

**UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO**



**FACULTAD DE CIENCIAS POLÍTICAS Y ADMINISTRATIVAS**

**CARRERA DE DERECHO**

**PROYECTO DE INVESTIGACIÓN PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO  
DE ABOGADA DE LOS TRIBUNALES Y JUZGADOS DE LA REPÚBLICA  
DEL ECUADOR**

**TÍTULO**

**“LA NATURALEZA JURÍDICA DE LA ADJUDICACIÓN DE LOS BIENES  
INMUEBLES QUE POSEEN TÍTULO DE DOMINIO EN EL SECTOR RURAL  
DENTRO DE LA PROVINCIA DE CHIMBORAZO”**

**AUTORA**

Ana Luisa Flores Delgado

**TUTOR**

Dr. Robert Alcides Falconí Herrera

**Riobamba – Ecuador**

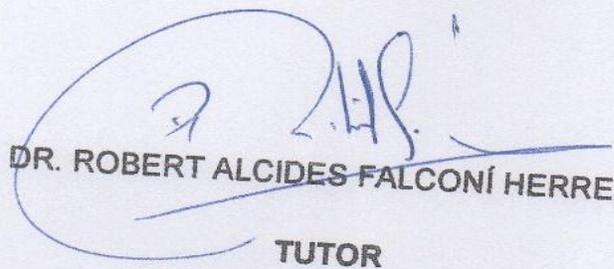
**2019**

## CERTIFICACIÓN DEL TUTOR

DR. ROBERT ALCIDES FALCONÍ HERRERA, CATEDRÁTICO DEL NIVEL DE PRE- GRADO DE LA CARRERA DE DERECHO, DE LA FACULTAD DE CIENCIAS POLÍTICAS Y ADMINISTRATIVAS, DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO.

### CERTIFICO:

Haber asesorado y revisado minuciosamente durante todo su desarrollo, el proyecto de investigación previa a la obtención del título de abogada de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador, titulado: "LA NATURALEZA JURÍDICA DE LA ADJUDICACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES QUE POSEEN TÍTULO DE DOMINIO EN EL SECTOR RURAL DENTRO DE LA PROVINCIA DE CHIMBORAZO", realizado por la señorita Ana Luisa Flores Delgado, por lo tanto, autorizo ejecutar los trámites legales para su presentación.

  
DR. ROBERT ALCIDES FALCONÍ HERRERA  
TUTOR

UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO



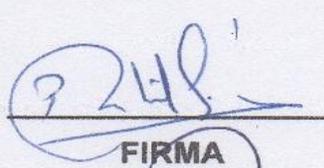
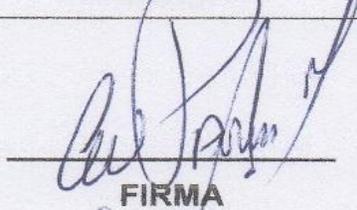
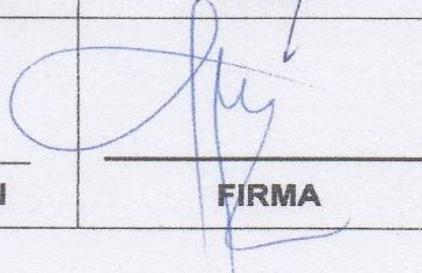
FACULTAD DE CIENCIAS POLÍTICAS Y ADMINISTRATIVAS

CARRERA DE DERECHO

TÍTULO

“LA NATURALEZA JURÍDICA DE LA ADJUDICACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES QUE POSEEN TÍTULO DE DOMINIO EN EL SECTOR RURAL DENTRO DE LA PROVINCIA DE CHIMBORAZO”

CALIFICACIÓN DE LOS MIEMBROS DEL TRIBUNAL

Dr. Robert Falconí TUTOR	<u>10</u> CALIFICACIÓN	 FIRMA
Dr. Walter Parra MIEMBRO 1	<u>10</u> CALIFICACIÓN	 FIRMA
Dr. Orlando Granizo MIEMBRO 2	<u>10</u> CALIFICACIÓN	 FIRMA

NOTA FINAL

10

(SOBRE 10 PUNTOS)

## **DERECHOS DE AUTORÍA**

Yo, Ana Luisa Flores Delgado, con cédula de ciudadanía 060457946-6, declaro que soy responsable de todos los criterios, estudios y conclusiones, así como los lineamientos y diseños expuestos en el presente proyecto de investigación, los derechos de autoría pertenecen a la Universidad Nacional de Chimborazo.



**Ana Luisa Flores Delgado**

**C.C.: 060457946-6**

## **DEDICATORIA**

El presente proyecto de investigación va dedicado a todos quienes durante mi etapa universitaria se han hecho presente en algún momento, especialmente a mis padres, hermanos, hermanas y amigos quienes han hecho de esta etapa inolvidable.

**Ana Luisa Flores Delgado**

## **AGRADECIMIENTO**

Sin duda alguna no hubiese logrado todo lo que tengo sin la presencia de Dios en mi vida, es por ello que mi sentimiento de agradecimiento en primer lugar va hacia él. Agradezco a mi familia quienes me han apoyado desinteresadamente y han permanecido a mi lado, a la Universidad Nacional de Chimborazo, a sus docentes quienes me han brindado sus conocimientos y sobretodo a mi tutor del proyecto de investigación quien me ha guiado para terminar exitosamente el presente proyecto.

**Ana Luisa Flores Delgado**

## ÍNDICE

CERTIFICACIÓN DEL TUTOR .....	ii
CALIFICACIÓN DE LOS MIEMBROS DEL TRIBUNAL .....	iii
DERECHOS DE AUTORÍA .....	iv
DEDICATORIA .....	v
AGRADECIMIENTO .....	vi
ÍNDICE .....	vii
ÍNDICE DE TABLAS .....	ix
ÍNDICE DE GRÁFICOS .....	x
RESUMEN .....	xi
ABSTRACT .....	xii
<b>1. INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>1</b>
<b>2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA .....</b>	<b>3</b>
<b>3. JUSTIFICACIÓN .....</b>	<b>5</b>
<b>4. OBJETIVOS .....</b>	<b>6</b>
4.1. Objetivo General .....	6
4.2. Objetivos Específicos .....	6
<b>5. MARCO TEÓRICO .....</b>	<b>7</b>
5.1. Estado del Arte .....	7
5.2. Aspectos Teóricos .....	8
5.2.1. Capítulo I: Bienes objeto de adjudicación .....	8
5.2.2. Capítulo II: La naturaleza jurídica de la adjudicación de bienes inmuebles .....	13

5.2.3. Capítulo III: Adjudicación de bienes inmuebles con titulares de dominio .....	17
<b>6. METODOLOGÍA.....</b>	<b>23</b>
6.1. Método.....	23
6.2. Enfoque de la investigación .....	23
6.3. Tipo de investigación .....	23
6.4. Diseño de investigación .....	24
6.5. Población y muestra .....	24
6.5.1. Población .....	24
6.5.2. Muestra .....	24
6.6. Técnicas de investigación.....	25
6.7. Instrumentos de investigación .....	25
6.8. Técnicas para el tratamiento de la información .....	25
<b>7. RESULTADOS Y DISCUSIÓN.....</b>	<b>25</b>
7.1. RESULTADOS .....	25
7.2. DISCUSIÓN.....	29
<b>8. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES .....</b>	<b>31</b>
8.1. CONCLUSIONES .....	31
8.2. RECOMENDACIONES.....	32
<b>9. MATERIALES DE REFERENCIA .....</b>	<b>35</b>
<b>10. ANEXOS.....</b>	<b>37</b>
10.1. ANEXO 1: Entrevistas .....	37
10.2. ANEXO 2: Procesamiento de la Información.....	41

## ÍNDICE DE TABLAS

<b>Tabla No 1</b> Caso Práctico .....	21
<b>Tabla No 2.</b> Población .....	24
<b>Tabla No 3.</b> Pregunta 1 .....	41
<b>Tabla No 4.</b> Pregunta 2 .....	42
<b>Tabla No 5.</b> Pregunta 3 .....	43
<b>Tabla No 6.</b> Pregunta 4 .....	44
<b>Tabla No 7.</b> Pregunta 5 .....	45
<b>Tabla No 8.</b> Pregunta 6 .....	46
<b>Tabla No 9.</b> Pregunta 1 .....	47
<b>Tabla No 10.</b> Pregunta 2 .....	48
<b>Tabla No 11.</b> Pregunta 3 .....	49
<b>Tabla No 12.</b> Pregunta 4 .....	50
<b>Tabla No 13.</b> Pregunta 5 .....	51
<b>Tabla No 14.</b> Pregunta 6 .....	52

## ÍNDICE DE GRÁFICOS

<b>Gráfico No 1</b> División de bienes.....	9
<b>Gráfico No 2</b> Trámite de adjudicación.....	15
<b>Gráfico No 3</b> Consecuencias jurídicas.....	20
<b>Gráfico No 4.</b> Pregunta 1 .....	41
<b>Gráfico No 5.</b> Pregunta 2 .....	42
<b>Gráfico No 6.</b> Pregunta 3 .....	43
<b>Gráfico No 7.</b> Pregunta 4 .....	44
<b>Gráfico No 8.</b> Pregunta 5 .....	45
<b>Gráfico No 9.</b> Pregunta 6 .....	46
<b>Gráfico No 10.</b> Pregunta 1 .....	47
<b>Gráfico No 11.</b> Pregunta 2 .....	48
<b>Gráfico No 12.</b> Pregunta 3 .....	49
<b>Gráfico No 13.</b> Pregunta 4 .....	50
<b>Gráfico No 14.</b> Pregunta 5 .....	51
<b>Gráfico No 15.</b> Pregunta 6 .....	52

## RESUMEN

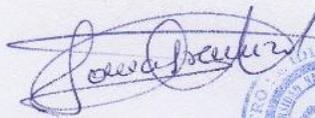
La Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria, es la institución encargada de la titularización de tierras que carezcan de títulos de propiedad y que se encuentren en posesión de los peticionarios, para el efecto, se debe seguir el correspondiente acto administrativo en fundamento a la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, su reglamento y el Manual de Procedimientos y Trámites Administrativos de Tierras Rurales. Iniciado el acto administrativo, es de vital importancia que la institución verifique la legalidad y veracidad de la información, para evitar problemas futuros, en relación a la titularización de los bienes que se pretenden adjudicar. Sin embargo, existen falencias no solo por la institución encargada de acto administrativo sino por diversas instituciones que otorgan certificaciones sin un control adecuado. De esta forma se ocasiona que, sobre un predio, existan varios propietarios con títulos de propiedad totalmente diferentes, ocasionando una vulneración al derecho a la propiedad privada al que tienen acceso, situación que acarrea diversas problemáticas tanto sociales como jurídicas hacia los propietarios del bien materia de la litis.

**Palabras claves:** adjudicación, acto administrativo, bienes, título, dominio, duplicidad, propiedad.

### Abstract

The Undersecretary of Lands and Agrarian Reform, is the institution responsible for the securitization of lands to those who lack of property titles and who are in possession of the petitioners, for this purpose, the corresponding administrative act must be followed in base to the Organic Law of Rural Lands and Ancestral Territories, its regulations and the Manual of Procedures and Administrative Procedures of Rural Lands. Once the administrative act has begun, it is of vital important that the institution verify the legality and veracity of the information, to avoid future problems in relation to the securitization of the assets that are intended to be awarded. However, there are flaws not only by the institution in charge of the administrative act but by various institutions that grant certifications without adequate control. In this way, it is possible that, on a property, there are several owners with totally different property titles, causing a violation of the right to private property to which they have access, a situation that causes various social and legal problems towards the owners the subject matter of litigation.

Keywords: Adjudication, administrative act, property title, domain, property.


Reviewed by: Granizo, Sonia

Language Center Teacher

## 1. INTRODUCCIÓN

Los bienes inmuebles sin título de propiedad pertenecen al Estado, motivo por el cual, para que una o más personas puedan adquirir el dominio de dicho inmueble debe realizarse trámites sean administrativos o judiciales, para los cuales deben cumplirse con requisitos establecidos en la normativa jurídica.

Los bienes pueden ser titularizados a través de un acto administrativo llamado “adjudicación”, que según la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales (2018) en su Art. 59 inciso primero la define como:

El acto administrativo público de disposición o enajenación de tierras rurales, a través del cual el Estado transfiere y titula el dominio de un predio de su patrimonio, en favor de la persona natural que ha estado en posesión agraria de tierra rural estatal y que ha cumplido los requisitos determinados (p. 21).

Sin embargo, respecto al acto administrativo de adjudicación se presentan conflictos legales en su aplicación, debido a que al momento que los poseedores del bien inmueble solicitan a la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria la adjudicación, no existe un control adecuado que permita verificar si el bien a adjudicarse tiene o no escrituras, es decir que no permite comprobar si aquel bien es de propiedad del Estado o de algún particular.

Con lo expuesto, el presente proyecto de investigación se basa en el análisis cualitativo acerca de las adjudicaciones de bienes inmuebles que ya contaban con un titular de dominio en el sector rural. Por lo cual, se realizó un estudio descriptivo sobre la naturaleza jurídica del problema enunciado, a fin de identificar las consecuencias ocasionadas. Para alcanzar con este objetivo se llevó a cabo la investigación en dos partes: la primera, mediante la cual se realizó una investigación documental bibliográfica que permitió analizar al problema a investigarse tanto jurídica como doctrinariamente; en la segunda

parte, se aplicó instrumentos de investigación con el fin de conocer el criterio de la población involucrada, es decir de funcionarios de la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria y de Jueces de lo Civil del cantón Riobamba, cuya información sirvió para realizar un correcto diagnóstico de las consecuencias sociales y jurídicas de la adjudicación de tierras que tenían ya un propietario y así proponer desde el campo jurídico recomendaciones que eviten el problema detectado.

Por ser una investigación en el área jurídica la metodología a emplearse es la siguiente: el enfoque de la investigación al ser cualitativo, se cumplió con un procedimiento sistemático, permitiendo determinar características y cualidades del problema. El problema en sí fue estudiado a través de la aplicación de los métodos descriptivo, analítico e inductivo. Por los objetivos que se pretende alcanzar la investigación es de tipo descriptiva-básica y documental-bibliográfica; mientras que, el diseño de la investigación es no experimental debido a que se estudió al problema sin la manipulación de sus variables. Para la recopilación de información se aplicó un cuestionario de preguntas abiertas, información que fue tratada y procesada mediante la utilización de técnicas matemáticas, lógicas e informáticas.

Dentro de la investigación realizada se tomó como hipótesis: La naturaleza jurídica de la adjudicación tiene repercusiones en los bienes inmuebles que poseen un título de propiedad.

El marco conceptual se divide en tres capítulos, de la siguiente manera:

En el capítulo I, denominado bienes objeto de adjudicación, se abordó la definición y división de los bienes, así como de las formas de adquisición del dominio de los bienes, y los bienes que son objeto de adjudicación. En el capítulo II, denominado la naturaleza jurídica de la adjudicación de bienes inmuebles, se abordó desde el campo doctrinario las diferentes definiciones y

características que posee la adjudicación, los requisitos y el trámite determinado en la ley. Finalmente, en el capítulo III, denominado adjudicación de bienes inmuebles con titulares de dominio, se abordó un análisis legal y doctrinario sobre la doble titulación de bienes inmuebles rurales adjudicados, así como las consecuencias sociales y jurídicas ocasionadas, concluyendo con el análisis de un caso práctico.

De forma general el proyecto de investigación se estructura según lo dispuesto en el Art. 16 numeral 9 del Reglamento de Titulación Especial de la Universidad Nacional de Chimborazo, en el cual se especifica los siguientes acápite: portada; páginas preliminares; introducción; planteamiento del problema; justificación; objetivos: general y específicos; marco teórico: estado del arte relacionado con la temática, aspectos teóricos; metodología; conclusiones y recomendaciones; materiales de referencia; anexos.

## **2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

La titularización de los bienes inmuebles que carecen de un propietario en el sector rural, pero que han venido siendo poseídos, muchas veces por varias generaciones de la misma familia, fueron resueltas mediante los trámites administrativos del Instituto Nacional de Desarrollo Agrario (INDA), Entidad que fue suprimida a través del Decreto Ejecutivo Nro. 373 del 28 de mayo del 2010, en el cual se dispone que todas las competencias del INDA se transfieran al Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca (MAGAP) “para así asegurar el desarrollo agrario con justicia y equidad” (Correa, 2010, p. 1). Así el Art. 3 del referido Decreto dispone que dentro del MAGAP se cree la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria, la misma que desde su inicio ha tenido como uno de sus objetivos principales la legalización de los bienes inmuebles que se encuentren baldíos y con posesionarios, ubicados en el sector rural, es así que dando cumplimiento a la normativa a la

cual se rige la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria, esta Entidad otorga títulos de propiedad a quienes se encuentren en posesión de tierras rurales que carecen de dicho título.

Actualmente en todo el Ecuador la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria viene ejerciendo sus funciones de carácter administrativo, brindando soluciones a problemáticas graves de índole social y jurídico a personas que no han podido legalizar la tenencia de las tierras que poseen, utilizando una herramienta jurídica adecuada: la adjudicación.

El problema con este trámite es que, en ciertos casos, existe inconsistencias con respecto al otorgamiento de adjudicaciones sobre inmuebles que ya fueron objeto de titularización. Este problema se suscita porque no existe un sistema digital ni manual que permita verificar si el bien a adjudicarse es de propiedad del Estado o de algún particular, originándose así duplicación de títulos; es decir, que se emite título sobre título, para este tipo de problemas no se ha establecido aún ningún medio de control para evitarlos, sino que actualmente existen trámites seguidos por quienes se encuentran afectados por la adjudicación sobre sus bienes inmuebles.

Debido a esta problemática nacen las siguientes interrogantes a investigar: ¿En qué consiste el trámite de titularización de bienes inmuebles en la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria? ¿Cuáles son las consecuencias ocasionadas por la doble titulación de inmuebles rurales adjudicados? ¿Qué alternativa se puede tomar como solución para evitar que se adjudique bienes que ya poseen un título de propiedad legalmente inscrito en el Registro de la Propiedad? Al abordar estas interrogantes, desde la investigación se quiere lograr identificar las consecuencias que originan el problema, dando alternativas de solución al problema y evitando la inseguridad jurídica.

### **3. JUSTIFICACIÓN**

En las últimas décadas el derecho sobre tierras no ha tenido mucha significancia mucho menos se ha ampliado contenido respecto a esta rama del Derecho, ocasionando que cuente con muy poca información, jurisprudencia y doctrina que ayude a solucionar problemáticas que se suscitan día a día, una de ellas es el conflicto existente en la doble titularización de predios en sectores rurales.

Contexto que vulnera el derecho a la propiedad privada tipificada en el Art. 66 numeral 26 de la Constitución de la República del Ecuador, en tal virtud, en vista de esta transgresión, el Estado, a través de sus instituciones, debe plantear soluciones efectivas, oportunas y rápidas que ayuden a frenar y controlar tal situación. Medidas que hasta el momento no han sido plasmadas en las leyes inherentes a las tierras rurales.

En la actualidad se evidencia la falta de corroboración de información sobre los predios, porque existen diversas instituciones encargadas de los predios rurales, mismas que no tienen conexión directa una con otra, ocasionando que generen su propia información. Además, originando problemáticas entre los propietarios que tienen títulos de propiedad diversos, es decir, duplicados; por estas razones, es de vital importancia el desarrollo de la presente investigación en aras de generar nuevo conocimiento y plantear una solución acorde a los tiempos modernos.

## **4. OBJETIVOS**

### **4.1. Objetivo General**

- Determinar a través de un análisis jurídico y doctrinario las consecuencias ocasionadas por la adjudicación de bienes inmuebles que poseen un título de dominio en el sector rural.

### **4.2. Objetivos Específicos**

- Realizar un estudio jurídico y doctrinario de los bienes que son objeto de adjudicación.
- Realizar un análisis jurídico y doctrinario sobre las particularidades legales de la adjudicación.
- Identificar cuáles son las consecuencias sociales y jurídicas ocasionadas por la adjudicación de bienes inmuebles que poseen un título de dominio anterior.

## **5. MARCO TEÓRICO**

### **5.1. Estado del Arte**

Dentro del archivo de los temas de proyectos de investigación de la carrera de Derecho, de la Universidad Nacional de Chimborazo (UNACH), no existe algún trabajo similar al que se está siendo realizado; sin embargo, en el buscador Google se encuentran trabajos similares sobre la adjudicación de tierras, siendo los más importantes:

En el año 2012, Guazhima Carchipulla Jaime Eduardo, realiza su tesis de grado con el tema: “CONTROL ANTERIOR Y POSTERIOR DEL O LOS POSESIONARIOS DE LAS ADJUDICACIONES DE TIERRAS” (Guazhima, 2012, p. 1). El autor, mediante su investigación, llega a la conclusión que los funcionarios públicos de la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria del cantón Latacunga ofrecen un servicio deficiente, puesto que, por el mal manejo de los trámites que realizan, han perjudicado a los ciudadanos siendo víctimas de abusos porque no existe una normativa que regule los conflictos ocasionados por la adjudicación de tierras.

En el año 2015, Cristian Darío Manobanda Cunalata, realiza un proyecto investigativo con el tema: “LA TITULARIZACIÓN DE PREDIOS EN LA SUBSECRETARIA DE TIERRAS Y REFORMA AGRARIA Y EL DERECHO A LA PROPIEDAD PRIVADA” (Manobanda, 2015, p. 1). El autor en su proyecto investigativo mediante la aplicación de encuestas, llega a la conclusión que no existe un control adecuado con respecto a los trámites realizados por la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria, pues a pesar de que la adjudicación sea un medio para obtener la titularización de un bien, no garantiza el derecho absoluto sobre la propiedad, ocasionando así que los títulos obtenidos sean objeto de reversiones.

En el año 2017, Juan Francisco Jáuregui Pardo, realiza un trabajo de titulación con el tema: “LA ADJUDICACIÓN DE TIERRAS RURALES Y SU PROBLEMA EN LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO” (Jáuregui, 2017, p. 1). El autor en su trabajo, determina que para que se lleve a cabo la adjudicación es necesario que se realice un efectivo control al proceso, pues solo así se evitará primero que los títulos de propiedad tengan algún problema respecto a sobreponerse título sobre título y, segundo que se interpongan trámites de nulidad. Además, indica que el trámite de adjudicación debe cumplir con los principios constitucionales como: respetar los territorios ancestrales y los títulos que poseen las comunidades y comunas.

De los trabajos de investigación citados, se concluye que el trámite de adjudicación en los lugares en donde fueron realizados, no cumple con un control específico y efectivo, puesto que, en mucho de los casos, la adjudicación ha sido otorgada sin la verificación de que los inmuebles rurales no posean escritura y mucho menos se encuentren inscritos en el Registro de la Propiedad. Es por ello, que se han interpuesto trámites de nulidad y otros para dejar sin efecto el acto administrativo.

## **5.2. Aspectos Teóricos**

### **5.2.1. Capítulo I: Bienes objeto de adjudicación**

#### **5.2.1.1. Definición y división de los bienes**

##### **Definición**

Los bienes corresponden a las cosas notorias e imperceptibles con las cuales se puede satisfacer necesidades y que, por lo general, son susceptibles a un valor económico, es decir, es el patrimonio que tiene una persona. El autor Guillermo Cabanellas de Torres, los define como “aquellas cosas de que los hombres se sirven y con las cuales se ayudan. Cuantas cosas pueden ser de alguna utilidad para el hombre. (...) Todos los objetos que, por útiles y

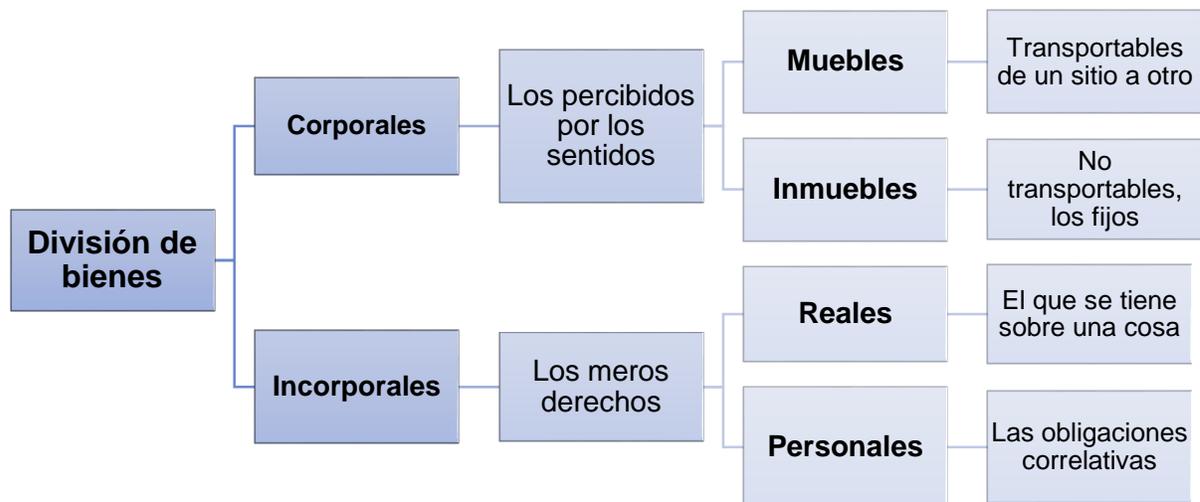
apropiables, sirvan para satisfacer las necesidades humanas” (Cabanellas, 2010, pág. 51).

Mientras el tratadista Manuel Ossorio, define a los bienes como la “Utilidad, beneficio, caudal, hacienda. Dentro de ese sentido, los bienes son de muchas clases, porque pueden referirse a un concepto inmaterial (...) o a uno material” (Ossorio, 2008, pág. 110). Es decir, los bienes dan un carácter de provechoso para el o los propietarios, delimitando que existen dos tipos de bienes: el inmaterial que corresponde a los bienes intangibles y el material que corresponde a los bienes tangibles.

De esta forma, se da como consecuencia, que todos los tipos de bienes sean laudables de protección, por lo tanto, jurídicamente las leyes, son las encargadas de su defensa para su correcta y completa conservación, con el objetivo que se respete el derecho a la propiedad privada que posee todo ciudadano.

### División de bienes

**Gráfico No 1** División de bienes



**Fuente:** Código Civil Reformado.  
**Autora:** Ana Luisa Flores Delgado

El Código Civil es la normativa legal encargada de especificar los diversos tipos de bienes, concretamente la división de los bienes se los encuentra en el Libro II denominado “De los bienes y de sus dominio, posesión, uso, goce y limitaciones” (Código Civil, 2017, pág. 140). Es por esta razón que anteriormente se deja establecido mediante un organizador gráfico la división de los bienes según el código.

#### **5.2.1.2. Forma de adquirir el dominio de los bienes**

A decir del Art. 599 inciso 1ero del Código Civil “el dominio, que se llama también propiedad, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social” (Código Civil, 2017, pág. 145). Es decir, corresponde al derecho que tiene una o varias personas sobre una específica cosa a consecuencia de una relación jurídica, generando un poder sobre ella.

La forma para adquirir el dominio sobre los bienes se estipula en el Art. 603 inciso 1ero ibídem, que indica que “los modos de adquirir el dominio son la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción” (Código Civil, 2017, pág. 145). En tal virtud, a continuación, se presenta un breve análisis de cada uno de ellos:

- **Ocupación:** “Por la ocupación se adquiere el dominio de las cosas que no pertenecen a nadie, y cuya adquisición no está prohibida por las leyes ecuatorianas, o por derecho internacional” (Código Civil, 2017, pág. 150). Es decir, la aprehensión de ciertas cosas que carecen de dueño con el objetivo de generar propiedad sobre ella. De esta forma son susceptibles de ocupación los animales bravíos que habitan de manera libre no dependientes del hombre, cumpliendo con las disposiciones de caza y pesca. Adicional, también son susceptible de ocupación los animales domésticos y los hallazgos que carezca de dueño.

- **Accesión:** “(...) es un modo de adquirir por el cual el dueño de una cosa pasa a serlo de lo que ella produce, o de lo que se junta a ella. Los productos de las cosas son frutos naturales o civiles” (Código Civil, 2017, pág. 157). Es decir, una persona es propietaria por la incorporación que se realiza sobre un bien de su pertenencia. De esta manera los frutos naturales son los productos orgánicos tales como granos, hortalizas, vegetales, futas, etc., en cambio los frutos civiles son “(...) los precios, pensiones o cánones de arrendamiento, y los intereses de capitales exigibles, o impuestos (...)” (Código Civil, 2017, pág. 157). Adicional, el suelo también es asequible de accesión, sea por aluvión, por la división de ríos o por formación de nuevas islas. Mientras la accesión de los bienes muebles se da por la adjunción que se produce entre dos bienes muebles de diferentes propietarios y la accesión de los bienes inmuebles se da por la edificación, plantación o siembra sobre el suelo propio.
- **Tradición:** El Art. 686 inciso 1ero del Código Civil determina que:
  - (...) es un modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo, por una parte, la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra, la capacidad e intención de adquirirlo. (Código Civil, 2017, pág. 163).

Interviniendo así la voluntad entre las dos partes, la una denominada tradente, que es la persona que transfiere el dominio y la otra, denominada adquirente, que es la persona que adquiere el dominio, a través de la venta, donación, permuta, entre otras. Así mismo, existen otras formas de tradición, como por la posesión e inscripción de herencias o por sentencia ejecutoriada que otorgue titularidad.
- **Sucesión por causa de muerte:** La autora Juana Vidal Solórzano, indica que “(...) hablamos de sucesión cuando nos referimos al fallecimiento de una persona que es reemplazada por otra que le sucederá en todos sus bienes, derechos y obligaciones trasmisibles (...)” (Vidal, 2008, pág. 3). En

la legislación nacional esta forma de adquirir el dominio se encuentra regulada en el Código Civil específicamente en el Libro III denominado “De la sucesión por causa de muerte, y de las donaciones entre vivos” (Código Civil, 2017, pág. 237). Como aspectos principales se puede indicar que la sucesión se lo puede realizar por dos formas: una a título universal, es decir, a través de un testamento (sucesión testamentaria) al sucesor se lo conoce como heredero, y, la segunda forma es a título singular, es decir, sin un testamento sino a través de la ley (sucesión intestada o abintestato) al sucesor se lo conoce como legatario.

- **Prescripción:** Esta figura jurídica tiene dos acepciones: de adquirir el dominio de las cosas y de extinguir derechos y obligaciones; en relación a la adquisición del dominio se lo realiza sobre cosas ajenas producto de su posesión durante un tiempo determinado. De esta forma, la ley faculta que pueden ser prescritos los bienes corporales muebles o inmuebles, siempre que la posesión sea ininterrumpida y con ánimos de señor y dueño. Existen dos tipos de prescripción: la ordinaria, indica que “el tiempo necesario en la prescripción ordinaria es de tres años para los bienes muebles, y de cinco para los raíces” (Código Civil, 2017, pág. 561) y la prescripción extraordinaria, indica que el tiempo es de 15 años.

#### **5.2.1.3. Bienes que pueden ser objeto de adjudicación**

La ley Orgánica de Tierras y Reforma Agraria establece que los diversos tipos de bienes pueden ser objeto de adjudicación, siempre y cuando se cumplan todos los requisitos establecidos para cada caso en concreto. Es así, que tanto los bienes corporales (muebles e inmuebles) y los bienes incorporeales (reales y personales), pueden ser adjudicados a una persona diferente que no sea el dueño. De manera especial, por cuanto esta investigación se trata de adjudicación de bienes inmuebles en el sector rural, a continuación, se especifica cómo se lo efectúa.

## **5.2.2. Capítulo II: La naturaleza jurídica de la adjudicación de bienes inmuebles**

### **5.2.2.1. Definición y características de la adjudicación**

#### **Definición**

Usualmente la terminología adjudicación es usada para indicar la propiedad de una persona, producto de un acto judicial ante la autoridad correspondiente, a fin de que se le asigne un bien previo cumplimiento de todos los requisitos que la ley exige para su celebración. De esta manera, es reconocido frente a la colectividad como dueño y secuencialmente tiene derechos y obligaciones sobre el bien adjudicado.

El Diccionario On-line “De concepto” define a la adjudicación de la siguiente manera:

La adjudicación puede ser de hecho o de derecho. En el primer sentido alguien puede adjudicarse una cosa para sí, tomar posesión de ella, independientemente de tener un título legal sobre ella (...). En el segundo, hay un justo título que acredita que alguien se adjudique algo para sí, que puede ser una compraventa, una herencia, una donación, etcétera. Pueden adjudicarse cosas materiales como una casa o un auto, o inmateriales (...) (DeConceptos, 2019).

Mientras que el autor Manuel Ossorio, infiere que la adjudicación es la:

Acción y efecto de conceder a uno la propiedad de alguna cosa. Generalmente, la adjudicación se hace por la autoridad judicial o administrativa competente; por ejemplo, cuando se distribuyen los bienes de la herencia entre los herederos o legatarios, o cuando se otorga a favor de un determinado licitante la realización de obras, suministros o servicios públicos (Ossorio, 2008, pág. 46).

## **Características**

- La sentencia de adjudicación constituye un título traslativo de dominio, es decir, constituye un título de propiedad.
- Se lo realiza a título gratuito en relación a la posesión ancestral.
- Su objetivo es la protección de las tierras y territorios de su propiedad.
- La adjudicación es de carácter perpetuo.
- En la adjudicación la propiedad de las tierras y territorios es imprescriptible, inalienable, inembargable e indivisible.
- Los predios adjudicados siempre tienen un control a través de la Autoridad Agraria Nacional.
- La persona adjudicada tiene obligaciones respecto al dominio de las tierras.
- En caso de incumplimiento de las obligaciones se revierte la adjudicación.

### **5.2.2.2. Requisitos para acceder a la adjudicación de bienes**

La Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, su reglamento y el Manual de Procedimientos y Trámites Administrativos de Tierras Rurales, infieren ciertos requisitos para que se acepte el trámite de adjudicación de tierras, mismos que son los siguientes:

- Petición dirigida a la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria del cantón en donde se localice el inmueble.
- Fotocopias de la cédula de ciudadanía y comprobante de votación de los peticionarios.
- Declaración juramentada suscrita ante uno de los Notarios Públicos, con la siguiente información: no tener adjudicaciones anteriores, asumir la responsabilidad para el cumplimiento del plan de manejo productivo, posesión de la tierra mínimo 5 años y responsabilidad para el pago de las tierras adjudicadas.
- Levantamiento planimétrico georreferenciado elaborado por profesionales registrado en la Secretaría de Educación Superior, Ciencia, Tecnología e

Innovación (SENESCYT), aplicando el Sistema de Referencias SIRGAS, métodos GPS, en forma física y digital en CD; de conformidad al Protocolo que regula los Procesos de Adjudicación de Tierras Rurales.

- Certificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal en el que se encuentre el bien inmueble, con la descripción que el predio está situado en el área rural, es decir, que no pertenece al área urbana.
- Certificación del Ministerio del Ambiente de no afectación.

### 5.2.2.3. Trámite a seguir para la adjudicación de bienes

**Gráfico No 2** Trámite de adjudicación.



**Fuente:** Manual de procedimiento y trámites administrativos de tierras rurales.

**Autora:** Ana Luisa Flores Delgado

**1. Petición:** Dirigida a la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria del cantón donde se localice el inmueble a adjudicarse.

**a) Petición completa:** El funcionario de la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria, es el encargado de la revisión de los documentos, si estos se encuentran completos se continúa con la tramitación.

- b) Petición incompleta:** Si el funcionario detecta que la documentación está incompleta, ordena la complementación en el término de 10 días. Transcurrido este tiempo, se verifica si se cumplió para que se decreta continuar con la tramitación, caso contrario, si no lo cumple, la petición se entiende como desistida y consecuentemente se archiva.
- 2. Revisión:** Toda la documentación e información se verifica en el Sistema de Información Pública Agropecuaria (SIPA).
  - a)** Si existe adjudicación anterior en el inmueble se archiva la petición.
  - b)** No existe adjudicación anterior en el inmueble se admite a trámite la petición, consecuentemente se otorga una numeración, se apertura el expediente y se ordena día y hora para la inspección de campo mediante la asignación de un técnico. Adicionalmente las adjudicaciones en trámite son publicadas en la página web de la Dirección de Comunicación del Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca o en cualquier otro medio autorizado.
- 3. Inspección técnica:** Se la realiza sobre el predio a adjudicar a través de un técnico de la Dirección Distrital de Tierras, con el objetivo de que se traslade y constate el predio. Cumplida la diligencia se elabora el Acta de Inspección Técnica de Campo que contará con las firmas de los asistentes y del respectivo Técnico.
- 4. Informe técnico:** Después de la inspección, el técnico designado debe presentar su informe técnico en el término de 3 días, en el que se incluyen datos del predio como: ubicación linderos, infraestructura, estado, tipo de suelo, superficie, avalúo, posesión, historial de dominio y actividad desarrollada. Adicional se debe adjuntar el levantamiento planimétrico, certificado de avalúo del predio, especificar las conclusiones a las que llegó, especificar el plan de manejo productivo que se aplicará en el predio y su firma de responsabilidad.
- 5. Avalúo:** Se lo registra en el Certificado de Avalúo del predio realizado por el técnico aplicando el Sistema de Avalúos de la Subsecretaría de Tierras

y Reforma Agraria–SISCAT. Certificación que será puesta en conocimiento al peticionario de la adjudicación para que sea retirado, previa cancelación del valor en el Banco BAN ECUADOR, efectuado el pago el peticionario agregará la fotocopia del comprobante al expediente.

- 6. Resolución:** Todo el expediente es remitido a la Dirección Distrital dentro del plazo de 48 horas, para que realicen la revisión y consecuentemente emitan su decisión sobre la adjudicación.
- 7. Perfeccionamiento:** La providencia de adjudicación se inscribe en el Catastro Municipal o Metropolitano respectivamente y en el Registro de la Propiedad del lugar donde se encuentra el bien adjudicado, costas que serán canceladas por el adjudicatario.
- 8. Protocolización:** Efectuado el catastro correspondiente se procede a la protocolización ante una de las Notarías Públicas y consecuentemente se inscribe en el Registro de la Propiedad del lugar donde se encuentra el bien adjudicado.
- 9. Inscripción:** Con la razón de inscripción de la providencia protocolizada en el Registro de la Propiedad correspondiente, se culmina con la inscripción obligatoria en el Registro de Tierra Rural.

### **5.2.3. Capítulo III: Adjudicación de bienes inmuebles con titulares de dominio**

#### **5.2.3.1. Análisis legal y doctrinario de la doble titulación de los inmuebles rurales adjudicados por la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria**

##### **Análisis legal**

Con la existencia de una doble titulación sin duda se produce la vulneración al derecho a la propiedad privada garantizado en Art. 66 numeral 26 la Constitución de la República del Ecuador, que describe que todos los

ciudadanos tenemos “el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas” (Constitución de la República del Ecuador, 2018, pág. 33). Por lo que, si el Estado no protege de manera efectiva este derecho quebranta los diversos tipos de propiedad como son la “(...) pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta (...)” (Constitución de la República del Ecuador, 2018, pág. 163). Determinando que el Estado, a través de sus representantes no cumple con lo estipulado en el Art. 324 ibídem que señala que “el Estado garantizará la igualdad de derechos y oportunidad (...) en el acceso a la propiedad (...)” (Constitución de la República del Ecuador, 2018, pág. 164).

Ahora, esta doble titularización afecta el dominio que tienen los legítimos propietarios del bien inmueble, es decir, no se cumple con el fin estipulado en el Art. 599 del Código Civil Reformado. Mucho menos se respeta el Art. 2 inciso 1ero de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales que indica que se “(...) tiene por objeto normar el uso y acceso a la propiedad de la tierra rural, el derecho a la propiedad de la misma que deberá cumplir la función social y la función ambiental” (Asamblea, 2018, pág. 4).

### **Análisis doctrinario**

A decir del autor Cristian Manobanda, la doble titulación se produce por las siguientes causas: “limitada información en el sistema informático alfanumérico y georeferencial, sistema de control inadecuado existente en el registro de la propiedad, posesión indebida en los bienes inmuebles, falta de coordinación entre las Instituciones relacionadas con la titularización” (Manobanda, 2015, pág. 6).

De lo analizado, se puede evidenciar que la doble titularización también se puede producir porque existen escrituras madres sin inscripción en el Registro

de la Propiedad, o por la existencia de escrituras de compraventa, donación, etc. de igual forma sin inscripción en el Registro de la Propiedad. Sin olvidar que esta situación también se da porque los posesionarios faltan a la verdad al momento de solicitar la adjudicación, es decir, proporcionan información falsa tanto en la petición como en la declaración juramentada. Y como último aspecto, se puede enunciar que aún existen fallas en los sistemas informáticos de la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria, del Registro de la Propiedad, Gobiernos Autónomos Descentralizados y más instituciones que proporciona información sobre predios; que impide que se cuente con una base de datos completa en la que se refleje información como: descripción del bien inmueble, nombre de los propietarios, número de catastro, etc.

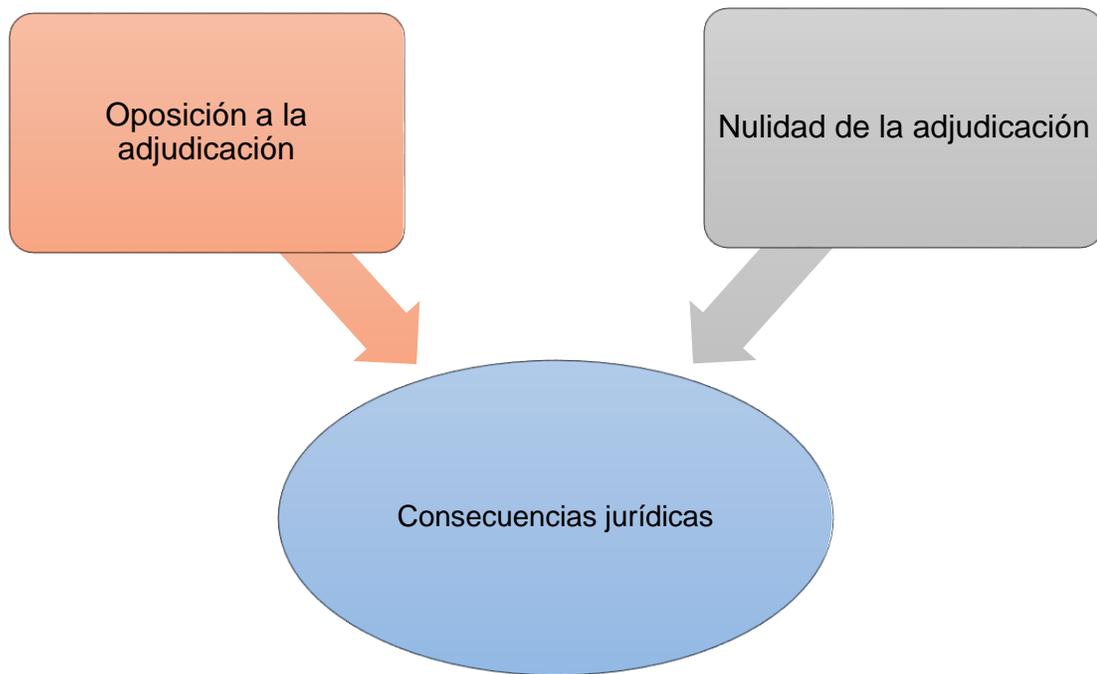
#### **5.2.3.2. Consecuencias sociales que genera la adjudicación de bienes inmuebles que tienen un título de propiedad**

Dentro las consecuencias sociales tenemos las siguientes:

- Conflicto de propiedades entre los dos propietarios que cuenten con títulos duplicados, ocasionando luchas constantes que llegan a instancias legales.
- Conflicto entre instituciones responsables de la duplicidad de los títulos de propiedad, generando una incertidumbre de como remedir el conflicto.
- Dificultades al no poder determinar cuál es el título de propiedad que tenga validez legal, por lo general, se toma en consideración que el título original es la escritura madre o a su vez se considera como legal la primera escritura inscrita en el Registro de la Propiedad.
- Disminución económica en uno de los propietarios del bien inmueble, ya que usualmente se nulita uno de los dos títulos de propiedad, ocasionado que uno de los propietarios pierda el bien inmueble y consecuentemente se quebranta su situación económica.

### 5.2.3.3. Consecuencias jurídicas que genera la adjudicación de bienes inmuebles que tienen un título de propiedad

Gráfico No 3 Consecuencias jurídicas



**Fuente:** Manual de procedimiento y trámites administrativos de tierras rurales. Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

**Autora:** Ana Luisa Flores Delgado

- 1. Oposición a la adjudicación:** El propietario del bien que se pretende adjudicar, puede oponerse a la tramitación de conformidad a lo establecido en el Art. 129 literal a) de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, el tiempo para la oposición es dentro del plazo de 30 días de efectuada la inspección de campo.
- 2. Nulidad de la adjudicación:** El propietario del bien adjudicado, puede presentar la solicitud de nulidad a la providencia de adjudicación, por la existencia de título de propiedad previo, de conformidad a lo establecido en el Art. 91 del Manual de Procedimientos y Trámites Administrativos de Tierras Rurales.

**5.2.3.4. Análisis de caso práctico en el que se adjudica un bien inmueble rural que tiene un título de propiedad, dentro de la provincia de Chimborazo**

**Tabla No 1** Caso Práctico

<b>Expediente</b>	Adjudicación de Tierras.
<b>Predio</b>	Nombre Secao, sector María Auxiliadora, parroquia Yaruquíes, cantón Riobamba, provincia Chimborazo.
<b>Solicitantes</b>	María C. y José A.
<b>Motivo</b>	Se encuentran en posesión del predio y adicionalmente cuentan con título de propiedad que describe que el área total del predio es de más o menos un solar, por lo tanto, requieren se adjudique toda la propiedad en la que tienen posesión.
<b>Trámite</b>	La petición se encuentra dirigida a la Subsecretaria de Tierras y Reforma Agraria del cantón Riobamba y cuenta con todos los requisitos que estipula la ley.
	Se señala día y hora para la inspección de campo a cargo del Ing. Santiago L. Técnico de la Unidad Distrital de Desarrollo Rural de Chimborazo.
	En la inspección de campo se presenta la oposición a la adjudicación por parte de los señores Arturo A. y Manuela H. Indican que ellos

	también son propietarios del bien inmueble que se pretende adjudicar.
	El informe técnico es presentado ante la Subsecretaria de Tierras y Reforma Agraria del cantón Riobamba cumpliendo con las disposiciones que establece la Protocolización que regula los procesos de adjudicación de tierras rurales.
	La parte oponente, presenta su solicitud y ésta es enviada a la Dirección Distrital Centro Oriental para su revisión.
	La Dirección Distrital Centro Oriental determina que la solicitud no cumple con los requisitos establecidos en la ley, por lo tanto, se ordena su complementación en el término de 10 días.
	La parte oponente no completa la solicitud, aduciendo que no han sido notificados y presenta extemporáneamente la complementación de la solicitud.
	La Dirección Distrital Centro Oriental, revisa el expediente y verifica que fue realizada la notificación de la complementación, por lo tanto, no se vulnera ningún derecho en la tramitación. En consecuencia, resuelve archivar el expediente de la oposición y disponer que se continúe con la solicitud de adjudicación.

**Fuente:** Expediente No. 2018-023 de la Subsecretaria de Tierras y Reforma Agraria del cantón Riobamba.

**Autora:** Ana Luisa Flores Delgado

## 6. METODOLOGÍA

### 6.1. Método

Para el desarrollo del trabajo investigativo se utilizaron los siguientes métodos:

**Método Descriptivo:** A través de este método la investigación se enfocó principalmente la descripción sistemática de las características y cualidades de las consecuencias ocasionadas por la adjudicación de bienes.

**Método Analítico:** Este método permitió separar el problema a investigar en partes, es así que se analizó detalladamente sobre la adjudicación de bienes inmuebles que ya poseen un título de propiedad parte por parte, estudiando todos los aspectos fundamentales de este problema para una mejor comprensión.

**Método Inductivo:** Este método al ir de lo particular a lo general, permitió partir del estudio de la adjudicación de inmuebles con título de propiedad, para así llegar a establecer las consecuencias jurídicas ocasionadas.

### 6.2. Enfoque de la investigación

En el trabajo investigativo se aplicó un enfoque cualitativo, porque se cumple con un procedimiento sistemático que conllevan a determinar características y cualidades de la adjudicación de bienes.

### 6.3. Tipo de investigación

En base a los objetivos planteados en el trabajo de investigación, el tipo de investigación es:

**Descriptiva - Básica:** Debido a que mediante los resultados obtenidos de la investigación dieron lugar a describir las consecuencias jurídicas producto de la adjudicación de inmuebles con título de propiedad.

**Documental – Bibliográfica:** Para la elaboración del marco teórico del trabajo de investigación se utilizó documentos tanto físicos como virtuales, como por ejemplo del autor Cristian Manobanda, abogado quien realizó un proyecto investigativo sobre la titulación de predios en la Subsecretaria de Tierras y Reforma Agraria; entre otros autores estudiados.

#### **6.4. Diseño de investigación**

**No experimental:** Este diseño permitió observar al problema de investigación en su contexto natural tal y como es sin la necesidad de manipular intencionalmente sus variables.

#### **6.5. Población y muestra**

##### **6.5.1. Población**

La población que se utilizó para llevar a cabo dicha investigación estuvo comprendida por los siguientes involucrados:

**Tabla No 2.** Población

<b>Población</b>	<b>Número</b>
Funcionarios de la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria	3
Jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba	10
<b>Total</b>	<b>13</b>

**Fuente:** Población involucrada dentro del proyecto de investigación

**Autora:** Ana Luisa Flores Delgado

##### **6.5.2. Muestra**

Al realizar la respectiva contabilización del universo del presente proyecto de investigación, se obtuvo un total de 13 involucrados. En este caso particular la población no es extensa, por lo cual no es necesario la aplicación de una

fórmula estadística para la obtención de la muestra, es así que se procedió a trabajar con todo el universo.

## **6.6. Técnicas de investigación**

**Entrevista:** A través de esta técnica de investigación se recolectó datos e información de los Funcionarios de la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria y de Jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba, acerca de la adjudicación de bienes que ya tienen un título de propiedad anterior.

## **6.7. Instrumentos de investigación**

Para el desarrollo del trabajo de investigación fue relevante la aplicación de: una guía de entrevistas aplicada a la población involucrada.

## **6.8. Técnicas para el tratamiento de la información**

Para el procesamiento de la información obtenida mediante las técnicas de investigación se recurrió a técnicas matemáticas, lógicas e informáticas.

# **7. RESULTADOS Y DISCUSIÓN**

## **7.1. RESULTADOS<sup>1</sup>**

**7.1.1. Entrevista dirigida a:** Funcionarios de la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria.

**Pregunta 1.-** ¿Qué es para usted la figura jurídica de adjudicación?

Respuesta: Con los resultados se establece que, el 100 % de los Funcionarios de la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria de la ciudad de Riobamba,

---

<sup>1</sup> Visualizar la información debidamente procesada en el Anexo 3

indican que la figura jurídica de adjudicación es otorgar el título de propiedad a una persona que ha estado en posesión del inmueble rural.

**Pregunta 2.-** ¿Cuál es el trámite para la adjudicación de tierras del sector rural?

Respuesta: Con los resultados se establece que, el 67 % de los funcionarios entrevistados, indican que el trámite para la adjudicación de tierras del sector rural es: ingreso de la carpeta, con los requisitos del bien y del poseionario, inspección del predio y entrega del título de propiedad; mientras que el 33% indican que el trámite para la adjudicación de tierras del sector rural es: el procedimiento que se encuentra tipificado en el Manual de Procedimientos y Trámites Administrativos de Tierras Rurales.

**Pregunta 3.-** ¿Cuáles son los requisitos para la adjudicación de tierras del sector rural?

Respuesta: Con los resultados se establece que, el 67 % de los entrevistados, indican que los requisitos para solicitar la adjudicación son: copia de cédula, papeleta de votación, declaración juramentada, planimetría y solicitud; mientras que el 33% indican que los requisitos para solicitar la adjudicación corresponden a lo estipulado en el Art. 10 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

**Pregunta 4.-** ¿Considera usted que existen casos de duplicación de títulos de bienes inmuebles adjudicados? Por qué.

Respuesta: Con los resultados se establece que, el 67% de los entrevistados, indican que si existen casos de duplicación de títulos de bienes inmuebles adjudicados porque los poseionarios faltan a la verdad y no existe un sistema catastral oportuno; mientras que el 33% indican que si existen casos de

duplicación de títulos de bienes inmuebles adjudicados porque otras entidades emiten títulos y no existe registro de los mismos.

**Pregunta 5.-** ¿Cuáles son las consecuencias ocasionadas por la adjudicación de tierras que tienen más de un propietario?

Respuesta: Con los resultados se establece que, el 100 % de los funcionarios, indican que las consecuencias ocasionadas por la adjudicación de tierras que tienen más de un propietario es interponer el trámite de oposición cuando se esté ejecutando la adjudicación; y si se ha concluido se interpone el trámite de nulidad.

**Pregunta 6.-** A su criterio, ¿Cuál sería una propuesta adecuada para solucionar la problemática de duplicación de títulos de bienes inmuebles adjudicados?

Respuesta: Con los resultados se establece que, el 34% de los entrevistados, proponen como medio para solucionar la problemática de duplicación de títulos de bienes inmuebles adjudicados, que los Municipios catastren los predios rurales; el 33% proponen que sean un requisito en todo trámite el certificado de gravamen; mientras el 33% proponen que sean un requisito en todo trámite el certificado de bienes.

**7.1.2. Entrevista dirigida a:** Jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba

**Pregunta 1.-** ¿Cuáles son las formas para adquirir el dominio de los bienes?

Respuesta: Con los resultados se establece que, el 50% de los Jueces indican que las formas para adquirir el dominio de los bienes son: la ocupación, tradición, donación, prescripción.; el 40% indican que son: la accesión, posesión, sucesión por causa de muerte; y, el 10% indican que es por adjudicación por la Subsecretaría de Tierras.

**Pregunta 2.-** ¿Qué acciones legales puede iniciar una persona para titularizar un bien inmueble que carece de título de propiedad?

Respuesta: Con los resultados se establece que, el 50% de los Jueces, indican que una persona para titularizar un bien inmueble que carece de título de propiedad debe efectuar trámites judiciales y administrativos; mientras que el 50% indican que una persona para titularizar un bien inmueble que carece de título de propiedad debe realizar la adjudicación y prescripción.

**Pregunta 3.-** ¿Ha tenido causas judiciales sobre bienes inmuebles, en los cuales el actor y demandado tengan duplicidad de títulos de propiedad?

Respuesta: Con los resultados se establece que, el 30% de los Jueces indican que, si han tenido causas judiciales sobre bienes inmuebles, en los cuales el actor y demandado tengan duplicidad de títulos de propiedad; mientras que el 70% de Jueces, indican que, no han tenido causas judiciales de ese tipo.

**Pregunta 4.-** ¿Si la respuesta anterior fue afirmativa, indique que procede en estos casos?

Respuesta: Con los resultados se establece que, el 10% de los Jueces indican que, cuando tienen duplicidad de escrituras remiten la causa a la Fiscalía para la investigación; el 20% indican que, cuando tienen duplicidad de escrituras, se deja sin efecto la segunda escritura; y, el 70% no responden.

**Pregunta 5.-** ¿Conoce usted cuáles son las consecuencias ocasionadas por la duplicidad de títulos de propiedad?

Respuesta: Con los resultados se establece que, el 10% de los Jueces indican que, las consecuencias corresponden a la responsabilidad civil, penal y administrativa; el 40% indican que, es la nulidad del título duplicado; el 30% indican que son consecuencias sociales y jurídicas; y, el 20% no contesta la pregunta.

**Pregunta 6.-** A su criterio, ¿Cuál sería una propuesta adecuada para solucionar la problemática de duplicidad de títulos de propiedad?

Respuesta: Con los resultados se establece que, el 30% de los Jueces indican que, una propuesta adecuada para solucionar la problemática de duplicidad de títulos de propiedad es a través de la creación de un sistema informático centralizado entre las entidades públicas; el 30% indican la propuesta de exigir mayor verificación en el Registro de la Propiedad; el 30% indican que la propuesta es exigir el certificado de historia de dominio del bien; y, el 10% no contestan la pregunta.

## **7.2. DISCUSIÓN**

La figura jurídica de adjudicación es considerada por todos los involucrados de la investigación, como un mecanismo legal para obtener el título de propiedad de un predio que se encuentra en posesión de su peticionario, contexto que tiene similitud con lo dispuesto en Art. 59 inciso primero de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

Respecto a los requisitos y tramitación para la adjudicación de tierras, la población involucrada indica que se encuentran en el Manual de Procedimientos y Trámites Administrativos de Tierras Rurales, La Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales y su reglamento; normativas que especifican desde los requisitos hasta cada una de las diligencias a tramitar desde la petición hasta la inscripción en el Registro en el Registro de la Propiedad del lugar donde se encuentre el bien.

Otro de los puntos en los que la población llegó a un consenso, es en la existencia de la duplicación de títulos de propiedad, eso debido a dos aspectos: el primero a la falta de veracidad de las peticiones de los adjudicatarios; y, la segunda a causa de la falta de control de las autoridades encargadas de su control supervisión. Trayendo consigo consecuencias

administrativas, como la oposición del trámite de adjudicación o la nulidad de la adjudicación. Y consecuencias judiciales como remitir los títulos de propiedad a la Fiscalía de Chimborazo o dejar sin efecto la segunda escritura.

Con lo que respecta a las formas de adquirir el dominio de los bienes, la mayoría de la población ha indicado que los modos son mediante la ocupación, accesión, tradición, sucesión y prescripción; mientras que el resto de la población indica que se pueden realizar también trámites administrativos como la adjudicación para adquirir el dominio. Según el Art. 603 del Código Civil establece que los modos de adquirir el dominio son cinco: ocupación, accesión, tradición, sucesión por causa de muerte y prescripción.

Con esto, se cree necesario la implementación de diversas alternativas, en aras de solucionar este conflicto, como la obligación de que los Municipios de manera obligatoria catastren todos los bienes rurales, a fin de obtener datos correctos y verídicos de los dueños de los terrenos, así como su ubicación; impidiendo que se pueda generar duplicidad de títulos de propiedad. Otra de las soluciones es la implementación de un sistema informático centralizado entre diversas entidades públicas, con lo cual se permita una correlación directa entre las instituciones encargadas de los bienes rurales.

## **8. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

### **8.1. CONCLUSIONES**

- La Subsecretaria de Tierras y Reforma Agraria al adjudicar bienes inmuebles que poseen un título de propiedad tiene como repercusiones jurídicas la oposición y nulidad de la resolución de adjudicación emitida por dicha entidad, ya que se está otorgando a un predio una doble titulación.
- El derecho de tierras y agrario no cuenta con suficiente información que permita resolver los problemas inherentes la temática, de esta manera se evidencia la falta de doctrina o de jurisprudencia, e incluso de leyes específicas que regulen y resuelvan los casos de duplicidad de títulos de dominio, causando un grave malestar y conflicto tanto en los habitantes de sectores rurales y en las instituciones encargadas de su regulación.
- El trámite para la adjudicación de tierras rurales consiste en la petición, revisión, inspección técnica, informe técnico, avalúo, resolución, perfeccionamiento, protocolización e inscripción; toda esta tramitación en concordancia de las respectivas leyes y sobre todo en referencia al Manual de Procedimiento y Trámites Administrativos de Tierras Rurales, así se puede logra la adjudicación de tierras rurales y ancestrales.
- Aún existe problemáticas referentes a la doble titularización de predios, esto, por la falta de corroboración en la información y falta de coordinación entre las instituciones encargadas de la emisión de los títulos de propiedad y de las instituciones encargadas de la supervisión de los predios, ocasionando que se altere los datos sobre los bienes que se pretenden adjudicar.

## 8.2. RECOMENDACIONES

- Es recomendable al momento de realizar un acto administrativo como la Adjudicación, que la Subsecretaria de Tierras y Reforma Agraria tome las medidas pertinentes en el momento oportuno, evitando de esa manera que a futuro existan repercusiones por parte de los posesionarios de los inmuebles y así la Entidad brinde seguridad jurídica a las personas que requieran de sus funciones.
- Se recomienda la creación de un Reglamento Administrativo de Duplicidad de Títulos de Dominio en Tierras Rurales y Ancestrales, que indique el trámite y los requisitos necesarios para solucionar la problemática de la duplicidad de títulos de propiedad de los sectores rurales, esto con la finalidad, de que de manera pacífica se otorgue una solución justa y adecuada a los dos propietarios.
- Se recomienda que los funcionarios públicos de la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria así como a los funcionarios públicos de la Dirección Distrital, que en la medida de lo posible, revisen minuciosamente la documentación presentada en sus dependencias, esto con la finalidad de evitar cometer errores debido a que algunos adjudicatarios proporcionan información falsa que índice a equivocaciones; de ser necesario se recomiendan jornadas de capacitación permanentes que tengan como finalidad guiar a los funcionarios en sus actividades encomendadas.
- Se recomienda en la medida de lo posible aplicar el convenio interinstitucional presentado en esta investigación, a fin de que se logre crear una base de datos conexas entre el Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca; la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos; y, El Sistema Nacional de Información, para así poder almacenar información de los predios de los sectores rurales, ayudando

a disminuir esta problemática. Convenio en el cual se debería establecer la problemática y la finalidad, como se muestra a continuación:

**CONVENIO INTERINSTITUCIONAL ENTRE EL MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA; DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE DATOS PÚBLICOS; Y, EL SISTEMA NACIONAL DE INFORMACIÓN.**

**PROBLEMÁTICA.** – En las últimas décadas el derecho territorial no ha tenido significancia, produciendo de esta manera que se produzcan violación a los derechos inherentes a la propiedad, por lo general, se produce la doble titularización de los bienes producto de la adjudicación de tierras. De esta manera, se evidencia una falta de corroboración de información sobre los predios, debido a que no se cuenta con una base de datos completa que contenga información detallada dichos predios. A continuación, se presentan los sitios webs del SIPA perteneciente al MAG, DINARDAP y SNI, en los cuales se identifica que no existen bases datos con información completas.

En la provincia de Chimborazo, aún existen falencias para determinar los catastros en los cantones de Guano, Penipe, Chambo, Pallatanga, Cumandá y Alausí.

La DINARDAP, es la encargada de proporcionar información sobre diferentes instituciones, una de ellas el Registro de la Propiedad, sin embargo, en ocasiones al querer utilizar el servicio, la página web no es encontrada.

El SNI no cuenta con cierta información, por ejemplo, del cantón Riobamba infiere que la información está en proceso de publicación, es decir, aun no existe datos.

De la misma manera el SNI no cuenta con información pertinente a los predios rurales, solo se puede buscar información como asentamientos humanos; biofísicos; económico productivo, movilidad, energía y conectividad; y, social.

**FINALIDAD.** - El presente Convenio tiene por finalidad:

**1.-** Instituir mecanismos de interacción, conexión y cooperación entre las tres instituciones, promoviendo la ejecución de actividades de interés, utilidad y beneficio recíproco.

**2.-** Instituir mecanismos de intercambio de información entre las tres instituciones con el fin de unificar los datos almacenados en cada una de las instituciones referentes a los predios rurales existentes en la provincia de Chimborazo.

**3.-** Crear un grupo de especialistas conformados por Abogados, Ingenieros y Arquitectos, que solucionen de manera justa, equitativa y jurídica las inconsistencias presentadas sobre los predios que posean doble titularización. La designación del grupo de especialistas será efectuada a través de las tres instituciones.

**4.-** Crear una base de datos de internet conexas entre las tres instituciones, en la que se tenga UNA RED DE USO COMPARTIDA que permita visualizar la información de los predios rurales de la provincia de Chimborazo en las tres instituciones. Para el efecto se designará un grupo de especialistas conformado por Ingenieros Informáticos que serán elegidos por parte de las tres instituciones.

## 9. MATERIALES DE REFERENCIA

Asamblea, N. (2013). *Protocolo que Regula los procesos de adjudicación de tierras rurales*. Quito: Lexis Finder.

Asamblea, N. (2017). *Código Civil*. Quito: Lexis Finder.

Asamblea, N. (2017). *Manual de Procedimientos y Trámites Administrativos de Tierras Rurales*. Quito: Lexis Finder.

Asamblea, N. (2017). *Reglamento a la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales*. Quito: Lexis Finder.

Asamblea, N. (2018). *Constitución de la República del Ecuador*. Quito: Lexis Finder.

Asamblea, N. (2018). *Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales*. Quito: Lexis Finder.

Cabanellas, G. (2010). *Diccionario Jurídico Elemental*. Buenos Aires: Heliasta.

Correa, R. (2010). *Decreto Nro. 373: Creación de la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria*. Quito: Registro Oficial Suplemento No. 206.

DeConceptos. (2019). *Diccionario De concepto*. Obtenido de Adjudicación: <https://deconceptos.com/ciencias-juridicas/adjudicacion>

Guazhima, J. (2012). *Control anterior y posterior del o los poseedores de las adjudicaciones de tierras*. Obtenido de <http://repositorio.utc.edu.ec/bitstream/27000/175/1/T-UTC-0202.pdf>

ILSA. (2004). *Derecho a la tierra: Conceptos, experiencias y desafíos*. Bogotá: Instituto Latinoamericano de Servicios Legales Alternativos (ILSA). Obtenido de

[http://www.ilsa.org.co/biblioteca/EIOtroDerecho/Elotroderecho\\_31/El\\_otro\\_derecho\\_31.pdf](http://www.ilsa.org.co/biblioteca/EIOtroDerecho/Elotroderecho_31/El_otro_derecho_31.pdf)

Jáuregui, J. (2017). *La adjudicación de tierras rurales y su problema en la transferencia de dominio*. Obtenido de <http://dspace.udla.edu.ec/bitstream/33000/8712/1/UDLA-EC-TAB-2017-81.pdf>

Manobanda, C. (2015). *La titularización de predios en la subsecretaría de tierras y reforma agraria y el derecho a la propiedad privada*. Obtenido de <http://repositorio.uta.edu.ec/bitstream/123456789/11636/1/FJCS-DE-838.pdf>

Ossorio, M. (2008). *Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales*. Guatemala : Datascan S.A. .

Ramos, M. (2011). Formas de Adjudicación de las tierras. En *Derecho Agrario*:. Colombia: Independiente. Obtenido de [https://www.javerianacali.edu.co/sites/ujc/files/node/field-documents/field\\_document\\_file/derechoagrario.pdf](https://www.javerianacali.edu.co/sites/ujc/files/node/field-documents/field_document_file/derechoagrario.pdf)

Vidal, J. (2008). *Análisis crítico de los requisitos para suceder por causa de muerte en la legislación ecuatoriana*. Cuenca: Universidad del Azuay. Obtenido de <http://dspace.uazuay.edu.ec/bitstream/datos/812/1/06920.pdf>

## 10. ANEXOS

### 10.1. ANEXO 1: Entrevistas

#### 10.1.1. Entrevistas dirigidas a los Funcionarios de la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria



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

*ESTIMADO/A FUNCIONARIO/A DE LA SUBSECRETARÍA DE TIERRAS Y REFORMA AGRARIA.*

El presente cuestionario de entrevista tiene como finalidad recabar información en relación a la temática “LA NATURALEZA JURÍDICA DE LA ADJUDICACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES QUE TIENEN UN TÍTULO DE DOMINIO, EN EL SECTOR RURAL DE LA PROVINCIA DE CHIMBORAZO”, basado en los aportes y colaboración que usted pueda brindar a la investigación.

#### **INSTRUCCIONES**

- ✚ Lea cuidadosamente cada pregunta.
- ✚ Responda según su apreciación.
- ✚ Si tiene alguna inquietud consulte al entrevistador.

#### **CUESTIONARIO**

**1. ¿Qué es para usted la figura jurídica de adjudicación?**

---

---

---

---

---

**2. ¿Cuál es el trámite para la adjudicación de tierras del sector rural?**

---

---

---

---

---

**3. ¿Cuáles son los requisitos para la adjudicación de tierras del sector rural?**

---

---

---

---

---

**4. ¿Considera usted que existen casos de duplicación de títulos de bienes inmuebles adjudicados? Por qué**

---

---

---

---

---

**5. ¿Cuáles son las consecuencias ocasionadas por la adjudicación de tierras que tienen más de un propietario?**

---

---

---

---

---

**6. ¿A su criterio, cuál sería una propuesta adecuada para solucionar la problemática de duplicación de títulos de bienes inmuebles adjudicados?**

---

---

---

---

---

**GRACIAS POR SU COLABORACIÓN**

**10.1.2. Entrevistas dirigidas a los Jueces de la Unidad Judicial civil con sede en el cantón Riobamba**



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

*ESTIMADO/A JUEZ/A DE LA UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN EL CANTÓN RIOBAMBA.*

El presente cuestionario de entrevista tiene como finalidad recabar información en relación a la temática “LA NATURALEZA JURÍDICA DE LA ADJUDICACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES QUE TIENEN UN TÍTULO DE DOMINIO, EN EL SECTOR RURAL DE LA PROVINCIA DE CHIMBORAZO”, basado en los aportes y colaboración que usted pueda brindar a la investigación.

**INSTRUCCIONES**

- ✚ Lea cuidadosamente cada pregunta.
- ✚ Responda según su apreciación.
- ✚ Si tiene alguna inquietud consulte al entrevistador.

**CUESTIONARIO**

**1. ¿Cuáles son las formas para adquirir el dominio de los bienes?**

---

---

---

---

---

**2. ¿Qué acciones legales puede iniciar una persona para titularizar un bien inmueble que carece de título de propiedad?**

---

---

---

---

---

**3. ¿Ha tenido causas judiciales sobre bienes inmuebles, en los cuales el actor y demandado tengan duplicidad de títulos de propiedad?**

---

---

---

---

---

**4. ¿Si la respuesta anterior fue afirmativa, indique que procede en estos casos?**

---

---

---

---

---

**5. ¿Conoce usted cuáles son las consecuencias ocasionadas por la duplicidad de títulos de propiedad?**

---

---

---

---

---

**6. ¿A su criterio, cuál sería una propuesta adecuada para solucionar la problemática de duplicidad de títulos de propiedad?**

---

---

---

---

---

**GRACIAS POR SU COLABORACIÓN**

## 10.2. ANEXO 2: Procesamiento de la Información

**Entrevista dirigida a:** Funcionarios de la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria.

**Pregunta 1.-** ¿Qué es para usted la figura jurídica de adjudicación?

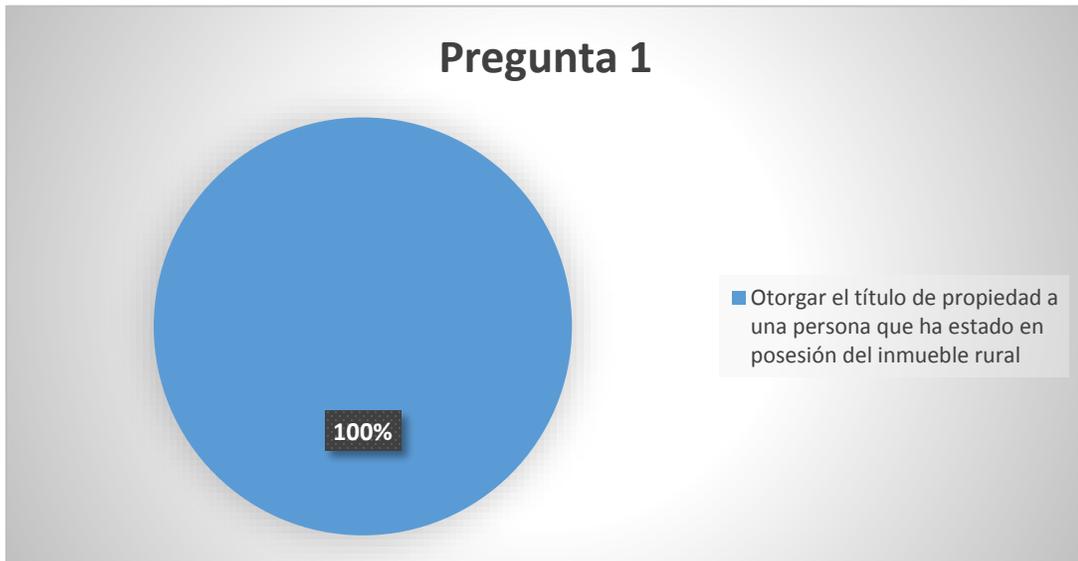
**Tabla No 3.** Pregunta 1

No.	ALTERNATIVAS	FRECUENCIAS	PORCENTAJES
1	Otorgar el título de propiedad a una persona que ha estado en posesión del inmueble rural	3	100%
	<b>TOTAL</b>	<b>3</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** Entrevista a Funcionarios de la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria

**Autora:** Ana Luisa Flores Delgado

**Gráfico No 4.** Pregunta 1



**Fuente:** Entrevista a Funcionarios de la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria

**Autora:** Ana Luisa Flores Delgado

### INTERPRETACIÓN

Con los resultados se establece que, el 100 % de los Funcionarios de la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria de la ciudad de Riobamba indican que la figura jurídica de adjudicación es otorgar el título de propiedad a una persona que ha estado en posesión del inmueble rural.

**Pregunta 2.-** ¿Cuál es el trámite para la adjudicación de tierras del sector rural?

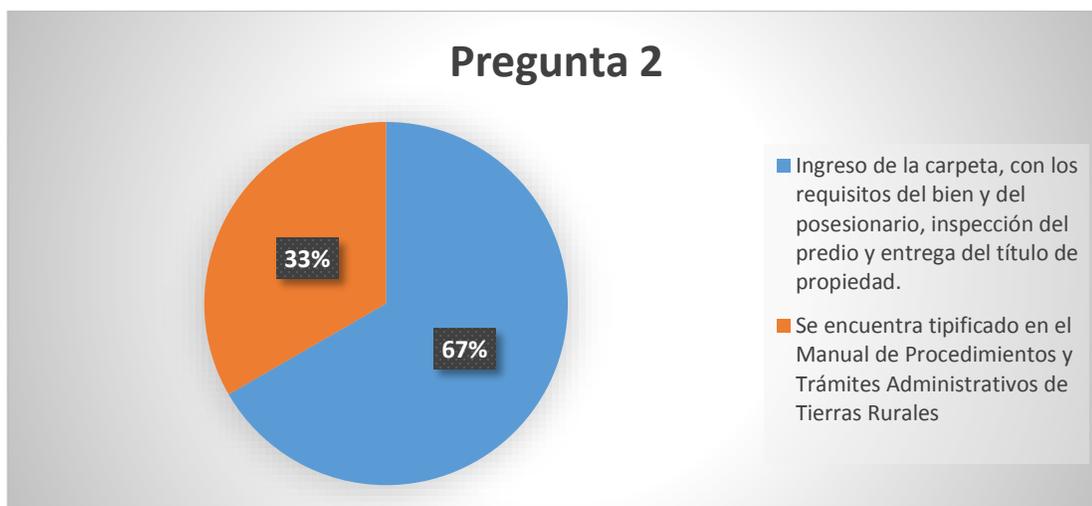
**Tabla No 4.** Pregunta 2

No.	ALTERNATIVAS	FRECUENCIAS	PORCENTAJES
1	Ingreso de la carpeta, con los requisitos del bien y del poseionario, inspección del predio y entrega del título de propiedad.	2	67%
2	Se encuentra tipificado en el Manual de Procedimientos y Trámites Administrativos de Tierras Rurales	1	33%
<b>TOTAL</b>		<b>3</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** Entrevista a Funcionarios de la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria

**Autora:** Ana Luisa Flores Delgado

**Gráfico No 5.** Pregunta 2



**Fuente:** Entrevista a Funcionarios de la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria

**Autora:** Ana Luisa Flores Delgado

### INTERPRETACIÓN

Con los resultados se establece que, el 67 % de los Funcionarios de la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria de la ciudad de Riobamba indican que el trámite para la adjudicación de tierras del sector rural es: ingreso de la carpeta, con los requisitos del bien y del poseionario, inspección del predio y entrega del título de propiedad; mientras que el 33% de los Funcionarios de la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria de la ciudad de Riobamba indican que el trámite para la adjudicación de tierras del sector rural es: el

procedimiento que se encuentra tipificado en el Manual de Procedimientos y Trámites Administrativos de Tierras Rurales.

**Pregunta 3.-** ¿Cuáles son los requisitos para la adjudicación de tierras del sector rural?

**Tabla No 5.** Pregunta 3

No.	ALTERNATIVAS	FRECUENCIAS	PORCENTAJES
1	Copia de cédula, papeleta de votación, declaración juramentada, planimetría y solicitud.	2	67%
2	Lo estipulado en el Art. 10 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.	1	33%
	<b>TOTAL</b>	<b>3</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** Entrevista a Funcionarios de la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria

**Autora:** Ana Luisa Flores Delgado

**Gráfico No 6.** Pregunta 3



**Fuente:** Entrevista a Funcionarios de la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria

**Autora:** Ana Luisa Flores Delgado

### INTERPRETACIÓN

Con los resultados se establece que, el 67 % de los Funcionarios de la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria de la ciudad de Riobamba indican que los requisitos para solicitar la adjudicación son: copia de cédula, papeleta de votación, declaración juramentada, planimetría y solicitud; mientras que el 33% de los Funcionarios de la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria de

la ciudad de Riobamba indican que los requisitos para solicitar la adjudicación corresponde a lo estipulado en el Art. 10 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

**Pregunta 4.-** ¿Considera usted que existen casos de duplicación de títulos de bienes inmuebles adjudicados? Por qué?

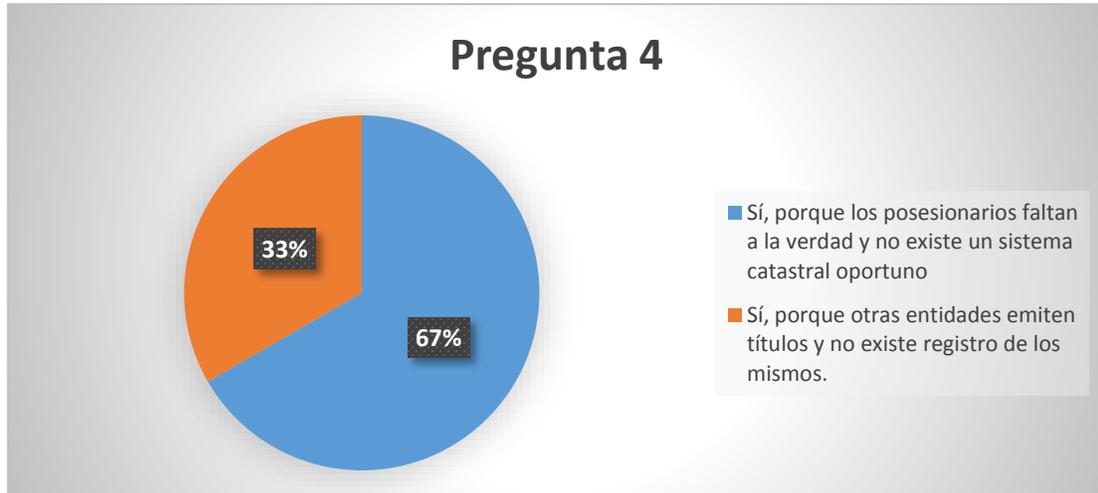
**Tabla No 6.** Pregunta 4

No.	ALTERNATIVAS	FRECUENCIAS	PORCENTAJES
1	Sí, porque los poseionarios faltan a la verdad y no existe un sistema catastral oportuno	2	67%
2	Sí, porque otras entidades emiten títulos y no existe registro de los mismos.	1	33%
	<b>TOTAL</b>	<b>3</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** Entrevista a Funcionarios de la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria

**Autora:** Ana Luisa Flores Delgado

**Gráfico No 7.** Pregunta 4



**Fuente:** Entrevista a Funcionarios de la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria

**Autora:** Ana Luisa Flores Delgado

### INTERPRETACIÓN

Con los resultados se establece que, el 67% de los Funcionarios de la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria de la ciudad de Riobamba indican que si existen casos de duplicación de títulos de bienes inmuebles adjudicados

porque los posesionarios faltan a la verdad y no existe un sistema catastral oportuno; mientras que el 33% de los Funcionarios de la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria de la ciudad de Riobamba indican que si existen casos de duplicación de títulos de bienes inmuebles adjudicados porque otras entidades emiten títulos y no existe registro de los mismos.

**Pregunta 5.-** ¿Cuáles son las consecuencias ocasionadas por la adjudicación de tierras que tienen más de un propietario?

**Tabla No 7. Pregunta 5**

No.	ALTERNATIVAS	FRECUENCIAS	PORCENTAJES
1	Si está en ejecución se interpone el trámite de oposición; y si se ha concluido se interpone el trámite de nulidad.	3	100%
	<b>TOTAL</b>	<b>3</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** Entrevista a Funcionarios de la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria

**Autora:** Ana Luisa Flores Delgado

**Gráfico No 8. Pregunta 5**



**Fuente:** Entrevista a Funcionarios de la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria

**Autora:** Ana Luisa Flores Delgado

## INTERPRETACIÓN

Con los resultados se establece que, el 100 % de los Funcionarios de la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria de la ciudad de Riobamba indican que las consecuencias ocasionadas por la adjudicación de tierras que tienen más de un propietario es interponer el trámite de oposición cuando se esté ejecutando la adjudicación; y si se ha concluido se interpone el trámite de nulidad.

**Pregunta 6.-** A su criterio, ¿Cuál sería una propuesta adecuada para solucionar la problemática de duplicación de títulos de bienes inmuebles adjudicados?

**Tabla No 8.** Pregunta 6

No.	ALTERNATIVAS	FRECUENCIAS	PORCENTAJES
1	Que los Municipios catastren los predios rurales.	1	34%
2	Que sean un requisito en todo trámite el certificado de gravamen.	1	33%
3	Que sean un requisito en todo trámite el certificado de bienes.	1	33%
	<b>TOTAL</b>	<b>3</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** Entrevista a Funcionarios de la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria

**Autora:** Ana Luisa Flores Delgado

**Gráfico No 9.** Pregunta 6



**Fuente:** Entrevista a Funcionarios de la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria

**Autora:** Ana Luisa Flores Delgado

## INTERPRETACIÓN

Con los resultados se establece que, el 34% de los Funcionarios de la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria de la ciudad de Riobamba proponen como medio para solucionar la problemática de duplicación de títulos de bienes inmuebles adjudicados, que los Municipios catastren los predios rurales; el 33% de los Funcionarios de la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria de la ciudad de Riobamba proponen que sean un requisito en todo trámite el certificado de gravamen; mientras el 33% de los Funcionarios de la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria de la ciudad de Riobamba proponen que sean un requisito en todo trámite el certificado de bienes.

**Entrevista dirigida a:** Jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba

**Pregunta 1.-** ¿Cuáles son las formas para adquirir el dominio de los bienes?

**Tabla No 9.** Pregunta 1

No.	ALTERNATIVAS	FRECUENCIAS	PORCENTAJES
1	Ocupación, tradición, donación, prescripción.	5	50%
2	Accesión, posesión, sucesión por causa de muerte.	4	40%
3	Por adjudicación por la Subsecretaria de Tierras	1	10%
	<b>TOTAL</b>	<b>10</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** Entrevista a Jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba

**Autora:** Ana Luisa Flores Delgado:

**Gráfico No 10.** Pregunta 1



**Fuente:** Entrevista a Jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba

**Autora:** Ana Luisa Flores Delgado

## INTERPRETACIÓN

Con los resultados se establece que, el 50% de los Jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba indican que las formas para adquirir el dominio de los bienes son: la ocupación, tradición, donación, prescripción.; el 40% de Jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba indican que son: la accesión, posesión, sucesión por causa de muerte; y, el 10% de Jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba indican que es por adjudicación por la Subsecretaria de Tierras.

**Pregunta 2.-** ¿Qué acciones legales puede iniciar una persona para titularizar un bien inmueble que carece de título de propiedad?

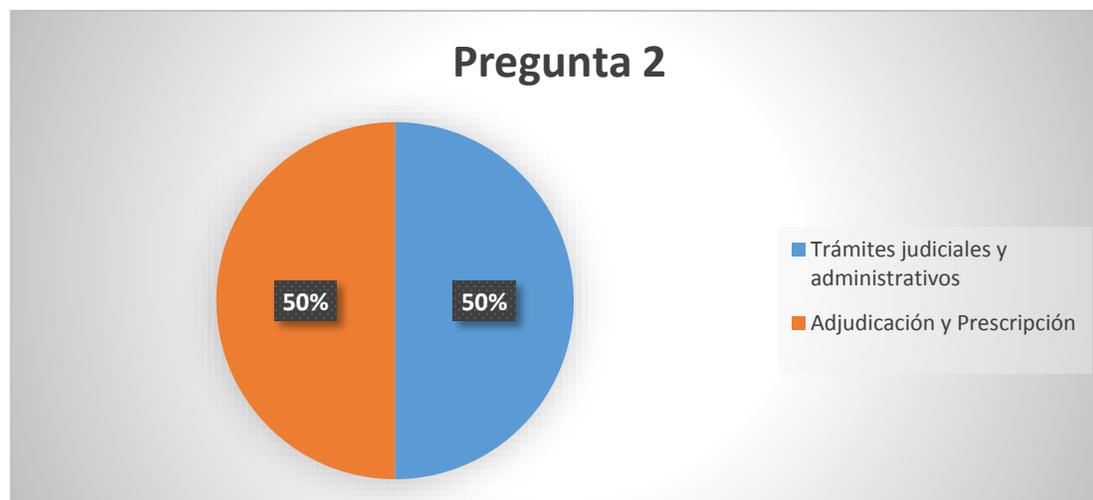
**Tabla No 10.** Pregunta 2

No.	ALTERNATIVAS	FRECUENCIAS	PORCENTAJES
1	Trámites judiciales y administrativos	5	50%
2	Adjudicación y Prescripción	5	50%
	<b>TOTAL</b>	<b>10</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** Entrevista a Jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba

**Autora:** Ana Luisa Flores Delgado

**Gráfico No 11.** Pregunta 2



**Fuente:** Entrevista a Jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba

**Autora:** Ana Luisa Flores Delgado

## INTERPRETACIÓN

Con los resultados se establece que, el 50% de los Jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba indican que una persona para titularizar un bien inmueble que carece de título de propiedad debe efectuar trámites judiciales y administrativos; mientras que el 50% de Jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba indican que una persona para titularizar un bien inmueble que carece de título de propiedad debe realizar la adjudicación y prescripción.

**Pregunta 3.-** ¿Ha tenido causas judiciales sobre bienes inmuebles, en los cuales el actor y demandado tengan duplicidad de títulos de propiedad?

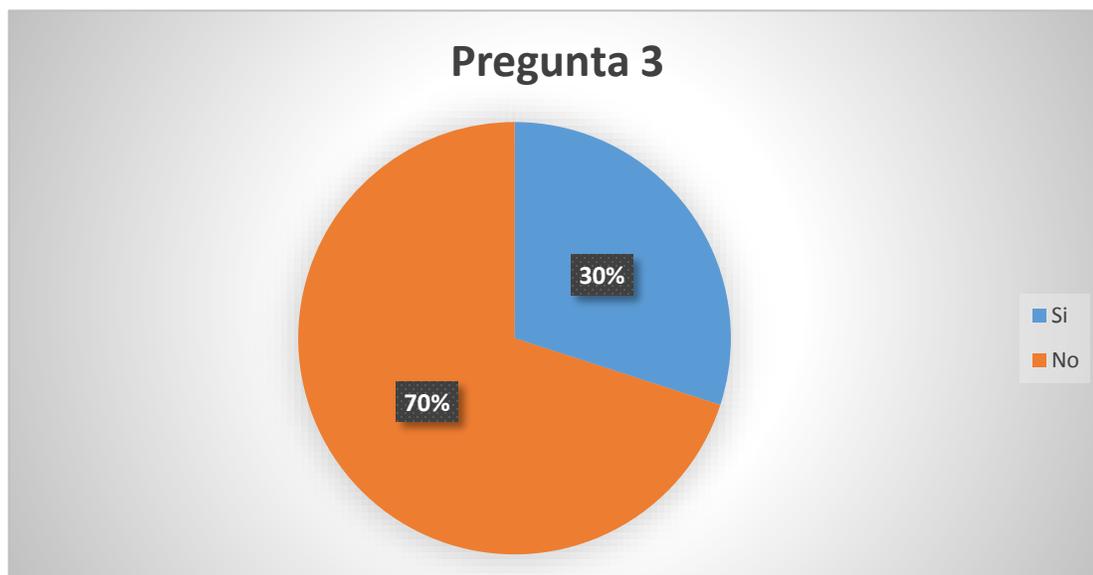
**Tabla No 11.** Pregunta 3

No.	ALTERNATIVAS	FRECUENCIAS	PORCENTAJES
1	Si	3	30%
2	No	7	70%
	<b>TOTAL</b>	<b>10</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** Entrevista a Jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba

**Autora:** Ana Luisa Flores Delgado

**Gráfico No 12.** Pregunta 3



**Fuente:** Entrevista a Jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba

**Autora:** Ana Luisa Flores Delgado

## INTERPRETACIÓN

Con los resultados se establece que, el 30% de los Jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba indican que si han tenido causas judiciales sobre bienes inmuebles, en los cuales el actor y demandado tengan duplicidad de títulos de propiedad; mientras que el 70% de Jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba indican que no han tenido causas judiciales sobre bienes inmuebles, en los cuales el actor y demandado tengan duplicidad de títulos de propiedad.

**Pregunta 4.-** ¿Si la respuesta anterior fue afirmativa, indique que procede en estos casos?

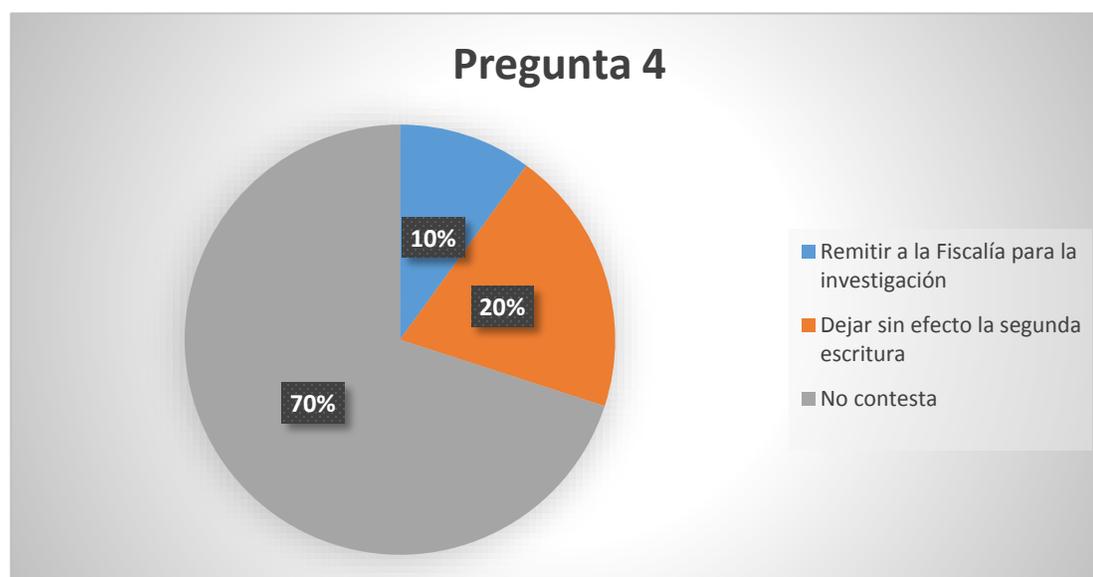
**Tabla No 12. Pregunta 4**

No.	ALTERNATIVAS	FRECUENCIAS	PORCENTAJES
1	Remitir a la Fiscalía para la investigación	1	10%
2	Dejar sin efecto la segunda escritura	2	20%
3	No contesta	7	70%
	<b>TOTAL</b>	<b>10</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** Entrevista a Jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba

**Autora:** Ana Luisa Flores Delgado

**Gráfico No 13. Pregunta 4**



**Fuente:** Entrevista a Jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba

**Autora:** Ana Luisa Flores Delgado

## INTERPRETACIÓN

Con los resultados se establece que, el 10% de los Jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba indican que cuando tienen duplicidad de escrituras remiten la causa a la Fiscalía para la investigación; + el 20% de Jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba indican que cuando tienen duplicidad de escrituras, se deja sin efecto la segunda escritura; y, el 70% de los Jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba, no responden.

**Pregunta 5.-** ¿Conoce usted cuáles son las consecuencias ocasionadas por la duplicidad de títulos de propiedad?

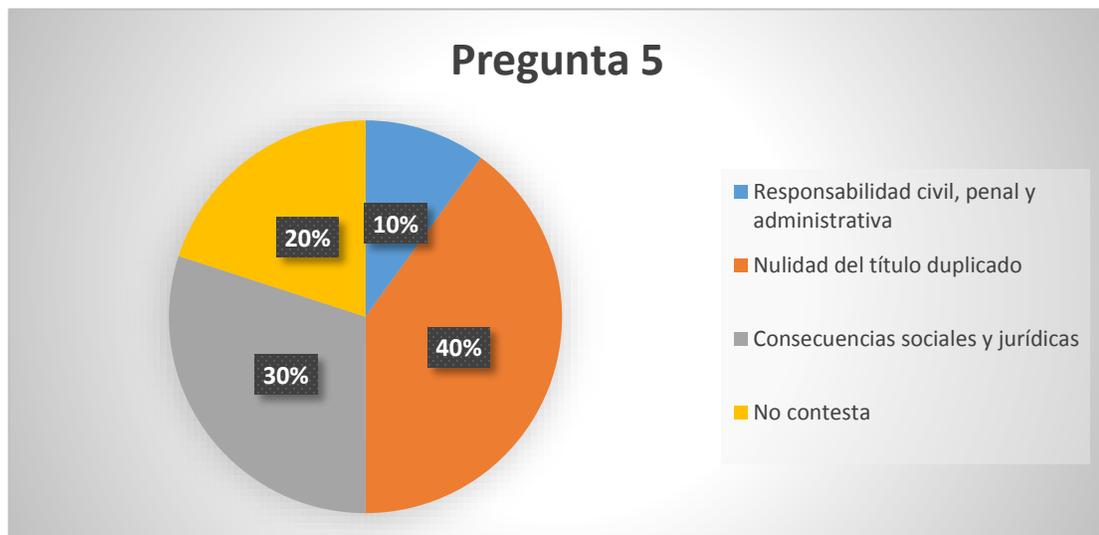
**Tabla No 13.** Pregunta 5

No.	ALTERNATIVAS	FRECUENCIAS	PORCENTAJES
1	Responsabilidad civil, penal y administrativa	1	10%
2	Nulidad del título duplicado	4	40%
3	Consecuencias sociales y jurídicas	3	30%
4	No contesta	2	20%
	<b>TOTAL</b>	<b>10</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** Entrevista a Jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba

**Autora:** Ana Luisa Flores Delgado

**Gráfico No 14.** Pregunta 5



**Fuente:** Entrevista a Jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba

**Autora:** Ana Luisa Flores Delgado

## INTERPRETACIÓN

Con los resultados se establece que, el 10% de los Jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba indican que las consecuencias ocasionadas por la duplicidad de títulos de propiedad corresponden a la responsabilidad civil, penal y administrativa; el 40% de Jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba indican que es la nulidad del título duplicado; el 30% de Jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba indican que son consecuencias sociales y jurídicas; y, el 20% de Jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba no contesta la pregunta.

**Pregunta 6.-** A su criterio, ¿Cuál sería una propuesta adecuada para solucionar la problemática de duplicidad de títulos de propiedad?

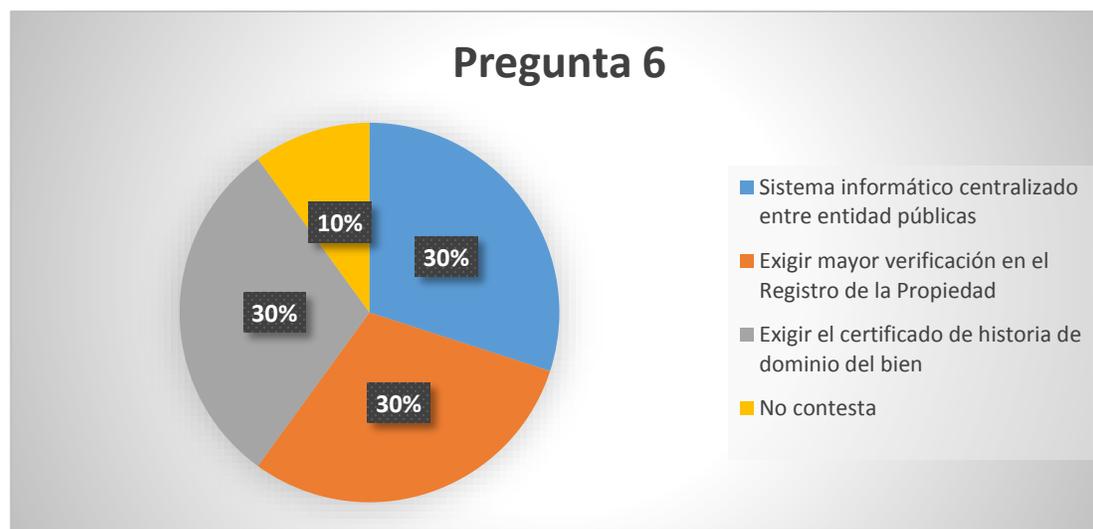
**Tabla No 14.** Pregunta 6

No.	ALTERNATIVAS	FRECUENCIAS	PORCENTAJES
1	Sistema informático centralizado entre entidad públicas	3	30%
2	Exigir mayor verificación en el Registro de la Propiedad	3	30%
3	Exigir el certificado de historia de dominio del bien	3	30%
4	No contesta	1	10%
	<b>TOTAL</b>	<b>10</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** Entrevista a Jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba

**Autora:** Ana Luisa Flores Delgado

**Gráfico No 15.** Pregunta 6



**Fuente:** Entrevista a Jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba  
**Autora:** Ana Luisa Flores Delgado

## **INTERPRETACIÓN**

Con los resultados se establece que, el 30% de los Jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba indican que una propuesta adecuada para solucionar la problemática de duplicidad de títulos de propiedad es a través de la creación de un sistema informático centralizado entre las entidades públicas; el 30% de los Jueces indican que la propuesta que exigir mayor verificación en el Registro de la Propiedad; un 30% de los Jueces indican que la propuesta es exigir el certificado de historia de dominio del bien; y, el 10% de los Jueces no contestan la pregunta.