

**UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO**



**FACULTAD DE CIENCIAS POLÍTICAS Y ADMINISTRATIVAS**

**CARRERA DE DERECHO**

**PROYECTO DE INVESTIGACIÓN PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO**

**DE:**

**ABOGADO DE LOS TRIBUNALES Y JUZGADOS DE LA REPÚBLICA DEL  
ECUADOR**

**TÍTULO:**

**“LA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO DE LA  
CUOTA DE UN COPROPIETARIO”**

**Autor:**

Haro Betún Daniel Israel

**Tutor:**

Mgsc. Rafael Arturo Yépez Zambrano

**RIOBAMBA, ECUADOR**

**2022**

## DERECHOS DE AUTORÍA

Yo, Daniel Israel Haro Betún, con cédula de ciudadanía 0605072255, autor del trabajo de investigación titulado: La prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de la cuota de un copropietario, certifico que la producción, ideas, opiniones, criterios, contenidos y conclusiones expuestas son de mí 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 total o 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 (a) de la obra referida, será de mi entera responsabilidad; librando a la Universidad Nacional de Chimborazo de posibles obligaciones.

En Riobamba, 25 de julio de 2022.



Daniel Israel Haro Betún

C.I: 0605072255

**DICTAMEN FAVORABLE DEL TUTOR Y MIEMBROS DE TRIBUNAL;**

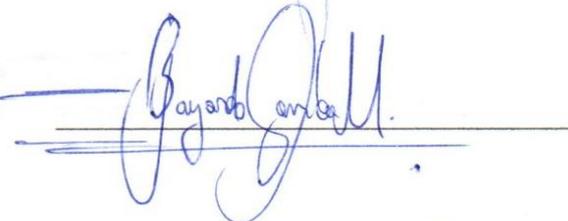
Quienes suscribimos, catedráticos designados Tutor y Miembros del Tribunal de Grado para la evaluación del trabajo de investigación La prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de la cuota de un copropietario, presentado por Daniel Israel Haro Betún, con cédula de identidad número 0605072255, 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<sup>25</sup> de julio de 2022

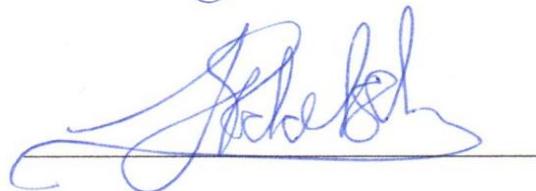
Mgs. Orlando Granizo.  
**PRESIDENTE DEL TRIBUNAL DE GRADO**



Mgs. Bayardo Gamboa.  
**MIEMBRO DEL TRIBUNAL DE GRADO**



Mgs. Hugo Hidalgo  
**MIEMBRO DEL TRIBUNAL DE GRADO**



Mgs. Rafael Yépez.  
**TUTOR**



## CERTIFICADO DE LOS MIEMBROS DEL TRIBUNAL

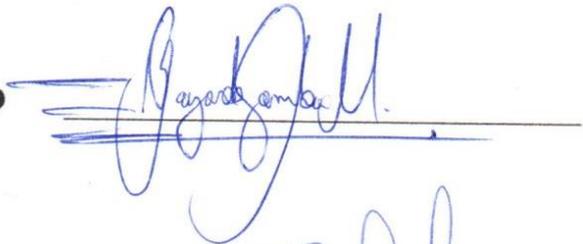
Quienes suscribimos, catedráticos designados Miembros del Tribunal de Grado para la evaluación del trabajo de investigación La prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de la cuota de un copropietario, presentado por Daniel Israel Haro Betún, con cédula de identidad número 0605072255, bajo la tutoría de Mgs. Rafael Arturo Yépez Zambrano; certificamos que recomendamos la APROBACIÓN de este con fines de titulación. Previamente se ha evaluado el trabajo de investigación y escuchada la sustentación por parte de su autor; no teniendo más nada que observar.

De conformidad a la normativa aplicable firmamos, en Riobamba <sup>25</sup> de julio de 2022

Mgs. Orlando Granizo.  
**PRESIDENTE DEL TRIBUNAL DE GRADO**



Mgs. Bayardo Gamboa.  
**MIEMBRO DEL TRIBUNAL DE GRADO**



Mgs. Hugo Hidalgo  
**MIEMBRO DEL TRIBUNAL DE GRADO**





Dirección  
Académica  
VICERRECTORADO ACADÉMICO

*en movimiento*



SISTEMA DE GESTIÓN DE LA CALIDAD

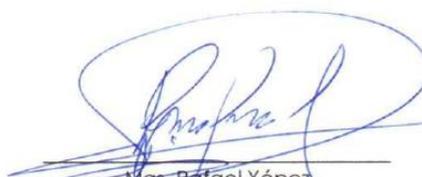
UNACH-RGF-01-04-02.20

VERSIÓN 02: 06-09-2021

## CERTIFICACIÓN

Que, **Haro Betún Daniel Israel** con CC: **0605072255**, estudiante de la Carrera **de Derecho, NO VIGENTE**, Facultad de **Ciencias Políticas y Administrativas**; ha trabajado bajo mi tutoría el trabajo de investigación titulado "**La prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de la cuota de un copropietario.**", cumple con el 6 %, de acuerdo al reporte del sistema Anti plagio **Original**, porcentaje aceptado de acuerdo a la reglamentación institucional, por consiguiente autorizo continuar con el proceso.

Riobamba, 21 de junio de 2022



Mgs. Rafael Yépez  
**TUTOR TRABAJO DE INVESTIGACIÓN**

## **DEDICATORIA**

Dedico el presente trabajo a la vida, por permitirme nutrirme de experiencias día a día, mostrándome lo hermoso del ámbito jurídico.

A mi madre gracias por haber creído en mí, por haberme dado la vida y a partir de ser consciente de mí existencia haber dedicado cada día por darme lo mejor, procurando siempre mi bienestar, sin su apoyo no habría podido conseguir este objetivo. Soy consciente que no ha sido nada fácil pero hoy quiero que sepa que valió la pena.

A mi pequeña hermana, a quien amo con mi vida y espero ser un vivo ejemplo sobre el trabajo y sacrificio diario que se debe hacer para cumplir nuestros sueños.

De manera especial a mis amigos que de manera desinteresada me apoyaban en el ajetreo de la universidad, en medio de carcajadas les recordaré mientras jugábamos en los tiempos libres.

Con mi querida familia siempre estaré infinitamente agradecido por todos los actos de amor brindados.

Gracias infinitas a todos.

## **AGRADECIMIENTO**

Mi más sincero agradecimiento a mi familia, de manera especial a mi madre y hermana, quienes han sido mi inspiración para seguir adelante, gracias a todo el apoyo que me han brindado durante mi trayectoria con mis estudios universitarios, ha habido momentos difíciles que, sin su soporte, consejos, no hubiera podido culminar esta meta, este triunfo es más suyo que mío.

A mis compañeros que con el transcurso del tiempo se convirtieron en grandes amigos a quienes llevare en el corazón por siempre; Cristina, Alexis, Dayana, Kevin, Cristian, gracias a todos pues ustedes me apoyaron en el aula de clases con pequeños actos desinteresados como un esfero y hoja para rendir un examen, ahora amigo Cristian cumplo la promesa de inmortalizar tantas aventuras vividas en este escrito.

Debo agradecer a la Universidad Nacional de Chimborazo que me abrió las puertas para construir lo que alguna vez para mí fue un sueño, el convertirme en un abogado, ha sido mi guía de cada paso y del profesional en el que me he convertido formado por sus docentes día a día.

A mi directora de carrera Rosita Campuzano por dirigir mis últimos pasos con paciencia y al doctor Bayardo Gamboa por mostrarme la belleza, elegancia, gallardía de un abogado.

En forma especial a mi tutor de tesis el doctor Rafael Yépez, quien ha compartido sus conocimientos durante este proyecto de investigación, puliendo mis habilidades dentro del proceso.

## ÍNDICE GENERAL

DEDICATORIA .....	
AGRADECIMIENTO .....	
ÍNDICE DE TABLAS.....	
ÍNDICE DE GRÁFICOS.....	
RESUMEN .....	
CAPÍTULO I .....	14
INTRODUCCIÓN.....	14
1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	16
1.1 Problemática .....	16
1.2 Justificación .....	16
1.3 Objetivos .....	17
CAPÍTULO II.....	18
2. MARCO TEÓRICO .....	18
2.1 Estado del arte .....	18
2.2 Aspectos teóricos.....	20
UNIDAD I.....	20
2.2.1 FORMAS DE ADQUIRIR EL DOMINIO.....	20
UNIDAD II .....	25
2.2.2 LA COPROPIEDAD Y LOS DERECHOS COMUNES.....	25
UNIDAD III .....	29
2.2.3 EFECTOS JURÍDICOS DE LA PARTICIÓN Y PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO AL COPROPIETARIO. ....	29
CAPÍTULO III.....	40
3. METODOLOGÍA .....	40
3.1 Unidad de análisis .....	40
3.2 Método.....	40
3.3 Enfoque de la Investigación .....	41

3.4	Tipo de Investigación.....	41
3.5	Diseño de la Investigación .....	41
3.6	Población y Muestra .....	42
3.7	Muestra.....	42
3.8	Técnicas e Instrumentos de Investigación.....	42
3.8.1	Técnica.....	42
3.8.2	Instrumento de Investigación.....	43
3.9	Técnicas de análisis e interpretación de la información .....	43
4.	RESULTADOS Y DISCUSIÓN.....	44
4.1	Como abogado ¿Ha estudiado qué es y los elementos de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio?.....	44
4.2	Conoce usted, ¿Cómo se aplica la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio? .....	45
4.3	¿Considera que, dentro de nuestra normativa se puede adquirir mediante la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio la cuota de un copropietario a otro?..	46
4.4	¿Está de acuerdo con el alcance de la figura jurídica de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio aplicada de un copropietario a otro?.....	47
4.5	Desde su punto de vista. ¿Piensa qué la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio la cuota de un copropietario viola el derecho a la propiedad?.....	48
	CAPÍTULO V.....	49
5.	CONCLUSIONES y RECOMENDACIONES .....	49
5.1	Conclusiones.....	49
5.2	Recomendaciones .....	51
6.	BIBLIOGRÁFICA.....	52
7.	ANEXOS.....	54
7.1	Encuesta Aplicada .....	54
7.2	Casos Prácticos. ....	56

## ÍNDICE DE TABLAS

<b>Tabla 1:</b> Población a encuestar.....	42
<b>Tabla 2:</b> Como abogado ¿Ha estudiado qué es y los elementos de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio? .....	44
<b>Tabla 3:</b> Conoce usted ¿Cómo se aplica la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio? .....	45
<b>Tabla 4:</b> ¿Considera que, dentro de nuestra normativa se puede adquirir mediante la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio la cuota de un copropietario a otro? .....	46
<b>Tabla 5:</b> ¿Está de acuerdo con el alcance de la figura jurídica de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio aplicada de un copropietario a otro?.....	47
<b>Tabla 6:</b> Desde su punto de vista. ¿Piensa qué la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio la cuota de un copropietario viola el derecho a la propiedad?.....	48

## ÍNDICE DE GRÁFICOS

- Gráfico 1:** Como abogado ¿Ha estudiado qué es y los elementos de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio? ..... 44
- Gráfico 2:** Conoce usted ¿Cómo se aplica la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio?..... 45
- Gráfico 3:** ¿Considera que, dentro de nuestra normativa se puede adquirir mediante la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio la cuota de un copropietario a otro? ..... 46
- Gráfico 4:** ¿Está de acuerdo con el alcance de la figura jurídica de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio aplicada de un copropietario a otro? ..... 47
- Gráfico 5:** Desde su punto de vista. ¿Piensa que la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio la cuota de un copropietario viola el derecho a la propiedad? ..... 48

## RESUMEN

En el desarrollo del presente tema se ha enmarcado cada una de las aristas que se derivan del mismo, por eso hablaremos del dominio, posesión, copropiedad como puntos de partida hacia un análisis más profundo sobre la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

Del análisis doctrinario realizado se pudo identificar dos posturas, la primera tesis dice que no es posible la prescripción extraordinaria de dominio de la cuota de un copropietario, cuyo fundamento principal es que cuando se constituye una copropiedad, no se puede gozar de una posesión exclusiva, y en contraposición a esta tesis encontramos la que si admite dicha prescripción de la cuota de un copropietario, la cual procede porque uno de los copropietarios ignora el derecho de los demás copropietarios comenzado a gozar del bien con el ánimo de señor y dueño, en conjunto con la manera pacífica, continua e ininterrumpida al momento de poseer el bien inmueble, además se de cumplir con el tiempo estipulado en la ley.

Dentro del proyecto investigativo analizaremos estas tesis y posteriormente nos adentraremos en la normativa local, determinando cuál de estas posturas es la más acercada a la realidad legal de nuestro país.

**Palabras claves:** prescripción adquisitiva, copropiedad, posesión exclusiva, dominio, partición, cuota.

## **Abstract**

In developing this topic, each of the edges that derive from it has been framed; therefore, we will discuss domain, possession, and co-ownership as starting points toward a deeper analysis of the extraordinary acquisitive prescription of the domain. From the doctrinal analysis carried out, two positions could be identified; the first thesis says that it is not possible for the extraordinary prescription of the dominion of the quota of a co-owner, whose main foundation is when a co-ownership is constituted, it is not possible to enjoy an exclusive possession. In contrast to this thesis, we find the one that admits such prescription of the quota of a co-owner proceeds because one of the co-owners ignores the right of the other co-owners and starts to enjoy the property with the spirit of lord and owner, together with the peaceful, continuous and uninterrupted manner at the time of possessing the property, in addition to complying with the time stipulated in the law. Within the research project, we will analyze these theses. Then we will go into the local regulations, determining which of these positions is the closest to the legal reality of our country.

**Keywords:** acquisitive prescription, co-ownership, exclusive possession, dominion, partition, quota.



Escaneado electrónicamente por:  
**HUGO HERNAN  
ROMERO ROJAS**

Reviewed by:  
Mgs. Hugo Romero  
**ENGLISH PROFESSOR**  
C.C. 0603156258

## **CAPÍTULO I**

### **INTRODUCCIÓN**

El presente trabajo de investigación tratará acerca del estudio de esta figura jurídica, aplicada de un copropietario hacia otro copropietario, tratándose este último punto como la causa basal de análisis e investigación, mencionada concepto lo tenemos contemplado en nuestro Código Civil ecuatoriano en su art.2410 como una herramienta para adquirir el dominio de un bien inmueble, la misma que cabe contra un justo título, asimismo esta deberá cumplir con los requisitos que contempla el art.715 del Código Civil referente a la posesión que debe tener la persona interesada.

Pero para entender el tema propuesto a investigar es importante sacar a colación varias instituciones jurídicas como lo es la posesión, la propiedad, la copropiedad y la partición, que desarrollaremos dentro del presente trabajo, estos puntos envuelven al tema central de nuestra investigación y a partir de estos iremos desarrollando su análisis. La presente investigación tiene por objeto determinar a través del estudio de casos concretos sujetos al tema central de análisis en la legislación ecuatoriana y cuáles son los criterios que tienen en cuenta los operadores de justicia en este caso los jueces de lo civil para aceptar o negar dicha pretensión.

En este sentido la Unidad I planteará un análisis doctrinal, dogmático y legal de las formas de adquirir el dominio, como piedra angular para el desarrollo de la figura de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio en referencia directa con la copropiedad a través del análisis y alcance jurídico de su naturaleza.

En la Unidad II se analizará estrictamente a la figura de la copropiedad desde una visión directa de los derechos de los comuneros frente a los bienes materiales y la terminación de la comunidad.

La Unidad III, asumirá el reto investigativo de determinar los criterios jurídicos expuestos por las partes procesales y el discernimiento del administrador de justicia para aceptar o no la demanda propuesta por el actor, y en caso de ser aceptada, determinar el alcance los efectos y consecuencias jurídicas derivadas del tema central. Finalizando la investigación con las conclusiones y recomendaciones derivadas del desarrollo crítico y analítico.

El problema será estudiado siguiendo los procedimientos que indican los métodos jurídico-doctrinal, jurídico-analítico, descriptivo e inductivo; por los objetivos que se pretenden determinar, la indagación es de tipo documental bibliográfica, descriptiva; de enfoque cualitativo; de diseño no experimental.

La población involucrada en el trabajo investigativo estará constituida por los Jueces de la Unidad Judicial del Cantón Riobamba; abogados en el libre ejercicio; a quienes se les aplicará un cuestionario con preguntas cerradas; para el tratamiento de la información se empleará las técnicas matemáticas estadísticas y lógicas. La investigación estará estructurada con la portada, introducción, planteamiento del problema, los objetivos, el marco teórico con tres unidades de análisis con conclusiones y recomendaciones e la hipótesis, La metodología, cronograma de actividades y sus anexos que constan con unos cuestionarios conforme lo dispone el art 16 numeral 3 del reglamento de Titulación de la Universidad Nacional de Chimborazo.

## **1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

### **1.1 Problemática**

En nuestro país existen varios procesos planteados referentes al presente tema de investigación en relación de un copropietario hacia otro copropietario del mismo bien, siendo esta la materia de Litis en la que se pretende mediante esta acción poseer la propiedad o dominio del porcentaje o parte que le corresponde al copropietario demandado.

Al resolver este tipo de casos los jueces en nuestro país guían su motivación en función de dos aristas fundamentales: a) aceptar la pretensión del actor; b) rechazar la demanda indicando que no es posible prescribir al copropietario sus acciones y derechos.

Por lo que, existe una dicotomía de pensamiento jurídico que dependerá de la discrecionalidad del administrador de justicia para resolver la causa; al revisar legislación comparada vemos que, si se admiten esta figura jurídica en los países de Chile y Argentina, pero también hay países que no la permiten como en la legislación de Perú.

Esta realidad mencionada hace que sea importante que en la universidad ecuatoriana se investigue, con la finalidad de determinar cuáles son las consideraciones que tienen los jueces para concederla o negarla. Así también, es importante analizar en derecho comparado sobre cuáles son las bases jurídicas que se toman en cuenta porque en estos países antes mencionados se suelen conceder estas acciones y en otros se las suelen negar.

### **1.2 Justificación**

La prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, contemplada en nuestro código civil ecuatoriano como un modo de adquirir el dominio de las cosas por haberlas poseído cierto tiempo ha generado varias interrogantes sobre su aplicación, específicamente cuando el bien materia de litis pertenece a más de un propietario en forma proindiviso y uno de ellos mediante esta figura jurídica busca adquirir la propiedad de la cuota o porcentaje del otro copropietario.

Los criterios son divididos en los administradores de justicia sobre ¿cuándo?, ¿en qué casos?, y ¿porque? cabe la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio cuando esta es planteada por un copropietario hacia la cuota de otro copropietario del mismo bien.

En síntesis, la piedra angular de la investigación se basará en responder el siguiente problema jurídico ¿el ordenamiento jurídico ecuatoriano acepta la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio entre un copropietario y otro aplicando las fuentes del derecho más allá de la normativa legal?

Al no tener un criterio uniforme me es necesario realizar el presente análisis jurídico sobre esta institución jurídica, en el desarrollo de la investigación se verificará cuáles son los requisitos para la correcta aplicación, que otras figuras jurídicas intervienen y podremos dar contestación a la interrogante planteada en líneas anteriores; se justifica mi estudio debido a que no existen investigaciones referentes a la temática planteada en base a los antecedentes y dicotomía yacente de manera clara y necesaria el estudio de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de la cuota de un propietario.

### **1.3 Objetivos**

#### **General**

- Determinar a través de un estudio jurídico, doctrinario y jurisprudencial, los argumentos jurídicos de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de la cuota de un copropietario, dentro del sistema jurídico ordinario.

#### **Específicos**

- Realizar un análisis doctrinario, normativo y jurisprudencia del alcance, naturaleza y efectos jurídicos de las formas de adquirir el dominio

- Determinar el valor jurídico normativo de la copropiedad, así como los derechos de los copropietarios frente a los bienes materiales y la terminación de la comunidad.
- Establecer cuáles son los argumentos para aceptar o rechazar la demanda de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio entre un copropietario y otro copropietario y sus efectos jurídicos.

## **CAPÍTULO II**

### **2. MARCO TEÓRICO**

Tras la investigación y desarrollo del marco teórico de la presente investigación se analiza el estado del arte, así como también los aspectos teóricos, a través de la obtención de información y datos bibliográficos, doctrinarios y jurisprudenciales.

#### **2.1 Estado del arte**

En la revista científica de la Universidad Externado de Colombia, en el año 2018, la Ab. Luz Madeleine Muñoz Andrade, presenta el artículo, titulado: “Algunas Anotaciones Sobre la Prescripción Adquisitiva” la investigadora culmina su investigación, expresando:

En lo que refiere a la prescripción adquisitiva, su principal función es asegurar y de alguna manera, premiar a las personas que ejercen actos de explotación económica y poseen materialmente un bien que ha sido desatendido por su propietario, de esta manera se entiende que la prescripción se eleva a rango constitucional por su importancia para la sociedad; eso, sin vulnerar la garantía a la propiedad privada debido a que esto no puede incluir el no ejercicio del derecho por vulnerar la función social de la propiedad que consagra la Constitución (Muñoz Andrade, 2018, pp.32).

Bajo el mismo contexto Pinduisaca (2018), manifiesta que la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio es un modo por el cual se obtiene la propiedad o derecho de dominio, por lo tanto le da la facultad al poseedor de la cosa convertirse en propietario, en cuanto haya

transcurrido el tiempo previsto en la normativa legal, de esta manera constituye la adquisición de dominio u otro derecho real posible, por la posesión continuada del mismo durante el tiempo y con las condiciones que fija la ley como un modo de adquirir propiedad, en razón del propietario pierde el bien por no haber ejercido dicho derecho sobre la cosa.

El doctrinario Dr. Valencia (2017), en su obra denominada “Derecho Reales” concluye mencionando que también puede denominarse comunidad; la copropiedad como tal, es aquel derecho de propiedad del que gozan dos o más personas sobre una misma cosa, y que pertenece a cada una de ellas en una determinada parte. Hablamos de copropiedad cuando un bien le corresponde proindiviso a más de una persona; no es considerada como una modalidad distinta de dominio, sencillamente constituye una forma de ser de la propiedad

El doctor Parraguez (2017), en su obra denominada “El régimen jurídico de los bienes”, hace referencia expresa a la partición de la cosa entre comunes, es decir entre copropietarios de un mismo bien, doctrina fundamental para el desarrollo del presente trabajo investigativo, donde manifiesta que, en la partición de la cosa común, hay un sector de la doctrina que sostiene que ésta puede ser de dos formas: materialmente o ad valorem. La primera consiste en la división material de la cosa, es decir, ésta última puede fragmentarse o partirse en elementos en proporción a la cuota parte de cada uno de los comuneros. Y en cuanto a la división ad valorem, consistiría en rematar la cosa, para que después pueda ser distribuido el dinero producto del remate en proporción de la cuota parte de cada comunero.

En la Universidad Espíritu Santo, Ortega (2017), en su investigación denominada, “Prescripción de la cuota de un comunero (heredero o copropietario)”, manifiesta la existencia de abogados que niegan la posibilidad de prescripción de la cuota de un comunero basando su tesis en el hecho de que los comuneros no gozan de una exclusiva y auténtica posesión; y suman a su fundamento para negar esta prescripción la naturaleza incorpórea de la cuota en la cosa que

se posee proindiviso.

Ante esta tesis que rechaza la prescripción, existe otra que la acepta y contradice los argumentos expuestos por la primera; y apoyan su postura de aceptación estableciendo que un comunero sí puede adquirir una posesión exclusiva, cuando este inobserva el derecho de los demás y decide gozar la cosa personalmente, esto es, a nombre propio. Y finalmente manifiestan que la naturaleza incorporal de la cosa no es impedimento para que opere esta prescripción ya que es perfectamente posible la posesión de las cosas incorporales, y nuestra legislación sí recoge esta última afirmación

## **2.2 Aspectos teóricos**

### **UNIDAD I**

#### **2.2.1 FORMAS DE ADQUIRIR EL DOMINIO.**

##### **2.2.1.1 Formas de adquirir el dominio según la legislación civil ecuatoriana.**

Se entiende como dominio o propiedad conforme el Código Civil ecuatoriano al derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho individual o colectivo. Por ello se deduce que la propiedad faculta a la persona el poder apropiarse del bien para su uso y beneficio disponiendo de él como legítimo dueño. En el art. 603 del Código Civil determina, los modos de adquirir el dominio son: la accesión, tradición, ocupación, la sucesión por causa de muerte y la prescripción. Siendo esta última materia de estudio dentro del presente trabajo de investigación sobre su aplicabilidad y alcance.

##### **2.2.1.2 La posesión en el código civil ecuatoriano.**

La posesión tiene como naturaleza jurídica una controvertida discusión sobre los lineamientos a tomarse en cuenta, pues el debate se centra en dos ideas, la primera que

considera su naturaleza originada desde un derecho, por ende, es la facultad de goce que recae en una determinada cosa constituyendo un derecho real para con la persona que la tiene, mientras que la segunda nace desde un hecho, la cual argumenta que si la posesión parte de un hecho jurídico este genera consecuencias jurídicas. Partiendo de esta última, se establece una relación material reconocida y protegida por el ordenamiento jurídico de un país.

Al trasladarnos a la realidad del nuestro, se debe tomar en cuenta que en el Ecuador la posesión produce efectos jurídicos a partir de un hecho y no a raíz de un derecho. Entre los diferentes conceptos de la posesión contribuidos por doctrinarios identificamos el de Savigny, el cual sostiene que la posesión es un mero hecho, manifestando la relación existente con el elemento del corpus, principal característica para que exista la posesión. Concluyendo que en dicha relación debe tener ocupación material y la voluntad de poseer (corpus y animus) para su perfeccionamiento.

En la normativa ecuatoriana dentro del Código Civil tenemos a la figura de la posesión en su Artículo 715 menciona:

Posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo. En el cual podemos identificar positivada como característica esencial de la relación material por un lado la tenencia de una cosa y por otro el ánimo de señor o dueño. (Código Civil, 2010, pág. 52)

Larrea Holguín indica que:

Dentro de un sistema civil positivo, la posesión debe ser vista como un hecho que origina derechos, esto podría significar que para calificar a la posesión como un derecho o hecho dependería del sistema jurídico en que se ubique y la proteja en pro de aventajar un derecho distinto de la posesión (Holguín, 1986, p.73).

Al conceptualizar la posesión podemos darnos cuenta sobre la importancia de la protección de esta institución, partiendo desde la corriente absolutista donde el elemento intencional manifestado con la declaración de una voluntad y deseo de excluir una cosa al resto de su uso y disfrute, genera la necesidad de proteger desde el ordenamiento jurídico tanto a la propiedad, como al poseedor de cualquier agravio o acto malicioso de la sociedad.

### **2.2.1.3 La prescripción adquisitiva de dominio objetivo y característica teórica.**

Joaquín Escriche (1863) nos indica que: la prescripción centra su piedra angular en el desarrollo de los intereses públicos, puesto que no puede admitir la reducción de la riqueza por la desatención con la que muchos manejan sus bienes, ni con la falta de protección de las propiedades o con el riesgo a que la pérdida de un título ocasione determinados efectos a favor de terceros. El fundamento básico de la prescripción se circunscribe en el hecho de que al no usarse por un determinado tiempo (establecido por la ley) un derecho que poseemos, que puede ser ejercido por otra u otras personas. (Escriche, 1863)

Partiendo del mencionado concepto podemos identificar que la figura de prescripción engloba dos puntos, el primero trata de la prescripción adquisitiva como el medio para adquirir bienes y como segundo punto la prescripción extintiva sobre el modo de extinguir obligaciones por el transcurso del tiempo fijado en la ley.

Al hablar de la adquisición de bienes a partir de la posesión, encajaríamos en la prescripción adquisitiva misma que tiene como requisito adquirir la propiedad en forma pacífica conforme la normativa regulatoria; si buscamos despojarnos de una obligación basados en el transcurso del tiempo nuestra conducta se encasillaría dentro de la prescripción extintiva puesto que el acreedor de dicha obligación no demandó su cumplimiento en el tiempo estipulado.

La prescripción en su art. 2392 del código civil nos dice “Prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones y derechos ajenos, por haberse poseído las cosas, o no haberse ejercido dichas acciones y derechos, durante cierto tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales” (Código Civil, 2010, p.161), enmarcando así, las dos clases de prescripción (adquisitiva y extintiva) dentro del artículo, cabe recalcar además de los requisitos legales, en la adquisitiva el bien es ajeno a la persona que está alegándola, dicha persona tiene la posesión y pretende adquirir la propiedad del bien por vía judicial; en la otra arista se refiere a la extintiva aplicada sobre acciones y obligaciones que no han sido ejercidas en los lapsos de tiempo que determina la ley, liberando a sus deudores del pago y extinguiendo el derecho del acreedor.

Al analizar cuáles son los objetivos de la prescripción podemos deducir que tiene la finalidad de brindar seguridad jurídica para todo aquel acto que pretendiere la búsqueda de la propiedad genera por el transcurso del tiempo como requisito sine qua non así lo afirma el tratadista Velasquez (2008), asimismo esta institución una vez reconocida por vía judicial nos sirve como medio de prueba sobre la existencia del derecho real que recae sobre un bien inmueble, lo cual nos lleva a identificar su tercer objetivo el cual es otorgar titularidad a la persona que ha poseído el bien de manera pacífica ininterrumpida, con ánimo de señor y dueño conforme lo establece el Código Civil.

El doctrinario Daniel Peñailillo indica que la prescripción adquisitiva al referirse sobre las características nos dice:

- a) Ser un modo de adquirir originario, esto es, que el derecho nace por una vez para el que lo adquiere y con individualización a cualquier derecho de otra persona sobre el bien;
- b) no sirve para adquirir derechos personales, únicamente derechos reales, excepto las servidumbres inaparentes y discontinuas;
- c) generalmente, es un modo de adquirir a título singular, sólo por excepción podrá ser

a título universal cuando se trata de herencias. d) se adquiere a título gratuito; y e) es un modo adquirir por acto entre vivos. (Peñailillo, 2007, p. 160)

En nuestro país, la sentencia emitida por un juez en la que se declara la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio constituye el título de propiedad del inmueble que para su perfeccionamiento deberá inscribirse en el registro de la propiedad dicha sentencia

## UNIDAD II

### 2.2.2 LA COPROPIEDAD Y LOS DERECHOS COMUNES.

#### 2.2.2.1 Concepto

La copropiedad es también denominada comunidad, es el derecho de propiedad que poseen dos o más personas sobre un mismo bien, constituye una forma de ser de la propiedad en la cual cada propietario es el titular de una parte de la propiedad y posee cada uno de los beneficios que el bien genere, de igual manera es responsable de cada una de las obligaciones legales que pueda producir dicho bien. Cuando existe la ausencia de un único administrador, cada uno de los copropietarios deberán participar de la administración del bien, ejerciendo un derecho de la misma naturaleza (Valencia, 2012)

Varios autores en el ámbito jurídico poseen distintos puntos de vista en los cuales manifiestan que al ser copropietarios cada persona es titular de una parte abstracta, indivisa e ideal del bien, mientras que hay quienes sostienen que cada copropietario posee un derecho independiente sobre el bien, por lo tanto, habría tantos derechos como propietarios (Ortega, 2017).

Bajo la misma premisa algunos autores mencionan que la copropiedad es considerada como una persona jurídica que se conforma el momento en que convergen varios copropietarios sobre un mismo bien y al efecto dicho copropietarios ceñirán sus obligaciones y derechos que mantendrán sobre el bien en cuestión (Valencia, 2012 & Ortega, 2017).

#### 2.2.2.2 Características de la Copropiedad

Para Velázquez (2008), las principales características de la copropiedad son las siguientes:

- a) El copropietario no obtendrá exclusivo derecho sobre el bien en común, es decir que poseerá una fracción de la propiedad.
- b) Los derechos de dominio se encuentran acorde al número de copropietarios existentes.
- c) Cada copropietario posee un derecho colectivo independiente, mismo que le permite ejercer un determinado acto sobre el bien en común, siempre y cuando exista un consenso de todos los demás copropietarios (Velásquez, 2008).

### **2.2.2.3 Legislación civil ecuatoriana: La Comunidad**

El Código Civil Ecuatoriano considera a la comunidad como un cuasicontrato, mismo que recae en un bien singular o universal, el cual relaciona a dos o más personas, sin que exista un convenio o un contrato de sociedad entre ellas (Código Civil, 2015).

La comunidad es la situación jurídica que se obtiene cuando unos conjuntos de personas poseen derechos sobre una misma propiedad. Los derechos que ostentan cada uno de los comuneros son similares a los que ostentan los socios en el haber social, esto como una leve referencia, debido a que la comunidad y la sociedad son dos entes jurídicos totalmente distintos (Ortega, 2017).

Las principales diferencias que existen entre sociedad y comunidad según Velásquez (2008) son las siguientes:

- a) La sociedad es un contrato, mientras que una comunidad es un cuasicontrato.
- b) La sociedad es una persona jurídica, por el contrario, la comunidad no lo es.
- c) En la sociedad existe un solo fin, mientras que en la comunidad cada copropietario presenta su interés personal.

#### **2.2.2.4 Derechos y Obligaciones de los comuneros**

Los derechos y obligaciones que poseen los comuneros sobre un mismo bien son semejantes a la de los socios sobre un haber social. La principal diferencia que existe entre un comunero y un socio es el título de propiedad, debido a que el comunero si es propietario de una fracción del bien, mientras que el socio no es dueño de ninguna fracción del haber social (Velásquez, 2008)

##### **2.2.2.4.1 Derechos sobre la cosa común.**

Los derechos que posee cada comunero según Parraguez (2016), son las siguientes:

- a. Cada comunero tiene derecho a administrar el bien siempre y cuando no se altere el fin y la naturaleza que este posea.
- b. Cada miembro de la comunidad puede presentar su postura ante cualquier acto que se realice por los demás comuneros.
- c. Cada miembro de la comunidad tiene derecho de realizar gastos necesarios que permitan conservar el bien en común.
- d. Cada comunero tiene derecho a beneficiarse de los frutos o ganancia que produzca el bien en común.
- e. Para tomar cualquier decisión que involucre al bien en común se requerirá el consentimiento de todos los propietarios.

##### **2.2.2.4.2 Obligaciones de los comuneros**

Las obligaciones que posee cada comunero según Ortega (2017), son las siguientes:

- a. Cada uno de los comuneros deberá ayudar en cada una de las actividades que se desarrollen en beneficio del bien en común.

- b. En el ámbito económico al contraer una deuda de manera colectiva en la cual no se determinaron cuotas específicas, se realizará una repartición de valores equitativos entre cada comunero con la finalidad de cancelar dichos valores adeudados.
- c. Si la comunidad posee un bien que genere ganancias económicas, cada comunero se hará responsable de la cuota que retire, en caso de emplear dicho valor para un negocio propio se le responsabilizara de los intereses que se produzcan.
- d. En el caso de que un comunero haya realizado daños a un bien en común por su nula administración, se hará responsable de los costos que tenga la reparación de dicho bien.

#### **2.2.2.5 Terminación de la comunidad**

La comunidad al ser un cuasicontrato posee un sentido de transitoriedad, debido a que los derechos proindiviso en un mismo bien común se encuentran designados a desvirtuarse en derechos particulares de propiedad. Parraguez (2016), menciona que la terminación de la comunidad puede darse por los siguientes factores:

- a. La extinción del bien en común, debido a su destrucción o su salida del ámbito comercial, disolviendo de esta manera cada derecho que posee cada uno de los copropietarios del bien.
- b. El traspaso o venta de cada una de las acciones que posee cada copropietario a una tercera persona o a un solo comunero.
- c. La copropiedad también podrá disolverse cuando se realiza una repartición o división del bien común, dando así por terminada la comunidad

Para la repartición de un bien en común, la doctrina sostiene que puede realizarse de dos formas, de manera material o ad valorem. En el primer caso se da la división material del bien en cuestión, fragmentando el elemento en proporción a la cuota o acción que posee cada

comunero, en el segundo caso en una división ad valorem se procederá a vender el bien, para posteriormente repartir el dinero obtenido la proporción a la cuota que posea cada comunero (Parraguez, 2016)

En la normativa del Ecuador el art. 2212 del código civil ecuatoriano (2015), establece que: “la comunidad termina: 1. Por la reunión de las cuotas de todos los comuneros en una sola persona; 2.- Por la destrucción de la cosa común; y, 3. Por la división del haber común” (p.149).

Tomando en cuenta el numeral primero, se cumpliría la terminación de la comunidad o copropiedad con la aceptación de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de la cuota de un copropietario, pues las cuotas del bien se unen en un solo cuerpo determinado y singularizado a nombre de una sola persona.

### **UNIDAD III**

#### **2.2.3 EFECTOS JURÍDICOS DE LA PARTICIÓN Y PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO AL COPROPIETARIO.**

##### **2.2.3.1 La acción de partición de la cuota de un copropietario.**

En derecho romano la ley manifiesta que ninguna persona tiene la obligación de aceptar prolongadamente un estado de indivisión, por ello existe la acción de repartición, la cual permite a los miembros de la comunidad liberarse de este estado jurídico al considerarlo eventual (Velásquez, 2008).

En el sistema legal ecuatoriano establece que no puede existir proindivisión por más de cinco años, una vez consumido dicho plazo puede restaurarse el acuerdo (Código Civil, 2010). La ley considera que no es ideal que los bienes se encuentren en un estado de comunidad, debido a que en varias ocasiones la presencia de varios propietarios impide que los bienes puedan ser comercializados (Ortega, 2017).

La acción de partición de acuerdo a Somarriva (1997), posee las siguientes características:

- a) Es imprescriptible, podrá ser solicitado en cualquier momento, pero aquello puede implicare ciertos limitantes que pueden poseer los comuneros.
- b) Es una acción personal, la cual le permite a cada uno de los comuneros iniciar con la acción de partición en contra de los demás.
- c) Los derechos de cada uno de los comuneros residirán en bienes concretos
- d) La acción de partición es un derecho adquirido sobre los bienes comunes, es un derecho nato, sin embargo, quien esté bajo condición suspensiva no podrá solicitar la división del bien en común, mientras permanezca con dicha condición.

### **2.2.3.2 Consecuencias y efectos jurídicos de la partición de la cuota de un copropietario.**

La acción de partición ocasiona dos efectos uno declarativo y uno retroactivo, el efecto declarativo en la acción de partición únicamente se limita a dar a conocer un derecho reconocido y adquirido con anterioridad, mientras que el efecto retroactivo se encuentra relacionado con el acto de adjudicación, en el cual se transfiere un bien de una persona a otra por medio de un contrato, en dicha acción no se origina un derecho inédito para el adjudicatario, solamente se rige a materializar un hecho ya existente, reconociendo el dominio del bien adjudicado, pasando a ser la propiedad de carácter individual y exclusivo de una determinada persona en este caso el adjudicatario. (Parraguez, 2016).

### **2.2.3.3 Argumentos jurídicos para aceptar o no la prescripción extraordinaria de dominio de la cuota de un copropietario.**

Para tratar el tema central de la investigación es necesario hablar de la posesión entre copropietarios, pues al estar un bien inmueble sometido a la posesión de dos o más personas, dificulta determinar si dichas acciones posesorias son realizadas en beneficio de la persona en

particular o en beneficio de todos los copropietarios, la doctrina define a esta situación como posesión equívoca cuya solución es encontrar el elemento de animus dominio, constituyendo este la conducta posesoria de la voluntad o intención de ser propietario (Velásquez, 2008).

Al referirnos sobre la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio entre copropietarios se derivan dos posturas la primera acepta la posibilidad que dicha prescripción se aplique, esta postura se justifica mediante el ánimo que tiene uno de los copropietarios de ser el poseedor exclusivo del bien en copropiedad, dejando un lado a los demás al ignorar la calidad de poseedores de dicho bien inmueble. Otro argumento manifiesta la oportunidad que tiene un tercero de obtener la propiedad por prescripción en perjuicio de los copropietarios planteando la interrogante de por qué no podría hacerlo uno de los copropietarios en contra de los demás (Ortega 2017).

La doctrina nos plantea la idea donde un copropietario ignora el derecho de los demás gozando del bien a nombre propio, también recalcan que al tratarse de un bien incorporal en referencia a la cuota de un copropietario este no es impedimento para que la figura de la prescripción sea aplicada porque se puede tener la posesión de bienes incorporales. Bajo esta premisa el código civil ecuatoriano (2015), manifiesta en su Art. 730, que: “la posesión de las cosas incorporales es susceptible de las mismas calidades y vicios que la una cosa corporal” (Código Civil, 2010,p.75)

Es decir, la legislación ecuatoriana permite la posesión de cosas incorporales como lo es una cuota, acciones y derechos dentro de un bien constituido en copropiedad, cumpliendo así el requisito primordial para alegar la prescripción adquisitiva de dominio sobre la posesión exclusiva ignorando el derecho de los demás copropietarios para disfrutar del bien a beneficio personal.

Es necesario sacar a colación la acción de partición y su imprescriptibilidad puesto que la ley no ha establecido un plazo para que dicha acción se extinga, pero al aplicar la prescripción al bien perteneciente a los copropietarios deja de existir la copropiedad por lo tanto se destruye el derecho a pedir dicha partición, tal y como se lo puede apreciar en el art. 1338 del código civil ecuatoriano (2015), el cual determina que:

Ninguno de los coasignatarios de una cosa universal o singular estará obligado a permanecer en la indivisión. La partición del objeto asignado podrá siempre pedirse con tal que los coasignatarios no hayan estipulado lo contrario. ¿No puede estipularse proindivisión por más de cinco años; pero cumplido este término podrá renovarse el pacto. Las disposiciones precedentes no se extienden a los derechos de servidumbre, ni a las cosas que la ley manda mantener indivisas, como la propiedad fiduciaria (Código Civil, 2010, p.93)

La segunda postura que tenemos en esta investigación nos plantea el rechazo a la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio entre copropietarios en contraposición a los argumentos descritos en párrafos anteriores pues manifiestan la naturaleza incorpórea que tiene una cuota sobre el bien indiviso, pues los derechos generados en este no constituyen una cosa corporal. Otro factor relevante para su rechazo es la acción de partición y su imprescriptibilidad manifestando que al no perder el derecho a pedir la partición tampoco se pierde su dominio y posesión de la cuota como copropietario, hay que mencionar que un copropietario puede solicitar la partición cuando él quiera por lo que no está obligado a permanecer en indivisión (Barcia, 2014).

Sustentan su postura en que la exclusiva posesión no es posible para un copropietario puesto que el ejercer la posesión sobre una cuota del bien común conllevaría la interpretación de que dicho accionar también se lo realiza a nombre de los demás copropietarios. Los fallos que se han emitido manifestando que no cabe aplicar esta figura entre copropietarios lo fundamentan

en base a la no existencia de una posesión exclusiva y con esto no cumple los requisitos legales establecidos en la doctrina (Domínguez, 2006).

En mi opinión considero que si un copropietario ignora el derecho de los demás puede tener la posesión exclusiva de bien a prescribir y de esta manera cumple con los requisitos legales para alegarla, en cuyo proceso deberá justificar como llego a poseer la totalidad del bien dejando un lado el derecho de los demás copropietarios. Nuestro código civil establece que si se reúne todas las cuotas hacia una sola persona la comunidad se extingue, siendo de suma importancia el probar la posesión exclusiva si se pretende beneficiarse de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de la cuota de un copropietario

#### **2.2.3.3.1 Análisis de casos prácticos.**

A continuación, desarrollamos sobre la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de la cuota de un copropietario, su aceptación o rechazo, con casos reales resueltos por jueces de nuestro país.

##### **Caso práctico N.- 1**

El primer caso práctico a tratar es del ingeniero Wilson Vivanco Arias como representante legal de la Empresa Eléctrica Regional del Sur contra Teófilo Pesantes Hurtado y Manuel Amelio Iñiguez en calidad de demandados, el proceso esta signado con el numero N.169-2010-MBZ, ha sido resuelto mediante recurso de casación teniendo como juez ponente de la Corte Nacional de Justicia a Carlos M. Ramírez Romero, radicando su competencia y jurisdicción amparado en la Constitución (2008) en el artículo 184 numeral 1 “Conocer los recursos de casación, de revisión y los demás que establezca la ley”(p.99).

El bien materia de litis es un terreno llamado San Ramón, ubicado en la parroquia Sabanilla del cantón Zamora, de la provincia de Zamora Chinchipe; antes de adentrarnos en la materia es

necesario describir la realidad histórica del bien inmueble, los señores Teófilo Pesantez y Manuel Amelio Iñiguez adquieren la propiedad del terreno mediante compra-venta a Alberto Ochoa Ordoñez y Luz Benigna Castillo, posterior a esto, Manuel Amelio Iñiguez vende el cincuenta por ciento de los derechos y acciones que le corresponden con fecha 25 de agosto de 1957 a la Empresa Eléctrica Regional del Sur constituyéndose así esta última como copropietaria de Teófilo Pesantez.

La parte actora manifiesta que, desde la fecha de compra el 25 de agosto de 1957 ha venido manteniendo la posesión exclusiva, tranquila, ininterrumpida, pacífica, pública con ánimo de señor y dueño del terreno denominado San Ramón, durante el tiempo que han estado en posesión se han realizado obras de infraestructura propias de la empresa con la finalidad de desarrollar sus actividades de producción de energía eléctrica como casa de máquinas, canal de conducción de agua, instalaciones eléctricas, y cerramiento en todo el terreno; planteando la demanda de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

La demanda se pone en conocimiento del juez Quinto de lo civil de Zamora Chinchipe, quien califica la demanda y ordena se cite a los demandados mediante publicaciones en el periódico; dentro del proceso comparece la señora Delia María Iñiguez Astudillo afirmando que el terreno forma parte de la sociedad conyugal del matrimonio contraído entre Manuel Amelio Iñiguez y su persona, esta presenta las siguientes excepciones:

- Negativa pura y simple de los fundamentos de hecho y de derecho.
- Insuficiente conformación de Litis consorcio necesario.
- Improcedencia de la acción.
- Falta de derecho del actor para demandar.
- Falta de legítimos contradictores.
- La Empresa Eléctrica Regional del Sur SA. Nunca ha sido posesionaria del inmueble.

- Indebida singularización del bien.
- Falta de personería de las partes.

El juez quinto de lo civil de Zamora Chinchipe acepta la demanda, en base a la prueba practicada por la parte actora, por lo que Delia María Iñiguez Astudillo apela dicha sentencia, tomando conocimiento la Sala Única de la Corte provincial de Justicia de Zamora Chinchipe que rechaza la demanda en el juicio ordinario, posterior a esto el actor Wilson Vivanco Arias interpone recurso de casación principalmente por falta de motivación a la sentencia, recayendo el proceso con el juez Dr. Carlos M. Ramírez Romero quien resuelve declarar la nulidad de la sentencia emitida por la Sala Única de la Corte provincial de Justicia de Zamora Chinchipe y en su lugar confirma la sentencia emitida por el juez de primera instancia dejando el siguiente análisis del proceso:

- Que el inmueble está dentro del comercio y puede adquirirse mediante prescripción.
- Con la prueba testimonial, inspección judicial, informe pericial se estableció que la parte actora posee el bien en forma pública, tranquila e ininterrumpida con ánimo de señor y dueño, además en él se puede constatar varias construcciones como: edificios, cerramiento e instalaciones para la generación de energía, hechos que solo la propiedad da derecho. (c.c, art. 969)
- Se ha establecido que la Empresa Eléctrica Regional del Sur S.A con su representante legal Wilson Vivanco Arias es copropietaria del bien inmueble, mediante la prueba testimonial y la inspección judicial se ha demostrado que se posee el inmueble en su integralidad y en forma exclusiva.
- Con la prueba testimonial y el informe del perito se ha acreditado que la parte actora posee el bien desde el año de 1957, cumpliendo con el requisito de 15 años establecido por la ley.

- Con la inspección judicial e informe pericial se ha determinado y singularizado el inmueble, estableciendo que se encuentra en posesión del bien materia de litigio.
- La demanda se dirige en contra del copropietario conforme el certificado del Registrador de la Propiedad.
- Para finalizar el juez ponente se refiere a las excepciones deducidas por Delia María Iñiguez Astudillo manifestando que ninguna de ellas tiene fundamento valido alguno.

En el caso de Wilson Vivanco Arias (Representante legal de la Empresa Eléctrica Regional del Sur) contra Teófilo Pesantes Hurtado y Manuel Amelio Iñiguez, es interesante pues en el caso se incluyen más figuras jurídicas de nuestro código civil, pues la parte actora constituye una persona jurídica conforme el art 564 del código civil (2015), mientras, la parte demandada son personas naturales, ambas partes son capaces de ejercer derechos y contraer obligaciones, por esta razón el señor Wilson Vivanco hace efectivo los derechos de su representada basándose en el art 715 del código civil (2015) sobre la posesión del bien por otra persona en su lugar y a su nombre, cumpliendo así con el requisito de posesión para solicitar la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

Además, considero que este hecho es de suma relevancia, debido a su naturaleza misma, y conforme el objeto para la que fue creada, posteriormente en audiencia la parte actora de acuerdo a la doctrina demostró la posesión exclusiva, realizando actos de legítimo dueño en la totalidad del bien como la construcción de la casa de máquinas para generar energía eléctrica y el cerramiento en todo el inmueble; deslindando dichos actos en beneficio de todos los copropietarios.

También me gustaría sacar a colación que, dentro del proceso la demanda se propone de manera errónea contra Manuel Amelio Iñiguez, por cuanto con la compraventa realizada entre el señor y la parte actora, tuvo como efecto que Manuel Amelio Iñiguez transfiera el 50 % de

sus acciones y derechos que le correspondían dentro del terreno, por lo tanto, él no era un legítimo contradictor.

Para terminar, concluyo que la particularidad de este caso, cumple con los requisitos necesarios para que el juez mediante sentencia y en base a la prueba anunciada y practicada en audiencia declare la aceptación de la demanda de prescripción extraordinaria de dominio de la cuota de un copropietario.

### **Caso práctico N.-2**

El segundo caso para analizar es de los señores Yolanda Piedad, Mariana de Jesús, César Arturo, Lourdes Margot Tello Viera y Guido Santiago Acurio Viera, los cuatro primeros hijos del demandado y el último hermano de su esposa presentan la demanda de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio contra César Augusto Tello Bastidas, el número de proceso judicial es 05101-2011-0073 que ha sido resuelto por la Sala Especializada de lo Civil debido al recurso de apelación interpuesto por la parte actora tomando conocimiento la jueza Ruth Yazán Montenegro radicando su competencia y jurisdicción amparado en el Código Orgánico de la Función Judicial(2015) en su artículo 208 numeral 1 “Conocer, en segunda instancia, los recursos de apelación y nulidad, incluso los que provengan de sentencias dictadas en procesos contravencionales y los demás que establezca la ley” (p.65).

El inmueble que se pretende prescribir es denominado lotes 20 y 21 quienes conforman un solo cuerpo, dicho bien se encuentra ubicado en la parroquia matriz del cantón Saquisilí, provincia de Cotopaxi, en las calles Imbabura y Bolívar, definiendo sus linderos y dimensiones en el libelo de la demanda, dicho bien pertenecía a la sociedad conyugal existente entre César Augusto Tello Bastidas y Fanny Rene Viera Álvarez, esta última falleció, por lo que, sus hijas y cuñado proponen la demanda de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio sobre el cincuenta por ciento de derechos y acciones correspondientes dentro del bien en posesión, de forma pública, pacífica, tranquila e ininterrumpida, con el ánimo de señor y dueño.

Al admitirse a trámite la demanda, se declara la imposibilidad de conocer el domicilio del demandado, por lo que la citación se la realiza mediante la prensa, además de citar el Alcalde y Procurador Síndico del Gobierno Municipal del cantón Saquisilí, estos últimos alegan que la prescripción que pretende realizar la parte actora debe recaer sobre un cuerpo cierto y determinado, mas no por acciones y derechos pues el inmueble se encuentra indiviso.

El Juez Cuarto de lo Civil con sede en el cantón Saquisilí, provincia de Cotopaxi, rechaza la demanda propuesta y ante su inconformidad la parte actora interpone el recurso de apelación, pasando a conocer el caso la Sala Especializada de lo Civil de la Corte Provincial de Justicia de Cotopaxi quien a su vez confirman la sentencia desestimatoria emitida por el juez de primera instancia bajo las siguientes consideraciones:

- Las actoras son hijas de la señora Fanny Rene Viera Álvarez (fallecida) y de César Augusto Tello Bastidas, con excepción de Guido Santiago Acurio Viera que es hermano de madre, demandan con la intención de adquirir el cincuenta por ciento de gananciales que le corresponden al demandado.
- Dentro del proceso comparece Jenny Paola Acurio Viera hermana de la señora Fanny Rene Viera Álvarez (fallecida), como tercera interesada.
- La señora Fanny Rene Viera Álvarez falleció el 24 de diciembre del 2009 conforme la partida de defunción presentada dentro del proceso.
- Conforme el documento que consta dentro del proceso en fojas 42, el en ese entonces Tribunal de Menores de Cotopaxi, por deudas de alimentos, remató y adjudicó los derechos y acciones que le correspondían al alimentante señor César Augusto Tello en el referido inmueble, a favor de sus hijas en ese entonces menores de edad (hoy actoras en este juicio) Yolanda Piedad, Mariana de Jesús, Lourdes Margoth y César Arturo Tello Viera, designando administrador del inmueble a la señora Fanny Viera como madre y representante legal de dichas menores.

- Conforme el certificado emitido por el registro de la propiedad del cantón el bien pertenece exclusivamente a la occisa Fanny Rene Viera Álvarez.
- La parte actora mediante prueba testimonial busca probar la posesión sobre el bien, además con el informe del perito e inspección judicial acreditaría la singularización del bien.
- También se incorporó dentro del proceso una copia del proceso de divorcio que el demandado había planteado en contra de Fanny Rene Viera Álvarez.
- Por lo tanto, las actoras dirigen su pretensión a obtener el 50 % de derechos y acciones correspondientes a su padre, pero dicho porcentaje fue entregado a las actoras mediante remate y adjudicación por concepto de pensiones alimenticias, siendo dentro del presente proceso actoras y demandadas, por ende su padre no sería el legítimo contradictor.
- Tampoco cabría posesión de derechos y acciones sobre los gananciales de su padre, porque efectivamente no hay un bien inmueble debidamente singularizado, no se trata de un cuerpo cierto sobre el cual se haya ejercido la posesión, pues no hay posesión sobre “derechos y acciones”

En referencia, al segundo caso analizado de Yolanda Piedad Tello Viera y otros contra César Augusto Tello Bastidas, la jueza de la sala especializada de lo civil, rechaza la demanda tomando en consideración el certificado emitido por el registrador de la propiedad, denotando que el bien que pretendían prescribir ya no le pertenecía al demandado, debido a otro proceso judicial sobre pensiones alimenticias que termino adjudicándole a la madre de las hoy actoras el porcentaje de derechos y acciones, es decir el bien que pretendían prescribir ya les correspondía como herencia en su totalidad.

Al no haber comparecido el demandado César Augusto Tello Bastidas al proceso, no se presentan excepciones previas, debido a que esta situación se enmarca con el art. 153 numeral

3 del COGEP (2015) por la falta de legitimación como demandado, teniendo la jueza que resolver conforme el art. 294 numeral 1 COGEP (2015) en audiencia preliminar sobre las excepciones presentadas.

Considero que, la falta de observancia por parte del profesional del derecho quien asistía a los actores en los requisitos necesarios para la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio ocasionó como resultado el rechazo de la demanda y se desestime su pretensión; inclusive pudo evitar entrar en un proceso judicial, pues con la realidad legal del bien era innecesario.

## **CAPÍTULO III**

### **3. METODOLOGÍA**

#### **3.1 Unidad de análisis**

La unidad de análisis de la presente investigación, se ubicará en el cantón Riobamba, provincia de Chimborazo, lugar en donde se estudiará la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de la cuota de un copropietario.

#### **3.2 Método**

El presente estudio para obtener una mejor perspectiva de investigación empleó los siguientes métodos:

- **Método jurídico-doctrinal:** permitió analizar cada una de las posiciones legales que posee el tema investigado, obteniendo un mejor entendimiento del tema.

- **Método jurídico-analítico:** permitió comprender de mejor manera el alcance y sentido de las normas jurídicas del tema investigado, bajo los contextos políticos, económicos y sociales.
- **Método inductivo:** permitió ejecutar el proyecto investigativo partiendo del razonamiento inductivo, caracterizado por ser ampliativo, debido a que se partió de una singularidad para alcanzar una conclusión universal,
- **Método descriptivo:** permitió describir y evaluar ciertas características de una situación particular en uno o más puntos del tiempo, analizando los datos reunidos para descubrir así, cuáles variables están relacionadas entre sí

### **3.3 Enfoque de la Investigación**

La presente investigación posee un enfoque cualitativo, debido a que es una investigación doctrinaria, en la cual el investigador asume dos aristas la primera en donde los resultados analíticos e interpretativos permitirán conceptualizar una idea general del problema investigado y la segunda en la cual los planteamientos que serán delimitados son específicos desde el inicio de la investigación manejando una hipótesis; resultados de los métodos de aplicación.

### **3.4 Tipo de Investigación**

El estudio es de carácter descriptivo debido a que se analizó y describió las normas del ordenamiento jurídico de investigación que se desarrolla en armonía con los principios de supremacía constitucional.

### **3.5 Diseño de la Investigación**

El estudio es de tipo no experimental, es decir que no existió la manipulación de ninguna información obtenida y se observó al problema tal como se da en su contexto.

### 3.6 Población y Muestra

La población que se empleó en la investigación se encuentra conformada por personas expertas en el tema expuesto, mismas que se detallan a continuación:

**Tabla 1:** Población a encuestar

<b>POBLACIÓN</b>	<b>NÚMERO</b>
Jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba	5
Jueces de Corte Provincial de Chimborazo.- Sala de lo Civil y Mercantil	3
Abogados en libre ejercicio del cantón Riobamba	22
<b>Total</b>	<b>30</b>

**Fuente:** Jueces de la Unidad Judicial Civil, Jueces de la corte Provincial y Abogados en Libre Ejercicio  
**Realizado por:** Daniel Haro

### 3.7 Muestra

No es necesario extraer una muestra, puesto que la población encuestada es de tan solo 30 personas mismas que estarán conformadas por: Jueces y Abogados en libre ejercicio;

### 3.8 Técnicas e Instrumentos de Investigación

En el desarrollo de la investigación se utilizarán la siguiente técnicas e instrumentos de investigación:

#### 3.8.1 Técnica

Para el desarrollo del trabajo investigativo se ha seleccionado como técnica de investigación la encuesta.

### **3.8.2 Instrumento de Investigación**

Para la recopilación de la información durante la ejecución del trabajo investigativo se utilizarán 2 guías de encuesta las mismas que estarán estructurada por un cuestionario de preguntas y aplicadas a dos grupos diferentes.

### **3.9 Técnicas de análisis e interpretación de la información**

La investigación para un correcto análisis de la encuesta aplicada, empleó cuadros y gráficos estadísticos, mismo que permitieron un mejor estudio de cada uno de los resultados obtenidos

## CAPÍTULO IV

### 4. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

#### Encuestas aplicadas a Jueces de la Unidad Judicial Civil, Jueces de la corte Provincial y Abogados en Libre Ejercicio

##### 4.1 Como abogado ¿Ha estudiado qué es y los elementos de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio?

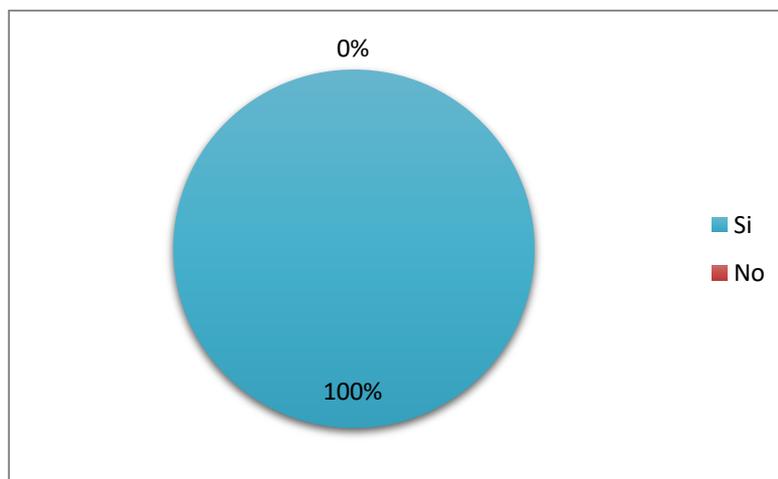
**Tabla 2:** Como abogado ¿Ha estudiado qué es y los elementos de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio?

Validaciones	Frecuencia	Porcentaje
Si	30	100%
No	0	0%
Total	30	100%

**Fuente:** Jueces de la Unidad Judicial Civil, Jueces de la corte Provincial y Abogados en Libre Ejercicio

**Realizado por:** Daniel Haro

**Gráfico 1:** Como abogado ¿Ha estudiado qué es y los elementos de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio?



**Fuente:** Jueces de la Unidad Judicial Civil, Jueces de la Corte Provincial y Abogados en Libre Ejercicio

**Realizado por:** Daniel Haro

**Interpretación:** el 100% de jueces y abogados encuestados afirmaron que han estudiado cada uno de los elementos de la prescripción adquisitiva de dominio.

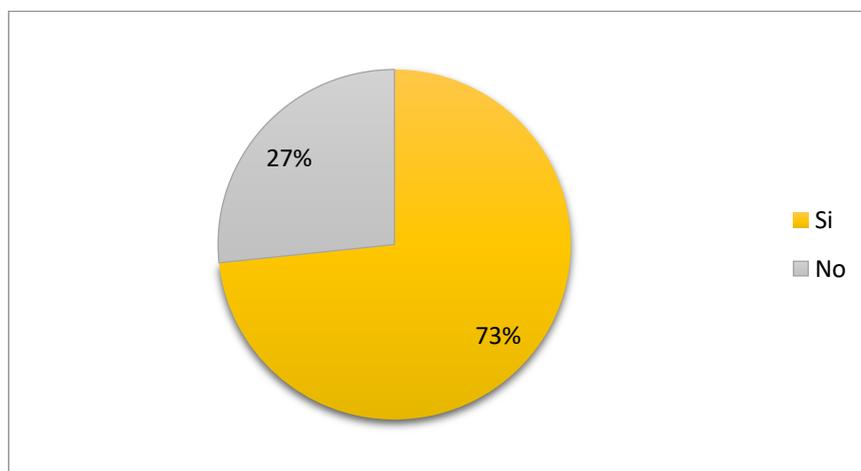
## 4.2 Conoce usted, ¿Cómo se aplica la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio?

**Tabla 3:** Conoce usted ¿Cómo se aplica la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio?

Validaciones	Frecuencia	Porcentaje
Si	22	73%
No	8	27%
Total	30	100%

**Fuente:** Jueces de la Unidad Judicial Civil, Jueces de la Corte Provincial y Abogados en Libre Ejercicio  
**Realizado por:** Daniel Haro

**Gráfico 2:** Conoce usted ¿Cómo se aplica la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio?



**Fuente:** Jueces de la Unidad Judicial Civil, Jueces de la Corte Provincial y Abogados en Libre Ejercicio  
**Realizado por:** Daniel Haro

**Interpretación:** Del total de la población encuestada tan solo el 27% desconoce como se aplica una prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, mientras que el 73% si posee conocimiento del proceso mencionado con anterioridad.

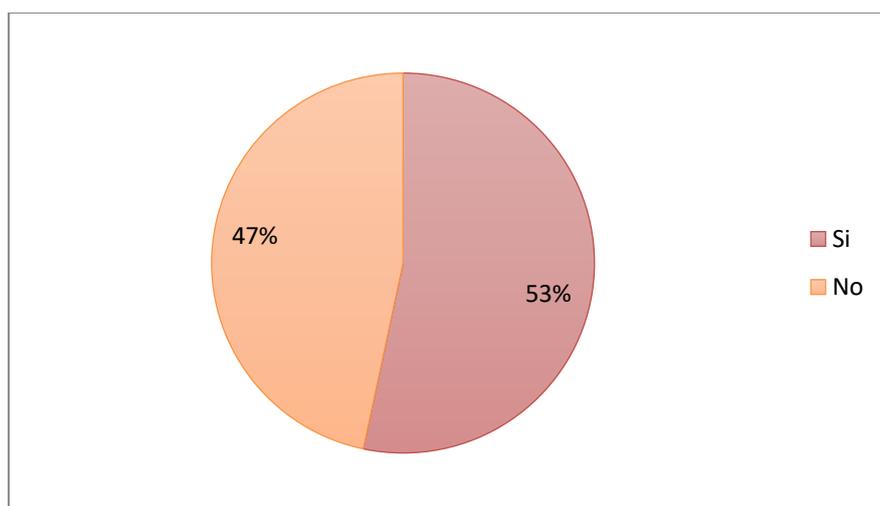
**4.3 ¿Considera que, dentro de nuestra normativa se puede adquirir mediante la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio la cuota de un copropietario a otro?**

**Tabla 4:** ¿Considera que, dentro de nuestra normativa se puede adquirir mediante la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio la cuota de un copropietario a otro?

Validaciones	Frecuencia	Porcentaje
Si	16	53%
No	14	47%
Total	30	100%

**Fuente:** Jueces de la Unidad Judicial Civil, Jueces de la Corte Provincial y Abogados en Libre Ejercicio  
**Realizado por:** Daniel Haro

**Gráfico 3:** ¿Considera que, dentro de nuestra normativa se puede adquirir mediante la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio la cuota de un copropietario a otro?



**Fuente:** Jueces de la Unidad Judicial Civil, Jueces de la Corte Provincial y Abogados en Libre Ejercicio  
**Realizado por:** Daniel Haro

**Interpretación:** el 53% de jueces y abogados encuestados consideran que dentro de nuestra normativa se puede adquirir mediante la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio la cuota de un copropietario a otro, mientras que el 47% no considera que sea posible dicho accionar.

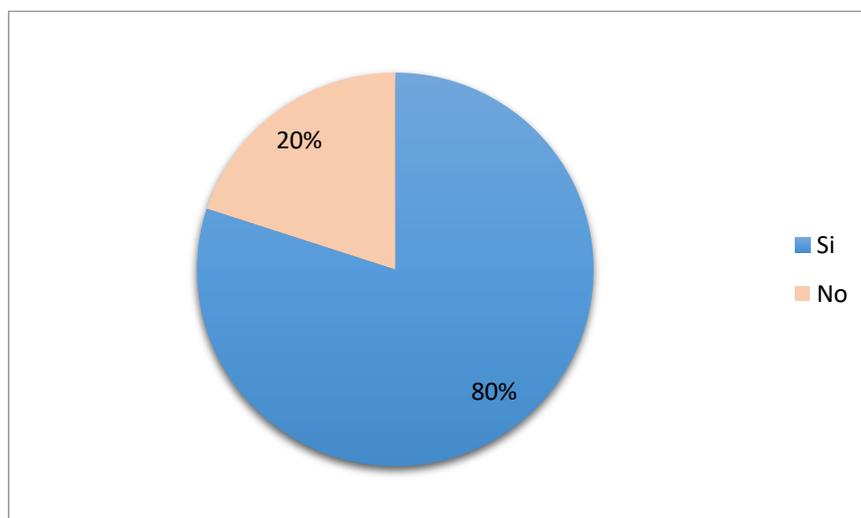
#### 4.4 ¿Está de acuerdo con el alcance de la figura jurídica de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio aplicada de un copropietario a otro?

**Tabla 5:** ¿Está de acuerdo con el alcance de la figura jurídica de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio aplicada de un copropietario a otro?

Validaciones	Frecuencia	Porcentaje
Si	24	80%
No	6	20%
Total	30	100%

**Fuente:** Jueces de la Unidad Judicial Civil, Jueces de la Corte Provincial y Abogados en Libre Ejercicio  
**Realizado por:** Daniel Haro

**Gráfico 4:** ¿Está de acuerdo con el alcance de la figura jurídica de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio aplicada de un copropietario a otro?



**Fuente:** Jueces de la Unidad Judicial Civil, Jueces de la Corte Provincial y Abogados en Libre Ejercicio  
**Realizado por:** Daniel Haro

**Interpretación:** del total de la población encuestada el 20% no se encuentra de acuerdo con el alcance de la figura jurídica de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio aplicada de un copropietario a otro, mientras que el 80% si la acepta.

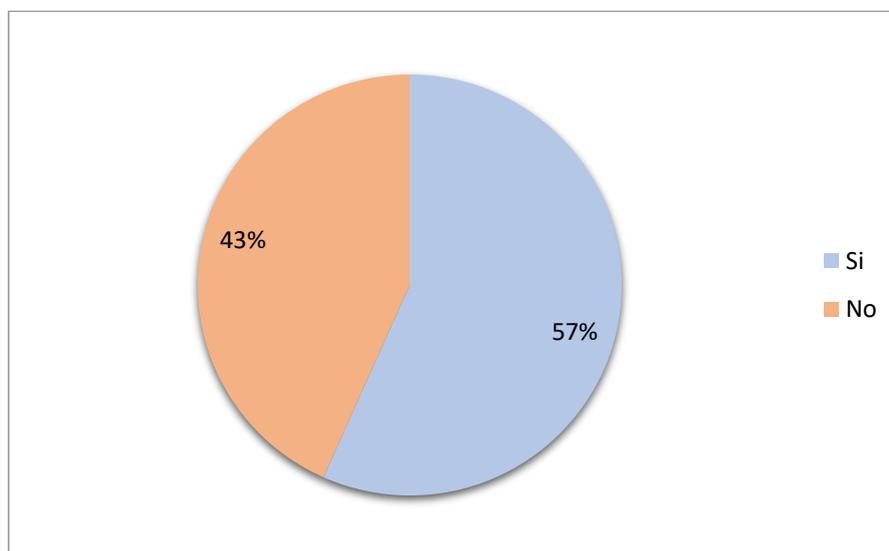
#### 4.5 Desde su punto de vista. ¿Piensa que la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio la cuota de un copropietario viola el derecho a la propiedad?

**Tabla 6:** Desde su punto de vista. ¿Piensa que la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio la cuota de un copropietario viola el derecho a la propiedad?

Validaciones	Frecuencia	Porcentaje
Si	17	57%
No	13	43%
Total	30	100%

**Fuente:** Jueces de la Unidad Judicial Civil, Jueces de la Corte Provincial y Abogados en Libre Ejercicio  
**Realizado por:** Daniel Haro

**Gráfico 5:** Desde su punto de vista. ¿Piensa que la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio la cuota de un copropietario viola el derecho a la propiedad?



**Fuente:** Jueces de la Unidad Judicial Civil, Jueces de la Corte Provincial y Abogados en Libre Ejercicio  
**Realizado por:** Daniel Haro

**Interpretación:** el 57% de la población de Jueces y Abogados encuestados consideran que, si se viola el derecho de propiedad, mientras que el 43% considera que no se vulnera ningún derecho.

## CAPÍTULO V

### 5. CONCLUSIONES y RECOMENDACIONES

#### 5.1 Conclusiones

- La copropiedad en la legislación ecuatoriana recae bajo la figura jurídica del cuasicontrato, pues así lo establece nuestro código civil, una vez constituida la copropiedad no cabe una posesión exclusiva, porque todos y cada uno de los copropietarios tienen los mismos derechos sobre el bien común.
- El cuasicontrato, como figura legal que enmarca la copropiedad, establece en su articulado, la forma para terminación del cuasicontrato, se termina cuando uno de los copropietarios obtiene la totalidad de las cuotas del bien, es decir obteniendo las cuotas de los demás copropietarios, cabe recalcar que no se menciona nada acerca de la figura de la prescripción.
- Las posturas encontradas durante la investigación nos presentan dos tesis, por un lado, quienes dicen que no cabe la prescripción extraordinaria de dominio de la cuota de un copropietario, por cuanto se trata de un bien constituido en copropiedad, los copropietarios no tienen una exclusiva y autentica posesión, además basan su argumento en que al tratarse de una cuota su naturaleza es incorpórea por lo que no puede determinarse lo que posee del bien proindiviso. Muy al contrario a la primera, hay quienes sostienen la tesis de aceptación y procedencia de la prescripción contradiciendo los argumentos planteados sobre la postura que la niega, pues refieren su argumento a que si puede un copropietario adquirir la posesión exclusiva, cuando deja de lado el derecho de los demás copropietarios, es decir ignora e inobserva el derecho del resto de copropietarios, para gozar del inmueble de manera personal como único dueño, en conjunto con esta, manifiestan que la legislación ecuatoriana permite la posesión de

cosas incorporales, por lo tanto, no constituye un impedimento dentro de la aplicación de la figura de la prescripción adquisitiva de dominio.

- Como ultima conclusión, me gustaría resaltar las razones porque la legislación ecuatoriana permite la prescripción extraordinaria de dominio de la cuota de un copropietario; como primer punto tenemos que nuestra legislación ecuatoriana nos permite tener la posesión de las cosas incorporales, como segundo punto tenemos la circunstancia sucinta donde una persona o en este caso un copropietario obtiene todas las cuotas del bien a prescribir, lo cual, nos lleva al tercer y último punto si una tercera persona puede poseer y ejercer la prescripción adquisitiva a un bien proindiviso, no hay razón para impedir a un copropietario que pueda beneficiarse de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio aplicada a la cuota de un copropietario.

## 5.2 Recomendaciones

- La copropiedad al encontrarse inmersa dentro del cuasicontrato de comunidad, considero que sus artículos no están desarrollados con claridad en el código civil ecuatoriano, puesto que hacen referencia como similar a la constitución de una sociedad, obligando tener como norma supletoria la ley de compañías para una mejor comprensión.
- En el cuasicontrato de comunidad establece la forma de terminación de la misma, cuando se reúne todas las cuotas de los copropietarios, sin embargo, recomiendo que debería desarrollarse los parámetros de alcance que tiene la prescripción en la obtención de dichas cuotas de la copropiedad.
- Las posturas que se manifiestan en el presente trabajo por los diferentes doctrinarios son muy razonables, pero, mi recomendación sería que una vez analizadas dichas tesis, enmarquemos dichas posturas a la realidad normativa de nuestro país para poder llegar a una conclusión veraz.
- Recomiendo considerar que la circunstancia principal para que se acepte la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio en la cuota de un copropietario, es que el copropietario que pretende beneficiarse de dicha figura legal deberá cumplir con la posesión exclusiva de la totalidad de las cuotas que conforman el bien en comunidad, mas no debemos confundir la totalidad con algunas cuotas que no constituyen un todo.

## 6. BIBLIOGRÁFICA

Barcia, R. (2014). De los Bienes y de su Dominio, Posesión, Uso y Goce. *Revista Chilena de Derecho Privado*, 22(1)

Civil, C. (2010). De la Partición de Bienes. Quito, Ecuador: Ediciones Legales.

Dominguez, E. (2006). Savigny, F. C., Tratado de la posesión según los principios del derecho romano, con Estudio preliminar" Ciencia del Derecho en Savigny" de José Luis Monereo Pérez. *Revista de Estudios Jurídicos Históricos* (28), 754-758.

Mosquera, N. (2012). Sistemas posesorios con referencia al Código Civil del Perú. *Dialnet*, 28 (1).

Muñoz, L. (2018). Algunas Anotaciones sobre la Prescripción Adquisitiva. *Revista de derecho de la Universidad Externado de Colombia*, 1-30.

Muñoz, L. (2018). Algunas Anotaciones Sobre la Prescripción Adquisitiva. *Revista Estudiantil de Derecho Privado*.

Ortega, P. (2017). *Prescripción de la cuota de un Comunero*. Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, Guayaquil, Ecuador.

Parraguez, L. (2017). *El régimen jurídico de los bienes*. Quito, Ecuador: IURIS DICTIO.

Pinduisaca, S. (2018). *La posesión de bienes inmuebles y su incidencia en los juicios de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de las sentencias dictadas en la unidad judicial civil con sede en el cantón Riobamba en los años 2013, 2014 y 2015*. Universidad Nacional de Chimborazo, Riobamba, Ecuador.

Somarriva, A. y. (1997). *Derechos Sucesorios, Versión de Rene Abeliuk*. Chile: Editorial Jurídica de Chile.

Valencia, A. (2017). *Derechos Reales, Tomo II*. Bogotá, Colombia: Editorial. Bogotá: TEMIS S.A.

## 7. ANEXOS

### 7.1 Encuesta Aplicada



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

#### GUÍA DE ENCUESTA

**Destinatarios:** Abogados en el libre ejercicio, Jueces de la Unidad Judicial Civil del cantón Riobamba y Jueces de Corte Provincial de Chimborazo - Sala de lo Civil y Mercantil

**Objetivo:** Receptar datos necesarios a través de su acertada experiencia para esclarecer la temática planteada

**Introducción:** La presente encuesta tiene por objeto recabar información para la realización del proyecto de investigación titulado “La prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de la cuota de un copropietario” la misma que tendrá fines eminentemente académicos.

#### Cuestionario

**1.- Conoce usted, ¿cómo se aplica la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio?**

Si

No

¿Porqué?.....

**2.- ¿En su experiencia profesional ha tenido que resolver casos sobre prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio?**

Si

No

¿Por qué?.....

**3.- ¿Considera que, dentro de nuestra normativa se puede adquirir mediante la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio la cuota de un copropietario a otro?**

Si

No

¿Por qué?.....

**4.- ¿Está de acuerdo con el alcance de la figura jurídica de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio aplicada de un copropietario a otro?**

Si

No

¿Por qué?.....

**5.-Desde su punto de vista. ¿Piensa que la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio la cuota de un copropietario viola el derecho a la propiedad?**

Si

No

¿Por qué?.....

## 7.2 Casos Prácticos.

### Caso N.- 1

RESOLUCIÓN: Resolución 569-2010-MB No: No. 169-2010-MBZ  
ACTOR: ING. WILSON VIVANCO ARIAS  
DEMANDADO: MANUEL AMELIO IÑIGUEZ

#### **JUEZ PONENTE: DR. CARLOS M. RAMIREZ ROMERO.**

#### **CORTE NACIONAL DE JUSTICIA. SALA DE LO CIVIL. MERCANTIL Y**

**FAMILIA.-** (Juicio No. 169-2010-MBZ).- Quito, a 06 de octubre de 2010. Las 10h00.

**VISTOS:** Conocemos la presente causa como Jueces de la Sala de lo Civil, Mercantil y Familia de la Corte Nacional de Justicia, en virtud de lo dispuesto en la Segunda Disposición Transitoria del Código Orgánico de la Función Judicial, publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 544, de 9 de marzo de 2009; en el numeral 4, literales a) y b), del apartado IV, DECISIÓN, de la Sentencia Interpretativa 001-08-SI-CC, dictada por la Corte Constitucional, el 28 de noviembre de 2008, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 479, de 2 de diciembre del mismo año, debidamente posesionados, el día 17 de diciembre del año que precede, ante el Consejo Nacional de la Judicatura; y, en concordancia con el Art. 5 de la Resolución Sustitutiva aprobada por el Pleno de la Corte Nacional de Justicia, en sesión de 22 de diciembre del 2008, publicada en el Registro Oficial No. 511 de 21 de enero de 2009; y, los Arts. 184, numeral 1 de la Constitución de la República del Ecuador y 1 de la Ley de Casación. En lo principal, el Ing. Wilson Vivanco Arias, en su calidad de Presidente Ejecutivo y representante legal de la Empresa Eléctrica Regional del Sur S.A., interpone recurso de Casación impugnando la sentencia dictada por la Sala Única de la Corte Provincial de Justicia de Zamora Chinchipe que rechaza la demanda en el juicio ordinario que, por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, sigue el recurrente contra Manuel Amelio Iñiguez y Teófilo Pesántez Hurtado.- El recurso se encuentra en estado de resolver, por lo que, para el efecto, la Sala hace las siguientes consideraciones: PRIMERA.- La Sala es competente para conocer el recurso de casación en virtud de lo dispuesto en el artículo 184 numeral 1 de la Constitución de la República del Ecuador y en el artículo 1 de la Ley de Casación; y, por cuanto calificado el recurso por la Sala mediante auto de 8 de junio del 2010, las 15h30, por cumplir con los requisitos de procedencia, oportunidad, legitimación y formalidades en la forma dispuesta en el Art. 6 de la Ley de Casación, fue admitido a trámite.- SEGUNDA.- El casacionista estima que en la sentencia impugnada se infringen las siguientes normas: Del Código Civil: falta de aplicación de los Arts. 715 2407, 2410, 2411; aplicación indebida del Art. 2392 y 2393.- Del Código de Procedimiento Civil: falta de aplicación de los Arts. 83 y 84.- Del Código Orgánico de la Función Judicial: falta de aplicación del Art. 140.- Constitución de la República del Ecuador: falta de aplicación de los Arts. 76 numeral 1 y literal e del numeral 7 y 82.- Funda el recurso en la causal tercera del Art. 3 de la Ley de Casación.- En estos términos fija el objeto del recurso y en consecuencia lo que es materia de análisis y decisión de la Sala de Casación en virtud del principio dispositivo contemplado en el Art. 168.6 de la Constitución de la República y el Art. 19 del Código Orgánico de la Función Judicial.- TERCERA.- Corresponde analizar los cargos por violación de normas constitucionales.- 3.1.- El casacionista acusa la falta de aplicación de las siguientes normas constitucionales: El Art. 76, numeral 1, y el literal l) del numeral 7. Esta disposición establece garantías del debido proceso, entre ellas la del numeral 1 “corresponde a

toda autoridad administrativa o judicial, garantizar el cumplimiento de las normas y los derechos de las partes”; y, la del literal e) del número 7, que establece que “Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos.....”. El Art. 82 que establece que “ El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes ”.- 3.2.- La motivación implica justificar la decisión mediante razonamientos críticos, valorativos, lógicos, con base en los presupuestos fácticos y normativos del caso.- De lo expresado se desprende, que la motivación tiene, entre sus finalidades, evitar el exceso discrecional del juez; pues la debida motivación conlleva a la búsqueda y determinación de la verdad procesal a través del análisis crítico de los hechos y a la calificación jurídica pertinente.- 3.3.- En el caso subjúdice, en el considerando Tercero de la sentencia impugnada el Tribunal ad quem se expresa “ TERCERO : Conforme consta de autos, en especial de la certificación otorgada por el señor Registrador de la Propiedad de fojas 4, no se ha contado con los legítimos contradictores del bien en litis ”, sin que justifique esta conclusión. Pues, del certificado en referencia consta que el inmueble materia del juicio fue adquirido por Teófilo Pesántez y Manuel Amelio Iñiguez, por compra a Alberto Ochoa Ordóñez y Luz Benigna Castillo; que de la referida propiedad el 50% que le corresponde a Manuel Amelio Iñiguez se halla enajenada a favor de la Empresa Eléctrica Zamora, actual Empresa Eléctrica Regional del Sur S.A., inscrita en el Tomo N° 2, Partida N° 991, con fecha 25 de agosto de 1957.- De lo expuesto se establece que son copropietarios del inmueble que se pretende adquirir por prescripción la Empresa Eléctrica Regional del Sur SA. y Teófilo Pesántez Hurtado; pues Manuel Amelio Iñiguez ya no tiene derechos en el inmueble en referencia en razón de que ha vendido su cuota a la Empresa Eléctrica.- Se establece también que la demanda se dirige contra el copropietario Teófilo Pesántez Hurtado e innecesariamente contra Manuel Amelio Iñiguez, por no tener derechos en el inmueble y, por tanto, tampoco sus sucesores.- 3.4.- La motivación de las resoluciones es una garantía del debido proceso; y, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 11, numeral 3, de la Constitución de la República, que contempla el principio de efectividad de los derechos “ 3. Los derechos y garantías establecidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales de derechos humanos serán de directa e inmediata aplicación por o ante cualquier servidora o servidor público, administrativo o judicial, de oficio o a petición de parte ”.- Por lo expuesto en las consideraciones precedentes, se acepta el cargo de falta de motivación debida del fallo impugnado, y en virtud de lo dispuesto por el Art. 76, numeral 7, literal e), de la Constitución de la República, procede la declaratoria de nulidad del mismo.- Por esta misma razón, se torna innecesario el análisis de los otros cargos formulados por el casacionista.- CUARTA.- Por lo expuesto en el Considerando Tercero y en aplicación del Art. 16 de la Ley de Casación, se debe dictar la sentencia que corresponda.- Al efecto, la Sala hace las siguientes consideraciones: 4.1.- En lo principal, comparece el Ing. Wilson Vivanco Arias en su calidad de Presidente Ejecutivo y por tanto representante legal de la Empresa Eléctrica Regional del Sur SA, y manifiesta: que desde el mes de agosto de 1957 su representada ha mantenido la posesión tranquila e ininterrumpida, pacífica, pública, con ánimo de señora y dueña, del terreno ubicado en el sector el Tambo, conocido como San Ramón, anteriormente como San Roque, en la parroquia Sabanilla del Cantón Zamora, de la Provincia de Zamora Chinchipe, terreno en donde se encuentran las instalaciones de la Central Hidroeléctrica “ Carlos Mora Carrión ”, compuesta por obras civiles (casa de máquinas, canal de conducción de agua ) y eléctricas, cuyos linderos y dimensiones describe en el libelo de la demanda; alega que han procedido a cercar el inmueble y mantenerlo con la finalidad de desarrollar las actividades de generación de energía eléctrica; que con estos antecedentes y con

fundamento en lo dispuesto en los Arts. 603, 715, 23, 98, 2410 y 2411 del Código Civil demanda a los señores Manuel Amelio Iñiguez y Teófilo Pesántez Hurtado la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio del inmueble antes descrito.- Especifica trámite ordinario y cuantía indeterminada.- Se acepta a trámite la demanda y se cita a los demandados por el periódico. A fs. 20 del proceso comparece el Dr. Omar Morales Tello, solicitando se lo declare parte por Delia María Iñiguez Astudillo, quien dice fue casada con Manuel Amelio Iñiguez y que el terreno materia del litigio fue adquirido dentro de la sociedad conyugal, y deduce las siguientes excepciones: primera.- Negativa pura y simple de los fundamentos de hecho y de derecho de la acción propuesta; segunda: Insuficiente conformación de litis consorcio pasivo o necesario; tercera: Improcedencia de la acción, tanto en el fondo como en la forma, cuarta: falta de derecho del actor para demandar la prescripción adquisitiva de dominio; quinta: falta de legítimos contradictores; sexta: la Empresa Eléctrica Regional del Sur SA. (actora) nunca ha sido posesionaria del predio de controversia; séptima: indebida singularización del bien; octava: falta de personería de las partes.- Sustanciada la causa, el juez Quinto de lo Civil de Zamora pronuncia sentencia aceptando la demanda. De esta sentencia apela Delia María Iñiguez Astudillo.- 4.2.- No se advierte omisión de solemnidad sustancial que influya en la decisión de la causa. El proceso es válido. 4.3.- En el proceso se ha solicitado y actuado la siguiente prueba: 4.3.1.- Por la parte actora: se practica inspección judicial al inmueble materia del juicio (fs. 197 198 vta.); se recibe declaración de los testigos: Rosa María Ramón Torres (fs. 31); Enrique Antonio Ramón Torres (fs. 35); Flora Inés Labanda Maldonado (fs. 36); se reproduce lo señalado en los numerales 1 y 2 del escrito de prueba de fs. 76 en segunda instancia y se agrega a los autos los documentos señalados en los numerales 3, 4 y 5 del escrito de prueba en despacho. 4.3.2.- Por parte de Delia María Iñiguez Astudillo: Que se tome en cuenta lo manifestado en el parágrafo I, numerales 1,2,3,4,6 del escrito de prueba de fs. 32-34; que se remita los oficios solicitados en los numerales 5 y 10 del parágrafo I del escrito en despacho; que el Gerente de la Empresa Eléctrica Regional del Sur S.A presente la documentación solicitada a los numerales 7 y 8 del escrito en despacho ( fs. 37 – 196 ), repregunta a los testigos de la Contraparte; se agrega a los autos y se reproduce los documentos a que se hace relación en el parágrafo I numerales 5 y 6 y parágrafo II del escrito de prueba en segunda instancia de fs. 18–19.- 4.4.- Las disposiciones legales relativas a la prescripción adquisitiva de dominio, establecen que la prescripción adquisitiva es un modo (originario) de adquirir el dominio, que se funda en la posesión por un tiempo determinado de bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano y por lo tanto son prescriptibles. De lo expuesto se deduce que para que se produzca la prescripción adquisitiva de dominio se requiere: 1er. Requisito: Que el bien sobre el que se pide la prescripción adquisitiva de dominio, sea prescriptible; pues no todas las cosas son prescriptibles. Así, no pueden ganarse por prescripción: las cosas propias, las cosas indeterminadas, los derechos personales o créditos, los derechos reales expresamente exceptuados, las cosas comunes a todos los hombres, las tierras comunitarias, las cosas que están fuera del comercio. 2do. Requisito: La posesión de la cosa, entendida como la tenencia de un cosa determinada con ánimo de señor y dueño (Art. 715 Código Civil).- La posesión es el hecho jurídico base que hace que, una vez cumplidos los demás requisitos de Ley, el posesionario adquiera por prescripción el derecho de dominio del bien. La posesión requerida para que proceda legalmente la prescripción adquisitiva de dominio debe ser: pública, tranquila, no interrumpida, mantenerse hasta el momento en que se alega; y, ser exclusiva. 3er. Requisito: Que la posesión haya durado el tiempo determinado por la Ley. El tiempo necesario para adquirir por prescripción extraordinaria es de 15 años, sin distinción de muebles e inmuebles, ya se trate de presentes o ausentes. 4to Requisito.- Que el bien que se pretende adquirir por prescripción sea determinado, singularizado e identificado.- 5to requisito.- Que la acción se dirija contra el actual titular del derecho de dominio, lo que se acredita con el correspondiente certificado del Registrador de la Propiedad.- 4.5.- Sobre el

tema de la prescripción entre comuneros o condóminos la jurisprudencia del Máximo Tribunal de Justicia del país nos dice: "...Si no le interesaba a Vega hacer valer en su beneficio su indisputada posesión en la mitad del terreno, e inconforme, después de muchos años, con la partición que de hecho habían verificado quiere que se proceda a la partición judicial del terreno legalmente indiviso, no podía impedir ni enervar la fuerza de la alegación, que José Natuta se respaldase en la posesión que había mantenido en la otra parte del terreno y alegarse la prescripción extraordinaria adquisitiva e dominio, para oponerse a la partición intentada por Vega. Y no hay disposición legal alguna, ni dada la filosofía de la prescripción cabría que hubiese, que ponga fuera del alcance de este modo de adquirir el dominio, la situación posesoria del demandado, y ésto, tanto se trate de una parte del inmueble, legalmente indiviso o de la totalidad del mismo. En algún momento, ciertas corrientes en doctrina hicieron capítulo de discusión, la prescripción entre condóminos; pero siempre se inclinó a aceptarla si, como en el presente caso, uno de los condóminos había poseído en forma exclusiva la totalidad o parte del bien indiviso, haciendo actos de posesión no a nombre de los demás condueños, o prevaliéndose verdaderamente de su calidad de tal, sino con actos francos, personales y excluyentes que abierta e indiscutiblemente afirmasen su ánimo de señor y dueño respecto de la cosa detentada. Y si un tercero extraño a todo derecho de condómino, puede poseer y prescribir adquisitivamente, para si, un bien indiviso, no puede negarse esta misma facultad a uno de los condominios que ha ejercitado posesión personal y exclusiva, salvo que hubiese disposición legal expresa que consagre la excepción." (Gaceta Judicial. Año LXXIV. Serie XI. No. 7. Pág. 914.). En doctrina, Arturo Alessandri R, Manuel Somarriva y Antonio Vodanovic H, comentan sobre el tema lo siguiente: "Nuestra doctrina, ante la ausencia de una norma como la transcrita (se refiere al código civil francés que admite la posesión de los comuneros para adquirir por prescripción), ha emitido opiniones contradictorias, que en seguida resumimos: a) Tesis positiva. La prescripción adquisitiva entre comuneros tiene lugar cuando uno de ellos, desvinculándose de la comunidad o desconociéndola empieza a poseer con ánimo de señor y dueño exclusivo algún bien común, exteriorizando ese ánimo con hechos inequívocos y concluyentes, sin que los demás comuneros, durante todo el tiempo necesario para prescribir, pongan atajo a la situación mediante las acciones pertinentes, como, por ejemplo, la de partición..."; b) Tesis negativa. "Ninguna prescripción cabe entre comuneros, ni extintiva (en lo que todos están de acuerdo) ni adquisitiva; esta última requiere una posesión exclusiva, y la de los comuneros no lo es, ya que cada uno posee no sólo a nombre propio, sino también al de los demás, y porque según el artículo 1317, al decir que, salvo cuando hay pacto de indivisión, la partición del objeto asignado podrá siempre pedirse, descarta cualquiera prescripción, adquisitiva o extintiva. Y esto se refuerza si se considera que en algunos proyectos del Código Civil se reconocía el derecho de prescribir adquisitivamente, norma que, en definitiva, no se incorporó al Código, y de este modo aparece evidente el rechazo de la idea contenida. No podría alegarse que la eliminación de la citada norma fue por considerarse superflua, porque el legislador chileno mal podía ignorar que merced a ella no se discute en Francia la procedencia de la usucapión entre comuneros. c) Tesis que acepta excepcionalmente la prescripción adquisitiva entre comuneros. De acuerdo con otra opinión, si bien en principio la prescripción no opera entre comuneros, por excepción tiene cabida cuando hay un título que justifique la posesión exclusiva y no la sola voluntad del comunero prescribiente. Así ocurre cuando un copropietario vende y enajena una cosa dándose por dueño exclusivo de ella; el adquirente no incorpora a su patrimonio sino la fracción o cuota del derecho que tenía el enajenante, porque nadie puede adquirir más derechos que los que tenía su causante; en consecuencia, el adquirente pasa a ser comunero con los que no participaron en la transferencia, pero – entiéndase bien – comunero en el derecho, y no en la posesión, ya que la posesión no se transfiere ni transmite; el adquirente empieza su propia y exclusiva posesión, que, si se prolonga por el tiempo exigido y con los demás requisitos legales, lo

conducirá a la propiedad absoluta. El título justificativo de la posesión es el contrato de compraventa celebrado entre el comunero que se hizo pasar por dueño exclusivo y el tercero comprador...”, (Tratado de los Derechos Reales -Bienes- 5, Págs. 20, 21,22). Si admitimos la tesis positiva, el comunero tiene que acreditar que posee con ánimo de señor y dueño exclusivo, cuestión que en el caso subjuice se da.- 4.6.-Del análisis de las constancias procesales se establece lo siguiente: 1) Que el bien sobre el que se pide prescripción adquisitiva es prescriptible, pues está, en el comercio y de acuerdo a la doctrina y jurisprudencia antes expuesta, se puede adquirir por prescripción; 2) Con la prueba testimonial referida en el número 4.3 (fs. 31, 35, 36) y con la inspección judicial (fs. 197-198) y el informe pericial (fs. 200-212) se establece que la Empresa Eléctrica Regional del Sur S.A. posee el inmueble materia del juicio en forma pública, tranquila, no interrumpida con ánimo de señor o dueño, y que en el inmueble dicha empresa ha realizado cerramiento, construcción de edificios y obras civiles en general, instalaciones para la generación energía eléctrica; hechos positivos éstos a que sólo el dominio dá derecho , según lo dispuesto en el Art. 969 del Código Civil; 3) Que si bien la Empresa Eléctrica Regional del Sur S.A. es copropietaria del inmueble materia del juicio, con prueba testimonial y la inspección judicial ha acreditado que posee el inmueble en su integridad y en forma exclusiva, según se desprende de las obras civiles e instalaciones construidas en él; 4) Con la declaración de testigos, específicamente con la respuesta a la pregunta 5 (cinco) del escrito de prueba de fs. 28-29, y del informe del perito Dr. Frank Ricardo Caamaño Ochoa (fs. 200-212) se acredita que la actora – Empresa Eléctrica Regional del Sur S.A. posee el inmueble que pretende adquirir por prescripción desde mil novecientos cincuenta y siete; es decir por más de quince años; 5) Mediante la inspección judicial e informe pericial se constata la singularización del inmueble objeto del juicio y se establece que el inmueble a que se refiere la demanda es el mismo del que está en posesión la actora; 6) La acción se dirige contra el copropietario, según se acredita con el certificado del Registrador de la Propiedad (fs. 4). - 4.7.- De las consideraciones que anteceden se establece que ninguna de las excepciones deducidas por Delia María Iñiguez Astudillo tienen fundamento.- Por la motivación precedente, la Sala de lo Civil, Mercantil y Familia de la Corte Nacional de Justicia, ADMINISTRANDO JUSTICIA, EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR, Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCION Y LAS LEYES DE LA REPÚBLICA, declara la nulidad de la sentencia pronunciada por la Sala Única de la Corte Provincial de de Justicia de Zamora Chinchipe, y en su lugar se confirma la sentencia de primera instancia. Actúe el doctor Carlos Rodríguez García, Secretario Relator de la Sala.- Notifíquese.- Devuélvase. ff). Dres. Manuel Sánchez Zuraty, Carlos Ramírez Romero y Galo Martínez Pinto. JUECES NACIONALES. Certifico. Dr. Carlos Rodríguez García. Secretario Relator.

Lo que comunico a usted, para los fines de ley.

Dr. Carlos Rodríguez García Secretario Relator

### **Caso N.- 2 Sentencia**

VISTOS: El señor Juez Cuarto de lo Civil con asiento en el cantón Saquisilí ha dictado sentencia desestimatoria en la que rechaza la demanda de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, en el presente juicio ordinario seguido por Yolanda Piedad Tello Viera y otros en contra de César Augusto Tello Bastidas. De este fallo interponen recurso de apelación el doctor Gustavo Paúl Ruiz Olmedo quien actúa como procurador judicial de César Augusto Tello Viera, y Mariana de Jesús Tello Viera como procuradora judicial del resto de accionantes, por lo que

una vez concedido y enviado el proceso a la Sala, para resolver en la instancia, se considera:

**PRIMERO.-** Esta Sala Especializada de lo Civil es competente en razón de la materia y por lo dispuesto en el artículo 208 del Código Orgánico de la Función Judicial. **SEGUNDO.-** Examinado el proceso no se observa que su trámite adolezca de vicios ni se advierte omisión de solemnidad sustancial, en consecuencia no hay nulidad alguna que declarar. **TERCERO.-** Yolanda Piedad, Mariana de Jesús, César Arturo, Lourdes Margot Tello Viera y Guido Santiago Acurio Viera, comparecen con la demanda de fojas seis -luego a fojas ocho pidieron venia judicial porque el demandado es su padre- manifestando que desde el mes de junio de 1981, es decir por más de veintiocho años, vienen poseyendo en forma pacífica, tranquila, pública, sin clandestinidad, de manera ininterrumpida, sin violencia y con el ánimo de señores y dueños, un inmueble ubicado en la parroquia matriz del cantón Saquisilí, provincia de Cotopaxi, en las calles Imbabura y Bolívar esquina, lotes signados con los números 20 y 21 que actualmente forman un solo cuerpo, cuyos linderos y dimensiones describen. Que además en dicho inmueble han realizado construcciones en diferentes tiempos con dineros de su propio peculio y han pagado los impuestos prediales en el Municipio. Por lo tanto y con estos antecedentes demandan, en juicio ordinario, la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio “del cincuenta por ciento del inmueble descrito” al señor César Augusto Tello Bustillos, que por gananciales le corresponde en virtud de que estaba casado con su ahora difunta madre señora Fanny Rene Viera Álvarez. Citan varias disposiciones legales del Código Civil y solicitan se les confiera en sentencia el dominio del cincuenta por ciento del bien inmueble “que eventualmente podría corresponderle al demandado” y se ordene la protocolización de la sentencia en una de las Notarías y su inscripción en el Registro de la Propiedad a fin de que constituya título legítimo de propiedad. Posteriormente comparece el doctor Gustavo Ruiz Olmedo a quien se le ha conferido procuración judicial (fojas 10 a 14) para que actúe en representación del accionante César Arturo Tello Viera. Calificada y aceptada a trámite la demanda se ha citado por la prensa al demandado, previa declaración sobre la imposibilidad de conocer su actual domicilio y residencia, y se ha contado con el Alcalde y Procurador Síndico del Gobierno Municipal del cantón Saquisilí, quienes en escrito de fojas treinta indican que la acción de prescripción debe versar sobre cuerpo cierto y determinado y no sobre acciones y derechos, producto de gananciales de una sociedad conyugal, en donde el bien supuestamente poseído se halla indiviso. Tramitada la causa en rebeldía del demandado, antes de sentencia, ha comparecido la señorita Jenny Paola Acurio Viera justificando su calidad de hija de su fallecida madre Fanny Viera Álvarez, quien dice que no ha sido tomada en cuenta por sus hermanas de madre, actoras en este juicio, y señalando que la acción no procede. Agotado el procedimiento

el señor Juez a quo dicta sentencia desechando la demanda. CUARTO.- Para que la acción de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio pueda admitirse, son indispensables –según la ley y la jurisprudencia- los siguientes requisitos: 1.- Posesión pública, pacífica y no interrumpida de un bien raíz que se encuentre en el comercio humano; 2.- Que la posesión se la haya ejercido con ánimo de señor y dueño; 3.- Que haya durado al menos quince años; 4.- Que la acción se dirija contra el titular o los titulares del derecho de dominio; y, 5.- Individualización del bien, puesto que la prescripción adquisitiva únicamente se puede declarar respecto de una cosa determinada o singular. QUINTO.- Del estudio del proceso, en especial de las pruebas actuadas, se establece lo siguiente: 5.1.- Las actoras son hijas de Fanny Rene Viera Álvarez (fallecida) y de César Augusto Tello Bastidas, con excepción de Guido Santiago Acurio Viera que es hermano de madre. Demandan por lo tanto a su padre el señor César Augusto Tello Bastidas para que se les otorgue la propiedad del inmueble, por posesión adquisitiva, sobre el cincuenta por ciento que por gananciales le correspondería a su padre en la sociedad conyugal que tuvieron con su madre; 5.2.- A más de Guido Santiago Acurio Viera ha existido otra hermana de madre llamada Jenny Paola Acurio Viera quien compare a juicio como tercera interesada, ya que no ha sido tomada en cuenta ni como actora ni como demandada; 5.3.- La señora Fanny Viera Álvarez, madre de las actoras, es fallecida el 24 de diciembre del 2009 según la partida de defunción de fojas 101. Ella conjuntamente con el ahora demandado César Augusto Tello Bustillos, fueron casados y en la sociedad conyugal adquirieron el bien inmueble materia de esta acción; 5.4.- Según el documento protocolizado de fojas 42, el en ese entonces Tribunal de Menores de Cotopaxi, por deudas de alimentos, remató y adjudicó los derechos y acciones que le correspondían al alimentante señor César Augusto Tello en el referido inmueble, a favor de sus hijas en ese entonces menores de edad (hoy actoras en este juicio) Yolanda Piedad, Mariana de Jesús, Lourdes Margoth y César Arturo Tello Viera, designando administrador del inmueble a la señora Fanny Viera como madre y representante legal de dichas menores; 5.5.- Conforme el certificado del Registrador de la Propiedad del cantón Saquisilí de fojas uno, el inmueble aparece ser de propiedad exclusiva de Fanny Rene Viera Álvarez; 5.6.- Mediante prueba testimonial (Luz María Anchatuña Otacoma, Martha Magdalena Montes Caisaguano, Paulina del Pilar Chicaiza Calvopiña, Sandra Elizabeth Álvarez López, Franklin Alejandro Venegas Sevilla y Yolanda de la Dolorosa Oña Ramos, de fojas 46, 47 y 64) la parte actora ha tratado de justificar la posesión; y con la inspección judicial (fojas 56 y vuelta e informe del perito de fojas 50, 51 y 52 –el informe aparece antes que el acta de inspección ?-) se acreditaría la individualización del bien inmueble; 5.7.- Finalmente se ha incorporado al proceso de fojas 67 a 100, copia de un juicio de competencia sobre la demanda

de divorcio que el señor César Augusto Tello Bustillos en el año 1981 había planteado a su cónyuge Fanny Viera Álvarez ante el Juez de lo Civil del cantón Gualaceo, donde ha ido a radicarse el señor Tello Bustillos. SEXTO.- De lo descrito se advierte entonces que: a) El cincuenta por ciento de los derechos y acciones que por gananciales le correspondía al señor César Augusto Tello Bustillos en el inmueble, fue entregado a sus hijas por remate y adjudicación realizados por el Tribunal de Menores de Cotopaxi; b) Que esta demanda de prescripción adquisitiva de dominio se dirige a obtener que ese cincuenta por ciento sea declarado a favor de las mismas actoras, por la posesión que afirman haberla ejercido durante más de veintiocho años; c) Que por lo tanto ellas están actuando como actoras, en este juicio en el que confusamente tendrían la calidad también de demandadas. Su padre, a quien es el único que han demandado, no sería por lo mismo el legítimo contradictor; y, d) Por último, de no ser así, tampoco cabría posesión de derechos y acciones sobre los gananciales de su padre, porque efectivamente no hay un bien inmueble debidamente singularizado, no se trata de un cuerpo cierto sobre el cual se haya ejercido la posesión, pues no hay posesión sobre “derechos y acciones” porque uno de los requisitos para que opere la prescripción adquisitiva es que sea sobre una cosa determinada y singular.- Sobre la base de estas motivaciones, ADMINISTRANDO JUSTICIA, EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR, Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPÚBLICA, la Sala confirma la sentencia desestimatoria venida en grado que rechaza la demanda por improcedente.- Notifíquese