**

La importancia de la presente investigación, está manifestada en la acción de prescripción en que se requiere del legítimo contradictor, entendiéndose por tal, al que alega la posesión prescriptiva perdiéndose la propiedad por la declaración de prescripción.

Así mismo, es importante porque determina que mediante la prescripción se gana el dominio de los bienes corporales raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales. Cabe indicar que también se ganan de la misma manera los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados.

Por consiguiente, la prescripción, aunque se relaciona más directamente con el dominio se extiende en principio con los derechos reales. La primera conclusión es que no pueden adquirirse por prescripción derechos personales, ni tampoco los llamados por la doctrina “personalísimos”, que son los inherentes a la personalidad, como lo son el estado civil, la capacidad, el nombre de las personas, etc.

También la base fundamental de esta investigación, es que la prescripción se refiere pues, a la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño; cabe recalcar que la mera tenencia no es posesión. Porque el mero tenedor reconoce el dominio ajeno, éste no tiene el ánimo de señor y dueño y el mero tenedor afianza la posesión de otro; el verdadero poseedor tiene la cosa a través del tenedor. Esta situación se da en muchos casos con el arrendatario, usufructuario, etc., en estos únicamente son considerados como tenedores, mientras que el arrendatario es el verdadero poseedor.

De igual manera, la factibilidad de este trabajo se encuentra facultado por el apoyo de las autoridades de la Facultad de Jurisprudencia de la Universidad Técnica Estatal de Quevedo, profesionales de Derecho, estudiantes, y público en general, quienes con su colaboración y una minuciosa investigación hicieron realidad el desarrollo del presente proyecto.

**CAPITULO II**  
**FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA DE LA INVESTIGACIÓN**

## **2.1 Marco conceptual**

### **2.1. 1. Antecedentes del tema de Prescripción**

En derecho quiritarario, tenía por finalidad, en convertir en propietario a aquel que no detentaba esta situación jurídica ya sea, porque el que le había transmitido la cosa no lo era o no se había respetado las formalidades legales. Por lo tanto, los peregrinos no tenían la posibilidad de utilizar este instituto por ser este un modo de adquisición del derecho civil.

La Prescripción, proviene del latín "USUS" que significa usar una cosa y de "CAPERE" que equivale a tomar. En el Derecho Romano la institución de la usucapio era utilizada para la adquisición del dominio por la posesión (usus) durante un cierto tiempo.

Se discutía si el antiguo Derecho Romano exigía la buena fe como elemento necesario para llegar a usucapir. Parece que este elemento ético de la "BONA FIDES", fue agregado con posterioridad, cuando el derecho progresa y se espiritualiza. Dicha buena fe, se daba cuando alguien que poseía una cosa creía que quién se la transmitió era el verdadero propietario o que nadie tenía un derecho mejor que el suyo. Evidentemente, descansaba sobre una creencia subjetiva errónea.

Sostiene que la usucapición es una investidura formal mediante la cual una posesión se transforma en propiedad.

La usucapición puede ser un efecto de la posesión, conduciendo ésta a aquélla.

La usucapición es la adquisición, por el poseedor de una cosa, del derecho de propiedad o de otro derecho real sobre esa cosa, por efecto de la posesión prolongada durante cierto plazo.

La prescripción adquisitiva es un modo originario de adquirir la propiedad y un modo de prueba de la propiedad. En unos casos sirve para convertir en propietario al poseedor y en otros para que el propietario pruebe su derecho de propiedad.

Esta segunda concepción de la prescripción es la que se utiliza con mayor frecuencia. Por ejemplo, si un inmueble ha sido transferido en propiedad varias veces durante el plazo de prescripción, el actual poseedor puede adicionar a su plazo posesorio al de aquel que le transmitió válidamente el bien.

Si todas las transferencias son válidas, el derecho de propiedad del actual poseedor es inobjetable y para acreditarlo ya no tiene la necesidad de probar la validez de las transferencias hechas con anterioridad a la fecha de inicio del plazo de prescripción, porque allí se acaba la investigación retrospectiva.

La prescripción adquisitiva o usucapión es un modo de adquisición de la propiedad bastante menos frecuente que la convención. Se puede considerar que es raro, particularmente en materia inmobiliaria, que un individuo posea un inmueble con la voluntad de comportarse como propietario.

### **2.1.2 La posesión**

(ALBERT, 2010), En sentido vulgar la palabra posesión está en armonía con la etimología, y denota la ocupación de una cosa, el tenerla en nuestro poder, sin que importe mayormente la existencia de título o derecho para ello.

“El sentido técnico de la expresión varía en las diversas legislaciones. Algunas como la suiza y la alemana, le dan al concepto el mismo contenido que expresa la idea vulgar, pues consideran la posesión como dominación o potestad de hecho sobre la cosa” (PEÑAILOLLO, 2010).

Nuestro Código Civil siguiendo otras inspiraciones, destaca no solo la relación de hecho de la persona con la cosa, sino un elemento intelectual o psicológico, el animus y establece que la posesión es la tenencia de una cosa con ánimo de señor o dueño.

CODIGO CIVIL ECUATORIANO. TITULO VII DE LA POSESION. Parágrafo 1°. De la Posesión y sus diferentes calidades

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

El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo” (Código Civil Ecuatoriano, 2012)

Holguín, Juan Larrea, al respecto manifiesta:

“La posesión consiste en una situación o estado de hecho de la cual derivan consecuencias jurídicas que, de ordinario, vienen a proteger en mayor o menor medida esa situación o estado de hecho. Si se emplea la palabra posesión en su sentido más amplio, puede decirse que posee aquél que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no sea el verdadero titular, de facto, goza de las ventajas y soporta los deberes que normalmente corresponde gozar y soportar al titular del respectivo derecho o atributo. (LARREA, 2012)

Es natural que semejante actuación cree la apariencia de que quien la realiza es el verdadero titular del derecho o atributo de que se trate. Así se comprende el aserto de que "la posesión es la imagen del derecho.

### **2.1.2.1 Definición de bienes**

Joseph Stiglitz al referirse a los bienes manifiesta:

“Son todo aquello que puede ser objeto de apropiación; por tanto: que tiene un valor económico; esto es: que se encuentra dentro del comercio. Ahora, el conjunto de bienes, integra el patrimonio de las personas”. (STIGLITZ, 2013)

Definimos a la cosa como una realidad física que se manifiesta de forma tridimensional en el espacio. En la medida en que esa cosa nos puede reportar una utilidad, entonces hablamos de bien. No obstante el concepto de bien, es más amplio que el de cosa, ya que abrazan en un concepto a los bienes materiales e inmateriales (derechos). A pesar de que se pueda hacer esta distinción, el Código Civil no los distingue. Se refiere a bienes y cosas de forma indistinta, sin tener un tratamiento jurídico distinto.

“Un grupo sostiene que el bien de referencia, es el sumo bien o fin último, que puede ser la felicidad o el placer, o la vida eterna, este último fin, perseguido por la doctrina cristiana. O sea un bien que no sea el medio para otro bien, sino fin en sí mismo”. (CABANELLAS, 2012)

Por ejemplo está bien estudiar, para trabajar (como medio) y está bien trabajar para mantener la familia (como medio) y está bien tener familia porque eso me realiza plenamente como ser humano y ya no necesito conseguir otra cosa. La realización personal sería en este caso el bien último deseado.

### **2.1.2.2 El Dominio**

Arturo Alessandri Rodríguez y Manuel Somarriva en relación al Dominio manifiesta:

“Dominio es el derecho real en virtud del cual una cosa se encuentra sometida a la voluntad y a la acción de una persona. Es el más amplio derecho de señorío que puede tenerse sobre una cosa, lo que no quiere decir que sea un derecho ilimitado y sujeto al arbitrio individual, ya que como todo derecho se encuentra regulado por el ordenamiento jurídico. (RODRIGUEZ & SOMARRIVA, 2012)

Sobre este concepto de dominio José Castillo manifiesta que esta definición:

“...se muestra suficientemente amplio como para incluir formalmente sus distintos elementos, formas y posibilidades; pero es insuficiente en la medida que no explicita adecuadamente esos elementos. Dicho en otros términos, aunque la definición acepta formalmente los elementos esenciales constitutivos del dominio, debemos ir más allá de su simple enunciado si queremos acceder a una comprensión más compleja que ponga en evidencia sus elementos constitutivos y sus formas alternativas. Se hace necesario explicitar y poner de manifiesto contenidos habitualmente no considerados cuando se habla del dominio. En primer lugar tenemos un elemento objetivo, para despejar desde el comienzo un punto importante en el que es preciso ampliar decididamente la perspectiva convencional. En la definición del dominio empleamos la expresión "un bien o un factor económico", allí donde la definición jurídica tradicional de la propiedad habla de "cosa corporal". Es esta una de las modificaciones a que aludimos cuando formulamos la definición convencional, y con

ella queremos reconocer algo que rara vez se considera, a saber, que el dominio recae sobre cualquiera de los elementos que participan en la economía, sean éstos materiales o inmateriales, corporales, intelectuales o relacionales.” (CASTILLO, 2013)<sup>1</sup>

Efectivamente, pueden ser objeto de dominio los distintos tipos de factores y de productos que tienen algún valor o significado económico.

Díez-Picazo y Gullón al referirse al dominio, manifiestan:

“El dominio es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, no siendo contra ley o contra derecho ajeno” (DIEZ, 2014)

La palabra dominio trasciende la idea de un poder que se ejerce sobre las cosas. El objeto del dominio, en el Derecho Romano eran únicamente las cosas corporales; en los tiempos modernos, el objeto se ha ampliado, a tal extremo que puede recaer sobre bienes incorporales.

### **2.1.2.3 La propiedad**

La Propiedad Para Carlos Lasarte:

“La propiedad es el poder directo e inmediato sobre un objeto o bien, por la que se atribuye a su titular la capacidad de disponer del mismo, sin más limitaciones que las que imponga la ley. Es el derecho real que implica el ejercicio de las facultades jurídicas más amplias que el ordenamiento jurídico concede sobre un bien. (LASARTE, 2010)<sup>2</sup>

El objeto del derecho de propiedad está constituido por todos los bienes susceptibles de apropiación. Para que se cumpla tal condición, en general, se requieren tres condiciones: que

---

<sup>1</sup> Disponible en:  
<http://dspace.unl.edu.ec/jspui/bitstream/123456789/3580/1/ZHAPA%20AMAY%20CARLOS%20AGUST%C3%8DN.pdf>

<sup>2</sup> Disponible en:  
<http://dspace.unl.edu.ec/jspui/bitstream/123456789/3580/1/ZHAPA%20AMAY%20CARLOS%20AGUST%C3%8DN.pdf>

el bien sea útil, ya que si no lo fuera, carecería de fin la apropiación; que el bien exista en cantidad limitada, y que sea susceptible de ocupación, porque de otro modo no podrá actuarse” (LASARTE, 2010)<sup>3</sup>

El objeto del derecho de propiedad está compuesto por todos aquellos bienes susceptibles de ser apropiados, pero para esto el bien deberá cumplir tres condiciones sin equanom: que sea útil, que exista en una cantidad limitada y que pueda ser ocupado. En casi todas las legislaciones el derecho a la propiedad, es tomado e inspirado en el derecho romano, supone tres facultades: uso o iusutendi, goce o iusfruendi y disposición iusabutendi.

La propiedad, de acuerdo a Guillermo Cabanellas es

“En general, 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. Por abreviación, y contraponiéndolo al usufructo, la nuda propiedad”. (CABANELLAS, 2012)<sup>4</sup>

De esta concepción, se puede entender que la propiedad es el derecho de usar, gozar y disponer de ella, con plenas facultades, dando este criterio desde el punto de vista de la tradición de los romanos.

Para Juan Larrea Holguín, señala que:

“Nuestro Derecho Civil usa las palabras dominio y propiedad como perfectamente sinónimos. En la misma definición se dice que dominio o propiedad es un derecho real, etc. En cambio la doctrina generalmente distingue entre dominio y propiedad, a pesar de la similitud de ambos conceptos. Así por ejemplo, Puig Brutau dice: “Una cuestión de terminología ha de ser resuelta antes de entrar en el estudio de derecho de propiedad” (LARREA, 2012)

---

<sup>3</sup> Disponible en:  
<http://dspace.unl.edu.ec/jspui/bitstream/123456789/3580/1/ZHAPA%20AMAY%20CARLOS%20AGUST%C3%8DN.pdf>

<sup>4</sup> Disponible en: Disponible en:  
<http://dspace.unl.edu.ec/jspui/bitstream/123456789/3580/1/ZHAPA%20AMAY%20CARLOS%20AGUST%C3%8DN.pdf>

De esta opinión se puede entender que en el Derecho Civil ecuatoriano, utiliza las palabras propiedad y dominio como sinónimos, el primero como una relación de pertenencia o titularidad y el dominio se refiere a la titularidad como dominio corporal, así por ejemplo: no decimos dominio intelectual, dominio artístico, sino propiedad intelectual, artística, etc.

#### **2.1.2.4 La prescripción**

Al respecto Georges Ripert y Marcel Planiol dicen:

“La prescripción es un instituto jurídico por el cual el transcurso del tiempo produce el efecto de consolidar las situaciones de hecho, permitiendo la extinción de los derechos o la adquisición de las cosas ajenas. En el Derecho anglosajón se le conoce como statute of limitations. Muchas veces la utilización de la palabra prescripción en Derecho se limita a la acepción de prescripción extintiva o liberatoria, mediante la cual se pierde el derecho de ejercer una acción por el transcurso del tiempo El tiempo lleva a la consolidación de ciertos derechos o a la pérdida de los mismos" (PLANIOL, 2013)

Por lo tanto podemos distinguir dos tipos de prescripción, la adquisitiva o usucapión que produce la adquisición de cosas ajenas; se trata de un modo originario de adquirir el dominio o propiedad y demás derechos reales por efecto de la posesión sobre la cosa durante cierto lapso de tiempo.

Y la prescripción extintiva o liberatoria corresponde a la extinción de las acciones y derechos por no ejercitarlos su titular durante un período de tiempo señalado en la ley concurriendo los demás requisitos legales.

“La prescripción es una manera de adquirir la propiedad de bienes o extinguir una acción ligada a un derecho de contenido patrimonial por el transcurso del tiempo y requisitos de ley”. (CABANELLAS, 2012)<sup>5</sup>

En Derecho Civil, Comercial y Administrativo, la Prescripción es el medio de adquirir un derecho o de liberarse de una obligación por el transcurso del tiempo que la ley determina,

---

<sup>5</sup> Disponible en: Disponible en:  
<http://dspace.unl.edu.ec/jspui/bitstream/123456789/3580/1/ZHAPA%20AMAY%20CARLOS%20AGUST%C3%8DN.pdf>

y que es variable según se trate de bienes muebles o inmuebles y según también que se posean o no de buena fe y con justo título.

### **2.1.2.5 La prescripción de dominio**

Luis Guillermo Velásquez, en su obra bienes, al referirse a este modo de adquirir el dominio, manifiesta:

“El demandante, a quien suponemos ahora desprovisto de título, tiene otro medio de combatir la presunción de propiedad unida a la posesión útil del demandado: le corresponde demostrar que ha poseído antes el inmueble durante un tiempo bastante largo para beneficiarse con la prescripción llamada adquisitiva (...). Si consigue realizar dicha prueba, la presunción unida a la posesión actual del demandado es vencida por una presunción más fuerte todavía, o sea por su propia posesión prolongada durante el tiempo necesario para la usucapión: la propiedad que comienza cede la prioridad a la propiedad realizada, definitivamente adquirida”. (VELAZQUEZ, 2010)

En aplicación a la definición puedo decir que la prescripción adquisitiva es una institución de origen legal y por ende es al legislador a quien corresponde determinar sus características, requisitos, los términos en que opera, cuándo y cómo se interrumpen, cuándo y cómo se comienza a contar.

Larrea Holguín, manifiesta que:

“La posesión material se puede acreditar por aquellos medios probatorios que pongan en evidencia los elementos que la constituyen, esto es, la aprehensión material (corpus) y el ánimo de señorío (animus). Aunque este último es un elemento intrínseco y por tanto escapa a la percepción directa de los sentidos, sí puede presumirse por la existencia de otros hechos externos e indiciarios, que serán indicadores de la relación posesoria, mientras no figuren otros en contrario. Desde luego que en la materia la prueba expedita es la testimonial, por cuyo conducto bien puede demostrarse la posesión material, traducida en hechos y actos que la suponen, obviamente, aquella debe ser acompañada con la inspección judicial obligatoria para este tipo de procesos”. (LARREA, 2012)

La prescripción adquisitiva no puede ser declarada de oficio, es decir, que quien pretenda beneficiarse de la prescripción debe alegarla, ya sea por vía de acción o de excepción, en la demanda como pretensión o en la contestación de la demanda como excepción.

#### **2.1.2.6 Otras definiciones de la prescripción de dominio**

Otras definiciones que se han dado de la prescripción para finalmente ensayar una que inevitablemente será un resumen de todas las anotadas.

El Art. 2219 del Código de Napoleón, dice:

"La prescripción es un medio para" adquirir o liberarse por cierto período de tiempo y en las condiciones que determine la ley"

Según el Diccionario de Legislación y Jurisprudencia de Escriche:

"Prescripción es un modo de adquirir el dominio de una cosa o liberarse de una carga u obligación mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones señaladas por la ley". (ESCRICHE, 2010)

Nuestro Código Civil en el título XI del libro IV define a la prescripción en el Art. 2392: Derechos, durante cierto tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales. Una acción o derecho se dice que prescribe cuando se extingue por la prescripción".

Como podemos resaltar el factor tiempo es un elemento importantísimo de la figura jurídica, prescripción; pero no el único, porque ella solamente puede resultar de la correlación del elemento tiempo con el factor posesión tranquila e ininterrumpida, o con el abandono o inactividad en la actualización del derecho.

**Tranquila:** el traspaso se lo realiza sin ningún inconveniente

**Ininterrumpida:** tener el bien hasta concretarse la posesión en forma satisfactoria para ambas partes

**Abandono:** cuando el real poseedor deja a libre albedrío a quien funge la tenencia de la tierra o del bien

**Inactividad:** Cuando no se realiza ninguna acción o actividad por parte del poseedor en dicha propiedad

#### **2.1.2.6.1 Prescripción negativa**

Llamada así por muchos tratadistas y legislaciones, utilizada quizá con el fin de contraponer la prescripción positiva o adquisitiva-, (de un derecho real), con la negativa, o sea la pérdida del derecho o acción por el transcurso de un lapso de tiempo determinado.

“La prescripción negativa es un medio de extinguir obligaciones y derechos por el transcurso del tiempo, en virtud de la excepción que puede oponer al acreedor que no exige el pago en los plazos señalados por la ley o la ausencia de ejercicio de un derecho por parte del titular en otro caso”.<sup>6</sup>

#### **2.1.2.6.2 Prescripción positiva**

La usucapión o prescripción adquisitiva de dominio es una institución jurídica que consiste en reconocer como propietario de un inmueble a aquel que lo tuvo, utilizándolo como si fuera real dueño, durante el plazo que la misma ley indica.

“La prescripción adquisitiva o usucapión ya fue conocida por los Romanos como uno de los modos de adquirir el dominio. La usucapión tiene por presupuesto la inercia del titular, a la cual sin embargo corresponde y acompaña la actividad por parte de un tercero que se manifiesta en el ejercicio (posesión) de aquél mismo poder que el titular descuida.”<sup>7</sup>

Esto es por solo el transcurso del tiempo que se figa en la ley. La obligación de dar alimentos esto es imprescriptible, es que no prescriben. Qué cosas prescriben en 2 dos años:-Los

---

<sup>6</sup> LEVITÁN José. Prescripción adquisitiva de dominio. 3 ed. Editorial Astrea de Alfredo y Ricardo Depalma, México, 2010. p.38.

<sup>7</sup> GONZÁLEZ BARRÓN, Gunther, La Usucapión: Fundamentos De La Prescripción Adquisitiva De Dominio, Juristas Editores, Lima Perú, 2012, pág. 110.

honorarios, sueldos, salarios, jornales u otras atribuciones por la prestación de cualquier servicio, empieza a correr desde que se dejó de prestar el servicio.-

“Las acciones que tenga un comerciante para cobrar el objeto que vendió.-Las acciones de dueños de hoteles y casa de huéspedes para cobrar el importe del alojamiento y alimentos que se suministran, la prescripción corre desde el día en que debió ser pagado el hospedaje.- La responsabilidad por injurias ya sea de palabra o por escrito y la responsabilidad civil proveniente de actos ilícitos” (PLANIOL, 2013).

Las pensiones, Las rentas, los alquileres y cualquier otra prestación periódicas no cobradas a su vencimiento quedaran prescritas a los 5 cinco años. Los impuestos fiscales prescriben en 10 diez años.

“Rivera (2010), explica que la publicidad en el sentido procesal es hacer público (acceso y lugar) los actos del proceso. La publicidad en el proceso otorga la posibilidad a las partes y terceros a que puedan tener acceso al desarrollo del litigio, logrando con su presencia una suerte de control hacia la responsabilidad profesional de jueces. En esta acepción la publicidad del proceso puede existir o bien respecto de las partes o en relación con terceros”.

Pero, también, se extiende su significado al derecho que tienen las partes a conocer y hacer observaciones a aquellas pruebas que el juez considere necesario evacuar bajo la figura de “complemento de pruebas” o “autos para mejor proveer”

### **2.1.2.7 Principio de publicidad**

“La publicidad se caracteriza en sentido negativo, esto es, cuando los actos de posesión no son ocultos. Por lo tanto, los actos clandestinos o que no aparecen externamente como signos de posesión (las cañerías subterráneas) no son válidos para usucapir. Puede suceder que la posesión que comienza como clandestina se transmute en una posesión pública - intervención -, en cuyo caso los plazos para la usucapición comenzarán a contar desde que la misma se hizo pública, siendo los plazos clandestinos irrelevantes”<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> GONZÁLEZ BARRÓN, Gunther, La Usucapición: Fundamentos De La Prescripción Adquisitiva De

El fundamento de la publicidad se basa en mostrar la realidad de determinados hechos, actos, situaciones o eventos de la vida jurídica, de tal manera que cualquier interesado puede conocer esta información y de acuerdo a los conflictos, tutelar derechos y asegurar adquisiciones.

### **2.1.2.8 Principios en la prescripción**

Los principios en la prescripción detallan como derecho fundamentales el respeto de la tenencia ajena y el reconocimiento de una prescripción cuándo es fundamentada por las leyes vigentes.

#### **2.1.2.8.1 Principio de oponibilidad**

“Surge como consecuencia de los principios de obligatoriedad y de legitimación. Significa esto que los actos inscribibles una vez inscritos producen sus efectos, es decir, son oponibles frente a los terceros, incluso de buena fe. Es decir, si está inscrito en el registro el acto o contrato que sea, no es alegable que no se conocía, puesto que el contenido del registro es público. Tiene dos vertientes, una positiva, a saber, cuando lo inscribible está efectivamente inscrito, el acto será oponible a todo el mundo; una segunda vertiente, la negativa, que sucede cuando lo inscribible no aparece inscrito en el registro. En éste caso, el acto no es oponible a los terceros, salvo que éstos sean de mala fe, esto es cuando el tercero de mala fe sabe que lo que tenía que estar inscrito no está y se aprovecha de ello. La buena fe del tercero se presume hasta que pueda demostrarse que el tercero conocía el acto no inscrito, de tal manera que lo que hay que demostrar es la mala fe, es decir, que el tercero obra efectivamente de mala fe, además, la falta de inscripción no puede alegarla quién, obviamente, tiene la obligación de procurarla, es decir de inscribir los actos o contratos”.<sup>9</sup>

El propósito de este principio es impedir que se inscriban derechos que se opongan o que puedan resultar incompatibles con otro derecho previamente inscrito; aunque el derecho que trata de inscribir sea de fecha anterior al derecho inscrito.

---

Dominio, Juristas Editores, Lima Perú, 2012, pág. 120;  
Disponibleen:<http://dspace.unl.edu.ec/jspui/bitstream/123456789/3580/1/ZHAPA%20AMAY%20CARLO%20AGUST%C3%8DN.pdf>

<sup>9</sup> GONZÁLEZ BARRÓN, Gunther, La Usucapión: Fundamentos De La Prescripción Adquisitiva De Dominio, Juristas Editores, Lima Perú, 2012, pág. 125;

“Es cuando un hecho, ley o prueba es aplicable a la situación o en su caso inoponible cuando no lo es. Ej. El acto unilateral es oponible a su autor en virtud del principio de buena fe ( el acto le es atribuible a quien ha emitido su voluntad en forma unilateral, ya que la buena fe se presume, podría generar también responsabilidad, por ejemplo si se obligó a realizar alguna cosa y no la cumple).” La inoponibilidad es la ineficacia de un acto jurídico o la ineficacia de su nulidad, respecto de ciertos terceros, por no haber cumplido las partes algún requisito externo, dirigido precisamente a proteger a los terceros (VELAZQUEZ, 2010).

#### **2.1.2.8.2 El principio de buena fe**

“La buena fe no es una creación del legislador que ha preestablecido su contenido, sino la adaptación de un principio inherente a la conducta de los hombres en la esfera más amplia de todas sus relaciones, pero que ha sido preciso regular para que sea susceptible de tener efectos jurídicos. Dicha doctrina trae una consecuencia lógica y es que la buena fe cobija al ser humano en cualquiera de sus comportamientos sin importar si el principio está explícitamente consagrado en los códigos o en las constituciones nacionales”.<sup>10</sup>

Jurídicamente, la buena fe se ha incorporado al derecho en dos sentidos: uno subjetivo y otro objetivo. En sentido subjetivo la buena fe es la intención con que obran las personas o la creencia con que lo hacen. En sentido objetivo, la buena fe actúa como una regla de conducta, es un estándar jurídico que orienta la actuación ideal del sujeto.

### **2.2 Marco Referencial**

#### **2.2.1 La prescripción adquisitiva de dominio**

##### **2.2.1.1 Antecedentes históricos**

Proviene del latín "USUS" que significa usar una cosa y de CAPERE que equivale a tomar. “En el Derecho Romano la institución de la usucapio era utilizada para la adquisición del dominio por la posesión (usus) durante un cierto tiempo.

---

<sup>10</sup> GONZÁLEZ BARRÓN, Gunther, La Usucapio: Fundamentos De La Prescripción Adquisitiva De Dominio, Juristas Editores, Lima Perú, 2012, pág. 128.

Esta institución, exclusiva del derecho quirritario, tenía por finalidad, convertir en propietario a aquel que no detentaba esta situación jurídica ya sea, porque el que le había transmitido la cosa no lo era o no se había respetado las formalidades legales. Por lo tanto, los peregrinos no tenían la posibilidad de utilizar este instituto por ser este un modo de adquisición del derecho civil.

El origen de la excepción o conocida como prescripción se remonta al Derecho Romano, los juristas romanos lograron mediante un estudio y análisis de los hechos y actos jurídicos que acontecen dentro de la sociedad, situarla en los distintos textos legales de la actualidad; se conoce desde las leyes de las Doce Tablas (año 303 A.C.), hasta tal como aparece regulada en el denominado Derecho Justiniano (Siglo II de la era cristiana) constituido por varios manuscritos legales atribuidos al emperador Justiniano (Las Institutas, El Digesto, El Código, y Novelas).<sup>11</sup>”

La inquietud de la creación de la prescripción nace con la perpetuidad que tenían las acciones en el Derecho Romano. Pues en la antigüedad no estaba sujeta la extinción de derechos o acciones por el transcurso del tiempo, propiciando dicha situación su nacimiento como excepción oponible a toda acción nueva dentro del término de unos años y esta no era ejercida por su titular. Posteriormente, por disposición de los Emperadores Severo y Caracalla, se introdujo la praescriptio longitemporalis (prescripción larga); y Constitutio Tiedosida la prescripción de treinta años longissimi temporis.

“Al terminar el Imperio romano, tomaron vigencia la recopilaciones y Códigos que existían en la época (Siglos IV y V de era Cristiana), siendo en el Derecho Canónico en donde se agregó un elemento muy interesante a la prescripción que hasta esa época se conocía, pues aquí se hizo énfasis en evitar que la prescripción, pudiese ser injustamente utilizada por los deudores deshonestos, estableciendo que, la prescripción extintiva tuviera el valor que se requería creer con conciencia errónea pero inculpa que la deuda dejó de existir por estar persuadido el deudor que ya pagó o se la condonaron”<sup>12</sup>

---

<sup>11</sup> Disponible en:  
<http://dspace.unl.edu.ec/jspui/bitstream/123456789/3580/1/ZHAPA%20AMAY%20CARLOS%20AGUST%20C%203%208DN.pdf>

<sup>12</sup> Disponible en:  
<http://dspace.unl.edu.ec/jspui/bitstream/123456789/3580/1/ZHAPA%20AMAY%20CARLOS%20AGUST%20C%203%208DN.pdf>

“Se discutía si el antiguo Derecho Romano exigía la buena fe, elemento necesario para llegar a usucapir. Parece que este elemento ético de la "bona fides", fue agregado con posterioridad, cuando el derecho progresa y se espiritualiza. Dicha buena fe, se daba cuando alguien que poseía una cosa creía que quién se la transmitió era el verdadero propietario o que nadie tenía un derecho mejor que el suyo. Evidentemente, descansaba sobre una creencia subjetiva errónea”<sup>13</sup>

El error que admitía era el error de hecho, no sirviendo para la usucapión el error de derecho. Por lo tanto, de aquí en más, los elementos necesarios para la usucapion ordinaria serán el justo título (fusta causa possidendi) y la buena fe (bona fides), lo que queda detalladamente legislado en el derecho justiniano. <sup>14</sup>”

Empero, en esta etapa, nos encontramos con casos anormales de usucapión, entre los que podemos mencionar la "usucapio pro herede" y la "usurreptio", verdaderos vestigios del antiguo derecho y que eran denominadas en común como "usucapio ex lucrativa causa" en oposición a la usucapión normal, que se la llamaba "pro suo".

“La usucapio pro herede, era concedida a quienes hubieren detentado bienes del causante con animus de dueño, por un plazo mínimo de un año, podían repeler las acciones de los herederos que reclamaren dichas pertenencias.- Como al decir de Bonfante, este tipo de usucapión era considerado como un "lucro malvado e injustificado" (improvousucapio), se le fue imponiendo limitaciones, entre las que podemos mencionar, la del "heres necessarius" que quedaba a salvo de los efectos de este instituto.

Posteriormente, un senado consulto dictado bajo Adriano permitió que prosperara una acción de petición de herencia del heredero, aún frente a un poseedor anual. Pero la usucapión seguía siendo oponible a terceros.

---

<sup>13</sup> Disponible en:  
<http://dspace.unl.edu.ec/jspui/bitstream/123456789/3580/1/ZHAPA%20AMAY%20CARLOS%20AGUST%20C3%8DN.pdf>

<sup>14</sup> GAYO II, 45, 46, 48.- BONFANTE, Pedro: "Instituciones de Derecho Romano". Ed. Instituto Editorial Reus-año 1959-pág.285.

En la época de Marco Aurelio se estableció el llamado "crimen expilatae hereditatis" por el cual se castigaba a quienes dolosamente se apoderaban de cosas hereditarias, subsistiendo el régimen que comentamos, solamente para los supuestos de posesiones de buena fe.

b. Otro tanto va a ocurrir con la "usurreptio ex fiducia", que se produce cuando el propietario "mancipia" una cosa, sea en virtud de un pacto de fiducia y por un determinado plazo, o para garantizar el cumplimiento de una obligación, y en ambos casos, antes de la restitución legal de la cosa, la recupera factimante y la posee por cualquier motivo durante un año, adquiere el dominio sin "fusta causa" ni "bona fides".

c. Finalmente en el caso 'de la "usureptio ex proediatura", ocurre otro tanto y se da cuando un ex propietario recuperaba la posesión de un fundo, y lo poseía pacíficamente durante un año y el cual había sido embargado vendido por créditos a favor del estado<sup>15</sup>".

### **2.2.1.2 El legítimo contradictor**

La legitimatio ad causam o bien asimismo conocido como legitimación en la causa o bien legítimo contradictor concierne en que el actor (demandante) y el contradictor (demandado) deben tener la titularidad del derecho substancial discutido como bien esclarece Echandia: "estar legitimado en la causa significa tener derecho a demandar que se resuelva sobre las solicitudes elaboradas en la demanda, esto es, sobre la existencia o bien inexistencia del derecho material pretendido".<sup>16</sup>

El lícito contradictor "encausa el ejercicio a la jurisdicción, y debe ver con la debida conformación, además de esto, de la relación procesal". Esta relación procesal como bien afirma debe asegurar de forma eficaz la resolución jurisdiccional que surta el efecto de cosa juzgada material o bien substancial.

"La legitimatio ad processum o bien asimismo famosa como legitimación en el proceso o bien capacidad procesal se basa fundamentalmente en la capacidad jurídica que tiene una persona para ser sujeto de derechos y obligaciones, y por su parte disfrutar de la capacidad

---

<sup>15</sup> GAYO II, 45, 46, 48.- BONFANTE, Pedro: "Instituciones de Derecho Romano". Ed. Instituto Editorial Reus-año 1959-pág.285; Disponible en:<http://dspace.unl.edu.ec/jspui/bitstream/123456789/3580/1/ZHAPA%20AMAY%20CARLOS%20AGUST%20C3%8DN.pdf>

<sup>16</sup> Disponible en: <http://rodolfoforbalino.blogspot.com/>

de interponer acciones de ser demandante y salvedades de ser demandado a fin de que se trabe de forma eficaz la Litis”<sup>17</sup>.

### **2.2.1.3 Cuando existe falta de legitimo contradictor y falta de legitimidad en la personería.**

En este orden de ideas establecido, existe falta de legitimo contradictor cuando no hay conexión por decirlo así entre la calidad del sujeto y el interés substancial discutido; y, falta de legitimidad de personería cuando la persona no disfruta de capacidad o bien disfruta de una capacidad deficiente para el pleito o bien para comparecer a juicio.

“Ahora bien los casos en que no existe debida legitimación en la causa son los siguientes:  
“a) Cuando el demandante o el demandado no tenía en absoluto legitimación en la causa, por ser persona distinta a quienes correspondía formular esas pretensiones o contradecirlas, y b) Cuando aquellas debían ser parte en esas posiciones, pero en concurrencia con otras personas que no han comparecido al proceso”<sup>18</sup>

De esta última causal se entiende que la concurrencia a juicio debe ser en conjunto con todos los interesados como lo es en la Litis consorcio obligatoria o necesaria en el que de haber división de la continencia de la causa el fallo puede resultar contradictorio.

“La falta de legitimidad de personería es falta de capacidad para comparecer a juicio: “ a) quien por sí solo no goza de capacidad, b) quien afirma ser representante legal y no lo es, c) el que afirma ser procurador y no tiene poder, d) el procurador con poder insuficiente, e) quien gestiona a nombre de otro y su actuación no ha merecido aprobación”<sup>19</sup>.

Puedo finalizar de este parágrafo que la carencia de legitimación en la causa es falta de legitimación de carácter absoluto, no convalidarle, por el hecho de que esta legitimación es un requisito esencial a fin de que la parte procesal (actor o bien demandado) participe con

---

<sup>17</sup> “EXPROPIACIÓN: EXPEDIENTE 176, Registro oficial Suplemento 330, 13 de Septiembre de 2012; Juicio No. 103-2007 ex 2a Sala B.T.R, cita a **Hernando Devis Echandía, Teoría General del Proceso**”

<sup>18</sup> “EXPROPIACIÓN: EXPEDIENTE 176, Registro oficial Suplemento 330, 13 de Septiembre de 2012; Juicio No. 103-2007 ex 2a Sala B.T.R”

<sup>19</sup> Disponible en: <http://rodolfoforbalino.blogspot.com/>

pertinencia en el litigio; al paso que la carencia de legitimación en el proceso es por decirlo así ilegitimidad relativa, convalidable, subsanable si se ratifica la comparecencia a juicio o bien lo actuado en el proceso por la parte del dueño de la titularidad.

#### **2.2.1.4 Principios de la prescripción adquisitiva de dominio**

Los principios reguladores de la prescripción adquisitiva de dominio son: Principio de seguridad jurídica, publicidad, oponibilidad, buena fe,

##### **2.2.1.4.1 Principio de seguridad jurídica**

“La usucapión es una solución de “seguridad jurídica”, por la cual se cierra o cancela el debate sobre la propiedad. Es decir, llegado un punto en el tiempo, ya no importa el origen de la propiedad ni la validez y legalidad de los actos sucesivos de transmisión, ni la capacidad de los otorgantes o la formalidad de los títulos. Todo ello se reemplaza con un mecanismo dogmático y absoluto de prueba de la propiedad”<sup>20</sup>

##### **2.2.1.5 Características de la prescripción adquisitiva de dominio**

- a) Es un modo de adquirir originario.
- b) Sólo sirve para adquirir el dominio y los demás derechos reales, a excepción de las servidumbres discontinuas e inaparentes. No sirve, en consecuencia, para adquirir los derechos personales (sin perjuicio de aquellos que sustentan la doctrina que postula que también es posible adquirir por este modo créditos).
- c) Por regla general, es un modo de adquirir a título singular. Excepcionalmente, la prescripción puede ser a título universal, cuando se adquiere el derecho de herencia.
- d) Es un modo de adquirir a título gratuito.
- e) Es un modo de adquirir por acto entre vivos<sup>21</sup>”.

Cuando se refiere al hecho de que es un modo originario, se determina que el derecho nace por una vez para el adquirente y con independencia a cualquier derecho de otra persona sobre

---

<sup>20</sup> GONZÁLEZ BARRÓN, Gunther, La Usucapión: Fundamentos De La Prescripción Adquisitiva De Dominio, Juristas Editores, Lima Perú, 2012, pág. 110

<sup>21</sup> Daniel PEÑAILILLO A., "La Propiedad y otros Derechos Reales", Editorial Jurídica de Chile, Santiago, 4ª ed., 2006. Pág. 160.

la cosa. Es el caso de la ocupación, accesión y prescripción adquisitiva. Tiene relevancia por el hecho de que la extensión y límite del derecho depende de actos que realice el propio titular con independencia de los derechos del predecesor.

### **2.2.1.6 Cuándo se adquiere la prescripción de dominio**

El artículo 622 del Código Civil enumera cuales son los modos de adquirir la propiedad y dice:

Art. 622.- Los modos de adquirir el dominio son la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción”<sup>22</sup>.

Además, también se adquiere el dominio por mandato de la ley, como en el caso del artículo 620 del indicado Código”<sup>23</sup>.

Si examinamos las normas que rigen cada modo de adquirir la propiedad, encontraremos, invariablemente, que ellos confieren el dominio por el mero hecho de que ocurran los presupuestos que señala la Ley, sin que en ninguno de los casos se exija la declaración de un Juez o de una autoridad para que surja la propiedad.

1-a. Los diversos casos de ocupación (la caza, la pesca, el hallazgo, etc.), indicados en el TITULO IV del libro Segundo del Código Civil, sólo requieren del cumplimiento de determinados hechos, pero ningún Juez tiene que declarar que ha operado la ocupación como modo de adquirir.

1-b. La Accesión, tratada en el TITULO V del referido libro del Código Civil, sólo exige que sucedan los hechos que la Ley señala (que algo se junte a una cosa; que un predio produzca frutos, etc.), sin que sea necesario que un Juez declare que se ha adquirido la propiedad por accesión.

---

<sup>22</sup> Código Civil ecuatoriano. Art. 622. Editorial Jurídica. Quito. 2012. Ecuador; Disponible en: [http://www.revistajuridicaonline.com/index.php?option=com\\_content&task=view&id=279](http://www.revistajuridicaonline.com/index.php?option=com_content&task=view&id=279)

<sup>23</sup> Código Civil ecuatoriano. Art. 620. Editorial Jurídica. Quito. 2012. Ecuador; Disponible en: [http://www.revistajuridicaonline.com/index.php?option=com\\_content&task=view&id=279](http://www.revistajuridicaonline.com/index.php?option=com_content&task=view&id=279)

1-c. La Tradición es un modo de adquirir la propiedad que se produce cuando, existiendo como antecedente indispensable un título traslativo de dominio, se realiza la tradición, en la forma que indica la Ley (entrega material, inscripción, etc). Así lo establece el TITULO VI del Libro Segundo del Código aludido, y en ninguno de los casos se requiere, para que ocurra la tradición, que un Juez la declare.

1-d. La Sucesión por Causa de Muerte confiere el dominio al heredero por el mero hecho del fallecimiento del causante, y sólo requiere que esa calidad de heredero la otorguen el Testamento o la Ley. No es necesario que un Juez declare que alguien es heredero para que opere el modo "Sucesión", pues el artículo 1020 del Código Civil expresa que la herencia se difiere al heredero en el momento del fallecimiento de la persona de cuya sucesión se trata, y lo único que interesa es saber quién es el heredero, y eso lo determinan el testamento o la Ley”<sup>24</sup>

1-e. La Prescripción es un modo de adquirir el dominio que no debe ser tratado de una manera diferente que los otros modos.

El artículo 2416 del Código Civil dice:

"Art. 2.416.- Prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o 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".<sup>25</sup>

En consecuencia, solo se requiere, para que exista la Prescripción adquisitiva, que una persona posea un bien durante determinado tiempo, debiendo realizarse la posesión y transcurrir el tiempo de conformidad con los requisitos legales.

### **2.2.1.7 Modo de adquirir la Prescripción.**

El artículo 2.416 del Código Civil, ya transcrito antes, establece las bases legales para la

---

<sup>24</sup> Código Civil ecuatoriano. Art. 2.020 Editorial Jurídica. Quito. 2012. Ecuador; Disponible en: [http://www.revistajuridicaonline.com/index.php?option=com\\_content&task=view&id=279](http://www.revistajuridicaonline.com/index.php?option=com_content&task=view&id=279)

<sup>25</sup> Código Civil ecuatoriano. Art. 2.020 Editorial Jurídica. Quito. 2012. Ecuador; Disponible en: [http://www.revistajuridicaonline.com/index.php?option=com\\_content&task=view&id=279](http://www.revistajuridicaonline.com/index.php?option=com_content&task=view&id=279)

existencia del modo de adquirir Prescripción: posesión y tiempo, debiéndose observar en cada clase de prescripción los requisitos que el derecho establece y que están señalados al tratar de la "ordinaria" y la "extraordinaria".

“Pero lo importante es poner de relieve, destacar, que en ambas clases de Prescripción son comunes e invariables los dos elementos: Posesión y tiempo. Y también debe observarse que, en ninguna de ellas, se requiere, como exigencia legal, de una declaración judicial que la reconozca, salvo, naturalmente, el caso de que surja un conflicto, un juicio, que necesariamente tendrá que terminar con una sentencia, y es en este caso que se aplicará aquello de que el Juez no puede declarar la Prescripción en favor de quien no la alega en su defensa”<sup>26</sup>

#### **2.2.1.7.1 Prescripción Ordinaria.-**

La Propiedad puede adquirirse por Prescripción Ordinaria, y el artículo 2.431 del Código Civil dispone:

Art. 2.431.- Para ganar la Prescripción Ordinaria se necesita posesión regular no interrumpida, durante el tiempo que las leyes requieren".

Como se apreciará, surgen como elementos básicos de este tipo de Prescripción Adquisitiva Ordinaria la posesión y el tiempo, pero como de acuerdo con el concepto general sobre esta materia deben concurrir, además, los "requisitos legales", tenemos que la posesión, en esta clase de Prescripción, debe ser "regular", o sea iniciada al amparo de Justo Título, proveniente, en los translaticios de dominio, de quien no era propietario de la cosa (pues si el tradente era dueño, entonces opera el modo "tradición") y con buena fé (Art. 736 del Código Civil), teniendo que transcurrir, para lograr la propiedad por Prescripción, tres años o cinco años de tal posesión si se trata de bienes muebles o inmuebles, respectivamente. Pero en ninguno de los artículos de Ley, que regulan esta clase de Prescripción, encontramos la necesidad de que un Juez la declare.

---

<sup>26</sup> Código Civil ecuatoriano. Art. 2.020 Editorial Jurídica. Quito. 2012. Ecuador; Disponible en: [http://www.revistajuridicaonline.com/index.php?option=com\\_content&task=view&id=279](http://www.revistajuridicaonline.com/index.php?option=com_content&task=view&id=279)

### **2.2.1.7.2 Prescripción Extraordinaria.**

Igualmente, el dominio puede adquirirse por Prescripción Excepcional, que para cumplirse no requiere sino más bien del hecho material de la "posesión" y del elemento "tiempo", sin que sea preciso título Jurídico de ninguna clase, lo que la diferencia de la Prescripción Ordinaria para la que es imprescindible Justo Título que, si es translaticio de dominio, está constituido por un acto o bien contrato.

Esta clase de Prescripción asimismo está sometida a ciertos requisitos y, por servirnos de un ejemplo, si quien ha comenzado la posesión era, justo antes, un mero tenedor de la cosa (ejemplo, un inquilino que, como tal, reconocía dominio extraño) entonces va a ser imprescindible que pruebe haber ignoto, descartado, su condición de mero tenedor, y, en cambio, haber poseído (lo que implica ánimo de señor y dueño) sin violencia ni clandestinidad".<sup>27</sup>

El tiempo, para esta clase de Prescripción, es de quince años. La Ley regla la Prescripción Extraordinaria en los artículos 2.434 y 2.435 del Código Civil.

## **LEGISLACION**

### **Constitución de la República del Ecuador**

En el Capítulo sexto, se determinan los Derechos de libertad, que establece:

“Art. 66.- Se reconoce y garantizará a las personas: 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”.<sup>28</sup>

Este tratamiento constitucional de la propiedad no comporta una simple cuestión de orden, sino que de él puede deducirse la doctrina que presenta la Constitución de la República respecto de este derecho. En efecto, la Constitución de la República concibe a la propiedad

---

<sup>27</sup> Gonzalo Noboa Elizalde. Prescripción Adquisitiva de Dominio. Revista Jurídica. Artículos de derecho. Quito. 2013

<sup>28</sup> Constitución de la República del Ecuador. Art, 66. Editorial La Jurídica. Quito. 2008

como un "derecho civil", desde el plano del individuo, y en cuanto es un medio para lograr el pleno desenvolvimiento moral y material de la persona.

Esta filosofía se deduce claramente del artículo 19, que establece el principio general de reconocimiento de derechos fundamentales por su derivación de la naturaleza de la persona y por su adecuación al bien de la misma.

Desde este plano, la propiedad tiene vínculos con otros derechos fundamentales, en primer término, con el de una vida digna, al tenor del artículo 23 numeral 20 de la Constitución de la República, y de igual forma, con la libertad de trabajo y de empresa, pues la propiedad es expresión objetivada de la fuerza creadora del hombre, a través de su labor e ingenio.

### **Código Civil**

Conforme a lo señalado en el Código Civil en el segundo libro en su título II artículo quinientos noventa y nueve, habla sobre este derecho real, el derecho de dominio, al que sesenta y siete asimismo se lo puede llamar propiedad; vale destacar lo dicho en el código civil para efectuar una explicación de su contenido: (...)

“Art. 599.- El dominio, que se lo llama asimismo propiedad, es el derecho real en una cosa anatómica, para disfrutar y contar con de ella, de conformidad con las disposiciones de las leyes y respetando el derecho extraño, sea individual o bien asociada”. (...) <sup>29</sup>

Con lo que se desprende de la definición dada por el código civil que el dominio es un derecho real pues recae en todas y cada una de las cosas anatómicas, así sean estas muebles o inmuebles conforme a la clasificación que exactamente el mismo código civil habla. Por ende le proporciona al titular el poder más extenso sobre una cosa. Lo autoriza para apropiarse en forma exclusiva de todas y cada una de las utilidades que el bien es capaz de generar, le autoriza al dueño de una cosa para disfrutar y contar de ella con las restricciones que fijen las leyes.

---

<sup>29</sup> Código Civil ecuatoriano. Art. 599. Editorial Diana Ediciones. Quito. 2012

Es un derecho absoluto: Porque el dueño tiene la posibilidad de que el bien, se halle sometido de forma absoluta y exclusiva a su voluntad. Quiere decir que el dueño puede ejercitar sobre la cosas todas y cada una de las facultades posibles, y asimismo que tiene un poder soberano para utilizar, disfrutar y contar de ella a su arbitrio, sin que absolutamente nadie pueda impedirsele.

Igualmente este derecho en nuestra constitución se ve apoyado en el Capítulo Sexto, que dice sobre el Derecho de Libertad, en el artículo 66, numeral 26. Que habla de la prescripción excepcional adquisitiva de dominio, nos hallamos en frente de otro modo de adquirir la propiedad o bien dominio como lo llama la regla contenida en el Código Civil, a este respecto el artículo dos mil cuatrocientos dieciséis manifiesta:

Art.2416.La acción hipotecaria, y las demás que proceden de una obligación accesoria, prescriben junto con la obligación a que acceden

Prescripción es un modo de adquirir las cosas extrañas, o de extinguir las acciones, derechos extraños, por haberse poseído las cosas, no haberse ejercido dichas acciones y derechos, durante determinado tiempo, y concurriendo el resto requisitos legales. Una acción de un bien es un derecho que prescribe cuando se extingue por la Prescripción<sup>30</sup>.

El dominio puede adquirirse por Prescripción Excepcional, que para cumplirse no requiere sino más bien del hecho material de la "posesión" y del elemento "tiempo", sin que sea necesario título Jurídico de ninguna clase, lo que la diferencia de la Prescripción Ordinaria para la que es imprescindible Justo Título que, si es translativo de dominio, está constituido por un acto o bien contrato.

Esta clase de Prescripción asimismo está sometida a ciertos requisitos, por poner un ejemplo, si quien ha comenzado la posesión era, justo antes, un mero tenedor de la cosa (ejemplo, un inquilino que, como tal, reconocía dominio extraño) entonces va a ser imprescindible que pruebe haber descartado, su condición de mero tenedor, y, en cambio, haber poseído (lo que implica ánimo de señor y dueño

---

<sup>30</sup> Código Civil ecuatoriano. Art. 2416. Editorial Diana Ediciones. Quito. 2012

El tiempo, para esta clase de Prescripción, es de 15 años. La Ley regla la Prescripción Excepcional en los artículos dos mil cuatrocientos treinta y cuatro y dos mil cuatrocientos treinta y cinco del Código Civil.

Por consiguiente estamos en frente de un derecho adquirido que ha de ser protegido, aun contra una ley nueva: esta no podría privar de un derecho a quienes están claramente ungidas del mismo, al contrario, las simples esperanzas ceden frente a la ley nueva, que puede atentar contra ellas y dejarlas sin efecto”, y estiman que “la necesidad de seguridad está suficientemente garantizada si el derecho adquirido está amparado, y las simples esperanzas deben ceder frente a una ley que se supone más justa.

## JURISPRUDENCIA

<b>FICHA DE PROCESAMIENTO</b>
<b>DEPJUR</b>
<b>ÁREA: CIVIL Y MERCANTIL</b>

<b>REGISTRO ADMINISTRATIVO</b>	
<b>RESOLUCIÓN No.:</b>	0073-2009
<b>JUICIO No.:</b>	0298-2007
<b>PROCEDENCIA:</b>	Ex Sala de lo Civil, Mercantil y Familia de la Corte Nacional de Justicia (2008)
<b>FECHA DE LA RESOLUCIÓN:</b>	19 de Marzo de 2009
<b>TIPO DE RESOLUCIÓN:</b>	Sentencia
<b>TIPO DE JUICIO (TRÁMITE):</b>	Ordinario
<b>ASUNTO:</b>	Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio
<b>ACTORES(S) / AGRAVIADO(S):</b>	GUZMAN VALENCIA JULIO CESAR ( <b>Recurso: Casación</b> )
<b>DEMANDADO(S) / PROCESADO(S):</b>	TAPIA SHUNTA AMPARO ALEXANDRA
<b>DECISIÓN:</b>	No casa la sentencia
<b>JUEZ:</b>	Dr. Martínez Pinto Galo ( <b>Juez Ponente</b> )

<b>OBITER DICTA – CRITERIOS COMPLEMENTARIOS</b>	
<b>DESCRIPTORES:</b>	DERECHO CIVIL / POSESIÓN
<b>TÍTULO / RESTRUCTOR:</b>	FORMA DE PROBAR LA POSESIÓN
<b>ABSTRACT / RESUMEN:</b>	La posesión debe probarse con hechos positivos que solo el dominio ciertamente da derecho, como corte de madera, plantaciones, sementeras, construcción de edificios, cerramientos, etc., conforme lo señala el artículo 969 del Código Civil.

**EXTRACTO:**

“CUARTO:- Corresponde analizar a la Sala, primeramente, la causal tercera del artículo 3 de la Ley de Casación y que tiene que ver con la aplicación indebida, falta de aplicación o errónea interpretación de las normas jurídicas aplicables a la valoración de la prueba y que en suma ha sido conducente a una equivocada aplicación o no aplicación de normas de derecho en la sentencia o auto. Esta causal comprende tres vicios de juzgamiento por los cuales se puede interponer el recurso contra la sentencia pronunciada en los procesos de conocimiento; vicios que, a su vez, deben dar lugar a otros dos modos de infracción. Así pues, el primer yerro, objeto del recurso, puede ocurrir por aplicación indebida o por falta de aplicación o por errónea interpretación de preceptos jurídicos aplicables a la valoración de la prueba; y, el segundo, por equivocada aplicación o no aplicación de normas de derecho; de modo que, para la procedencia del recurso por la causal tercera, como en este caso, es indispensable la concurrencia de dos infracciones sucesivas: la primera, de preceptos jurídicos aplicables a la valoración de la prueba; y, la segunda, de normas de derecho en cualquiera de los tres o dos modos de infracción que son los establecidos en la ley para cada uno de ellos. Por eso, para la procedencia de la alegación, como en este caso, está en la obligación de presentar la concurrencia de las dos violaciones sucesivas previstas en esta causal; es decir, la primera violación, atinente a las normas jurídicas referentes a la valoración de la prueba, y, la segunda, equivocada aplicación o no de normas de derecho como consecuencia de lo anterior con la precisión del caso del precepto infringido. Ahora, ciertamente que la posesión, según el artículo 715 del Código Civil es la “tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre”, sin violencia ni clandestinidad y además ininterrumpidamente, por el tiempo que la ley establece (artículos 2410 Y 2411 del código adjetivo civil). Aquí encontramos dos elementos constitutivos de la posesión: el corpus o elemento material dado por la tenencia o contacto con la cosa, y, el animus domini, elemento intencional o subjetivo y razón de ser de la institución jurídica en mención y que es, el que verdaderamente prima. Consecuentemente, la posesión debe probarse con; hechos positivos que solo el dominio ciertamente da derecho, como corte de madera, plantaciones, sementeras, construcción de edificios, cerramientos, etc., conforme lo señala el artículo 969 del Código Civil. Siendo que la prescripción debe alegarse y probarse, ello no ocurrió a través de la inspección judicial, informe pericial y declaraciones testimoniales que son, los hechos positivos de cómo probarse y si es legítima la posesión. La demandada prueba documentalmente el dominio (pago de impuestos, escrituras públicas, fotografías), y testimonialmente, de modo abundante, que siempre ha estado ejerciendo actos de señora y dueña, que el actor no era conocido como poseedor, y hasta los

propios testigos del actor, declaran que éste ha poseído últimamente el bien, pero desde hace pocos años y además, no exenta de violencia lo cual enerva totalmente la acción; . (sic) Así entonces, no es exacto que el juzgador no habría aplicado los artículos 715 y 969 del Código Civil; ni el artículo 2410, inciso segundo ibídem que establece que se puede adquirir extraordinariamente el dominio de las cosas ajenas para lo cual no es necesario atacar título inscrito. El artículo 969, ya citado, dice, que la posesión del suelo se prueba por hechos positivos, de aquellos a que solo el dominio da derecho, como la corta de maderas, la construcción de edificios, ... ejecutados SIN EL CONCENTIMEINETO del que disputa la posesión (el relevado es de la Sala); y, efectivamente observamos que se ha probado, en los términos de las normas citadas, la posesión de la relación, con pruebas como éstas que se observan en el informe pericial (que una de las construcciones levantada es muy vieja, datando de hace unos veinte años, aproximadamente, según el informe pericial que obra de fojas 152 a 154 del cuaderno de primera instancia y que correspondería a la que hizo ejecutar Segundo Adolfo Tapia, padre de la demandada y la otra, en cambio, reciente, de apenas unos dos o tres años y que concuerda con la época de la posesión arbitraria del actor) y de allí que el artículo 734 del mismo Código Civil establece una especie de continuación del mismo orden de cosas, cuando habiéndose empezado a poseer, a nombre propio se presume que ésta ha continuado hasta el momento que se alega y por tanto, cierto que para poseer un bien raíz ejerciendo actos de señor y dueño no debía hacérselo respecto del propietario con título necesariamente inscrito, como parece entenderse erróneamente en el fallo de alzada; pues, con semejante argumento sofisticado y equívoco la institución jurídica de la posesión quedaría disminuida. Esa interpretación no corresponde a una cabal exégesis jurídica siendo inaceptable que se tome posesión a través de medios violentos y que está demostrado así fue desde que debió intervenir la Comisaría Metropolitana de Quito ordenando demoliciones levantadas sin derecho ni legitimidad. Ciertamente es pertinente el fallo pronunciado por la entonces primera Sala de lo Civil de la Corte Suprema de Justicia en el juicio No. 483-99 publicado en el RO No. 333 de 7 de diciembre de 1999 que, respecto del aspecto que comentamos, dijo: ... verdad que el artículo 2434 del código Civil en su numeral primero declara que cabe prescripción extraordinaria contra título inscrito, pero esta norma no puede llevarnos al error de considerar que se puede proponer la controversia contra cualquier persona (peor todavía que se la pueda plantear contra persona indeterminada) sino que necesariamente se lo deberá dirigir contra quien conste en el Registro de la Propiedad como titular del dominio sobre el bien que se pretende ha prescrito, ya que la acción va dirigida tanto a alcanzar la declaratoria de que ha operado este modo de adquirir

	<p>la propiedad a favor del actor, cuando a dejar sin efecto la inscripción que aparece reconociendo el derecho de propiedad a favor del demandado porque se ha operado la prescripción, que ha producido la extinción correlativa ,y simultánea del derecho del anterior dueño. De lo anterior se concluye que en los juicios de declaratoria de prescripción adquisitiva de dominio se ha de dirigir la demanda contra la persona que, a la época en que se la propuso aparece como titular del dominio en el registro de la propiedad, ya que se va ha contradecir (sic) su relación jurídica sustancial, <b>PORQUE SI SE PROPONE CONTRA OTRA PERSONA NO HABRÁ LEGITIMACIÓN PASIVA</b> en el demandado... (El relevado es de la" Sala), pero todo ello bajo el imprescindible requisito de haber poseído con ánimo de señor y dueño, durante el tiempo que la ley determina para la adquisición por prescripción extraordinaria de dominio pero sin violencia ni clandestinidad que, vicia el hecho posesorio Con una interpretación errónea y en contrario, no podría probarse la posesión, pues habría que contar los quince años cuando se trata de título inscrito, a partir de la fecha de anotación en el registro, enervando los actos materiales posesorios que para darse no requieren, necesariamente, de la existencia de título inscrito. En consecuencia, la prueba actuada por el actor ha sido valorada correctamente, según consta de autos; con tanta mayor razón que versan sobre la manera de demostrar la posesión material del bien que se trata de adquirir por prescripción, que son determinantes y que no se excluyen entre sí, y que le son desfavorables con el contenido intrínseco de las mismas y la documentación aportada apreciadas conforme a la lógica y a la sana crítica."<sup>31</sup></p>
<b>RESOLUCIÓN No.:</b>	0073-2009

<b>FUNCIONARIOS PROCESADORES</b>	
<b>DIRECTOR (A):</b>	Dra. Lucía Toledo Puebla
<b>RESPONSABLE:</b>	Dr. Pablo Vaca Acosta
<b>AYUDANTE JUDICIAL:</b>	Dr. Pablo Vaca Acosta
<b>FECHA DE PROCESAMIENTO:</b>	24 de Marzo de 2011

<sup>31</sup> Disponible en : <http://vlex.ec/vid/-412508750>

## **Derecho Comparado**

### **Legislación Chilena**

El Código Civil Chileno nos habla, de la prescripción con que se adquieren las cosas, y determina:

“Artículo 2498. Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales. Se ganan de la misma manera los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados<sup>32</sup>”.

Artículo 2506. La prescripción adquisitiva es ordinaria o extraordinaria.

Artículo 2510. El dominio de cosas comerciales que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria, puede serlo por la extraordinaria, bajo las reglas que van a expresarse:

1. Para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno.
2. Se presume en ella de derecho la buena fe, sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio.
3. Pero la existencia de un título de mera tenencia hará presumir mala fe, y no dará lugar a la prescripción, a menos de concurrir estas dos circunstancias:
  1. Que el que se pretende dueño no pueda probar que en los últimos diez años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción;
  2. Que el que alega la prescripción pruebe haber poseído sin violencia, clandestinidad ni interrupción por el mismo espacio de tiempo.

Artículo 2511. El lapso de tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción es de diez años contra toda persona, y no se suspende a favor de las enumeradas en el artículo 2509”<sup>33</sup>.

---

<sup>32</sup> Código Civil Chileno. Art. 2498. Editorial Santiago. Santiago de Chile. Chile. 2012; disponible en: <http://dspace.unl.edu.ec/jspui/bitstream/123456789/3580/1/ZHAPA%20AMAY%20CARLOS%20AGUST%20C3%8DN.pdf>

<sup>33</sup> Código Civil Chileno. Art. 2511. Editorial Santiago. Santiago de Chile. Chile. 2012; Disponible en: <http://dspace.unl.edu.ec/jspui/bitstream/123456789/3580/1/ZHAPA%20AMAY%20CARLOS%20AGUST%20C3%8DN.pdf>

Artículo 2512.- Los derechos reales se adquieren por la prescripción de la misma manera que el dominio, y están sujetos a las mismas reglas, salvo las excepciones siguientes:

1. a El derecho de herencia y el de censo se adquieren por la prescripción extraordinaria de diez años.

2. a El derecho de servidumbre se adquiere según el artículo 882. Artículo 2513. La sentencia judicial que declara una prescripción hará las veces de escritura pública para la propiedad de bienes raíces o de derechos reales constituidos en ellos; pero no valdrá contra terceros sin la competente inscripción”. Fuera de los elementos generales de toda prescripción (prescriptibilidad de la cosa y posesión no interrumpida), la extraordinaria tiene como elementos propios la posesión irregular y el lapso de diez años<sup>34</sup>”.

“El Código no dice que la prescripción extraordinaria exige la posesión Irregular; pero si se considera que decir que no existe tal excepción y que el artículo 2510, lejos de ser una excepción al artículo 716.

Es su más amplia y clara confirmación. Porque si bien es cierto que el artículo 716 dice que el lapso de tiempo no muda la mera tenencia en posesión, también no es menos cierto que el artículo 2510 señala un caso en que la mera tenencia se muda posesión; pero, y he aquí lo interesante para el caso en cuestión, Este cambio no se opera por el simple lapso de tiempo, sino con la concurrencia de otros hechos que no dependen de la sola voluntad del tenedor.

Si tal cambio se opera, es porque se han realizado actos de parte del mero tenedor, como también de parte del propietario, que altera por completo la situación jurídica de ambos. ¿Cuáles son esas circunstancias? ¿En qué condiciones puede prescribir extraordinariamente un individuo que ha comenzado como mero tenedor de la cosa? Para ello, es necesario que se produzcan dos circunstancias, a saber:

Que el que se pretenda dueño, no pueda probar que en los últimos diez años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción. Que el que

---

<sup>34</sup> Código Civil Chileno. Art. 2512. Editorial Santiago. Santiago de Chile. Chile. 2012; Disponible en: <http://dspace.unl.edu.ec/jspui/bitstream/123456789/3580/1/ZHAPA%20AMAY%20CARLOS%20AGUST%20C3%8DN.pdf>

alega la prescripción pruebe haber poseído sin violencia, clandestinidad ni interrupción por el mismo espacio de tiempo.

La presencia copulativa de estas dos circunstancias indica que el que comenzó como mero tenedor, ha tenido la cosa como señor y dueño: concurre la prueba negativa del desconocimiento del dominio ajeno y la prueba afirmativa de que se obró como poseedor. De este modo la mera tenencia se convierte en posesión, no ya por la sola voluntad del tenedor ni por el simple transcurso del tiempo, sino también y esto es lo principal, por negligencia de parte del dueño.”<sup>35</sup>

## **Legislación Argentina**

### **Código Civil de Argentina**

**El Artículo 4015.-** “Prescribábase también la propiedad de cosas inmuebles y demás derechos reales por la posesión continua de veinte años, con ánimo de tener la cosa para sí, sin necesidad de título y buena fe por parte del poseedor, salvo lo dispuesto respecto a las servidumbres para cuya prescripción se necesita título”<sup>36</sup>.

**El Artículo 4016.-** “Al que ha poseído durante veinte años sin interrupción alguna, no puede oponérsele ni la falta de título ni su nulidad, ni la mala fe en la posesión

En este Código Civil, la prescripción adquisitiva de dominio de los bienes inmuebles, contempla una posición continua e ininterrumpida de veinte años, sin necesidad que haya título de dominio o que sea de buena o mala fe la posesión”<sup>37</sup>

“El Código Civil Argentino, a diferencia de otros, no define lo qué es el justo título; por tanto, es necesario recurrir a la doctrina. Así pues, el justo título implica que el poseedor ha tomado control sobre el bien en base a una "causa de adquisición", es decir, a un acto jurídico válido y verdadero, con virtualidad transmisiva de dominio. Si se tiene que con la usucapión

---

<sup>35</sup> Código Civil Chileno. Art. 2511. Editorial Santiago. Santiago de Chile. Chile. 2012; Disponible en: <http://dspace.unl.edu.ec/jspui/bitstream/123456789/3580/1/ZHAPA%20AMAY%20CARLOS%20AGUST%20C3%8DN.pdf>

<sup>36</sup> CODIGO CIVIL ARGENTINO. Editorial Eriasta. Buenos Aires. Argentina. 2012

<sup>37</sup> Disponible en: <http://bibliotecadigital.uca.edu.ar/repositorio/tesis/la-prescripcionadquisitiva.pdf>

ordinaria se pretende subsanar la irregularidad de un transmitente que no es propietario del bien, entonces el "justo título" será aquel que, estructuralmente, corresponda a un acto jurídico válido con finalidad transmisiva (como el caso del contrato de Compraventa, Permuta, Donación, aporte en sociedad, legado), y cuyo único defecto sea la falta de titularidad del transmitente. Si no hubiese este defecto, entonces el titular lo sería suficiente para transferir la propiedad, y no se requeriría la presencia adicional de la posesión; pero existiendo ese defecto, el título (y la buena fe) requerirá ser subsanado a través de la posesión por el plazo legal correspondiente. Es pues en buena cuenta, el título debe ser justo, es decir, legalmente suficiente para transmitir la propiedad con el único defecto de la falta de titularidad”<sup>38</sup>

“Art. 3.947. Los derechos reales y personales se adquieren y se pierden por la prescripción. La prescripción es un medio de adquirir un derecho, o de libertarse de una obligación por el transcurso del tiempo.

Art. 3.948. La prescripción para adquirir, es un derecho por el cual el poseedor de una cosa inmueble, adquiere la propiedad de ella por la continuación de la posesión, durante el tiempo fijado por la ley.

Art. 3.949. La prescripción liberatoria es una excepción para repeler una acción por el solo hecho que el que la entabla, ha dejado durante un lapso de tiempo de intentarla, o de ejercer el derecho al cual ella se refiere” <sup>39</sup>

En la nota se aclara que en los muebles no es necesaria la prescripción dado que la posesión de ellas vale como título. Sin embargo, la posesión mueble no vale título con respecto a las cosas robadas o perdidas, las que pueden reivindicarse, aun cuando el poseedor actual sea de buena fe (art. 2768 C.C.).

---

<sup>38</sup> Código Civil Argentino. Art. 3948. Editorial Buenos Aires. Argentina. 2012; Disponible en: <http://dspace.unl.edu.ec/jspui/bitstream/123456789/3580/1/ZHAPA%20AMAY%20CARLOS%20AGUST%3%8DN.pdf>

<sup>39</sup> Código Civil Argentino. Art. 3948. Editorial Buenos Aires. Argentina. 2012; Disponible en: <http://dspace.unl.edu.ec/jspui/bitstream/123456789/3580/1/ZHAPA%20AMAY%20CARLOS%20AGUST%3%8DN.pdf>

Por esto, el nuevo artículo 4016 bis., incorporado por la ley 17.711 le da la posibilidad al tercero adquirente de buena fe de una cosa robada o perdida, de adquirir su propiedad por el transcurso de tres años de posesión continuada o de dos, si fueran bienes muebles registrables. Con respecto a los inmuebles, el nuevo artículo 3999 establece que mediando justo título y buena fe y existiendo posesión continua de 10 años, se adquiere el dominio por prescripción.

En caso de fallecimiento de quien estuviera poseyendo para adquirir por prescripción, habrá que tomar en cuenta la buena o mala fe de éste, y no la de su sucesor. Así lo establece el artículo 4004 del C.C. argentino que dispone que el sucesor universal del poseedor de un inmueble de buena fe, prescribe a los diez años, independientemente de su buena o mala fe personal; pero si el poseedor original tenía mala fe, no podrá prescribir el sucesor, en ningún caso<sup>40</sup>.

### **Código Civil Boliviano.**

Distinta es la situación del sucesor particular o legatario, donde lo que importa es su buena fe, y no la de su antecesor, pudiendo unir su posesión a la de su causante si ambos tuvieron buena fe (art. 4005)

Si no hay título legal ni buena fe, los derechos reales sobre inmuebles incluso el de propiedad se adquieren por el transcurso de veinte años de posesión continuada, comportándose como un propietario, por ejemplo pagando los impuestos, cuidando el inmueble, haciéndole mejoras; salvo para las servidumbres en que se requiere título (art. 4015).

Como se puede determinar la norma contenida en el Código Civil boliviano con relación a la prescripción, determina que la posesión continua e ininterrumpida por el lapso de tiempo que determina la ley, le otorga al posesionario la calidad de propietario del bien inmueble una vez cumplido con todos los requisitos, sin que ello este supeditado a la resolución de una autoridad administrativa, puesto que ello daría lugar a legitimar un derecho legalmente adquirido.

---

<sup>40</sup> Código Civil Argentino. Art. 3948. Editorial Buenos Aires. Argentina. 2012; Disponible en: <http://dspace.unl.edu.ec/jspui/bitstream/123456789/3580/1/ZHAPA%20AMAY%20CARLOS%20AGUST%20C3%8DN.pdf>

**CAPITULO III**  
**METODOLOGIA DE LA INVESTIGACION**

### **3.1. Localización**

La presente investigación se realizó en el cantón Quevedo, ubicado en la provincia de Los Ríos. Luego de una investigación realizada en los archivos del municipio del Cantón Quevedo se determinó que existen veintidós mil cuatrocientos cuarenta y siete solares con escrituras y treinta y ocho mil cuatrocientos tres predios sin legalizar. En la unidad judicial mercantil de la ciudad de Quevedo existen mil ochenta y tres juicios de prescripción extraordinaria de dominio, trecientos cinco que se encuentran abandonados y setecientos setenta y ocho resueltos.

### **3.2. Tipo de investigación**

Los tipos de investigación que se utilizaron, se describen a continuación:

#### **Bibliográfica**

Para la realización de la presente investigación, se sirvió de la ayuda de libros, enciclopedias, Registros Oficiales, Códigos, revistas, legislación comparada, entre otros.

#### **De Campo**

Por cuanto la investigación se realizó en el lugar de los hechos.

### **3.3. Métodos de investigación**

#### **Método descriptivo**

Este método permitió conocer la problemática del legítimo contradictor en los juicios de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

#### **Método inductivo**

La utilización de este método facilitó la comprensión del problema del reconocimiento del legítimo contradictor en los juicios de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

## **Método deductivo**

La utilización de este método permitió la investigación desde fondo del problema que dio como resultado una solución alternativa en para resolver el problema en relación al legítimo contradictor en los juicios de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

## **Método analítico**

Este método permitió en la realización de la presente investigación, para analizar profundamente el problema y mostrar como solución una propuesta jurídica para evitar que se vulnere al legítimo contradictor en los juicios de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

### **3.4. Fuentes de recopilación de información**

#### **3.4.1. Primarias**

Entre las fuentes primarias que se utilizan están: Documentos de prensa, artículos, testimonios de involucrados, y otras personas.

#### **3.4.2. Secundarias**

Para la elaboración del trabajo investigativo se accede a bibliotecas que facilitan la información de tesis de grados y páginas web (internet).

### **3.5. Diseño de la investigación**

La investigación que efectué de tipo cuali-cuantitativa: Cualitativa, tratándose de una investigación de carácter social la interpretación de los hechos y acciones quedan a mi arbitrio; y, Cuantitativa, pues para interpretar los fenómenos sociales empleé fórmulas matemáticas y estadísticas viables para la selección de la muestra y asimismo interpretación de los datos.

## **3.6 Instrumentos de la investigación**

### **3.6.1. Encuesta**

Se aplicó una encuesta a 269 moradores del cantón Quevedo y a 30 abogados en libre ejercicio profesional de la ciudad de Quevedo. Como instrumento se utilizó un cuestionario.

### **3.6.2. Entrevista**

Se entrevistó a un (1) Juez de lo Civil del cantón Quevedo, y como instrumento se aplicó una guía de entrevista.

### **3.6.3 Cuestionario**

Sirvió para la recolección de los distintos datos o informaciones proporcionadas por las personas encuestadas.

### **3.6.4. Población y Muestra**

El Universo de la población comprendió el número total de moradores del cantón Quevedo, cuya cantidad es de 173.575 habitantes (INEC 2010), y de 261 abogados en libre ejercicio profesional del cantón Quevedo. El tamaño de la muestra se obtuvo aplicando la siguiente fórmula:

#### **Muestra**

N= Tamaño necesario de la muestra.

Simbología.

z = Nivel de confianza (95%)

N = Población (173.575)

P= Probabilidad que el evento ocurra (50%)

Q = Probabilidad que el evento no ocurra (50%)

E = Error máximo admisible $\pm$  (5%)

n= Tamaño de muestra ?

$$n = \frac{Z^2 \cdot PQ \cdot N}{e^2 (N - 1) + Z^2 \cdot PQ}$$

$$n = \frac{1,96^2 \cdot 0.25 \cdot 173575}{0.05^2 (173575 - 1) + 2^2 \cdot 0.25}$$

$$n = \frac{3,84 \cdot 0.25 \cdot 173575}{0.0025(173574) + 4 \cdot 0.25}$$

$$n = \frac{173575}{433,935 + 1}$$

$$n = 434,935$$

n = 399 Es el tamaño de la muestra.

### Composición de la muestra

Personas para la encuesta	369
Abogados	30
<b>Total</b>	<b>399</b>

El tamaño de la muestra general fue de 399 entre Moradores y Abogados del cantón Quevedo, de los cuales, se escogieron 369 personas para la encuesta a los moradores y de 30 personas profesionales del Derecho.

### 3.7. Tratamiento de los datos

Los instrumentos de recolección de datos (encuestas y entrevistas), a efecto de garantizar su validez y confiabilidad, siguieron el siguiente proceso:

Una vez redactadas las preguntas de la encuesta y la entrevista, fueron inmediatamente sometidas a la revisión del Directivo de Tesis, sugerencias que sirvieron para prosperar en su contenido.

Auxiliar a ello, las preguntas fueron revisadas por un especialista en investigación científica, un filtro que sirvió para contar con instrumentos técnicos que dejen recoger la información requerida.

Para finalizar, se aplicó una encuesta a un conjunto escogido de moradores del cantón Quevedo y de profesionales del Derecho, con el objetivo de compilar toda la información que pudiese proporcionar para la preparación de la presente investigación.

### 3.8. Recursos humanos y materiales

Cuadro 1.

<b>Recursos utilizados</b>	
<b>Descripción</b>	<b>Cantidad</b>
<i><b>Humanos:</b></i>	
<b>Estudiante investigador</b>	1
<b>Director de investigación</b>	1
<b>Encuestadores</b>	2
<b>Moradores encuestados</b>	269
<b>Abogados en libre ejercicio</b>	30
<b>Juez de la Unidad Judicial</b>	1
<i><b>Materiales:</b></i>	
<b>Ordenador</b>	1
<b>Impresora</b>	1
<b>Cámara fotográfica</b>	1
<b>Libreta de apuntes</b>	1
<b>Esferográficos</b>	1
<b>Pendrive</b>	2
<b>Libros, revistas, artículos jurídicos, leyes, etc.</b>	18

**CAPÍTULO IV**  
**RESULTADOS Y DISCUSIÓN**

## 4.1 Resultados

### 4.1.1 Encuesta dirigida a 369 moradores del cantón Quevedo

Cuadro 1.

N°	CUESTIONARIO	SI	%	NO	%	TOTAL	%
1	¿Conoce usted sobre el proceso de la prescripción adquisitiva de dominio?	92	25	277	75	369	100

FUENTE: ENCUESTAS

ELABORADO POR: AUTOR

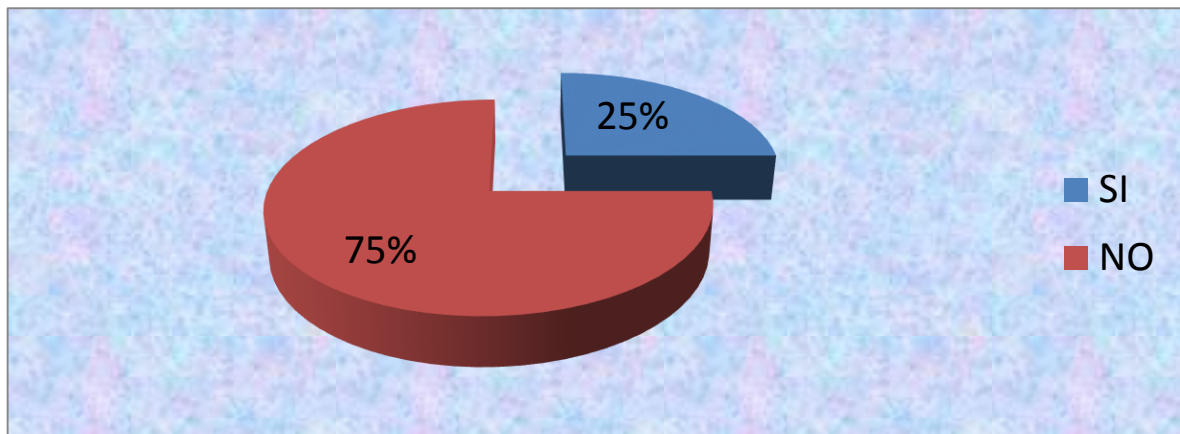


Gráfico 1.

#### Análisis e Interpretación

Conforme los resultados, tenemos que un 75% dicen que no conocen sobre el proceso de la prescripción adquisitiva de dominio, mientras que el 25% restante indican que si conocen dichos procesos. La gran mayoría ignora las ventajas que este principio jurídico representa, el cual, según manifestaron los encuestados en protección de los derechos de la ciudadanía.

**Cuadro 2.**

N°	Cuestionario	Si	%	no	%	Total	%
2	¿Conoce usted los motivos por las que se puede presentar la demanda de prescripción?	92	25	277	75	369	100

FUENTE: ENCUESTAS

ELABORADO POR: AUTOR

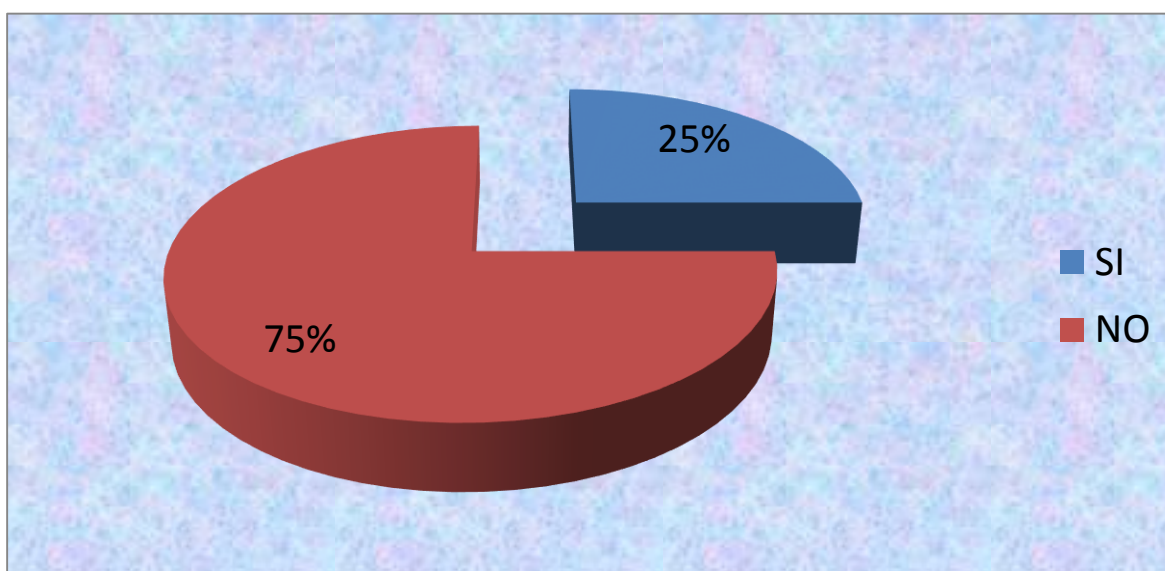


Gráfico 2.

### **Análisis e Interpretación**

Conforme los resultados que tenemos, un 75% dicen que no conocen los motivos por las que se puede presentar la demanda de prescripción, mientras que el 25% restante indican que si conocen.

Según este principio, los motivos por las que se puede presentar la demanda de prescripción, es que el objeto del derecho de propiedad está constituido por todos los bienes susceptibles de apropiación.

### Cuadro 3.

N°	Cuestionario	Si	%	no	%	Total	%
3	¿Cree usted que el legítimo contradictor podrá establecer sus derechos en los juicios de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio sin necesidad de proceder a una demanda?	62	17	307	83	369	100

FUENTE: ENCUESTAS

ELABORADO POR: AUTOR

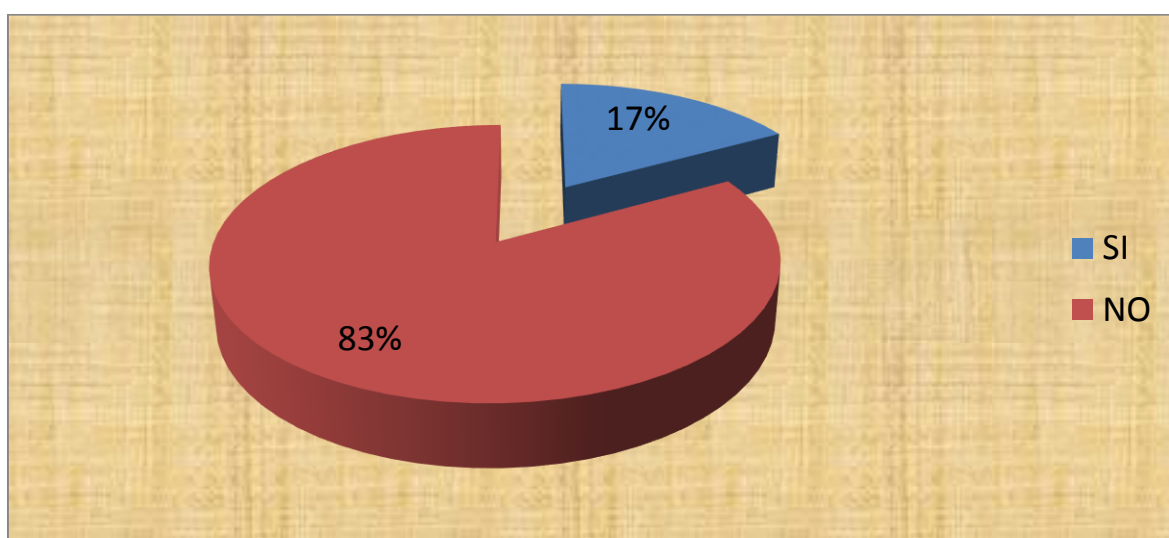


Gráfico 3.

### Análisis e Interpretación

Conforme los resultados, tenemos que un 83% cree que el legítimo contradictor podrá establecer sus derechos en los juicios de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio sin necesidad de proceder a una demanda, en cambio el 17% manifestó que no, aunque más bien es una ofensa en contra de los Derechos Humanos pues el no poder realizar la demanda atenta contra estos derechos y garantías constitucionales.

#### Cuadro 4

N°	Cuestionario	Si	%	no	%	Total	%
4	¿Considera usted que es ilegal establecer mecanismos para beneficiar al legítimo contradictor en los juicios de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio?	62	17	307	83	369	100

FUENTE: ENCUESTAS

ELABORADO POR: AUTOR

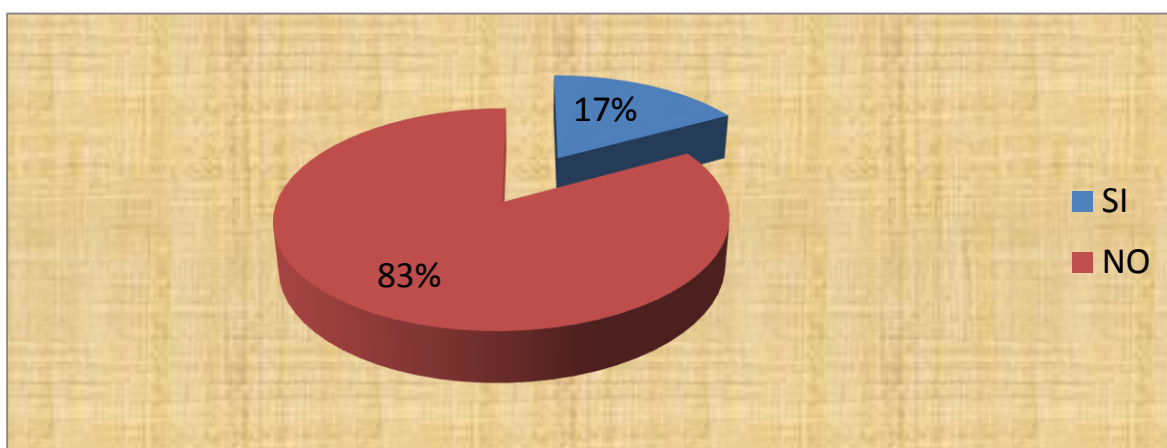


Gráfico 4

#### Análisis e Interpretación

Teniendo en cuenta los resultados, observamos que un 83% considera que no es ilegal establecer los mecanismos para beneficiar al legítimo contradictor en los juicios de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, y el 17 % de los encuestados contestaron que sí.

Porque de esta manera las personas que se encuentran enmarcadas en el grupo del legítimo contradictor podrán ser beneficiados en los juicios de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio o llegar a un arreglo con la parte contraria.

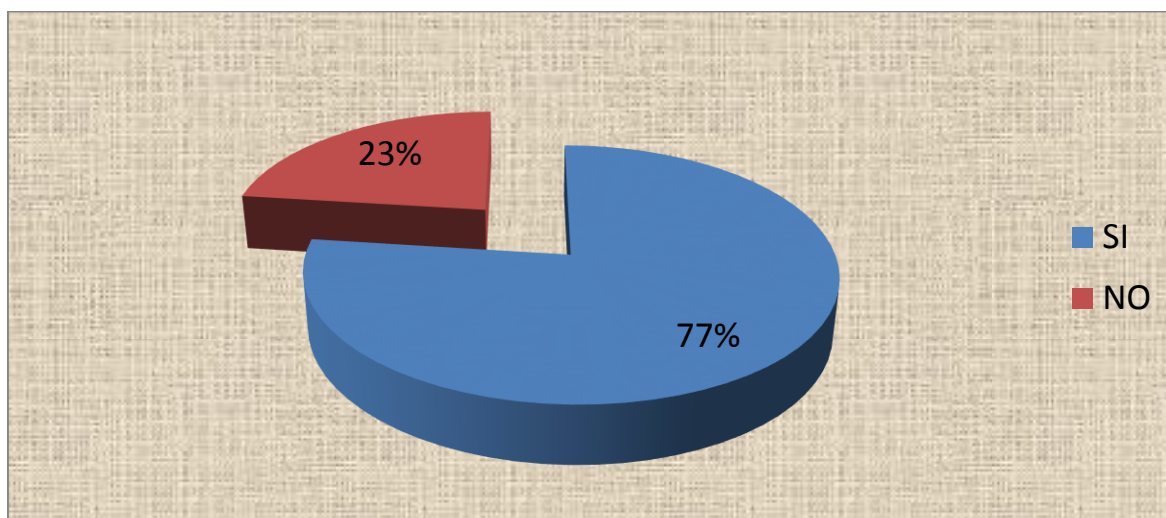
**Cuadro 5**

N°	Cuestionario	Si	%	no	%	Total	%
5	¿Cree usted que la posesión material se puede garantizar por aquellos medios probatorios que pongan en evidencia los elementos que la constituyen?	284	77	85	23	369	100

FUENTE: ENCUESTAS

ELABORADO POR: AUTOR

**Gráfico 5**



**Grafico 5**

### **Análisis e Interpretación**

En esta encuesta, tenemos que un 77% cree que la posesión material se puede garantizar por aquellos medios probatorios que pongan en evidencia los elementos que la constituyen, mientras que el 23% restante indican que no.

En nuestro medio, un persona que entabla una demanda de prescripción, debe garantizar los medios probatorios para poner en evidencia los elementos que la constituyen, lo cual, mediante la prescripción se gana el dominio de los bienes corporales raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales.

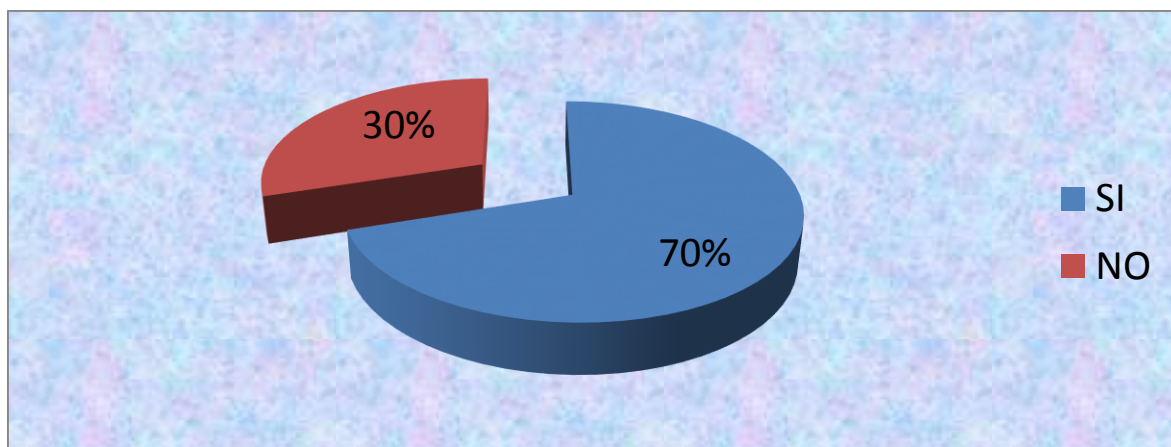
#### 4.1.2. Encuesta dirigida a 30 personas profesionales de jurisprudencia de la ciudad de Quevedo.

**Cuadro 6**

N°	Cuestionario	Si	%	no	%	Total	%
6	¿Cree usted que la acción de prescripción requiere que el legítimo contradictor alegue la posesión demandada contra el que perdería su propiedad por la declaración de la misma?	21	70	9	30	30	100

FUENTE: ENCUESTAS

ELABORADO POR: AUTOR



**Gráfico 6**

#### **Análisis e Interpretación**

En esta encuesta, tenemos que un 70% cree que la acción de prescripción requiere que el legítimo contradictor alegue la posesión demandada contra el que perdería su propiedad por la declaración de la misma, mientras que el 30% restante cree que no.

La posesión demandada se la realiza en contra el que perdería su propiedad por la declaración de la misma.

## Cuadro 7

N°	Cuestionario	Si	%	no	%	Total	%
7	¿Considera usted que el legítimo contradictor puede establecer sus derechos en los juicios de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio?	22	73	8	8	30	100

FUENTE: ENCUESTAS

ELABORADO POR: AUTOR

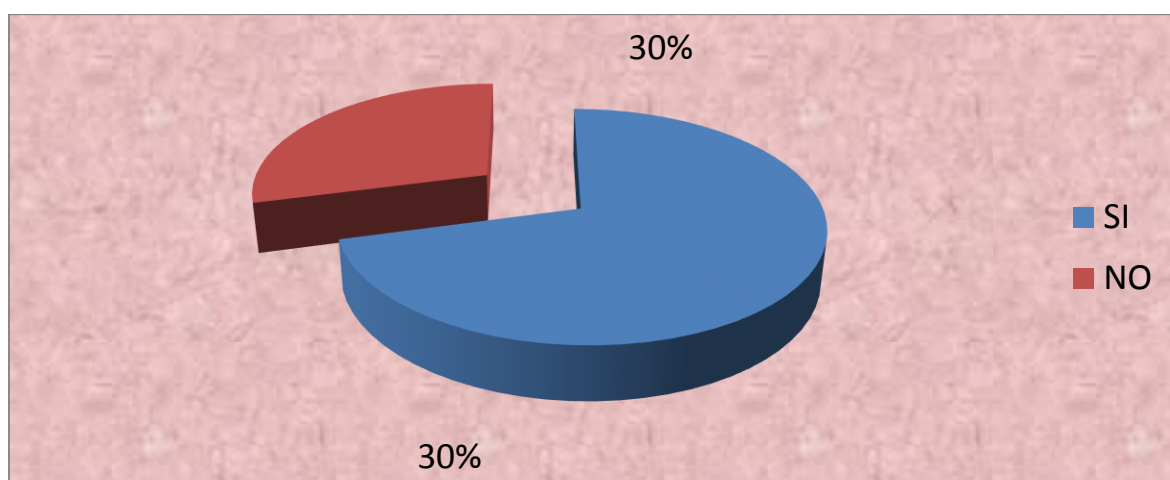


Gráfico 7

### Análisis e Interpretación

En esta encuesta, tenemos que un 73% considera que el legítimo contradictor podrá establecer sus derechos en los juicios de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, mientras que el 27% restante cree que si.

El legítimo contradictor podrá establecer sus derechos en los juicios de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio. El dominio puede adquirirse por Prescripción Extraordinaria, que para cumplirse no requiere sino del hecho material de la posesión y del elemento tiempo, sin que sea menester título Jurídico de ninguna clase, lo que la diferencia de la Prescripción Ordinaria para la que es indispensable Justo Título que, si es translativo de dominio, está constituido por un acto o contrato

### Cuadro 8

N°	Cuestionario	Si	%	no	%	Total	%
8	¿Considera que la aplicación de los principios procesales en los juicios de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio es considerada como medidas oportunas para el desarrollo del sistema judicial ecuatoriano?	22	73	8	27	30	100

FUENTE: ENCUESTAS

ELABORADO POR: AUTOR

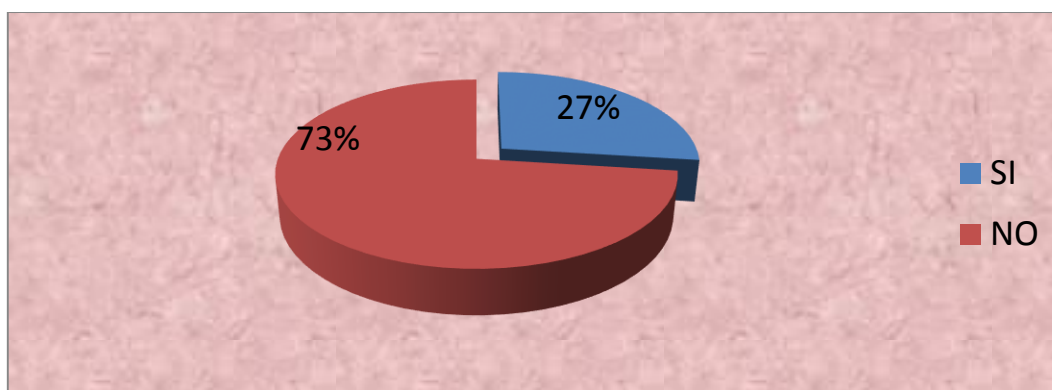


Gráfico 8

### Análisis e Interpretación

Por lo manifestado en esta encuesta, tenemos que un 73% considera que la aplicación de los principios procesales en los juicios de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio es considerada como medidas oportunas para el desarrollo del sistema judicial ecuatoriano, mientras que el 27% restante de los encuestados creen que no.

Los juicios de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio son considerados como medidas oportunas para el desarrollo del sistema judicial ecuatoriano.

### Cuadro 9

N°	Cuestionario	Si	%	no	%	Total	%
9	¿Considera usted que la posesión consiste en una situación o estado de hecho de la cual derivan consecuencias jurídicas que, de ordinario, vienen a proteger en mayor o menor medida esa situación o estado de hecho?	30	100	0	0	30	100

FUENTE: ENCUESTAS

ELABORADO POR: AUTOR

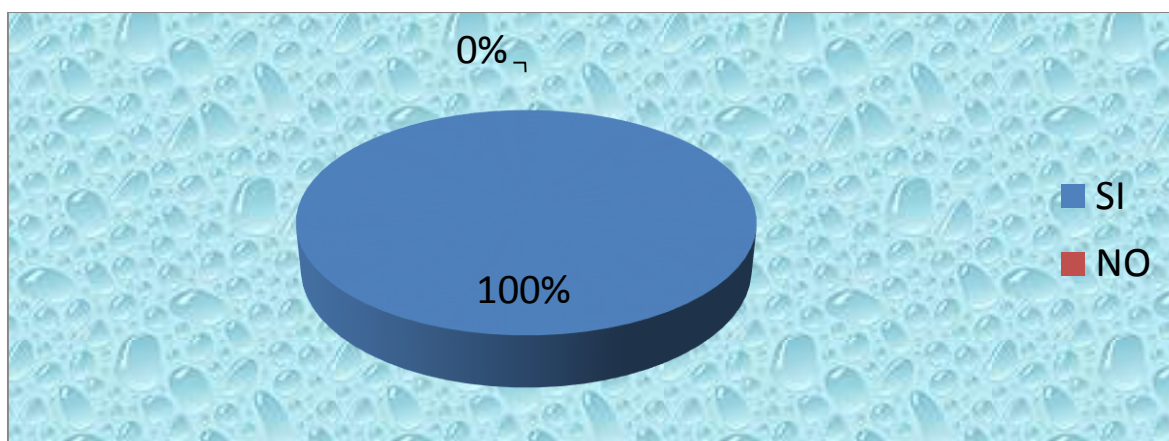


Gráfico 9

### Análisis e Interpretación

Por lo encuestado, tenemos que un 100% considera que la posesión consiste en una situación o estado de hecho de la cual derivan consecuencias jurídicas que, de ordinario, vienen a proteger en mayor o menor medida esa situación o estado de hecho. Este principio es un derecho constitucional en la cual se encuentran garantizados los derechos de estas personas.

## Cuadro 10

N°	Cuestionario	Si	%	no	%	Total	%
10	¿Está de acuerdo usted en que la usucapión o prescripción adquisitiva de dominio es una institución jurídica que consiste en reconocer como propietario de un inmueble a aquel que lo tuvo, utilizándolo como si fuera real dueño, durante el plazo que la misma ley indica?	30	100	0	0	30	100

FUENTE: ENCUESTAS

ELABORADO POR: AUTOR

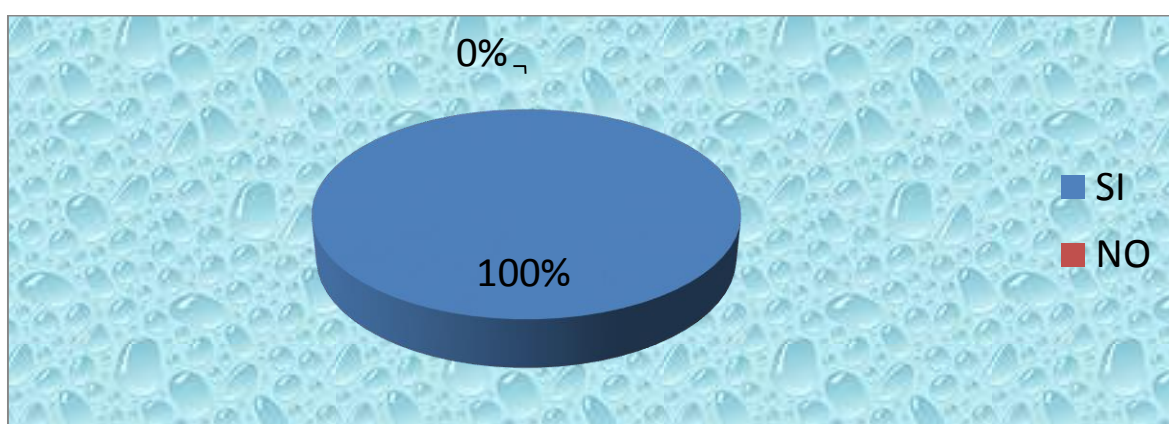


Gráfico 10

### Análisis e Interpretación

Por lo encuestado, tenemos que un 100% considera que la usucapión o prescripción adquisitiva de dominio es una institución jurídica que consiste en reconocer como propietario de un inmueble a aquel que lo tuvo, utilizándolo como si fuera real dueño, durante el plazo que la misma ley indica. Este principio es un derecho constitucional en la cual se encuentran garantizados los derechos de estas personas.

### 4.1.3 Entrevistas

#### 4.1.3.1 Entrevista al Sr. Ab. Raúl Goyes Juez de la Unidad Civil y Mercantil del cantón Quevedo.

**¿Cree usted que la acción de prescripción requiere que el legítimo contradictor alegue la posesión demandada contra el que perdería su propiedad por la declaración de la misma?**

Debe alegarla y probarla para que surta efecto la prescripción pretendida

**¿Considera usted que el legítimo contradictor puede establecer sus derechos en los juicios de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio?**

Claro que sí, ese es un derecho y una solemnidad sustancial establecida en el debido proceso.

**¿Considera que la aplicación de los principios procesales en los juicios de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio es considerada como medidas oportunas para el desarrollo del sistema judicial ecuatoriano?**

En todo proceso es indispensable que los administradores de justicia apliquen correctamente estos principios contemplados en la Constitución y Ley.

**¿Considera usted que la posesión consiste en una situación o estado de hecho de la cual derivan consecuencias jurídicas que, de ordinario, vienen a proteger en mayor o menor medida esa situación o estado de hecho?**

Por su puesto, el Art. 715 C.C. dice “Posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga una cosa por sí mismo, o bien por otra persona en el lugar y a su nombre. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo.

**¿Está de acuerdo usted en que la usucapión o prescripción adquisitiva de dominio es una institución jurídica que consiste en reconocer como propietario de un inmueble a aquel que lo tuvo, utilizándolo como si fuera real dueño, durante el plazo que la misma ley indica?**

Si los civilistas coinciden en señalar que para la fundamentación de la prescripción adquisitiva, no hay mejor cosa que la posesión, que es la tenencia de una cosa, “con ánimo de señor y dueño”.

#### 4.1.4 Resultados

La encuesta aplicada a los moradores del cantón Quevedo muestra que el 75% de los mismos no tienen conocimientos sobre el proceso de la prescripción adquisitiva de dominio, lo cual da lugar a que la población ignore sobre las ventajas que el principio jurídico proporciona; también se identificó que las posibilidades de que el legítimo contradictor establezca los derechos de en los juicios de prescripción extraordinaria sin necesidad de recurrir a la demanda, son muy bajas. “El poco conocimiento de la ciudadanía con respecto a los juicios de prescripción extraordinaria, se debe básicamente a la inexistencia de un adecuado proceso de información pública, a través del cual los/las ecuatorianos/as puedan mantenerse informados sobre asuntos legales, especialmente por lo involucrado que se ven sus derechos”

También se observa que el 83% de los encuestados considera que no es ilegal establecer los mecanismos para beneficiar al legítimo contradictor en los juicios de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, debido a que esta es una forma de que las personas que se encuentran enmarcadas en el grupo del legítimo contradictor podrán ser beneficiados en los juicios de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio o llegar a un arreglo con la parte contraria. “La implementación de mecanismos que beneficien al legítimo contradictor, pueden ser medianamente positivos en relación al acuerdo que se pueda establecer con la contraparte, sin embargo, éstos pueden ser a la vez muy perjudiciales para los juicios, ya que posibilitan el cometimiento de actos de corrupción”

Con respecto a la entrevista realizada a los jueces, se obtuvo una opinión bastante inclinada hacia el legítimo contradictor, debido a que éste se encuentra debidamente respaldado por las leyes existentes, dando la oportunidad de que el mismo pueda apelar a la exigencia de sus derechos como ciudadano.

La problemática podrá ser resuelta mediante la debida reforma a las leyes existentes con respecto a los juicios de prescripción adquisitiva, lo cual permita suplir falencias y a la vez evitar la generación de problemas futuros.

## 4.2 Discusión

La seguridad jurídica constituye un principio a cuyo respeto aspira toda sociedad, por ello la certeza, la vigilancia plena y efectiva de las normas legales son condiciones indispensables. Los derechos adquiridos están íntimamente relacionados con la seguridad jurídica, con la aplicación de la ley en el tiempo, pues una ley posterior no puede tener efectos retroactivos para desconocer las situaciones jurídicas creadas y consolidadas bajo la ley anterior.

Seguridad que en términos del derecho a adquirir la propiedad contemplada en la Constitución de la República del Ecuador no se cumple con el procedimiento establecido en el Título XL del Código Civil en relación a la prescripción adquisitiva de dominio, cuyo derecho adquirido está supeditado al reconocimiento que realice un Juez de lo Civil.

Por lo tanto la protección de los derechos a través de leyes adecuadas es deber primordial del Estado ecuatoriano, pero esto ha sido descuidado, al deslegitimar el derecho adquirido de la propiedad por medio de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, al someter su reconocimiento al informe favorable de una autoridad administrativa.

Por estas y otras razones de carácter constitucional y legal, es necesario aplicar en forma eficaz la norma constitucional en relación al derecho a adquirir la propiedad en cualquiera de sus formas en especial por medio de la prescripción adquisitiva de dominio, acordes a las necesidades actuales de la sociedad.

Por tal motivo, es necesario adecuar el marco jurídico que regula los modos de adquirir el dominio o propiedad en relación con la norma contenida en la Constitución de la República del Ecuador, a efecto de no violentar el derecho a la propiedad privada en todas sus formas. Siendo la prescripción adquisitiva de dominio un derecho real adquirido, no puede estar supeditado para su reconocimiento total a la sentencia favorable de un Juez de lo Civil. Que el marco legal que regula el modo de adquirir la propiedad contenida en el Título XL del Código Civil, es violatorio al principio establecido en la Constitución de la República del Ecuador que garantiza el derecho a adquirir la propiedad en todas sus formas.

El objetivo general de la presente investigación, fue cumplido a satisfacción, ya que

mediante la estructuración y desarrollo de los contenidos del marco jurídico, se pudo conocer y por lo tanto dar a conocer a la colectividad, los principales contenidos jurídicos que al respecto de la aplicación de la prescripción adquisitiva de dominio como modo de adquirir la propiedad de bienes, se encuentran tanto en la constitución de la República, como en el código civil, que son las normas jurídicas principales que tratan al respecto de esta temática.

Sin embargo, dentro de los contenidos del marco doctrinario y jurídico, fue posible verificar cada objetivo específico, ya que se pudo determinar a través del presente estudio que el derecho a la propiedad emanado en la constitución y protegido por esta, se determina la violación de los derechos del legítimo prescriptor, basándose en la sentencia favorable de dicho Juez de lo Civil. Por tal motivo, es necesario que antes de dar apertura por parte del juzgado para que el posesionario lleve a cabo el proceso de prescripción, abusando de la confianza o ausencia involuntaria del propietario, se debe buscar mecanismos mediáticos para llegar a una solución que garantice la satisfacción de ambas partes.

“Realizando un resumen de lo establecido en este proyecto de investigación, se puede afirmar que la legitimación en general es el goce de la titularidad de un derecho, esta titularidad es subjetiva y de carácter sustancial cuando se trata de la legitimación en la causa y su ausencia provoca nulidad no convalidarle, no subsanable, y produce tan solo efecto de cosa juzgada formal por falta de esta mencionada identidad subjetiva. La legitimación en el proceso, la titularidad está ligada a la capacidad procesal que tiene el sujeto para adquirir derechos y obligaciones frente a terceros cuya ausencia provoca efecto de nulidad relativa, es decir, convalidable, o subsanable si es que este individuo titular de derechos ratifica lo actuado a aquel individuo que lo representó y no gozaba del debido poder de representación”<sup>41</sup>

Entonces, para que exista una satisfacción de ambas partes, se sugiere en esta investigación, que extrajudicialmente o como parte del proceso de la demanda, el querellante y el demandado determinen frente a un abogado mediador un arreglo concordante para terminar con la causa procesal, antes de su inicio o al principio de ella.

---

<sup>41</sup> Disponible en: <http://rodolfoforobalino.blogspot.com/feeds/posts/default>

**CAPITULO V**  
**CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

## 5.1 Conclusiones

- ✓ Que se violenta el principio constitucional de congruencia jurídica en razón que la constitución es garantista de los derechos de la propiedad de las personas, en cambio el código civil vulnera las instancias procesales en los juicios de prescripción extraordinaria de dominio.
- ✓ Las legislaciones de Chile, Argentina, Bolivia tienen similitud en los principios constitucionales diferendo en tiempo perentorio para que efectivice la prescripción adquisitiva de dominio.
- ✓ Es urgente y prioritario reformar el artículo 2416 del Código Civil Ecuatoriano para que este congruente a la Norma Constitucional.

## 5.2 Recomendaciones

- ✓ Que la Asamblea Nacional ejecute un proyecto de difusión resaltando el principio de congruencia, con la finalidad de estructurar un Código Civil acorde a la norma constitucional referencialmente al capítulo sexto Derechos de Libertad.
- ✓ Promover un evento internacional en materia Civil para socializar la legislación e iniciar una nueva dimensión jurídica del Código Civil.
- ✓ Reformar el art 2416 del Código Civil, acorde a los principios Constitucionales de las personas en correspondencia con los derechos de la Propiedad consagrado en la declaración de los derechos humanos.

## BIBLIOGRAFÍA

CABANELLAS. (2012). DICCIONARIO DERECHO USUAL. En A. Cabanellas. Buenos Aires, Argentina: Heliasta S.R.L.

CASTILLO. (2013). ANALISIS JURIDICO, DOCTRINARIO Y DE CAMPO DE LA PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO CONTENIDA EN EL TITULO XL DEL CODIGO CIVIL. . En J. A. Jaya.. Loja. : UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA CARRERA DE DERECHO.

Código Civil Ecuatoriano. (2012). Título VII de la Posesión. Párrafo 1º de la Posesión y sus diferentes calidades. Quito., Ecuador: Editorial La Jurídica.

DIEZ. (2014). Sistema de Derecho civil,. En D.-P. y. Gullón. Madrid, España: vol.3, ed. Tecnos, Madrid- España, pág. 10.

GRANADO. (2010). Las políticas locales del medio ambiente del nuevo siglo. En L. GRANADO MECATI. Bogotá, Colombia: Pontificia Universidad Javeriana.

LARREA. (2012). Derecho Civil del Ecuador reimpresión, de la cuarta edición, Tomo V Los bienes y la Posesión, Corporación de Estudios y Publicaciones. En D. J. Holguín. Quito, Ecuador: Editorial Norman.

PEÑAILILLO. (2010). Los bienes. En P. A. Daniel. Santiago de Chile, Chile: Editorial Jurídica.

PEREZ. (2010). “Derecho ambiental y de los recursos naturales”. En PÉREZ, & Efraín. Guayaquil, Ecuador: EDINO Editores.

PLANIOL. (2013). Derecho Civil, Vol. 3,. En M. y. PLANIOL. México DF, México: Edit. Harla,.

RODRIGUEZ & SOMARRIVA. (2012). LOS DERECHOS REALES. CURSO DE DERECHO CIVIL. En A. y. ALESANDRI RODRÍGUEZ. Santiago-Chile, Chile: 10ª. Edición, Editorial Nacimiento.

STIGLITZ. (2013). La economía del sector público. En J. E. STIGLITZ. Barcelona, España: Ed. Antoni Bosch Editor.

VARIOS. (2012). Derecho Ambiental. En *Texto de estudio para la cátedra*. Quito, Ecuador: Corporación Latinoamericana de Desarrollo, Quito.

VELAZQUEZ. (2010). Bienes,. En L. G. VELÁSQUEZ. Bogotá-, Colombia, pág. 98.: Editorial Temis,.

## LINKOGRAFIA

Disponible en: <http://bibliotecadigital.uca.edu.ar/repositorio/tesis/laprescripcionadquisitiva.pdf>

Disponible en: <http://vlex.ec/vid/-412508750>

Disponible en: <http://rodolfoforbalino.blogspot.com/feeds/posts/default>

Disponible en: [http://www.revistajuridicaonline.com/index.php?option=com\\_content&task=view&id=279](http://www.revistajuridicaonline.com/index.php?option=com_content&task=view&id=279)

Disponible en: <http://dspace.unl.edu.ec/jspui/bitstream/123456789/3580/1/ZHAPA%20AMAY%20CARLOS%20AGUST%C3%8DN.pdf>

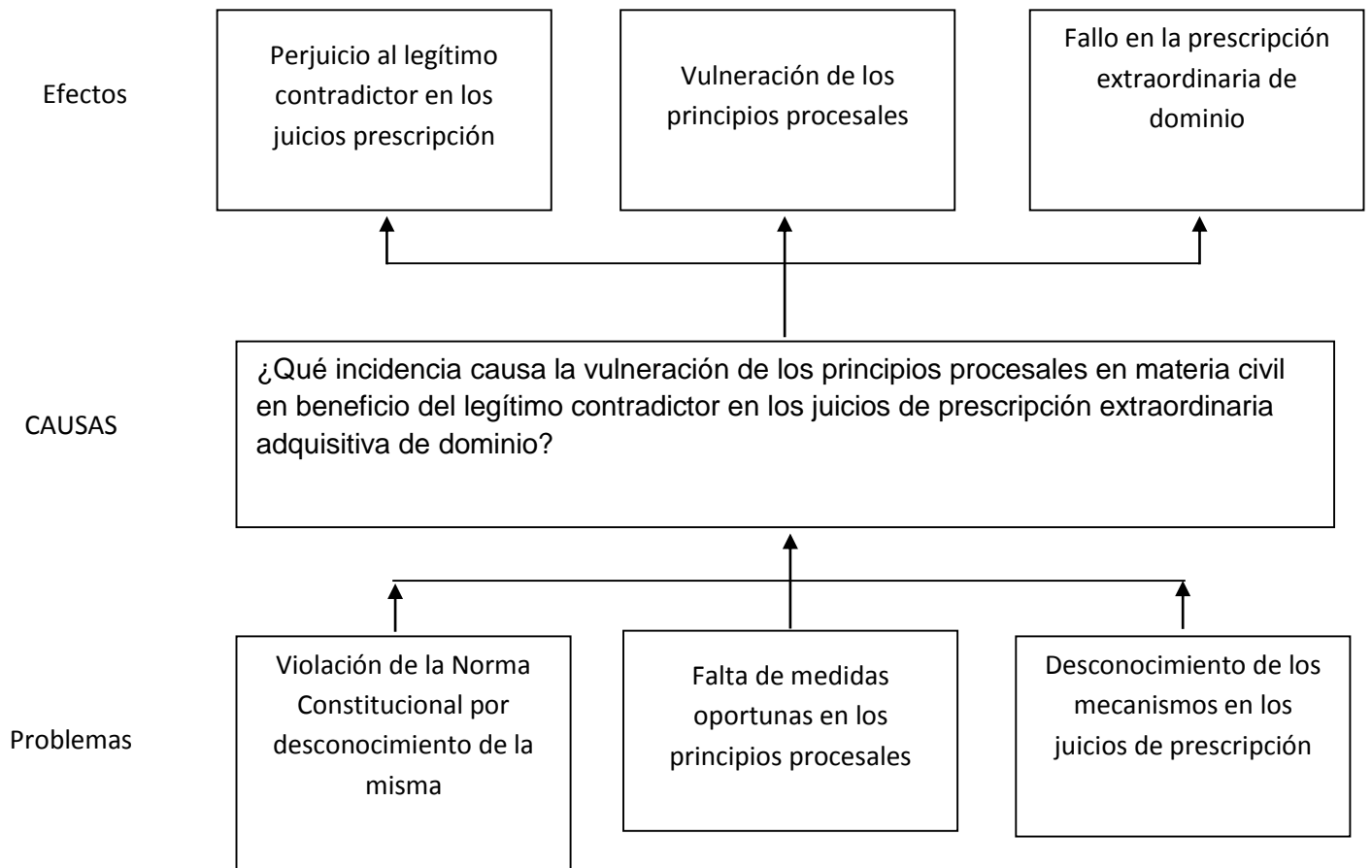
Disponible en:

<http://dspace.unl.edu.ec/jspui/bitstream/123456789/3580/1/ZHAPA%20AMAY%20CARLOS%20AGUST%C3%8DN.pdf>

Disponible en: <http://rodolfoforbalino.blogspot.com/>

## ANEXOS

### Anexo 1. Matriz causa-efecto



**Anexo 2.** Entrevista al Juez Raúl Goyes



**Anexo 3. Entrevista al Ab. Francisco Villavicencio**



**Anexo 4.- Entrevista al Ab. Leonel Osorio**

