



UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO

FACULTAD DE CIENCIAS POLÍTICAS Y ADMINISTRATIVAS

CARRERA DE DERECHO

La prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, de predios urbanos no
catastrados y los derechos de los poseedores

**Trabajo de Titulación para obtener el título de Abogado de los Tribunales
y Juzgados de la República**

Autor:

Yaguachi Hipo, Noe Jesus

Tutor:

Dra. Lorena Coba Quintana

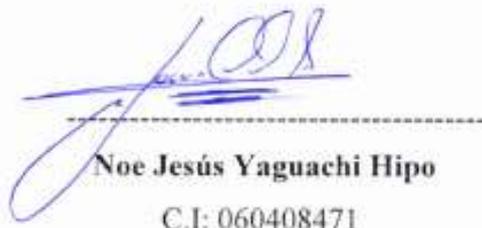
Riobamba, Ecuador. 2023

DERECHOS DE AUTORÍA

Yo, Noe Jesús Yaguachi Hipo, con cédula de ciudadanía 060408471-5, autor del trabajo de investigación titulado: "La prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, de predios urbanos no catastrados y los derechos de los poseedores", certifico que la producción, ideas, opiniones, criterios, contenidos y conclusiones expuestas son de mi exclusiva responsabilidad.

Asimismo, cedo a la Universidad Nacional de Chimborazo, en forma no exclusiva, los derechos para su uso, comunicación pública, distribución, divulgación y/o reproducción totalo parcial, por medio físico o digital; en esta cesión se entiende que el cesionario no podrá obtener beneficios económicos. La posible reclamación de terceros respecto de los derechos de autor de la obra referida, será de mi entera responsabilidad; librando a la Universidad Nacional de Chimborazo de posibles obligaciones.

En Riobamba, a la fecha de su presentación.



Noe Jesús Yaguachi Hipo
C.I: 060408471

DICTAMEN FAVORABLE DEL TUTOR Y MIEMBROS DE TRIBUNAL

Quienes suscribimos, catedráticos designados Tutor y Miembros del Tribunal de Grado para la evaluación del trabajo de investigación “La prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, de predios urbanos no catastrados y los derechos de los poseedores”, presentado por Noe Jesús Yaguachi Hipo, con cédula de identidad número 060408471-5, certificamos que recomendamos la APROBACIÓN de este con fines de titulación. Previamente se ha asesorado durante el desarrollo, revisado y evaluado el trabajo de investigación escrito y escuchada la sustentación por parte de su autor; no teniendo más nada que observar.

De conformidad a la normativa aplicable firmamos, en Riobamba a la fecha de su presentación.

Dr. Vinicio Mejía
PRESIDENTE DEL TRIBUNAL DE GRADO



Firma

Dr. Jorge Romero

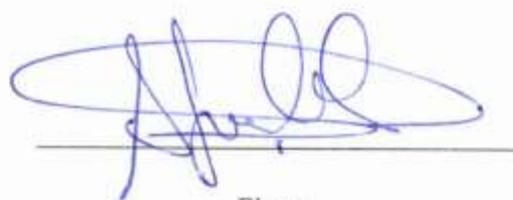
MIEMBRO DEL TRIBUNAL DE GRADO



Firma

Dr. Alex Duchicela

MIEMBRO DEL TRIBUNAL DE GRADO



Firma

Dra. Lorena Coba Quintana

TUTOR



Firma

CERTIFICADO ANTIPLAGIO



Dirección
Académica
VICE RECTORADO ACADÉMICO



CERTIFICACIÓN

Que, **YAGUACHI HIPO NOE JESUS** con CC: **060408471-5**, estudiante de la Carrera **DERECHO, NO VIGENTE**, Facultad de **CIENCIAS POLITICAS Y ADMINISTRATIVAS** ; ha trabajado bajo mi tutoría el trabajo de investigación titulado "**LA PRESCRIPCION ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO, DE PREDIOS URBANOS NO CATASTRADOS Y LOS DERECHOS DE LOS POSEEDORES**", cumple con el 0 %, de acuerdo al reporte del sistema Anti plagio urkund , porcentaje aceptado de acuerdo a la reglamentación institucional, por consiguiente, autorizo continuar con el proceso.

Riobamba, 07de JUNIO de 2023



DRA. Lorena Coba
TUTOR(A) TRABAJO DE INVESTIGACIÓN

DEDICATORIA

Le dedico este trabajo a mis padres que me apoyaron y contuvieron en todo momento, por el esfuerzo y la motivación que me han brindado para poder avanzar con un pequeño escalón más en mi vida. Gracias por enseñarme a afrontar las dificultades sin perder nunca la cabeza ni morir en el intento, principalmente agradecido con mi hermano Rodrigo y mis hermanas que con su ejemplo perseverancia lucha y esfuerzo me han enseñado a ser la persona que soy hoy, mis principios, mis valores, mi perseverancia y mi empeño. Todo esto con una enorme dosis de amor y sin pedir nada a cambio, finalmente agradecido de todo corazón a mis familiares, amigos y quienes han sido parte de mi vida.

JESUS YAGUACHI.

AGRADECIMIENTO

Agradezco a Dios por brindarme salud, vida y por darme el conocimiento necesario para poder llegar a culminar lo anhelado por mucho tiempo, a la Universidad Nacional de Chimborazo, por haberme aceptado ser parte de ella para poder estudiar mi carrera, así como también a los diferentes docentes que brindaron sus conocimientos y su apoyo profesional.

Agradezco también al tutor de mi tesis Dra. Lorena Coba por haberme brindado la oportunidad de recurrir a su capacidad y conocimiento científico, así como también haberme tenido toda la paciencia del mundo para guiarme durante todo el desarrollo de la tesis.

Y para finalizar, también agradezco a todos los que fueron mis compañeros de clases durante todos los niveles de la universidad ya que gracias al compañerismo, amistad y apoyo moral han aportado en un alto porcentaje de ganas de seguir adelante en mi carrera profesional.

JESUS YAGUACHI

ÍNDICE GENERAL

DERECHOS DE AUTORÍA	
DICTAMEN FAVORABLE DEL TUTOR Y MIEMBROS DE TRIBUNAL	
CERTIFICADO ANTIPLAGIO	
DEDICATORIA	
AGRADECIMIENTO	
RESUMEN	
ABSTRACT	
CAPÍTULO I.....	11
INTRODUCCION.....	11
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	12
1.1 Problema.....	12
1.2 Justificación.....	13
1. Objetivos.....	13
1.1. Objetivo General.....	13
1.2. Objetivo Específicos.....	14
CAPÍTULO II.....	15
MARCO TEÓRICO.....	15
2.1. Estado del arte relacionado a la temática.....	15
2.2. Aspectos Teóricos.....	17
2.2.1. Unidad I: La prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio.....	17
2.2.2. Definición y características de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio.....	17
2.2.3. Requisitos fundamentales para la operancia de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio.....	20
2.2.4. Juicio ordinario de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio.....	21
2.2.5. La prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio en el Derecho Comparado ..	22
2.3. Unidad II: Derechos de poseedores.....	24
2.3.1. Derecho a la propiedad en la Constitución de la República del Ecuador.....	24
2.3.2. La posesión.....	25
2.3.3. Derechos de los poseedores.....	25
2.3.4. Efectos de la posesión.....	26
2.3.5. Los derechos de posesión en el Derecho Comparado.....	26
2.4. Unidad III: Predios urbanos no catastrados.....	27
2.4.1. Definición y generalidad de los bienes.....	27
2.4.2. Predios urbanos.....	27
2.4.3. Ordenanzas del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Riobamba sobre catastro de bienes urbanos.....	28
CAPÍTULO III.....	30
METODOLOGIA.....	30
3.1. Unidad de análisis.....	30
3.2. Métodos.....	30
3.3. Enfoque de la Investigación.....	31

3.4. Tipo de Investigación	31
3.5. Diseño de Investigación	32
3.6. Población y muestra	32
3.7. Tamaño de la muestra.....	32
3.8. Técnicas de recolección de datos.....	32
3.10. Técnicas para el tratamiento de información.....	32
CAPÍTULO IV	33
RESULTADOS Y DISCUSIÓN	33
4.1. Resultados.....	33
4.2. Discusión de resultados	36
CAPÍTULO V.....	38
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	38
CONCLUSIONES.....	38
RECOMENDACIONES	39
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	40
ANEXOS	41

RESUMEN

Dentro de la investigación el tema a tratarse a profundidad es sobre la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio el mismo que se trata de un modo de adquirir la propiedad. Esta figura jurídica se encuentra regulada de manera muy particular en los cuatro libros del Código Civil, y no en el segundo que trata acerca de los bienes, el dominio, las facultades que concede el derecho de propiedad sobre los bienes, y los modos por los que se adquiere el dominio. En este sentido hay que hacer un énfasis ya que, el modo de adquirir la propiedad, consiste en el ejercicio de un derecho derivado del hecho de la posesión sobre un inmueble, la posesión a su vez consiste en la tenencia de una cosa con ánimo de señor y dueño.

Ahora, bien, sobre la prescripción puede establecerse que existe una duda razonable en relación a la posesión pacífica, tranquila e ininterrumpida, que son los principales requisitos que se debe cumplir para la prescripción extraordinaria de dominio. Ahora, en el cantón Riobamba, existen casos de personas que poseen todos los requisitos establecidos por la ley para ejercer la acción jurídica de prescripción extraordinaria de dominio, pero lastimosamente en documentos como es un certificado de gravamen o un pago del impuesto predial no lo poseen, puesto que los bienes en los que se encuentra en posesión no están catastrados dentro del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Riobamba, afectando gravemente en los derechos que como poseedores se les reconoce.

El Registro de la Propiedad es la institución administrativa encargada de emitir el certificado de gravamen donde consta la descripción de la propiedad, los propietarios, forma de adquisición, antecedentes, gravámenes y limitaciones, para comprobar la situación jurídica registral que guarda el inmueble, y requisito fundamental para poder dirigir la acción de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio en contra de quien ostenta la propiedad del bien.

Palabras claves: prescripción, adquirir, posesión, propiedad.

ABSTRACT

The following research deeply analyzes the extraordinary acquisitive prescription of ownership, which is a way of acquiring property. This legal figure is regulated in a particular way in the fourth book of the Civil Code rather than in the second book. It deals with the goods, the domain, the faculties granted by the right of ownership over the goods, and how the domain is acquired. In this sense, it is necessary to make an emphasis that the way to acquire the property consists in the exercise of a right derived from the fact of the possession of a real estate, the possession, in turn, consists of possessing a thing with the spirit of lord and owner.

Regarding the prescription, it is established that there is reasonable doubt concerning the pacific, calm, and uninterrupted possession, which are the main requirements that must be fulfilled for the extraordinary prescription of ownership. Currently, in the canton of Riobamba, there are cases of people who have all the requirements established by law to exercise the legal action of extraordinary prescription of ownership. However, unfortunately, in documents such as a certificate of lien or payment of property tax, they do not have it since the property is not registered within the Decentralized Autonomous Government of the canton of Riobamba. It seriously affects the rights that they are recognized as possessors.

The Property Registry is the administrative institution in charge of issuing the encumbrance certificate where the description of the property, the owners, the form of acquisition, background, encumbrances, and limitations are stated in order to verify the legal situation of the property, and a fundamental requirement to be able to direct the action of extraordinary acquisitive prescription of ownership against the holder of the property.

Keywords: prescription, acquisition, possession, ownership.



LORENA DEL
PILAR SOLIS
VITERI

Reviewed by:

Mgs. Lorena Solís Viteri

ENGLISH PROFESSOR

c.c. 0603356783

CAPÍTULO I

INTRODUCCION

La posesión es un modo de adquirir el dominio de una cosa cuando transcurre las condiciones y el tiempo que establece la Ley, constituyéndose en el mecanismo mediante el cual se puede ser dueño de forma legal de un bien inmueble, el Código Civil ecuatoriano la define como aquella tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que la tenga por sí mismo, o por otra persona en su lugar y a su nombre, el poseedor será considera dueño, mientras otra persona no justifique en legal y de vida forma serlo.

La tenencia de un bien inmueble por el tiempo ininterrumpido de quince años conforme lo establece el artículo 2411 del Código Civil ecuatoriano, faculta al poseedor ejercer su derecho a la tutela judicial con el objetivo de instaurar un proceso judicial en procedimiento ordinario de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, donde se deberá demostrar ante el administrador de justicia que cumple con los requisitos establecidos por la Ley y la jurisprudencia para que opere la citada institución jurídica, donde se le concederá o negara los derechos de dominio sobre el bien inmueble que posee.

Para que opere la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, la jurisprudencia ha establecido que debe cumplirse cuatro requisitos, el primero que la acción se dirija contra quien ostenta la propiedad plena o nuda, absoluta o fiduciaria de la cosa, el segundo presupuesto que el demandante se encuentre en posesión del mismo, con ánimo de señor y dueño, de manera pública, pacífica e ininterrumpida por más de quince años conforme lo establece el artículo 715 y 2411 del Código Civil ecuatoriano, debiendo ser pública y pacífica con ánimo de señor y dueño, el tercer presupuesto que el bien que se pretende prescribir se encuentre en el comercio humano y el cuarto presupuesto que se encuentre singularizado.

En la presente investigación se profundizará el primer presupuesto establecido por la jurisprudencia, el dirigir la acción contra quien ostenta la propiedad del bien, el Registro de la Propiedad es la institución administrativa encargada de emitir el certificado de gravamen donde consta la descripción de la propiedad, los propietarios, forma de adquisición, antecedentes, gravámenes y limitaciones, para comprobar la situación jurídica registral que guarda el inmueble, la problemática se evidencia cuando un bien no se encuentra catastrado dentro de los expedientes de dicha institución, poniendo límites casi inquebrantables al poseedor para que pueda instaurar una demanda de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, al no encontrar un legítimo contradictor para demandar en un proceso judicial situación que vulnera su derecho a la propiedad y los correspondientes al dominus.

Con estos antecedentes, el presente proyecto de investigación tiene como propósito fundamental el estudio de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, de predios urbanos no catastrados y los derechos de los poseedores, con la realización del análisis se identificará, la problemática y sus consecuencias jurídicas. Para lograr los objetivos planteados la investigación se dividirá en dos fases, en la primera se identificará la

problemática con el análisis jurídico y doctrinario, la segunda fase consistirá en aplicar instrumentos investigativos en la población elegida, los señores Jueces de la de la Unidad Judicial de la Unidad Judicial Civil con sede en el Cantón Riobamba, para obtener información relevante para plantear posibles soluciones a la problemática planteada.

El marco conceptual de la investigación se dividirá en tres unidades, la primera unidad denominada la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, se detallará la definición y características de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, antecedentes históricos, requisitos fundamentales para la operancia de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, el juicio ordinario de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio en el Derecho Comparado. En la segunda unidad de los predios urbanos no catastrados se tratará el derecho a la propiedad en la Constitución de la República del Ecuador, la posesión, los derechos de los poseedores, efectos de la posesión y los derechos de posesión en el Derecho Comparado. La unidad III de los derechos de poseedores tratará la definición y generalidad de los bienes, los predios urbanos, el catastro de predios urbanos y las ordenanzas del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Riobamba sobre catastro de bienes urbanos

Para finalizar el presente proyecto e investigación se distribuirá según lo dispuesto en el artículo 173, numeral 3 del Reglamento de Régimen Académico de la Universidad Nacional de Chimborazo, en el cual se especifica los siguientes apartados: portada; introducción; planteamientos del problema; objetivos; general y específicos; marco teórico; estado del arte; aspectos teóricos e hipótesis; metodología; cronograma del trabajo investigativo; materiales de referencia; y, visto bueno del tutor.

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1 Problema

Dentro del planteamiento del problema se puede establecer que existe una duda razonable en relación a la posesión pacífica, tranquila e ininterrumpida, que son los principales requisitos que se debe cumplir para la prescripción extraordinaria de dominio. En el cantón existen casos de personas que poseen todos los requisitos establecidos por la ley para ejercer la acción jurídica de prescripción extraordinaria de dominio, pero lastimosamente en documentos como es un certificado de gravamen o un pago del impuesto predial no lo poseen, puesto que los bienes en los que se encuentra en posesión no están catastrados dentro del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Riobamba, afectando gravemente en los derechos que como poseedores se les reconoce.

Dentro del sistema judicial como principal requisito para acción jurídica de prescripción extraordinaria de dominio que se presenta ante un juez de la Unidad Judicial Civil, es un certificado de gravamen o pago del impuesto predial a fin de demostrar la existencia del predio y tener un legítimo contradictor a quien se le pueda demandar y el mismo ejerza su derecho al debido proceso.

La falta de catastro de los bienes inmuebles impide que el poseedor obtenga un certificado de gravamen para demandar al dueño del bien a prescribir, afectado el derecho a la propiedad que se encuentra establecido dentro de la Constitución de la República del Ecuador, en razón de que, al momento de activar el aparato judicial no es ciertamente verdadero que vaya a obtener una sentencia a su favor, puesto que, el juzgador conocedor de la causa tomará su decisión conforme las pruebas evacuadas dentro de la audiencia de juicio, en ese sentido, al no presentar el documento habilitante como certificado de gravamen no podrá dictar una sentencia a favor del poseedor.

Por lo tanto, es claramente evidente el problema jurídico existente dentro de la normativa ecuatoriana civil y en donde se ven seriamente afectado el derecho a la propiedad de las personas poseedoras de los bienes que necesitan que sean sometidas al aparato judicial a fin de obtener la escritura pública que será el único documento habilitante para demostrar la propiedad del mismo.

1.2 Justificación

La presente investigación va enfocada en demostrar las vulneraciones de los poseedores de los bienes que no cuentan con un catastro dentro de las circunscripciones territoriales en que se encuentran, puesto que es un requisito fundamental para que opere la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, así lo ha establecido la ley, la doctrina y jurisprudencia.

En la actualidad Ecuador es un Estado Constitucional de Derechos y Justicia, en tal virtud es deber de todos quienes conforman el Estado garantizar el goce efectivo de los derechos de las personas, en tal virtud, al no contar los predios con los catastros correspondientes se está perjudicando de forma notoria a los poseedores al no poder contar con el certificado de gravamen y en este sentido no poder demandar al legítimo contradictor, conforme lo ha desarrollado la jurisprudencia para dicha institución del derecho civil.

Por lo expuesto es necesario a través de la investigación exponer los problemas jurídicos a los que se enfrenta los poseedores, además de plantear diferentes aristas que estén enfocadas en solucionar el mencionado problema, pues así, permite garantizar el derecho a la propiedad que han alcanzado los poseedores en dicho predio por la operancia del tiempo que así la ley lo estipula.

1.3. Objetivos

1.3.1. Objetivo General

- Determinar a través de un análisis jurídico, doctrinario y comparado como incide la falta de catastro de predios urbanos como requisito fundamental para la operancia de un proceso judicial de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, en relación a los derechos de los poseedores.

1.3.2. Objetivo Específicos

- Realizar un estudio jurídico, doctrinario y comparado de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, los predios urbanos no catastrados y los derechos de los poseedores.
- Establecer los efectos jurídicos que causa la falta de catastro de los bienes urbanos, como requisito fundamental para la operancia de un proceso judicial de prescripción extraordinaria de dominio.
- Determinar si la falta de catastro de predios urbanos como requisito fundamental para la operancia de un proceso judicial de prescripción extraordinaria de dominio incide en los derechos de los poseedores.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. Estado del arte relacionado a la temática

Posterior a una revisión de materiales jurídicos, bibliográficos e investigativos de varios autores relacionados con el tema del presente proyecto de investigación titulado “La prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, de predios urbanos no catastrados y los derechos de los poseedores”, se ha establecido lo siguiente:

En la Revista Colombiana, en el año 2012, Serrano Gómez, Rocío; Acevedo Prada, Milena, presenta un artículo titulado: “Aportes jurisprudenciales y doctrinales sobre la prescripción adquisitiva del dominio y el justo título en el derecho colombiano” (Serrano, 2012) e indica que:

Este tipo de posesión la hace un sujeto sin título propio y/o de buena fe. Para la Corte Suprema de Justicia, la prescripción de este tipo exige la concurrencia o el respeto de los siguientes requisitos básicos: El título está a cargo del reclamante (demandante) dentro del plazo legal, el carácter público del título, y de los bienes susceptibles de ser adquiridos por encargo. Como puede verse, no se necesita título, aunque en este caso resulte de buena fe, en los casos en que la existencia del título o sus trámites sean necesarios para facilitar la tradición. A continuación, se muestra una lista de algunos casos en los que se cree que tiene malas intenciones y, por lo tanto, es una receta inusual. Y, concluyó el Tribunal, que la escritura pública sólo sería exigible en los casos en que se acredite la posesión habitual, cuando se pretenda obstaculizar al titular o titulares. de menor derecho (acción publiciana), o cuando se pretende sumar posesiones como poseedor regular, pero nunca para la anexión de la prescripción extraordinaria (Serrano, 2012).

En la Universidad Técnica de Machala, en el año 2016, Granda Tinoco Lady Carina, Jarrín Salcán Marcia Esther, presenta como trabajo previo a la obtención del título de Abogada de los Tribunales de la República, la tesis titulada: “ESTUDIO SOBRE LA POSESION EN LA PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DEDOMINIO Y LOS LIMITES PARA REALIZAR TRANSFERENCIAS DE DOMINIO” (Granda & Jarrín, 2016, p. 16) señalan que:

La prescripción extraordinaria, como modo de adquirir la propiedad, está regulada de manera muy particular en el cuatro libro del código civil, y no en el segundo que trata acerca de los bienes, el dominio, las facultades que concede el derecho de propiedad sobre los bienes, y los modos por los que se adquiere el dominio. Este particular modo de adquirirla propiedad, consiste en el ejercicio de un derecho derivado del hecho de la posesión sobre un inmueble, la posesión a su vez consiste en posesión de una cosa con el fin de ser dios y propietario, conceptos se prevén adicionalmente en los libros 2 y 4 del código civil (Granda, 2016).

En la Universidad Tecnológica Indoamérica, en el año 2018, Manobanda Altamirano BraulioDavid, presenta como trabajo previo a la obtención del título de Abogado de los Tribunales de la República, la tesis titulada: "ANÁLISIS LEGAL DE LA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO, SEGÚN EL COGEP" (Manobanda, 2018, p. 32) indica que:

El derecho a la propiedad, se lo alcanza en los términos que señala la ley, al indicar que: "La propiedad, en todas sus formas y en tanto cumpla su función social, constituye un derecho que el Estado debe reconocer y garantizar para la organización de la economía", agregando que dicha propiedad debe tener por objeto aumentar y redistribuir el ingreso, y al mismo tiempo permitiendo el acceso a la población en aras de la prosperidad y el desarrollo." Toda organización y funcionamiento de la economía del país debe apegarse al principio de eficiencia, eficacia, solidaridad y calidad a fin de asegurar que la población tenga una existencia digna y tenga igualdad de condiciones e derechos; y en especial la propiedad de los medios de producción (Manobanda, 2018).

En la Universidad Técnica de Ambato, en el año 2020, Patricia Alexandra Pasto Chuquitarco, presenta como trabajo de grado previo a la obtención del título de Abogada, la tesis titulada: "PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO Y EL PATRIMONIO FAMILIAR" (Pasto, 2020, p. 13) concluye que:

El título extraordinario de propiedad inmueble, que es un medio para obtener la propiedad ajena, ha estado en posesión pacífica y tranquila durante algún tiempo y dicha posesión se ha hecho en el espíritu del señor y el dueño de la propiedad en posesión. Nuestro código civil vigente en el artículo 2392 define la forma de adquirir este nombre de dominio y donde el titular ha ejercido sus derechos como si lo hubiera poseído por más de 15 años, es posible adquirir el nombre de dominio inusual a su favor, porque con el tiempo el titular ha adquirido este derecho, que es un legítimo y legal derecho, para lo cual cumpliendo los presupuestos legales concurrirá ante un Juez, y demostrará todos los requisitos para que sea él, quien en sentencia declare que ha explotado a su favor estos derechos, el juicio sobre esos derechos será de su propiedad. El patrimonio familiar es un patrimonio inalienable, elusivo, libre de obstáculos, constituido por una cantidad limitada de bienes, con el fin de mantener y estabilizar a la familia, y así lo reconoce la Constitución de la República en su artículo 69, numeral 2 y establece una cuantía, condiciones y limitaciones para el ejercicio de la acción judicial (Pasto, 2020).

En la Universidad Central del Ecuador, en el año 2016, Enríquez Anaguano Bolívar Israel, presenta como Tesis de trabajo de grado previo a la obtención del título de Abogado, el trabajo titulado: " PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO, POR ESCRITURA PÚBLICA DE PROMESA DE COMPRAVENTA, EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PRIMER SEMESTRE, AÑO 2000 " (Enríquez, 2016, p.22) concluye que:

A través de la prescripción adquisitiva de dominio el poseedor de un bien ya sea mueble o inmueble puede adquirir la propiedad o dominio de éste, siempre y cuando la propiedad se realiza de manera continua, abierta y pacífica, porque no es justo que la propiedad sea abandonada sin cumplir ninguna función social por culpa o negligencia del propietario. Es por esta razón que la Ley a través de la figura jurídica de la prescripción adquisitiva de dominio les brinda la oportunidad a las personas que se encuentran en posesión de aquellos bienes y que han cumplido con todos los requisitos que establece la ley, de adquirir la propiedad o dominio y convertirse en dueños legítimos de dichos bienes poseídos por las personas (Enriquez,2016).

2.2. Aspectos Teóricos

2.2.1. Unidad I: La prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio

2.2.2. Definición y características de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio

Al hablar de prescripción adquisitiva de dominio se puede establecer que para Guillermo Cabanellas la prescripción es un modo de adquirir el dominio y demás derechos reales de posesión, específicamente, sobre una cosa mueble o inmueble durante un tiempo establecido y que además se deban cumplir requisitos establecidos (Cabanellas, 2008).

También, esta figura de prescripción es un signo de adquirir la propiedad por medio de la posesión continua, pacífica y pública, a título de amo y dueño y por el tiempo fijado por ley. El Reglamento de Adquisición de Dominio, comúnmente conocido como la Usucapión, se deriva del derecho romano y tiene los siguientes elementos básicos: dominio continuo por el tiempo que determinen la Constitución y las leyes (Enríquez, 2016).

Por medio de esta acción, el poseedor de un bien ya sea mueble o inmueble puede adquirir la propiedad o dominio de éste, siempre y cuando, la propiedad ha tenido lugar continua, abierta, ininterrumpida y pacíficamente, porque no es justo que la propiedad sea abandonada sin cumplir su función social, por culpa o negligencia de los propietarios o de sus dueños.

Es por esta razón que la ley a través de la figura jurídica de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio les brinda la oportunidad a las personas que se encuentran propietarios de dichos bienes, y que hayan cumplido con todos los requisitos establecidos por la ley, para adquirir el bien o bien inmueble y convertirse en el legítimo propietario de dicho bien, siempre y cuando se cumplan todos los requerimientos y se plante dicha acción ante a un juez de lo civil, quien luego de un proceso a través de una sentencia otorgará este derecho; siendo éste el documento que servirá como escritura pública para el prescribiente (Sisa, 2013).

Las cosas y los derechos deben cumplir siempre el interés social, cumpliendo su función para el bien común, y no solo para el interés individual; una razón justificable para solicitar

la prescripción es que este bien mueble e inmueble no esté cumpliendo su función, presumiendo que quien no se interesa por sus cosas es posible que las abandonó.

Cuando una persona no usa su derecho es muy probable que no le interesa o no quiere servirse o aprovechar de él; y si transcurre mucho tiempo no sería prudente ni razonable que el sistema jurídico continúe protegiendo a quien se ha desinteresado totalmente su propiedad. El sentido social de la propiedad no solo confiere atribuciones, sino también le impone obligaciones, de modo que quien no aprovecha de ninguna manera de su propiedad, también está faltando a su deber de cumplir con las obligaciones que lleva consigo, y se podría presumir el daño real que causaría el abandono a la sociedad (Pasto, 2020).

La prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio es una de las formas de adquirir la propiedad de bienes inmuebles por el transcurso suficiente del tiempo, en el cual, el titular ha mostrado su total desinterés por su bien. En la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, se presume de derecho la buena fe del poseedor, aunque falte un título de dominio (Chuma, 2016).

Entonces, esta figura sirve para adquirir el dominio de los bienes inmuebles que no pertenecen al poseedor, pero que posee legítimamente durante quince años o más, de buena fe y con el ánimo de señor y dueño, requisito fundamental y factor a la hora de adquirir la propiedad mediante la prescripción es la posesión pacífica e ininterrumpida, es decir, el bien no se puede tomar por la fuerza y además mientras duró la posesión en ningún momento debió existir reclamo, perturbación o suspensión con respecto a la posesión del bien ajeno. La posesión del bien debe ejercerse de forma pública, no clandestina, caso contrario no se podrá alegar dicha prescripción (Benavides, 2019).

El titular del derecho debe presentar una demanda para que le sea reconocida la propiedad del bien por orden de un Juez de la Unidad Judicial Civil una vez se haya demostrado la posesión legítima y el cumplimiento de los requisitos solicitados por la ley, es necesario tener en cuenta que el juez no puede hacerlo de oficio.

El actor dentro del juicio de prescripción debe demostrar la legítima posesión que ejerció sobre el bien mediante distintos tipos de pruebas como: testigos, pericias, documentos públicos o privados, entre otros; la inscripción de la demanda deberá realizarse en el Registro de la Propiedad pertinente. El titular del derecho voluntariamente puede rechazar la propiedad del bien que pueda adquirirse por prescripción.

La prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio extingue derechos y acciones del anterior dueño del bien y le concede derechos y acciones al legítimo posesionario del inmueble, por supuesto, siguiendo las normas vigentes a fin de que un Juez le otorgue el dominio del predio que se encuentra en posesión (Holguín, 2008).

El ánimo de señor y dueño es uno de los requisitos fundamentales que debe probarse para hacer efectiva la prescripción, para que legalmente se reputa que tal elemento ha existido, el

poseionario debió haber tratado al bien tal y como si hubiese sido el exclusivo dueño de éste, es decir, se encargó del bien como si hubiese sido suyo, realizó todas las acciones que hubiese hecho siendo su propietario; generalmente el poseedor es considerado el dueño del bien a menos que otra persona demuestre serlo.

Según los artículos 2410 y 2411 del Código Civil ecuatoriano para que se configure esta prescripción requiere: 1) La posesión material del inmueble; 2) Que el poseionario demuestre el ánimo de señor y dueño, la posesión legítima, ininterrumpida, pacífica, de buena fe, etc.; 3) Posesión por quince años o más.

La prescripción adquisitiva de dominio establece uno de los modos originarios de adquirir el dominio de los bienes. Esta institución jurídica tuvo su origen en el Derecho Romano, es así, que, se ha manifestado que la prescripción es una figura jurídica para ser alegada ya sea como acto o por excepción, este régimen es de la más alta importancia en el orden social. En el Derecho Primitivo, la prescripción no era un medio para obtener, sino simplemente un medio para contrarrestar las acciones del propietario.

Sin embargo, por ley, es aplicable a los inmuebles ubicados en las provincias; Luego, en tiempos de Justiniano, la prescripción o el uso dieron un gran salto adelante. En las diferentes etapas de la humanidad, se han planteado una serie de disconformidades con respecto a la vigencia de la prescripción. Algunos autores de tratados defienden la existencia de esta vía, otros afirman que esta institución jurídica se originó por la necesidad de los romanos de justificar sus fechorías, y por ello llegaron a crear una regulación, tan importante es que la consagraron en el CORPUS IURIS CIVILES (Benites, 2015).

Esta negación de la existencia de una prescripción es apropiada en un momento en que la ciencia aún no estaba desarrollada, por el contrario, en la actualidad, casi todos de las legislaciones aceptan, admiten y defienden su existencia, es más, lo fundamentan en la razón del orden y paz social, y, por otro lado, para obtener la seguridad social.

La historia y la sociología enseñan que el origen de la propiedad nació de la violencia, antiguamente a través de las guerras, y con el tiempo, mediante la violencia de grupos o individualmente. Los terceros afirman que el robo es la fuente de la riqueza, el robo brutal en nombre de la conquista, por cierto, la fuente de todos los males y desgracias que desconsolaron y afligen hoy a la humanidad, y que también fue el origen de la esclavitud.

Es así que la primera riqueza agasajada por la perversidad humana, no sólo consistía en el robo de rebaños de toda clase de animales y de grandes praderas cultivadas, sino también de los grandes rebaños de seres humanos para evangelizar en esclavos que dicho sea de paso fueron la primera forma de producción. Antiguamente, la propiedad fue denominada como el derecho de usar, disfrutar, instalar y vindicar las cosas de la manera más absoluta, injusta, ilegal y abusiva, Cuando el hombre decía que una cosa era suya, ya se podía asegurar que haría con ella lo que le viniese en gana, incluso destruirla (Barturén, 2017).

2.2.3. Requisitos fundamentales para la operancia de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio

A la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio se entiende como una manera de adquirir las cosas ajenas que ha estado en posesión de una persona por un tiempo determinado, con el ánimo de señor y dueño. A su vez, esto significa que cuando el dueño del inmueble haya dejado de ejercer sus derechos por un período de quince años sin cumplir la función social a la que está obligado, lo disipará porque el posesionario ha ejercido sus derechos como si fuere dueño.

Entonces, esta figura jurídica da el derecho al posesionario de adquirir las cosas ajenas por el hecho de haberlas poseído un tiempo requerido para cada caso, los requisitos existentes son el ser tener el ánimo de señor y dueño, que la cosa este dentro del comercio humano, es decir, que sea susceptible de enajenación y que la acción sea ejercida contra el dueño real del inmueble, que pretenda regular (Chicaiza, 2018).

De la misma forma, la propiedad puede adquirirse bajo un régimen de prescripción especial, forma jurídica que para ser ejercida requiere únicamente la realidad física de la propiedad y el elemento del tiempo, por lo que, durante más de quince años no hubo necesidad de título legal de ningún tipo, lo cual es diferente de la disposición habitual donde es necesario el justo título, que, si se trata de una transmisión de propiedad, se constituye por un acto o contrato.

Este tipo de estatuto también está sujeto a ciertos requisitos y, por ejemplo, si el iniciador de la posesión es un simple poseedor de la cosa, como un arrendatario, una persona ha reconocido la propiedad ajena, es importante que pruebe que ha ignorado, desechado, su condición de mero poseedor, y viceversa., la posesión es lo que connota el espíritu de dios y del dueño, ni el secreto ni violencia.

Como todos los modos de adquirir el dominio, la prescripción adquisitiva de dominio necesita de ciertos requisitos indispensables para que pueda operar, los mismos que son: que la cosa sea prescriptible, posesión de la cosa y, que la posesión no sea interrumpida, mediante estos requisitos, es factible que la figura jurídica sea tramitada mediante el aparataje judicial.

Para reclamar la regulación inusual del nombre de dominio adquirido, se deben adjuntar los siguientes documentos: una copia de la escritura pública, certificado de hipoteca emitido por la autoridad de registro de la propiedad competente a la que pertenece el predio a prescribirse, pago del impuesto predial, copias de la cédula de identidad del actor, por lo menos dos testigos que acrediten los hechos para la prescripción, y como prueba pericial la inspección judicial el mismo que será sustentado en audiencia de juicio por medio del perito actuante.

2.2.4. Juicio ordinario de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio

Dentro del derecho existen numerosas formas, por las cuales, se puede adueñarse de las cosas ajenas, una de ellas es la prescripción adquisitiva de dominio, que es de los recursos más comúnmente utilizados en derecho civil, puesto que, es el que representa menos dificultad para adquirir las cosas ajenas, ya que solo se necesita que las cosas ajenas estén bajo la posesión pacífica por un período de tiempo determinado en la ley.

Una vez cumplido el lapso de tiempo se puede presentar una demanda de prescripción adquisitiva de dominio, ante el juez de competencia, esta prescripción solía darse sin mucho litigio entre las partes, ya que los jueces actuaban mediante lo establecido en la ley, más no por la controversia en juicio, dentro de este juicio es necesario probar que la cosa estuvo bajo la posesión por el lapso de un tiempo establecido en la ley, así como su individualización.

El procedimiento ordinario es el indicado para llevar a cabo la prescripción, el mismo que, consiste en llevar a cabo un proceso ante un juez, donde las partes en el conflicto sobre los hechos, exponer el fundamento de sus derechos y exigir su declaración por sentencia correspondiente al derecho en conflicto, con base en lo alegado, argumentarlo y probarlo en juicio.

Por lo tanto, la prescripción consiste en la formalización de una situación de hecho por el paso del tiempo, lo que provoca la adquisición o la extinción de una obligación o derecho, mismo que llega a ser, un mecanismo legal que permite al sujeto que ostenta la posesión de un bien adquirir la propiedad del mismo, en otras palabras, el dominio, siempre cuando haya cumplido con desarrollar una conducta establecida por ley y en un período de tiempo determinado (Aldave, 2022).

El juicio ordinario tiene en su naturaleza dos audiencias, en donde cada una responde a diversos objetivos, en su primera audiencia, la cual viene siendo la audiencia preliminar en el juicio ordinario, la misma tiene como objetivo el saneamiento del proceso, que nos sirve para retirar o corregir de la causa todo aquello que pueda generar contratiempo alguno en la audiencia principal, en el saneamiento se resuelve acerca de las excepciones previas, las cuales de existir.

Consecuentemente, estas pueden lograr una resolución inmediata o nulidad en la causa, nos referimos al hecho de que la causa no pasaría a una audiencia principal, sino que más bien se quedaría en la audiencia preliminar, debido a que la excepción previa, puede referirse a temas, como competencia del juzgador en caso de que una de las partes tenga duda de la competencia del juzgador o que el mismo no se haya declarado competente.

La fijación de los puntos del debate y el anuncio de medios probatorios también son parte fundamental de la audiencia preliminar, puesto que, la fijación de los puntos del debate nos ayuda a delimitar qué temas vamos a tratar en la audiencia principal, y si estos temas

realmente son relevantes para la causa presente, puesto que, en la audiencia principal no cabe litigio sobre puntos o hechos que no aclaran nada con respecto a la causa principal, sino que más bien oscurece la causa o la vuelve difusa, el anuncio de los medios probatorios en la audiencia preliminar nos ayuda a valorar la prueba, es decir saber si las mismas cumplen con los requisitos para que éstas sean practicadas en la audiencia principal, y de igual forma se desechan las pruebas que por su naturaleza solamente estorban al proceso, o aclaran puntos obvios, en otras palabras la audiencia preliminar llega a servir como un tipo de filtro sobre qué pruebas son relevantes para el litigio de la audiencia principal, y qué pruebas son irrelevantes para el debate de la causa.

La audiencia preliminar simplemente se va a tratar sobre el choque que se produce entre los puntos del debate ya fijados, esta parte únicamente le corresponde a la habilidad de los abogados de presentar sus alegatos y de ocupar sus pruebas de manera eficiente, y de manera tal, que las mismas lleguen a convencer al juez de la veracidad de sus alegatos.

2.2.5. La prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio en el Derecho Comparado

La Constitución de la República del Ecuador garantiza la propiedad y existen varias formas de obtener derechos de propiedad. Uno de estos medios lo otorga el Código Civil del Ecuador, que se vincula a la forma jurídica de la regulación de la adquisición irregular de nombres de dominio. Con ello se pretende dar preferencia a quien pretenda adquirir el inmueble, ya sea un mueble o un inmueble que en ese momento no pertenezca a su legítimo dueño, y la ley permite la posibilidad de emprender acciones legales ante un juez; y seguir el procedimiento establecido en el Código Orgánico General de Procesos para esta acción.

En Perú, la situación se viene registrando en el ámbito jurisdiccional casos en donde se ven limitados en sus derechos frente a terceros, frente a procesos de prescripción adquisitiva en caso de sentencia firme, porque el plazo para acceder a los bienes en posesión ha sido reducido por la actuación del legislador durante los últimos veinte años.

De hecho, se sugiere específicamente ampliar el plazo de prescripción de recompra a veinte años, al igual que el modelo original, en casos en los cuales los ocupantes que no puedan acreditar la ausencia de propietarios o que sólo tengan título o derechos legales, esto permitirá que se conserven los derechos en forma original a la propiedad a quien inicialmente lo tenía y no al poseedor (Barturén, 2017).

La figura de prescripción además de ser un modo de adquirir las cosas ajenas, también exige de requisitos, que es estar en posesión pacífica y tranquila una cierta cantidad de tiempo y, quedicha posesión se la ha realizado con el ánimo de señor y dueño sobre el bien en posesión.

El Código Civil vigente en el artículo 2392 define la forma de adquirir este nombre de dominio, y en caso de que el titular haya ejercido sus derechos como si lo hubiera poseído

por más de 15 años, la disposición de redención de nombre de dominio inusual a favor es posible, porque después de cierto tiempo el propietario ha obtenido este derecho, este derecho es legal y justificable, en consecuencia, respetando las condiciones previas de la ley, comparecerá ante el juez y probará todas las pretensiones para que sea él quien, en una frase, pretende haber operado a su favor estos derechos, la sanción por ello será prueba de su letra de título (Pasto, 2020).

Una regla de título es una figura jurídica por la cual el poseedor se convierte en propietario, es decir, sería la forma de obtener el título o territorio de un objeto en base a que el propietario es el propietario de haber poseído ese inmueble por una determinada cantidad de tiempo. La regulación de la adquisición como persona jurídica tiene sus raíces en el derecho romano de la Tabla XII del 450 a. derechos reales.

La constitución política de Panamá en el artículo 47 garantiza la propiedad privada “adquirida” conforme a la ley por personas naturales o jurídicas, lo que establece que el Estado tiene el deber de respetar cualquier propiedad privada adquirida conforme a la ley vigente lo cual la Constitución luego tendría que aclarar al determinar en el artículo 55 que si se cumple la presunción expresada de guerra exterior o disturbio exterior que amenaza la paz y el orden público, el Estado en ese caso suspende la protección constitucional a la propiedad privada, además en el artículo 48 dispone que el Estado puede expropiar la propiedad privada para el interés público o beneficios sociales.

La prescripción de la posesión estará sujeta a la condición de que el goce sea abierto, pacífico e ininterrumpido por un período de 15 años o más; transcurrido el término de 15 años previsto en esta ley, cualquier persona en cualquier persona podrá pedir al juez para otorgar título de propiedad. terreno, se expide título de propiedad por el juez cuando la persona puede probar que vive en el terreno que cumple con los requisitos de plusvalía y buen título, el supuesto simple es no otorgar título, la persona tiene que demostrarlo ante un juez.

La posesión debe ser vista como el dueño de la cosa poseída o como el titular del derecho a poseer, además, la posesión debe ser pública, el término público significa que la posesión no debe tener derecho a un secreto a diferencia de quien secreta o secretamente la disfruta. otras, las cámaras civiles también agregaron que el término publicidad se refiere no sólo al hecho de la posesión sino también a la noción de que se posee, así, la posesión por la cual el poseedor actúa públicamente declarado propietario bajo la apariencia de ser un arrendatario o guardián. (Tack, 2020).

2.3. Unidad II: Derechos de poseedores

2.3.1. Derecho a la propiedad en la Constitución de la República del Ecuador

Los dominios o la propiedad en el Ecuador constituyen derechos reales reconocidos en la Constitución de la República del Ecuador y la propiedad y los dominios se definen como poder legítimo que una persona ejerce directa e inmediatamente, sobre algo con el fin de aprovecharlo en el sentido jurídico, este poder a diferencia de un sujeto universal pasivo, por su relación de parentesco surge entre el propietario y el sujeto mencionado.

El dominio se constituye en un derecho reconocido a las personas para usar, gozar y gozar de bienes tangibles e intangibles, con base en los derechos de propiedad que el Estado reconoce pero que su aplicación sufre algunas limitaciones impuestas por la ley para evitar la transgresión del derecho ajeno (Borne, 1999).

En primer lugar, la propiedad es un término general para los derechos materiales y los derechos inmateriales sin distinción, todo ser vivo tiene derecho a la titularidad de los bienes tangibles e intangibles como garantía básica para cumplir con sus obligaciones.

El dominio significa lo específico dentro de la propiedad que solo abarca o se refiere a los derechos corporales. Por ello, el jurista Guillermo Cabanellas, al referirse a la propiedad, la conceptualizó como “El ámbito en que un individuo tiene sobre una cosa determinada, con la cual puede hacer lo que quiera” (Cabanellas, 2008).

Con el desarrollo de los principios constitucionales, la propiedad adquirió un importante e indispensable reconocimiento como derecho al buen vivir, permitiéndose la existencia de diferentes tipos o clases de bienes, a modo de aproximación. Derecho primero, art. El artículo 321 de la Constitución de la República del Ecuador establece que “El Estado reconoce y garantiza los derechos de propiedad en la forma de propiedad pública, privada, estatal, comunitaria, asociativa, cooperativa, y que ejercerá sus funciones. Tales derechos de propiedad la Constitución reconoce como nada más que el poder que una persona tiene sobre las cosas, esta voluntad exclusiva y perpetua del propietario de disponer de los bienes sin más restricciones que las impuestas por la ley y la jurisprudencia.

La propiedad de acuerdo a normativa jurídica se encuentra dividida en diferentes formas o tipos que tienen la siguiente aplicación jurídica: La propiedad pública hace referencia directa sobre los bienes que pertenecen al Estado pero que están afectados al uso público de toda la nación; y, la propiedad privada se caracteriza por constituirse en un poder jurídico pleno o el pleno derecho que la ley confiere a los individuos sobre ciertas cosas, que faculta a los individuos de la humanidad a obtener y mantener un título perpetuo sobre los bienes muebles e inmuebles y sobre los mismos. Estos bienes satisfacen sus necesidades económicas y son esenciales para su desarrollo en sociedad.

2.3.2. La posesión

La posesión es el poder de facto que tiene una persona sobre un bien o derecho mueble o inmueble y realiza un acto material para encarnar el poder inherente sobre ese bien o derecho. Ahora poseedor es la persona que ejerce poder de hecho sobre un bien o derecho y ejecuta una conducta material en virtud del poder que le corresponde al bien o derecho. Es el poder que una persona ejerce efectivamente sobre una mercancía o cosa de manera eficiente y directa.

La ley protege al propietario sin verificación previa para proteger sus derechos. La propiedad tiene algunos atributos de propiedad tales como el uso y disfrute de la propiedad. La posesión ha sido una forma legal de adquirir una propiedad desde la antigüedad, permitiendo reclamos de propiedad que deben ser abiertos y pacíficos por un período de tiempo. El Código Civil vigente permite, tanto la posesión como la mera posesión de los bienes a los poseedores como propietarios.

El Código Civil estipula que todos los bienes y derechos que pueden ser tomados como propios pueden ser utilizados como objetos de posesión. Todo lo que no está excluido del comercio es susceptible de apropiación, si más de una persona es propietaria de un inmueble indiviso, cada uno de ellos puede tomar posesión del inmueble, siempre que no excluya la posesión de los demás copropietarios. Sí, una persona puede tener derechos posesorios independientes de la posesión material o física de bienes o derechos, respectivamente. No, la posesión puede ser tomada no sólo por el titular, sino también por un representante legal, mandatario o tercero sin autorización alguna. Si el tercero no tuviere autorización, será necesario obtener la aprobación del poseedor en cuyo nombre se efectúe el acto de posesión (Llamas, 2019).

2.3.3. Derechos de los poseedores

El derecho de posesión es un derecho real. Además, los derechos de propiedad se encuentran bajo la protección constitucional y civil. El poseedor tiene derecho a conservar la propiedad hasta que otra persona pruebe en juicio que tiene un mejor derecho de posesión. El derecho de posesión se eleva a garantía constitucional de tal manera que los particulares no pueden ser privados arbitrariamente de este derecho. (Sánchez, 2020).

Las personas a menudo tienen dudas sobre el derecho de posesión, porque a veces, por ignorancia, tienden a considerarse dueños de bienes que sólo poseen y más allá de las facultades que poseen, de acuerdo con su derecho de posesión, o por el contrario, no realizan ciertos actos con respecto a los bienes sujetos a posesión porque se consideran incapaces de hacerlo.

El Código Civil establece que todas las posesiones y derechos pueden ser objeto de posesión. Y todo lo que no está excluido del comercio es susceptible de apropiación. La posesión es propiedad relativa, pertenece a todos menos al propietario real. La posesión debe

ser un derecho en sí mismo como la propiedad porque está protegido por la ley por sí mismo y no por esta protección se logreproteger otro derecho o porque se proteja en función de los medios empleados por el demandado para arrebatar la posición de poseedor a éste (Rueda, 2019).

La concepción romana con aspectos germánicos y en su Código Civil manifiesta que la posesión se regula la posesión de cosas y derechos, en concepto de dueño y distinto, incluidos los detentadores. Se contempla la posesión como hecho y como derecho, pues, se incorporan las presunciones. Se incluye la protección interdicto en la LEC: retener y recobrar. Separación entre juicios por posesión de posesión y juicios por derechos de posesión. La posesión pertenece a personas naturales o jurídicas, en caso de posesión lícita tiene capacidad legal, en caso de posesión real hay capacidad cognoscitiva, voluntad. Posesión: poder de hecho y poder de derecho. (Rueda, 2019).

2.3.4. Efectos de la posesión

La posición es la tendencia de uno a usurpar los derechos de otro; y la propiedad civil es la posesión o goce mancomunado o el intento de tener cosas o derechos que pertenecen a cada persona, comenzaremos hablando de tales bienes.

También pude entender sobre el tema de posesión que es el poder de una persona sobre una cosa o cosas diferentes la posesión requiere de dos elementos, Aunque no incluye la posesión material real de él y del animus, ni la intención de poseer la cosa, es discutible si la propiedad es mero hecho o derecho real, que es doctrina mayoritaria. la que defiende, la naturaleza de la posesión como un verdadero derecho de posesión natural y civil, en nombre propio o en nombre ajeno, en concepto de dueño o en concepto de distinto dueño, de buena fe o mala fe y mediata o inmediata.

La posesión es también un derecho real que comprende la facultad de poseer o disfrutar inmediatamente el derecho que confiere con carácter provisional, a la persona a quien la cosa está sujeta en acto de su voluntad y que no existe o no tiene permisos reales la empresa justifica la atribución definitiva de un bien o de un poder o de un poseedor

La posesión es bien conocida como una de las instituciones más complejas y confusas del derecho civil, esto se debe a que la posesión es un hecho, y la vez un derecho y se debe a que la norma, reglas y principios que la regulan, en los diferentes códigos civiles, hoy son el resultado de una larga evolución en que se ha ido plasmando la influencia de diferentes sistemas jurídicos, la incorporación de defectos y elementos de distintas procedencias civiles internacionales de diversos conceptos.

2.3.5. Los derechos de posesión en el Derecho Comparado

La posesión ha sido una de las formas jurídicas de adquisición de bienes desde la

antigüedad, que permite reclamar un derecho sobre la propiedad, que debe hacerse público y pacífica por un tiempo determinado, dentro de diversas legislaciones también la posesión es requisito fundamental a fin de adueñarse de un predio.

El título implícito es uno de los caracteres jurídicos por los cuales la ley aplicable del Ecuador debe adquirir un inmueble, para poder reclamar su título, siempre que la posesión se realice de manera pacífica, abierta y sin interrupción.

Los problemas en Ecuador con el acceso a la tierra generaron fuertes levantamientos sociales exigiendo el reconocimiento y legalización de la propiedad de la tierra como mecanismo para asegurar la permanencia de las comunidades productivas, indígenas y campesinas en general en sus zonas rurales.

El aporte teórico en cuanto a la legalización de la tierra permite que las personas tengan cada vez más derechos, en principio, para obtener un título de propiedad y luego incluso a obtener seguridad jurídica por parte del estado, pero esto solo surte efecto en los predios rurales, y los predios urbanos quedan de lado.

2.4. Unidad III: Predios urbanos no catastrados

2.4.1. Definición y generalidad de los bienes

El Código Civil Ecuatoriano establece que: los bienes consisten en cosas y estas son corporales o incorpóreas, las cosas Corporales son las que tienen un ser real y pueden ser percibidos por los sentidos, como una casa, un libro, mientras que los tangibles incluyen meros derechos. En cuanto al concepto de “bien”, no existe consenso entre los autores, pues la teoría ampliamente difundida entiende que existe una relación de especie entre las cosas y los bienes: Los bienes son cosas que brindan comodidad a las personas y son fáciles de apropiar. Por tanto, todos los bienes son cosas, pero no todo son bienes.

En este sentido, se enfatiza que la característica de los bienes son las circunstancias en que pueden convertirse en objeto de propiedad privada, no el hecho de que produzcan utilidad para las personas, ya que existen cosas como el aire o el mar, creando grandes valores. utilidades y, sin embargo, no son bienes, ya que no pueden ser apropiados por los particulares. Los derechos reales son propiedad y los derechos reales se desprenden de ella. Caen directamente sobre las cosas materiales, es decir, las cosas de la naturaleza que ocupan espacio.

2.4.2. Predios urbanos

Etimológicamente, el término propiedad que ahora nos interesa, derivado de la palabra praedium, comprende las siguientes partes: El prefijo prae, que puede traducirse como antes, y el sustantivo aedes, son sinónimos de casa o templo. Es decir, los bienes inmuebles son bienes inmuebles con un área determinada. Se puede decir que la propiedad es tierra o tierra

con límites (Damián, 2019).

Los predios están divididos en predios urbanos y predios rurales, en este sentido, los predios urbanos son un impuesto municipal que se genera sobre las utilidades y plusvalía cuando se realiza una transferencia de dominio de un bien inmueble urbano como por ejemplo agua, cloacas, calles, asfalto, iluminación, recolección de residuos, etcétera. Las propiedades rústicas, por su parte, son aquellas ubicadas fuera del área urbana que se encuentran clasificadas como tales en el plan de ordenamiento territorial aprobado por la respectiva municipalidad. .

El Catastro es el registro que incluye todos los inmuebles de un territorio, es llevado por la administración del Estado, la cual se encarga de almacenar toda la información sobre las características de los bienes y actualizarlo y exhibirlo al público. El registro de todos los bienes inmuebles en un territorio determinado también se conoce como catastro inmobiliario. Este registro depende de una agencia estatal de gestión, por lo que esta información es pública y está actualizada.

Las funciones que realiza el catastral son registrar todas las propiedades de manera pública y visible para todos los ciudadanos; transmitir información precisa sobre las características más importantes de cada inmueble, como la extensión de terreno que ocupa su disposición física detallada, así como el uso que se le da a cada uno de ellos como vivienda, bien rústico, local comercial etcétera, incluir en los registros públicos la identidad del propietario de cada uno de los bienes; presentar una valoración económica de los inmuebles, incluyendo la información valor imponible y obligación de pago de impuestos; e, identificar cada atributo con una referencia numérica, es decir, una referencia catastral.

La importancia y como calcular el valor catastral de un bien inmueble es aquel valor administrativo obtenido a partir del valor catastral del suelo y el valor catastral de obras de construcción, ambos obtenidos a partir de datos del catastro inmobiliario.

Este precio nunca debe ser superior al precio de mercado de la propiedad y para determinar este precio se toman en cuenta los siguientes factores de ubicación, características urbanas que afectan la tierra y capacidad de producción; el costo de realización de la construcción, los impuestos involucrados y condiciones tales como uso, calidad, antigüedad y características históricas; y se beneficia de las actividades de promoción del comercio.

2.4.3. Ordenanzas del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Riobamba sobre catastro de bienes urbanos

En el Ecuador se denomina ordenanza de la ciudad a toda norma creada y publicada por el concejo municipal de un gobierno autónomo descentralizado (GAD) y se relaciona con asuntos que conciernen a los ciudadanos, la mente, la aplicación y el respeto son de obligado cumplimiento para los ciudadanos de un estado.

Las ordenanzas son leyes, normas y resoluciones locales, administradas por el ayuntamiento o concejo municipal del territorio administrado por la alcaldía, que regulan la organización, administración o prestación de los servicios públicos, el desempeño de las funciones generales o específicas del gobierno de la ciudad tales como como autoridad para establecer o emitir los certificados antes mencionados.

Como norma jurídica dentro de los límites que delimitan un municipio, cualquier norma rectora o administrativa dentro de estos límites, con sujeción a ley y con origen en el ayuntamiento, municipio provincial, municipio, cabildo, cabildo, cabildo o gobierno local, conocida como ordenanzas de la ciudad.

Cabe señalar que inmerso en el ordenamiento de la ciudad, el contenido es inferior al esperado de la ley, por lo que debe cumplir con el requisito de contener los preceptos enmarcados en la ley establecida. Sería una completa contradicción que las ordenanzas municipales incluyeran leyes contrarias a las previstas en reglamentos mayores.

La Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 238, establece que: Los Gobiernos Autónomos Descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera. Y, en el inciso 9, el artículo 264 establece: El gobierno de la ciudad tendrá las siguientes facultades exclusivas, sin perjuicio de otras facultades previstas por la ley: 9) Formulación y gestión de suelo catastral urbano y rural”; y, en el último párrafo del mismo escrito, dice: En el marco de sus normas y territorios, y haciendo uso de sus capacidades, brindarán ordenanzas cantonales”. Por lo tanto, el catastro urbano es un sistema de información integral sobre los bienes inmuebles, que comprende, por una parte, una base de datos referidos en forma espacial, y en su defecto, un conjunto adecuado de técnicas y procedimientos para la recogida, actualización, tratamiento y actualización de los datos.

Además, es la prueba del inmueble que se entrega al propietario o al solicitante, con los datos registrados en el catastro de fincas urbanas o rurales del estado de Tulcán, el certificado puede ser emitido en efectivo o valor comercial. El catastro urbano es el inventario de los bienes inmuebles de la ciudad, el mismo que, debe estar actualizado y clasificado, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

El catastro urbano, que ha cobrado importancia hoy en día para todas las autoridades de la construcción por el importante peso que los impuestos sobre el valor del suelo tienen en los presupuestos de las ciudades, el catastro urbano constituye una fuente de información a largo plazo para la planificación, contribuyendo al desarrollo de proyectos de desarrollo para ciudades

CAPÍTULO III

METODOLOGIA

3.1. Unidad de análisis

El objetivo principal de la investigación fue recabar información que permita establecer si la falta de catastro de bienes urbanos como requisito fundamental para la operancia de un proceso judicial de prescripción extraordinaria de dominio, vulnera el derecho de los poseedores, motivo por el cual se fundamenta en el análisis de los resultados obtenidos de la aplicación de los instrumentos de investigación en los señores jueces de la Unidad Judicial de la Unidad Judicial Civil con sede en el Cantón Riobamba.

3.2. Métodos

Para el desarrollo de la presente investigación se utilizaron:

- ✓ Método histórico-lógico,
- ✓ Método jurídico-doctrinal,
- ✓ Método jurídico-analítico,
- ✓ Método inductivo,
- ✓ Método analítico,
- ✓ Método descriptivo
- ✓ Método comparación jurídica.

Método jurídico-doctrinal: Permite analizar las posiciones legales sobre el tema objeto de investigación para arribar a conclusiones científicamente válidas. Esto debido a que se realizará un análisis e identificación del problema jurídico a investigarse a través de la recolección de diversa doctrina sobre la falta de catastro de bienes urbanos como requisito fundamental para la operancia de un proceso de prescripción extraordinaria de dominio.

Método jurídico-analítico: Facilitó la correcta comprensión del alcance y sentido de las normas jurídicas sobre el tema a investigarse y su estudio en función del contexto político, social y en el que se expidieron, será necesario el estudio de la Constitución de la República del Ecuador y las ordenanzas pertinentes, para establecer si la falta de catastro en predios urbanos para la prescripción extraordinaria de dominio vulnera derechos de los poseedores.

Método inductivo: Permite ejecutar el proyecto investigativo a partir de la práctica del pensamiento o razonamiento inductivo, caracterizado por ser ampliativo, esto, a partir de una evidencia singular, que sugiere la posibilidad de una conclusión universal. Al analizar la falta de catastro de bienes urbanos como requisito fundamental para la operancia de un proceso judicial de prescripción extraordinaria de dominio se determinará si vulnera los derechos de los poseedores.

Método analítico: Permitió estudiar y analizar detalladamente los aspectos principales del problema a investigarse, además de analizar casos particulares, para poder establecer conclusiones específicas. A través de un estudio y análisis de las características sobre la falta de catastro de bienes urbanos como requisito fundamental para la operancia de un proceso judicial de prescripción extraordinaria de dominio vulnera derechos de los poseedores, se podrá emitir criterios sobre el trabajo de investigación materia del presente trabajo.

Método de comparación jurídica: Permitió estudiar las semejanzas y diferencias del objeto de la investigación en los diferentes sistemas normativos principalmente de los países de Latinoamérica. Se realizará un estudio comparativo del ordenamiento jurídico nacional contrastado con la normativa legal de países latinoamericanos para determinar cómo incide la falta de catastro de bienes urbanos como requisito fundamental para la operancia de un proceso judicial de prescripción extraordinaria de dominio en los derechos de los poseedores, así como la relevancia y relación con el derecho a la propiedad.

3.3. Enfoque de la Investigación

Enfoque cualitativo. - El enfoque que se utilizará en el presente trabajo investigativo será el cualitativo en virtud de que el mismo permite tener una idea general sobre el problema planteado, para proponer una posible solución, a través de un procedimiento sistemático, que permitirá establecer si la falta de catastro de bienes urbanos para la operancia de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, vulnera los derechos de los poseedores, mismos que se encuentran establecidos en el ordenamiento jurídico del Estado ecuatoriano.

3.4. Tipo de Investigación

Por los objetivos que se pretende alcanzar, la presente investigación es de tipo básica, documental-bibliográfica, de campo, analítica y descriptiva.

Básica.- La investigación será básica porque los resultados permitirán descubrir y establecer nuevos conocimientos sobre el objeto de estudio dentro de la presente investigación.

Documental Bibliográfica.- La investigación será documental-bibliográfica, porque para la elaboración del estado del arte y los aspectos teóricos se utilizará documentos tales como: libros, revistas científicas, fuentes y documentos actualizados con gran novedad jurídica y científica, así como normativa legal relacionada con la investigación dentro de la presente investigación.

De campo.- La investigación se realizará en un espacio definido, en la Unidad Judicial de lo Civil con sede en el Cantón Riobamba.

Descriptiva.- Es descriptiva porque los resultados de la investigación permitirán describir los aspectos relacionados con la vulneración de los derechos de poseedores de bienes no catastrados.

3.5. Diseño de Investigación

Por la naturaleza y complejidad de la investigación es de diseño no experimental, porque se investigará el problema en su contexto, sin que exista manipulación intencional de variables a investigar.

3.6. Población y muestra

Población. - La población implicada en la presente investigación está comprendida por los Jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el Cantón Riobamba, representado en el siguiente cuadro:

CUADRO No. 1: Población

POBLACIÓN:	NÚMERO
Jueces de la Unidad Judicial de la Unidad Judicial Civil con sede en el Cantón Riobamba	10
Total	10

FUENTE: Consejo de la Judicatura.

ELABORADO POR: Noe Jesús Yaguachi Hipo.

3.7. Tamaño de la muestra

Muestra. - La población no es extensa, por tal razón no existe la necesidad de obtener una muestra, todos los elementos que componen la población permitirán desarrollar de forma idónea la investigación.

3.8. Técnicas de recolección de datos

Técnica:

La técnica de investigación en el presente trabajo será la Entrevista.

Instrumento de investigación:

Para aplicar la técnica de investigación, será necesario una guía de entrevista que será aplicada a la población en el trabajo investigativo, para la recopilación de información necesaria.

3.10. Técnicas para el tratamiento de información

La técnica para el tratamiento de la información será el análisis de acuerdo con la secuencia de los interrogantes de las preguntas abiertas de la entrevista, a través de la inducción, el análisis y la síntesis de la problemática.

CAPÍTULO IV

RESULTADOS Y DISCUSIÓN

4.1. Resultados

El instrumento de investigación aplicado en los jueces de la Unidad Judicial de la Unidad Judicial Civil con sede en el Cantón Riobamba tiene por objeto recabar información fundamental para la realización del Proyecto de Investigación denominado "La prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, de predios urbanos no catastrados y los derechos de los poseedores".

Pregunta 1

¿Conoce usted la institución jurídica de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio?

De acuerdo con las respuestas proporcionada por los jueces de la Unidad Judicial de la Unidad Judicial Civil con sede en el Cantón Riobamba se puede establecer que la institución jurídica de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio es aquel modo de adquirir el dominio de cosas ajenas, dicha adquisición se adquiere mediante posesión, pacífica, continua y pública por el tiempo que señala la ley de la cosa a prescribir con el ánimo de señor y dueño, el Código Civil ecuatoriano establece que el periodo es de 15 años en el caso de los inmuebles, es necesario establecer que dicha institución opera incluso contra títulos inscritos.

Pregunta 2

¿Conoce usted los requisitos fundamentales para impulsar un proceso judicial de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio?

De acuerdo con las respuestas proporcionada por los jueces de la Unidad Judicial de la Unidad Judicial Civil con sede en el Cantón Riobamba se puede establecer que existe amplia jurisprudencia a la hora de establecer los requisitos indispensables que los administradores de justicias deben observar, en este sentido como primer requisito se puede establecer que la institución jurídica tratada sea dirigida contra quien ostenta la propiedad plena o nuda, absoluta o fiduciaria del bien, que ha de ser comprobado mediante certificado de gravamen que emite la institución competente, dicho requisito es el tratado en la presente investigación y es fundamental pues de no comprobarse dicha titularidad no podrá operar la misma.

El segundo requisito es que el actor de la presente acción se encuentre en posesión del bien a prescribir con ánimo de señor y dueño, dicha posesión debe ser de manera pacífica, pública e ininterrumpida por el periodo de 15 años o más conforme lo establece el Código Civil ecuatoriano dentro de sus artículo 715 y 2411, dicho requisito permite establecer al administrador de justicia que la posesión no es oculta hacia quienes tienen el legítimo derecho de oponerse y además se demostrará que esta ha operado de manera pacífica.

Como tercer requisito se puede establecer que dicha cosa a prescribir se encuentra dentro del comercio humano, es decir, la cosa debe estar dentro de los parámetros del comercio, solo en aquellas cosas puede operar la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, con la prohibición expresa de prescribir las cosas que no se encuentran dentro del comercio.

Como último requisito se puede establecer que la cosa a prescribir debe encontrar singularizado, es decir, debe poseer parámetros específicos que permitan determinar su perímetro y determinar de forma específicas las características que posee determinado bien, esto permite al administrador de justicia de ser el caso describir de forma clara la cosa que el poseedor adquiere el dominio.

Pregunta 3

¿Conoce usted los derechos de los poseedores en el caso de una sentencia favorable dentro de un proceso judicial de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio?

De acuerdo con las respuestas proporcionada por los jueces de la Unidad Judicial de la Unidad Judicial Civil con sede en el Cantón Riobamba se puede establecer que dentro de un proceso judicial de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, los derechos de los poseedores es adquirir bienes y derechos ajenos, es decir, el derecho a la propiedad que se encuentra garantizado en el artículo 66 numeral 26 de la Constitución de la República del Ecuador, que expone el derecho a la propiedad en todas sus formas, misma que se realizaran con la adopción de políticas públicas.

Con las respuestas dadas por los administradores de justicia se puede establecer que el derecho primordial que obtiene un poseedor dentro de un juicio de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio el derecho principal que se le otorgan a los poseedores es el de la propiedad, a través de demostrar dentro del citado proceso que se cumple con los requisitos y condiciones que la normativa jurídica pertinente y la jurisprudencia han establecido para la operancia de dicha institución jurídica del derecho civil.

Pregunta 4

¿Conoce usted que es un predio urbano?

De acuerdo con las respuestas proporcionada por los jueces de la Unidad Judicial de la Unidad Judicial Civil con sede en el Cantón Riobamba se puede establecer que el predio urbano es aquel bien inmueble de condiciones y características específicas que se encuentran dentro del perímetro urbano que las ordenanzas de cada Gobierno Autónomo Descentralizado han expedido para tal efecto, es decir dichas propiedades o bienes se encuentran establecidos dentro de una circunscripción cantonal, dicha circunscripción se encuentra delimitada por ordenanza y el derecho administrativo ecuatoriano.

Pregunta 5

¿Conoce usted el motivo de la existencia de predios urbanos no catastrados dentro del Registro de la Propiedad?

De acuerdo con las respuestas proporcionada por los jueces de la Unidad Judicial de la Unidad Judicial Civil con sede en el Cantón Riobamba se puede establecer que, existen diversos factores que afectan a la hora de registrar el catastro de un bien dentro de los sistemas competentes municipales, uno de los principales factores puede ser la inexistencia de descendencia de los titulares de dichos predios y dicha inexistencia que se realizado en el tiempo se puede establecer que ha impedido que sea actualizada la información dentro de los sistemas catastrales, otra factor a tener en cuenta es la falta de aplicación de políticas públicas de los Gobiernos Autónomos Descentralizados para expedir ordenanzas y recurso con el objetivo de catastrar aquellos bienes a favor del Estado, siguiendo los debidos procesos establecidos en la Constitución y en el ordenamiento jurídico ecuatoriano.

Pregunta 6

¿La falta de catastro de predios urbanos es una limitación para que el poseedor pueda presentar una demanda de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio?

De acuerdo con las respuestas proporcionada por los jueces de la Unidad Judicial de la Unidad Judicial Civil con sede en el Cantón Riobamba se puede establecer que efectivamente es una limitación para que los poseedores puedan activar una demanda de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, como se ha podido establecer uno de los requisitos fundamentales es dirigir la presente acción contra su dueños y dicha titularidad únicamente se demuestra con los certificados de gravámenes que expiden las instituciones municipales, en este sentido de no poseer un catastro la entidad competente no puede emitir una dicho certificado, afectando directamente las posibilidades de los poseedores para obtener una sentencia favorable para adquirir dichos bienes que son materia de la litis, la jurisprudencia ha sido clara en exponer los requisitos que los poseedores deben cumplir tácitamente para que opere la prescripción, por lo expuesto se denota que efectivamente es una limitación a los derechos de los poseedores.

Pregunta 7

¿Considera usted necesario que el GADM del cantón Riobamba realice un inventario de los predios urbanos no catastrados, con el objetivo de que previo al procedimiento legal pasen a ser bienes estatales?

De acuerdo con las respuestas proporcionada por los jueces de la Unidad Judicial de la Unidad Judicial Civil con sede en el Cantón Riobamba se puede establecer que efectivamente es necesario que el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Riobamba realice un inventario de los predios urbanos no catastrados, en este sentido además es necesario que los catastren siendo así que el Estado pase a ser el dueño de dichos predios, previo realización de procesos que respeten los derechos constitucionales de todas las personas, con este procedimiento se estaría dando cumplimiento al objetivo primordial del

Estado, es decir, garantizar el goce efectivo de los derechos de las personas, permitiendo a los poseedores que cumplen con los requisitos legales pertinentes accionar un procedimiento de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio.

4.2. Discusión de resultados

Con las entrevistas realizadas a los señores jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el Cantón Riobamba, se pudo determinar que la acción judicial de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, es la institución jurídica que reconoce el derecho a la propiedad de los poseedores, una vez cumplida con los requisitos que la ley y la jurisprudencia a determinado para tal efecto, en este sentido, el ordenamiento jurídico ecuatoriano garantiza los derechos adquiridos de los poseedores al establecer los mecanismos judiciales para garantizar el goce efectivo de los derechos de las personas.

Además, se pudo establecer que si bien es cierto la ley establece requisitos para que efectivamente se configure la acción judicial de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, la jurisprudencia establece otros requisitos fundamentales e indispensables para que el administrador de justicia conceda la prescripción al poseedor, estos requisitos son el certificado de gravamen que emite el Registro de la Propiedad de cada Gobierno Autónomo Descentralizado que permitirá comprobar la titularidad dentro de los sistemas registrales, permitiendo al actor de la acción demandar a dicho sujeto y a quien ostenta el dominio ejercer su derecho a la defensa bajo los parámetros legales. El segundo requisito es que el actor demuestre la posesión del bien bajo los siguientes parámetros con ánimo de señor y dueño, de manera pacífica, pública e ininterrumpida por el periodo de 15 años o más.

El tercer requisito se estableció en que el bien debe encontrarse dentro del comercio bajo los parámetros del ordenamiento jurídico ecuatoriano, y por último el bien a prescribirse debe encontrarse singularizado, determinando las características específicas de la cosa a prescribir, con lo manifestado hemos podido evidenciar que la jurisprudencia ha tratado ampliamente la institución jurídica tratando de forma detallada los requisitos para otorgar al peticionario el dominio a través. Como tercer requisito se puede establecer que dicha cosa a prescribir se encuentra dentro del comercio humano, es decir, la cosa debe estar dentro de los parámetros del comercio, solo en aquellas cosas puede operar la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, con la prohibición expresa de prescribir las cosas que no se encuentran dentro del comercio. Como último requisito se puede establecer que la cosa a prescribir debe encontrar singularizado, es decir, debe poseer parámetros específicos que permitan determinar su perímetro y determinar de forma específicas las características que posee determinado bien, esto permite al administrador de justicia de ser el caso describir de forma clara la cosa que el poseedor adquiere el dominio.

Otro resultado establecido es determinar que los derechos que obtiene el poseedor que obtenga una sentencia favorable es adquirir el dominio de los bienes ajenos, es decir se convierte en el dueño de dicho bien, a través de una sentencia judicial, también es necesario establecer que existen diversos tipos de bien, la presente investigación se desarrolló dirigida

a los predios catalogados como urbanos, es decir aquellos que se encuentran dentro del límite territorial que los Gobiernos Autónomos Descentralizados especifican como urbanos, si bien es cierto los predios urbanos por naturaleza están registrados dentro de los sistemas de los GADS, pero existen diversos bienes que por el transcurso del tiempo y por las sucesiones no determinadas se han visto olvidados, no permitiendo ser actualizados dentro de los registros municipales, condiciones que son perjudiciales en los derechos de los poseedores, puesto que, es un requisito sustancial determinado por la jurisprudencia para que opere la acción de de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio

CAPÍTULO V

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

CONCLUSIONES

Una vez se ha culminado la presente investigación, con todo lo analizado y expuesto en capítulos anteriores se puede concluir que:

Se ha llegado a la conclusión de que la falta de catastro para la obtención del certificado de gravamen que permita demandar al legítimo contradictor, es un limitante al ejercicio del derecho a la propiedad que tienen los poseedores, por haber cumplido el tiempo que estipula para la operancia de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, condición contraria al objetivo del Estado que es garantizar el goce efectivo de los derechos de las personas.

Se ha concluido que existe una falta de interés por parte de los gobernantes de las circunscripciones territoriales en realizar un constante registro de aquellos predios que no cuentan con un catastro, desinterés que se convierte en un limitante para que el poseedor pueda acudir ante la administración de justicia y demandar la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio repercutiendo de forma negativa en el derecho a la propiedad de los poseedores.

He concluido que el certificado de gravamen proviene del catastro de los bienes que el gobierno de un territorio tiene bajo su registro y que en él se puede encontrar de forma clara las singularidades de cada predio, así como las características físicas del cual constan los predios y como dato más importante la persona en cual recae el dominio y ostenta la legitimación pasiva dentro del proceso de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio.

RECOMENDACIONES

- Se recomienda a los poseedores de bienes que no cuentan con un catastro dentro de los registros territoriales, buscar la aplicación de otras figuras jurídicas del derecho civil para poder conseguir el dominio del bien, es decir, poder aplicar la declaratoria de dicho bien como mostrenco, cumpliendo con los requisitos de las dependencias gubernamentales.
- Se recomienda impulsar en las circunscripciones territoriales campañas de difusión e información sobre el registro de los catastros municipales de aquellos bienes que no consten dentro de los sistemas gubernamentales, para poder obtener el requisito fundamental del certificado de gravamen y garantizar el derecho a la propiedad de los poseedores que han alcanzado el requisito de la temporalidad para la aplicación jurídica de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio.
- Se recomienda al Consejo de la Judicatura en base a un convenio interinstitucional realizar campañas de capacitación a los gobiernos territoriales, que estén enfocados a satisfacer la creación de ordenanzas que permitan el ingreso al catastro municipal de aquellos bienes en los cuales es imposible conseguir un certificado de gravamen para demandar la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, y que reformen la ordenanza sobre el procedimiento para declaratoria de bienes mostrenco.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Enríquez, B. (2016). Prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, por escritura pública de promesa de compraventa, en el distrito metropolitano de Quito, primer semestre, año 2000. Quito, Pichincha, Ecuador. Obtenido de <http://www.dspace.uce.edu.ec/bitstream/25000/9151/1/T-UCE-0013-Ab-444.pdf>

Jarrín, G. &. (2016). Estudio sobre la posesión en la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio y los límites para realizar transferencias de dominio. Machala, Ecuador. Obtenido de http://repositorio.utmachala.edu.ec/bitstream/48000/8281/1/TTUACS_DE96.pdf

Manobanda, B. (2018). Análisis legal de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, según el COGEP. Ambato, Tungurahua, Ecuador. Obtenido de <http://repositorio.uti.edu.ec/bitstream/123456789/624/1/Trabajo%20de%20Titulaci%c3%b3n%20Braulio%20David%20Manobanda%20Altamirano.pdf>

Pasto, P. (2020). Prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio y el patrimonio familiar. Ambato, Tungurahua, Ecuador. Obtenido de <https://repositorio.uta.edu.ec/bitstream/123456789/31854/1/BJCS-DE-1154.pdf>

Serrano, R. (2012). Aportes jurisprudenciales y doctrinales sobre la prescripción adquisitiva del dominio y el justo título en el derecho colombiano. Colombia. Obtenido de <https://revistas.unilibre.edu.co/index.php/entramado/article/view/3418>

Legislación

Constitución de la República del Ecuador. Registro Oficial No 449 de 20 de octubre de 2008. Última modificación: 25 de enero de 2021. Quito: Lexis.

Código Civil. Registro Oficial No 46 de 24 de junio de 2005. Última modificación: 19 de octubre de 2021. Quito: Lexis.

ANEXOS



UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO
FACULTAD DE CIENCIAS POLÍTICAS Y ADMINISTRATIVAS
CARRERA DE DERECHO

Guía de entrevista aplicada a los señores Jueces de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en el Cantón Riobamba.

OBJETIVO: La presente entrevista tiene por objeto recabar información fundamental para la realización del Proyecto de Investigación denominado "La prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, de predios urbanos no catastrados y los derechos de los poseedores".

a.- ¿Conoce usted la institución jurídica de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio?

b.- ¿Conoce usted los requisitos fundamentales para impulsar un proceso judicial de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio?

c.- ¿Conoce usted los derechos de los poseedores en el caso de una sentencia favorable dentro de un proceso judicial de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio?

d.- ¿Conoce usted que es un predio urbano?

e.- ¿Conoce usted el motivo de la existencia de predios urbanos no catastrados dentro del Registro de la Propiedad?

f.- ¿La falta de catastro de predios urbanos es una limitación para que el poseedor pueda presentar una demanda de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio?

g.- ¿Considera usted necesario que el GADM del cantón Riobamba realice un inventario de los predios urbanos no catastrados, con el objetivo de que previo al procedimiento legal pasen a ser bienes estatales?

Gracias por su colaboración