



**UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO**

**FACULTAD DE CIENCIAS POLÍTICAS Y ADMINISTRATIVAS**

**CARRERA DE DERECHO**

**Informe final del Proyecto de Investigación previo a la obtención del título  
de Abogado de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador**

**TÍTULO DEL PROYECTO FINAL DE INVESTIGACIÓN**

“La edificación en terreno ajeno y los derechos del constructor y el  
propietario del suelo, en el Derecho Comparado”.

**AUTOR**

Alex Geovanny Cuenca Rodríguez

**TUTOR**

Ab. Paúl Orlando Piray Rodríguez

Riobamba – Ecuador 2022

## **DERECHOS DE AUTORÍA**

Yo, Alex Geovanny Cuenca Rodríguez, con cédula de ciudadanía 0604079574, autor del trabajo de investigación titulado: “La edificación en terreno ajeno y los derechos del constructor y el propietario del suelo, en el Derecho Comparado”, 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 de la obra referida, será de mi entera responsabilidad; librando a la Universidad Nacional de Chimborazo de posibles obligaciones.

En Riobamba, 15 de junio del 2022.



**ALEX GEOVANNY CUENCA RODRÍGUEZ**

C.I: 0604079574

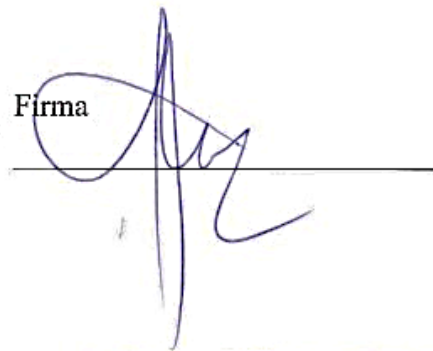
**DICTAMEN FAVORABLE DEL TUTOR Y MIEMBROS DE TRIBUNAL**

Quienes suscribimos, catedráticos designados Tutor y Miembros del Tribunal de Grado para la evaluación del trabajo de investigación “La edificación en terreno ajeno y los derechos del constructor y el propietario del suelo, en el Derecho Comparado”, presentado por Alex Geovanny Cuenca Rodríguez, con cédula de identidad número 0604079574, certificamos que recomendamos la APROBACIÓN de este con fines de titulación. Previamente se ha asesorado durante el desarrollo, revisado y evaluado el trabajo de investigación escrito y escuchada la sustentación por parte de su autor; no teniendo más nada que observar.

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

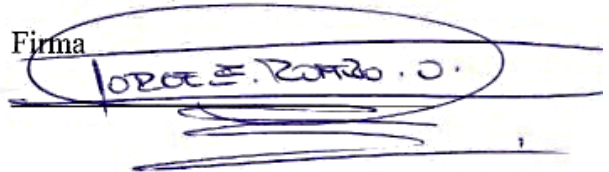
Dr. José Orlando Granizo Castillo  
PRESIDENTE DEL TRIBUNAL DE GRADO

Firma



Dr. Jorge Romero Oviedo  
MIEMBRO DEL TRIBUNAL DE GRADO

Firma



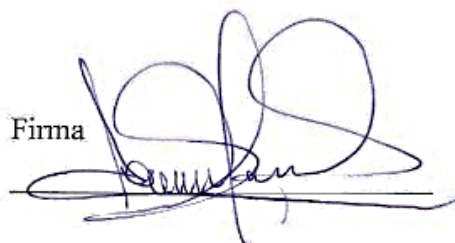
Dr. Hugo Hidalgo Morales  
MIEMBRO DEL TRIBUNAL DE GRADO

Firma



Abg. Paul Orlando Piray Rodríguez  
TUTOR

Firma



## **DEDICATORIA**

Esta tesis va dedicada a mis padres, Carmen y Julio, quienes, con su amor, su paciencia, cariño me han permitido culminar una meta más en vida estudiantil, e inculcar en mí el ejemplo de valentía y esfuerzo, para conllevar todos los problemas que podemos contraer en nuestras vidas.

A mis hijos Mateo, Aylin y Kiara, quienes han sido un pilar fundamental en el transcurso de mi carrera universitaria, ya que, al verlos crecer, crecían mis ganas de culminar mi sueño terminar mi Carrera Universitaria.

Finalmente quiero dedicar esta tesis a toda mi familia, quienes de una u otra manera me han ayudado y me han apoyado en los momentos que más necesitaba, en los momentos que quería dar mi brazo a torcer, y nunca me dejaron solo.

## **AGRADECIMIENTO**

Quiero agradecer a Dios por bendecirme con la vida, la salud, y guiarme en este arduo camino universitario, a la Universidad Nacional de Chimborazo, Institución de Educación Superior que me dio la oportunidad de Cristalizar uno de los más grandes sueños de mi vida, el ser profesional.

Agradecer de manera exhaustiva a todos y cada uno de los Docentes de la Carrera de Derecho, quienes han inculcado en mí el gusto por el Derecho.

Finalmente quiero expresar mi más sincero agradecimiento a Sonia Abarca, por ser quien ha estado conmigo en los buenos y malos momentos de mi vida, ha sido la mujer que ha construido este sueño conmigo desde cero, quien con sus palabras de aliento me ha hecho llegar a la culminación de una de mis metas.

## ÍNDICE

**DERECHOS DE AUTORÍA**

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

**DEDICATORIA**

**AGRADECIMIENTO**

**ÍNDICE**

**ÍNDICE DE TABLAS**

**RESUMEN**

**ABSTRACT**

<b>INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>11</b>
<b>CAPÍTULO I.....</b>	<b>15</b>
<b>PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA .....</b>	<b>15</b>
1.1. PROBLEMA.....	15
1.2. JUSTIFICACIÓN .....	16
1.3. OBJETIVOS .....	17
1.3.1. Objetivo General.....	17
1.3.2. Objetivos Específicos .....	17
<b>CAPÍTULO II.....</b>	<b>19</b>
<b>MARCO TEÓRICO .....</b>	<b>19</b>
2.1. Estado del Arte.....	19
2.2. Aspectos Teóricos.....	21
2.2.1. Unidad I: Derecho de propiedad.....	21
2.2.2. Unidad II: Derecho comparado .....	30
2.2.3. Unidad III: Acción de construir en terreno ajeno .....	39
2.3. Hipótesis .....	48
<b>CAPÍTULO III.....</b>	<b>49</b>
<b>METODOLOGÍA .....</b>	<b>49</b>
3.1.1. Unidad de análisis .....	49
3.1.2. Métodos .....	49
3.1.3. Enfoque de investigación.....	50
3.1.4. Tipos de investigación .....	50
3.2. Diseño de la investigación .....	50
3.3. Población y muestra.....	51
3.3.1. Población .....	51

3.3.2. Muestra .....	51
3.4. Técnicas e instrumentos de investigación.....	<b>51</b>
3.4.1. Técnicas para el tratamiento de la información .....	51
<b>CAPÍTULO IV .....</b>	<b>52</b>
<b>RESULTADOS Y DISCUSIÓN .....</b>	<b>52</b>
4.1. Resultados .....	<b>52</b>
4.2.1. Discusión de resultados .....	56
4.3. Comprobación de Hipótesis .....	<b>58</b>
<b>CONCLUSIONES .....</b>	<b>60</b>
<b>RECOMENDACIONES .....</b>	<b>61</b>
<b>REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....</b>	<b>62</b>
<b>ANEXOS.....</b>	<b>66</b>

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla No. 1 .....	16
Tabla No. 2 .....	29
Tabla No. 4 .....	38
Tabla No. 5 .....	39
Tabla No. 6 .....	40
Tabla No. 7 .....	40
Tabla No. 8 .....	41
Tabla No. 9 .....	42
Tabla No. 10 .....	42
Tabla No. 11 .....	44



## RESUMEN

La presente investigación lleva como título “LA EDIFICACIÓN EN TERRENO AJENO Y LOS DERECHOS DEL CONSTRUCTOR Y EL PROPIETARIO DEL SUELO, EN EL DERECHO COMPARADO”, tiene como origen en el derecho a la propiedad que tiene todo ciudadano y la construcción que se realiza dentro del predio tanto del constructor como del propietario del predio con o sin su autorización. En tal virtud, el propósito de la presente investigación, describir los derechos del propietario y del constructor dentro de un terreno ajeno. Para el cumplimiento la investigación se desarrolló en dos partes: primero mediante el tratamiento del marco teórico constante en 3 unidades denominadas: la primera, derecho de propiedad, la segunda, referente al derecho comparado, y, la tercera sobre la acción de construir en terreno ajeno. El diseño metodológico se adecua a una investigación jurídico social, a través del método de comparación jurídica, jurídico – doctrinal, e inductivo; enfoque de la investigación cualitativo; tipos de investigación documental bibliográfica y exploratoria; diseño de investigación no experimental. Adicional, se ha recolectado información gracias a los instrumentos de investigación, con lo cual se ha permitido plantear conclusiones y recomendaciones acorde a la problemática investigada.

**PALABRAS CLAVES:** edificación, derecho, comparado, constructor, propietario, terreno ajeno.

## ABSTRACT

The present investigation is entitled "THE BUILDING ON FOREIGN LAND AND THE RIGHTS OF THE BUILDER AND THE OWNER OF THE LAND, IN COMPARATIVE LAW", has as its origin the right to property that every citizen has and the construction that is carried out within the property of both the builder and the owner of the property with or without their authorization. In such virtue, the purpose of the present investigation, to describe the rights of the owner and the builder within a foreign land. For compliance, the research was developed in two parts: first by treating the constant theoretical framework in 3 units called: the first, property rights, the second, referring to comparative law, and the third on the action of building on land. alien. The methodological design is adapted to a social legal investigation, through the method of legal, legal - doctrinal, and inductive comparison; qualitative research approach; types of bibliographic and exploratory documentary research; non-experimental research design. Additionally, information has been collected thanks to the research instruments, with which it has been possible to draw conclusions and recommendations according to the problem investigated.

**KEY WORDS:** building, law, compared, builder, owner, foreign land.



Financiada electrónicamente por:  
**DIANA CAROLINA  
CHAVEZ GUZMAN**

**Reviewed by:**

Lcda. Diana Chávez

**English Professor.**

c.c. 065003795-5

## INTRODUCCIÓN

Con el surgimiento del Estado social de derecho, en el siglo XVII, aparece los denominados derechos sociales, uno de ellos, la propiedad privada que permitió un orden social y económico justo para la convivencia ciudadana, integrando a las clases sociales que eran menos favorecidas, de esta manera, se redistribuyó las rentas y el gasto público. Consecuentemente este derecho social fue plasmado en diversos tratados internacionales para su defensa, por ejemplo, en la Declaración Universal de Derechos Humanos en su artículo 17 que establece: “1. Toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente. 2. Nadie será privado arbitrariamente de su propiedad” (Organización de las Naciones Unidas, 1948, pág. 5), en concordancia con el artículo 25 ibidem que indica que: “Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda (...)” (Organización de las Naciones Unidas, 1948, pág. 6)

En cambio, en el Art. 11 numeral 1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, se infiere que: “Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia” (Organización de las Naciones Unidas, 1966, pág. 4); y, en el Art. 5 literal e) numeral iii de la Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Racial, se describe como un derecho político el derecho a la vivienda.

A nivel latinoamericano, específicamente, en el país vecino de Colombia, se garantiza el derecho a la propiedad, en el Art. 58 de la Constitución Política que “Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores” (Asamblea Nacional Constituyente, 2019, pág. 16), y, en caso de que exista algún tipo de vulneración, la persona afectada puede accionar el sistema de justicia para que su derecho sea reivindicado de conformidad a lo que establece el Código Civil. En el caso peruano, este derecho se lo garantiza en el Art. 70 de la Constitución Política del Perú que describe:

El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad si no, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio. (Congreso de la República , 2021, pág. 44)

En cambio, en el caso chileno, el derecho a la propiedad se encuentra garantizado en el Art. 19 numeral 24 de la Constitución, dentro del capítulo de los derechos y deberes constitucionales que goza todo ciudadano chileno, estableciendo lo siguiente:

El derecho de propiedad en sus diversas especies sobre toda clase de bienes corporales o incorporales. Sólo la ley puede establecer el modo de adquirir la propiedad, de usar, gozar y disponer de ella y las limitaciones y obligaciones que deriven de su función social. Esta comprende cuanto exijan los intereses generales de la Nación, la seguridad nacional, la utilidad y la salubridad públicas y la conservación del patrimonio ambiental (Congreso Nacional de Chile, 2010, pág. 20).

En el caso ecuatoriano, se garantiza el derecho a la propiedad, en el Art. 66 numeral 26 de la Constitución de la República del Ecuador, permitiendo la efectivización de este derecho, en caso de vulneración, se acciona el sistema de justicia de conformidad al Código Civil en concordancia con el Código Orgánico General de Procesos que especifica la actividad procesal de todas las materias con excepción de la materia constitucional, electoral y penal.

Con estos antecedentes, el presente proyecto de investigación tiene como propósito determinar cómo se resuelven los conflictos que se suscitan al momento de la edificación en terreno ajeno tanto a nivel nacional como a nivel regional, de los países de Ecuador, Colombia y Chile. Para lograr este objetivo se realizará la indagación mediante un estudio jurídico, doctrinario y crítico que permita describir

la problemática actual; y se aplicará instrumentos de investigación con el objetivo de obtener información de la población involucrada, es decir, Jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba y Docentes de la UNACH en Derecho Civil; información que se usará para realizar un correcto análisis del tema propuesto y plantear desde el campo jurídico recomendaciones para su solución.

Por ser una pesquisa en el campo jurídico, la metodología corresponde a la siguiente: el enfoque de la investigación es el cualitativo, la problemática será estudiada a través de la aplicación de los métodos inductivo, comparativo y jurídico - doctrinal. Por los objetivos que se pretende conseguir, la indagación es de tipo bibliográfico y exploratoria; mientras que, el diseño de la investigación es no experimental debido a que se estudiará al problema sin la manipulación de sus variables. Para la recopilación de información se usará un cuestionario de preguntas abiertas, misma que será procesada mediante la utilización de técnicas matemáticas, lógicas e informáticas para su diagnóstico.

Referente al marco conceptual, la presente investigación, se dividirá en tres Unidades: En la Unidad I, denominado derecho de propiedad, se detallará el dominio, uso, goce y limitaciones, los modos de adquirir el dominio como la accesión, prescripción, posesión, reivindicación y acciones posesorias. En la Unidad II, denominado derecho comparado, se analizará los antecedentes, concepto, el método de comparación, derecho comparado como método de solución a los problemas jurídicos y trasplantes jurídicos. Finalmente, en la Unidad III, denominado acción de construir en terreno ajeno, se describirá la legislación de Ecuador, Colombia, Chile, similitudes y diferencias. Luego de la investigación, se podrán aportar conclusiones y recomendaciones.

Para finalizar, el presente proyecto de investigación titulado: “La edificación en terreno ajeno y los derechos del constructor y el propietario del suelo, en el Derecho Comparado”, se desarrollará y distribuirá según lo dispuesto en la normativa universitaria, es decir, en el Art. 173 Núm. 3 del Reglamento de Régimen Académico de la Universidad Nacional de Chimborazo, en el cual se especifica los siguientes apartados: portada; introducción; planteamiento del problema; objetivos: general y específicos; marco teórico: estado del arte, aspectos teóricos e hipótesis;

metodología; cronograma del trabajo investigativo; materiales de referencia; y, visto bueno del tutor.

## **CAPÍTULO I**

### **PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

#### **1.1. PROBLEMA**

Una realidad en el Ecuador y en los diferentes países latinoamericanos y del mundo, es el hecho que personas que no tienen la propiedad del suelo, invierten en materiales de construcción para edificar casas de habitación de un elevado valor económico, lo cual con el tiempo ocasiona repercusiones jurídicas al propietario del suelo. En ocasiones estas construcciones se las hace con el consentimiento o autorización del propietario, pero de la misma manera se realiza estas obras sin la autorización del propietario, es decir, con la ausencia del dominio del suelo, esto se lo realiza cuando lo hace con el ánimo de prescribir a dicho bien.

Al existir estas circunstancias ha ocasionado controversias y casos judiciales, que deberán ser dirimidas por jueces, quienes se encuentran investidos de potestad para resolver este tipo de conflictos de conformidad a lo que estipula la Constitución de la República del Ecuador, el Código Civil y el Código Orgánico General de Procesos. No obstante, a esto, también se puede utilizar diversas fuentes del derecho para la resolución de este tipo de conflictos como la doctrina, jurisprudencia e inclusive utilizar de referencia normativas regionales como de países vecinos de Colombia y Chile.

En fundamento a esto, pese a que existe la protección al derecho a la propiedad, pueden surgir una serie de problemáticas, como se indicó, la construcción en terreno ajeno, lo cual, tiene una serie de repercusiones, como la que se plantea cuando el propietario del suelo tiene el conocimiento, este paga el valor de la edificación al que edificó, así también, cuando la construcción se la realizo en ausencia del dueño, se puede optar por el mismo mecanismo, que el constructor pague al dueño del suelo el valor de ese bien inmueble. También existe la posibilidad que el propietario del suelo puede obligar al constructor a que adquiera obligatoriamente el terreno en que construyó. Lo cual ocurre en fundamento a lo establecido en el Art. 684 del Código Civil que infiere:

Si se edifica con materiales ajenos en suelo propio, el dueño del suelo se hará dueño de los materiales, por el hecho de incorporarlos en la construcción; pero estará obligado a pagar al dueño de los materiales su justo precio, u otro tanto de la misma naturaleza, calidad y aptitud.

Si por su parte no hubo justa causa de error, estará obligado al resarcimiento de perjuicios; y si ha procedido a sabiendas, quedará también sujeto a la acción penal a que haya lugar. Pero si el dueño de los materiales tuvo conocimiento del uso que se hacía de ellos, sólo habrá lugar a la disposición del inciso anterior.

La misma regla se aplica al que planta o siembra en suelo propio vegetales o semillas ajenas.

Mientras los materiales no están incorporados en la construcción, o los vegetales arraigados en el suelo, podrá reclamarlos el dueño (Corporación de Estudios y Publicaciones, 2021, págs. 105-106).

Esto ocasiona diferentes inconvenientes jurídicos, uno de ellos es que el dueño del suelo no esté en las posibilidades económicas de adquirir la construcción o a su vez, se puede dar el caso, que el dueño del suelo al obligar a quien construyo a comprar el terreno, el constructor no tenga la capacidad económica de comprar el suelo en que construyó. Estas dos posibilidades son causales para que se den problemas legales.

Esto y más repercusiones que se dan en el orden legal en el Ecuador, en los países latinoamericanos y a nivel mundial, hace necesaria e importante que la carrera de Derecho realice una investigación exhaustiva tendiente a determinar cuáles han sido las resoluciones jurídicas que en otros países han tomado para poder solucionar estos inconvenientes jurídicos, de tal manera que esta investigación pueda ser una guía jurídica que coadyuve a solucionar los procedimientos jurídicos que se lleguen a iniciar por las causas antes mencionadas.

## **1.2. JUSTIFICACIÓN.**

De la revisión en el repositorio de la Universidad Nacional de Chimborazo, así como en diferentes instituciones superiores educativas se ha podido evidenciar



que tesis similares a “La edificación en terreno ajeno y los derechos del constructor y el propietario del suelo, en el Derecho Comparado”, no existen, por lo tanto, es una investigación autónoma que servirá de base para investigaciones posterior, lo cual será un fundamento jurídico legal para estudiantes como profesionales del derecho.

Así la edificación en terreno ajeno ocasiona que exista una serie de afectaciones tanto para el propietario del terreno quien pudo o no haber dado consentimiento para la edificación, e inclusive, puede ocasionar una serie de repercusiones para el constructor quien edificó e invirtió en los materiales de construcción. Ante este tipo de problemáticas los señores jueces son los encargados de resolver este tipo de problemas en apego a la normativa legal nacional, pero, bajo su sana crítica en caso de no encontrar un sustento, puede utilizar las diversas fuentes del derecho para su decisión judicial.

De ahí la importancia de que se conozca hasta donde la ley nacional protege los derechos del propietario de terreno en donde se edificó así como los derechos del constructor, en aras, de brindar igualdad ante la ley, para que este problema sea resuelto en apego a la ley, y, de ser necesario acuda a doctrina, jurisprudencia y referencias de normativas regionales que resuelven este tipo de problemáticas sin vulnerar ningún derecho constitucional tanto para el constructor como el propietario del terreno donde se edificó.

### **1.3. OBJETIVOS.**

#### **1.3.1. Objetivo General.**

Determinar la forma cómo se regula en países de Latinoamérica, la edificación en terreno ajeno, garantizando los derechos de los propietarios del suelo y los constructores.

#### **1.3.2. Objetivos Específicos.**

**Objetivo específico 1:** Determinar de manera jurídica, el alcance del derecho de propiedad, uso, goce y limitaciones.

**Objetivo específico 2:** Realizar un análisis en el Derecho Comparado sobre la edificación en terreno ajeno y los derechos del constructor y el propietario del suelo.

**Objetivo específico 3:** Realizar un estudio comparado sobre la edificación en terreno ajeno y los derechos del constructor y el propietario del suelo de conformidad a la normativa de Ecuador, Colombia y Chile.

## CAPÍTULO II

### MARCO TEÓRICO

#### 2.1. Estado del Arte.

Sobre el tema de investigación “La edificación en terreno ajeno y los derechos del constructor y el propietario del suelo, en el Derecho Comparado”, existen las siguientes investigaciones, cuyas conclusiones más importantes son las siguientes:

La Sociedad Peruana de Bienes Raíces, en el año 2021, presente su artículo denominado ¿Qué ocurre cuando se construye en suelo ajeno? (Sociedad Peruana de Bienes Raíces, 2021, pág. 1), en donde la entidad realiza las siguientes conclusiones:

El propietario de un bien adquiere por accesión lo que se une o adhiere materialmente a él. Con estos términos nuestro ordenamiento jurídico define al conocido “derecho de accesión” o a la adquisición de una cosa por el propietario de la principal a la cual se une o incorpora otra para formar un todo inseparable.

En ese orden de ideas, el artículo 941° del Código Civil señala que cuando se edifique de buena fe en terreno ajeno, el dueño del suelo puede optar entre hacer suyo lo edificado u obligar al invasor a que le pague el terreno. En el primer caso, el dueño del suelo debe pagar el valor de la edificación, cuyo monto será el promedio entre el costo y el valor actual de la obra. En el segundo caso, el invasor debe pagar el valor comercial actual del terreno (Sociedad Peruana de Bienes Raíces, 2021, págs. 1-2).

El autor Gerardo Parejo Fernández, ante la Universidad UNIR, presenta su trabajo de investigación denominado “LA CONSTRUCCIÓN EN SUELO AJENO (ACCESIÓN INVERTIDA) Y LAS DIFERENCIAS JURÍDICAS CON LA ACCESIÓN NORMAL” (Parejo, 2018, pág. 1), en donde el autor concluye:

Finalmente, conviene destacar dos supuestos en los que la forma de actuar de las partes es tenida en cuenta a la hora de aplicar o no la accesión invertida:

Mala fe del constructor y buena fe del propietario: el constructor conocía que no tenía derecho a construir en suelo ajeno y a pesar de ello lo hizo. En este caso se aplicaría el principio de accesión normal, de manera que el propietario del suelo invadido hace suya la construcción sin obligación de indemnizar al constructor, pudiendo exigirle, a su entera costa, la reposición del suelo a su estado original con demolición de la obra, y una indemnización para reparar los daños y perjuicios derivados de la construcción considerada ilícita.

Mala fe del constructor y del propietario: el constructor habría actuado a sabiendas de que ha construido en una porción de suelo sobre la que no tenía derecho a construir, mientras que el propietario del suelo invadido lo ha permitido sin oponerse. En este caso concurriría una compensación de culpas, de tal forma que se aplica la accesión invertida (Parejo, 2018, págs. 15-16).

En el año 2017, el autor Manuel González González, presenta su trabajo de investigación denominado “CONSTRUCCIÓN EN SUELO AJENO A CIENCIA Y PACIENCIA DEL DUEÑO DEL TERRENO: UNA APROXIMACIÓN DOGMÁTICA AL INCISO SEGUNDO DEL ARTÍCULO 669 DEL CÓDIGO CIVIL” (González, 2017, pág. 221), en donde el autor concluye:

El inc. segundo del art. 669 no contiene un deber de velar por intereses ajenos, sino una regla que define el contenido compensatorio a que el constructor en suelo ajeno tiene derecho, en el supuesto en que el dueño del inmueble tenga conocimiento de su conducta. De este modo, el Código dispone que, de tener conocimiento y no oponerse a la construcción, el dueño del terreno debe compensar al constructor por la totalidad de las mejoras, pues dicho enriquecimiento no es impuesto contra su voluntad. De este modo, el Código toma (en este contexto) una posición normativa que favorece la consideración de la aquiescencia del receptor del enriquecimiento

por sobre lo atendible que sea el error del mejorador (González, 2017, pág. 262).

En base a estas investigaciones se puede verificar la existencia de la problemática que puede existir al momento de construir en un terreno ajeno, sobre todo entre el constructor y entre el propietario del bien inmueble, por lo tanto, es necesario que se realice una investigación sobre esta temática, se brinde soluciones acordes a la legislación nacional y también en fundamento a otras fuentes del derecho, como lo es, a través de la legislación de países vecinos.

## **2.2. Aspectos Teóricos.**

### **2.2.1. Unidad I: Derecho de propiedad**

#### **2.2.1.1. Concepto, antecedentes**

La propiedad privada es un elemento importante de la sociedad, que es un concepto muy antiguo, desde la antigüedad, las sociedades primitivas compartían ciertos derechos de propiedad como la caza o la pesca, pero, tenían ciertas propiedades propias como su vestimenta, sus utensilios de cocina, entre otros. Con el pasar del tiempo la propiedad se consolidó en el sistema feudal en donde la propiedad la tenía el rey, la iglesia y los señores feudales.

Este cambio con la Revolución Francesa pues se promulgó la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano, instrumento internacional en donde se pudo plasmar el derecho a la propiedad privada en su artículo 17 que describe: “Por ser la propiedad un derecho inviolable y sagrado, nadie puede ser privado de ella, salvo cuando la necesidad pública, legalmente comprobada, lo exija de modo evidente, y con la condición de haya una justa y previa indemnización” (Asamblea Nacional Constituyente Francesa, 1789, pág. 3).

De igual manera, el derecho a la propiedad se encuentra descrito en el Art. 17 de la Declaración Universal de Derechos Humanos que expresa: “1. Toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente. 2. Nadie será

privado arbitrariamente de su propiedad” (Organización de las Naciones Unidas, 1948, pág. 45).

La propiedad privada permite que se genere incentivos porque se permite ser dueño de aquellas producciones que se consiguieron a través del esfuerzo, de esto, se puede determinar que si no existe propiedad privada no existe estímulos económicos. Dentro de la esfera jurídica, se puede determinar que la propiedad nos permite usar, gozar y disponer de un bien, y, en el caso de que este sea apropiado por un tercero, se lo puede reivindicar por medio de la acción procesal correspondiente.

Sobre este tema la Corte Interamericana de Derechos Humanos infiere lo siguiente:

El derecho a la propiedad privada debe ser entendido dentro del contexto de una sociedad democrática donde para la prevalencia del bien común y los derechos colectivos deben existir medidas proporcionales que garanticen los derechos individuales. La función social de la propiedad es un elemento fundamental para el funcionamiento de la misma, y es por ello que el Estado, a fin de garantizar otros derechos fundamentales de vital relevancia para una sociedad específica, puede limitar o restringir el derecho a la propiedad privada, respetando siempre los supuestos contenidos en la norma del artículo 21 de la Convención, y los principios generales del derecho internacional (Caso Salvador Chiriboga vs. Ecuador, 2008, pág. 20).

Mientras que la Corte Constitucional Ecuatoriana ha determinado lo siguiente sobre la propiedad privada:

En el ordenamiento jurídico ecuatoriano, el derecho a la propiedad abarca una doble dimensión: la primera, referida a su reconocimiento como derecho constitucional, que implica una obligación por parte del Estado para promover su acceso y una limitación para que el mismo, no lo menoscabe ni vulnere, es decir, genera obligaciones de prestación y abstención; mientras que la segunda se refiere a la declaración de un derecho, en cuanto

el derecho de propiedad se encuentra encaminado al reconocimiento de la titularidad de propietario de un bien o al goce de los derechos reales bajo las modalidades y formas determinadas en el Código Civil y Código de Procedimiento Civil (Sentencia No. 146-14-SEP-CC, 2014, pág. 25).

Es por esta razón que el Estado, como garante, debe brindar protección para que la propiedad privada no sea arrebatada por otra persona, pues, no sería lógico que una persona se esfuerce tanto para la conseguir su propiedad privada y que otra persona de manera arbitraria se lo arrebate. Sobre este tema David Hernández Velásquez infiere:

(...) la propiedad otorga tres facultades al dueño y señor y de la cosa: en primer lugar, la de usar el bien según su destinación; en segundo, la de gozar de la misma, es decir, habilitar al propietario para apropiarse de los frutos y productos que la cosa produce, y en tercero, la de disponer de ésta, de la cual se desprenden dos situaciones: la primera, es la de la actividad material que se traduce en habilitar al propietario a destruir, modificar o cambiar la cosa, y la segunda, la actividad jurídica que permite que el dueño enajene la misma (Hernández, 2016, pág. 90).

Así el propietario del bien puede hacer uso de bien por ser el titular directo del mismo, puede consecutivamente gozar y disponer del mismo, de igual forma, es propietario de los frutos que se produzcan, pudiendo de igual forma disponer de ellos a su voluntad. Otro factor importante, es que, al ser propietario de los bienes puede, jurídicamente, realizar el traspaso del dominio de los mismos a las personas que considere oportunas.

Doctrinariamente el derecho a la propiedad cuenta con una serie de caracteres, como es que es un derecho real, absoluto, exclusivo y perpetuo, el primero se refiere a la relación directa entre el titular y el bien, así para ejercer el derecho a la propiedad, el titular del bien no necesita de la intervención ni autorización de otra persona.

Es un derecho absoluto porque confiere al titular del bien, todos y cada uno de sus atributos, aquí también es menester indicar que un derecho absoluto, es el de usufructo el mismo que confiere la facultad de usar y disfrutar del bien, empero, no se puede disponer de ella como dueño, por lo tanto, existen limitaciones al ejercicio del derecho de la propiedad.

Es un derecho exclusivo o también denominado como derecho excluyente, debido a que exceptúa a otros derechos sobre el bien, a menos de que exista una autorización por parte del propietario. Es por esto que no puede haber dos propietarios sobre un mismo bien, claro, esta que los copropietarios si pueden existir pues la ley lo avala, en este caso, cada uno de ellos es propietario de su alícuota o del porcentaje según la distribución porcentual sobre su participación en acciones y derechos sobre la propiedad.

Es un derecho perpetuo porque no se pierde el bien por el hecho de no utilizarlo, sino se mantiene en el tiempo y en el espacio, a menos, que otra persona la adquiera por cualquiera de las formas de traspaso de dominio, de esta manera, el propietario puede utilizar el bien bajo su conveniencia mientras no este prohibido por la ley.

Es por esta razón que la propiedad privada es un derecho protegido en la Constitución de la República del Ecuador que describe: “Art. 66.- Se reconoce y garantizará a las personas: (...) 26. El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental” (2021, pág. 33). De esta manera el derecho a la propiedad es un derecho inviolable sujeto a las disposiciones legales que ampara la ley.

Con esto el derecho a la propiedad se ejerce en armonía con el bien común (interés social) y dentro de los límites que establece la ley, es decir, actuar en apego a lo determinado en la Constitución de la República del Ecuador y el Código Civil ecuatoriano, de esta manera, se trata de beneficiar a la sociedad en general y de forma especial a las personas que tengan un patrimonio.



### **2.2.1.2. El dominio, uso, goce y limitaciones**

Se entiende por dominio es un derecho que permite que una persona disponga de un bien dentro de los límites establecidos y descritos por la ley, es decir, al tener el dominio, se confiere una serie de facultades posibles sobre una cosa, concediendo el mayor poder posible a su titular. Así el “(...), el derecho real de dominio es reconocido como tal porque le permite a su titular ejercer poderes directos, oponibles a todas las personas, sobre el bien objeto del derecho” (Tenera & Mantilla, 2006, pág. 122). Para la tratadista Paola Zambrano, el dominio constituye lo siguiente:

Etimológicamente el término dominio, se identifica con el concepto de señorío o poder. El derecho de dominio faculta a su titular: usar, gozar y disponer de un bien sujetándose al ordenamiento jurídico y respetando del derecho de los demás. Esta última parte es importante porque considera al dominio como un derecho omnipotente, que no acepta ciertas restricciones, es historia (Zambrano, 2015, pág. 8).

Mientras que el Art. 599 del Código Civil se determina lo siguiente sobre el dominio:

El dominio, que se llama también propiedad, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social.

La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad (Corporación de Estudios y Publicaciones, 2021, pág. 144).

De esta manera el dominio recae sobre las cosas corporales, es decir, de las que son susceptibles a los sentidos, para que el titular pueda gozar de la cosa de una manera libre conforme lo determina la ley. También es preciso señalar que no solo se ejerce dominio sobre las cosas corporales, sino también sobre las cosas incorpóreas, como por ejemplo, los derechos de propiedad, lo cual, se encuentra descrito en el Art. 600 del Código Civil ecuatoriano que infiere: “Sobre las cosas incorpóreas hay también una especie de propiedad. Así, el usufructuario tiene la

propiedad de su derecho de usufructo” (Corporación de Estudios y Publicaciones, 2021, pág. 92).

Con esto se entiende que el dominio tiene ciertos caracteres como son: a) absoluto que se relaciona que el titular puede hacer lo que el desee con la cosa, es decir, existe libre disposición sobre el bien; b) perpetuo que esta idealizado en que los derechos que se poseen sobre el bien no se extinguen aunque su titular no lo ejerza; c) exclusivo lo que refiere a que admite la titularidad de una sola persona o a las personas que consten como titulares; y, d) excluyente que nadie puede usar del bien sin que su titular no se lo permita.

Así mismo se establece que existe dos tipos de dominio que corresponde al dominio perfecto que corresponde aquel que conserva los cuatro caracteres descritos ut supra (absoluto, perpetuo, exclusivo, excluyente); es decir, es un “derecho real que otorga todas las facultades de usar, gozar y disponer material y jurídicamente de una cosa, dentro de los límites previstos por la ley” (Real Academia Española, 2020, pág. 1).

Mientras que el dominio imperfecto consiste en que alguna de estas cuatro características se ha perdido, es decir, no se cumple, siendo el caso, es un “derecho real revocable o fiduciario de una sola persona sobre una cosa propia, mueble o inmueble, o el reservado por el dueño perfecto de una cosa que enajena solamente su dominio útil” (InfoLeg, 2020, pág. 1).

Con respecto al sujeto del dominio es menestra indicar que es aquella persona natural o jurídica titular del bien, el objeto del dominio es la cosa en sí, como puede ser un libro, un vehículo, una casa, etc. aspecto que de igual manera deben entenderse en el dominio. El tratadista David Hernández Velásquez infiere lo siguiente:

(...) el dominio o la propiedad además de ser un derecho de calidad particular o individual, (que lo define como un derecho en su sentido subjetivo que permite la protección positivamente de las facultades que da sobre la apropiación de una cosa y de la misma manera se procura

negativamente la abstención que deben tener las demás personas hacia ella en cuanto a realizar conductas perturbatorias) también es un derecho económico y social, en cuanto es aquella faceta o potestad que permite la apropiación de los bienes de producción y la obtención de los beneficios que trae la explotación de las actividades económicas (Hernández, 2016, pág. 91).

De lo citado se puede determinar que el dominio es un derecho a un particular que recae sobre los bienes, por lo que, es merecedor de protección por parte del Estado como garante, y, así mismo, el Estado es el llamado a brindar protección sobre los mismos en aras de evitar arbitrariedades y abusos. Por último, se indica que es un derecho económico debido a que estos bienes permiten un desarrollo económico que puede ser para el propietario o para la persona que goza del bien.

En relación al uso, “es la facultad que permite al titular del derecho al dominio dedicar las cosas a todas sus utilidades prácticas, sin que esto implique la recolección de sus frutos” (Ecotec, 2017, pág. 10). En cambio, el goce se refiere al usufructuario, es decir, a la persona que se aprovecha de los frutos de una cosa que se le ha proporcionado.

Todo esto se enlaza a la titularidad del derecho de dominio que tiene una persona para disponer de sus cosas bajo la premisa de que se cumpla un fin social y el respeto al derecho ajeno (disposición material), así mismo, el dominio permite la realización de diversos actos jurídicos como venta, donación, etc. (disposición jurídica).

Finalmente, sobre las limitaciones al dominio, existen dos: a) restricción inmanente que refiere a que el uso y goce de los bienes no se lo debe realizar de manera abusiva sino de forma racional; y, b) restricción no inmanente se refiere aquellas limitaciones por factores externos como por ejemplo la servidumbre, fideicomiso o usufructo descritos en el Código Civil pues en estas figuras se limita el derecho de dominio respectivamente.

### 2.2.1.3. Modos de adquirir el dominio

El Código Civil es muy claro al determinar cuales son los modos de adquirir el dominio, los mismos que a continuación se detallan:

**Tabla No. 1**

*Modos de adquirir el dominio*

<b>Modo</b>	<b>Descripción</b>
Ocupación Art. 622 C.C	Corresponde al dominio que se tiene sobre cosas que no tienen dueño y que no está prohibido por la ley. Es decir, cuando una cosa puede ser sujeta a que alguna persona sea su propietario. Según la legislación nacional, son sujetos de ocupación las actividades de caza y la pesca, dentro de las tierras propias, en el caso de tierras ajenas, se requiere la autorización del propietario, y, también se puede realizar estas actividades en espacios públicos autorizados para el efecto respetando las temporadas, los lugares, los instrumentos y los procedimientos. Así mismo las cosas halladas son consideradas como ocupación, siempre y cuando se refiera a tesoros, cosas inanimadas y alhajas.
Accesión Art. 659 C.C	Opera esta figura jurídica cuando el dueño de una cosa pasa a serlo de lo que ella produce o a su vez de lo que se junte a ella. Así se puede ser dueño de las cosas muebles cuando no es posible separar lo que se produjo, y también se puede ser dueño de cosas inmuebles cuando se produce el aluvión. Así se puede tener accesión a los frutos naturales
	y civiles; accesión al suelo por aluvión; accesión de una cosa mueble a otra; y, accesión de cosas muebles a inmuebles.

<p>Tradicición Art. 686 C.C</p>	<p>Es la entrega que realiza el titular del dominio hacia otra persona para así transferir el dominio. Aquí intervienen dos personas el tradente que es el titular del dominio de la cosa y el adquirente que es la persona que adquiere el dominio. El requisito para la validez de la tradición es que debe primar la voluntariedad y el consentimiento de los dos intervinientes, caso contrario, si no existe, la tradición no será válida. El título traslativo de dominio se conoce como permuta, donación, venta, entre otros. La tradición se puede dar en las cosas corporales muebles y sobre derechos constituidos en bienes raíces como herencias, sentencias ejecutoriadas, particiones entre otros.</p>
---------------------------------	---

<p>Sucesión por causa de muerte Art. 993 C.C</p>	<p>Que ocurre cuando el titular del dominio de las cosas fallece, por lo tanto, sus herederos son llamados a heredar los bienes muebles o inmuebles que haya tenido el difunto, de conformidad a las disposiciones establecidas en la ley. Esta sucesión se puede realizar a título universal (todos los bienes, derechos y obligaciones, se conoce como herencias) y a título singular (una o más especies ciertas, se conoce como legados). Cuando la sucesión se realiza mediante un testamento, esta es testamentaria, caso contrario es intestada. La apertura de la sucesión, se lo realiza al momento de la defunción</p>
	<p>de la persona y en el último domicilio del causante.</p>

<p>Prescripción Art. 2392 C.C</p>	<p>Es el modo de adquirir el dominio de un bien por haberlo poseído durante un tiempo con el ánimo de señor y dueño, se necesita que estos factores se hayan cumplido un tiempo de manera ininterrumpida. En caso de que se adquiriera la prescripción, la misma puede ser renunciada. Como requisitos para que opere la prescripción es que el tiempo de la posesión no sea interrumpida, que la posesión se efectúe con ánimo de propietario, que sea de buena fe, que se singularice el bien mueble o inmueble a prescribir. Existe dos tipos de prescripción que es la ordinaria (posesión regular no interrumpida, en el caso de bienes muebles 3 años e inmuebles 5 años) y extraordinaria (posesión regular no interrumpida, en el caso de bienes muebles e inmuebles es de 15 años).</p>
-----------------------------------	--

**Fuente:** Código Civil

**Autor:** Alex Geovanny Cuenca Rodríguez (2022)

## **2.2.2. Unidad II: Derecho comparado**

### **2.2.2.1. Antecedentes, concepto**

Los estudios jurídicos se han desarrollado a lo largo del tiempo, de manea principal, se lo ha realizado en el mundo occidental, según Nuria González (2006), el primer estudio comparativo se situó en la obra la Leyes de Platón, texto en el cual se puede encontrar el derecho aplicado en las ciudades griegas y la eficacia de cada una de ellas. Mientras que Aristóteles, también realizó un estudio comparado al analizar diversas Constituciones de 153 ciudades. Referente a derecho inglés, este nació de la comparación de los derechos de los reinos sajones.

Siendo estos los antecedentes del derecho comparado, empero, no fue hasta el siglo XIX y principios del siglo XX que se acuñó el término derecho comparado,

pues desde ahí existieron estudios sistemáticos en los que varios juristas consideraron pertinente analizar diversos ordenamientos jurídicos, y, sobre todo vieron la necesidad de analizar los diversos tratados internacionales que se promulgaron a la época y como estos pueden tener efectos jurídicos dentro de diversos países.

El derecho comparado es una disciplina dentro del derecho que permite un contraste entre dos o más ordenamientos jurídicos con la finalidad de observar cada uno de los parámetros que contienen, así como las semejanzas y diferencias, así es una metodología de análisis jurídico, que puede ser aplicado en cualquier área del derecho, es decir, en cualquier materia siempre con un enfoque central. El tratadista Robert Blacio infiere lo siguiente:

El derecho comparado tiene por objeto el análisis de una pluralidad de ordenamientos, no únicamente para estudiarlos por separado, sino para confrontarlos entre sí e inferir sus analogías. Esto no sólo resulta útil para las investigaciones históricas, filosóficas y de teoría general del derecho, sino que también contribuye a mejorar el conocimiento del derecho nacional y comprender con mayor claridad el derecho de los pueblos extranjeros, lo cual puede ayudar a mejorar las relaciones internacionales (Blacio, 2010, pág. 4).

De esto se desprende que el derecho comparado examina no solo una normativa sino varias normativas en particular, de forma minuciosa, con el objetivo de cotejarlas una contra otra, de esta manera, se puede conocer las diferencias y semejanzas existentes. Siendo algo muy útil y beneficioso pues se realiza una investigación a profundidad que sirve de fundamento para futuras indagaciones en el campo de estudio que se está analizando, y, permite conocer como es el derecho que se aplica en diversos países.

Mientras que el tratadista Milushka Rojas infiere que:

Es aquel proceso práctico utilizado para llevar adelante una comparación jurídica; no se trata de normas de uso obligatorio sino de recomendaciones para llevar

adelante una adecuada comparación jurídica, que permite la interpretación jurídica y sobre todo el progreso de la ciencia del derecho (Rojas, 2018, pág. 9).

Con esto se denota que el derecho comparado permite el entendimiento común respecto de un delimitado tema para que el receptor lo pueda entender de manera clara y concisa. Permitiendo contrastar instituciones o figuras jurídicas en aras de obtener nuevo conocimiento, así mismo se puede realizar una interpretación jurídica sobre una norma determinada para en lo posterior se coteje con otra normativa, en aras de evidenciar semejanzas o diferencias, u otros temas de interés del investigador. Finalmente, la autora Marta Morineau describe al derecho comparado como:

Esta rama va más allá de la mera obtención de información del derecho extranjero y su utilidad puede ser tanto teórica, como práctica. En el primer caso puede referirse a un estudio comparativo que ayude a un filósofo del derecho a elaborar teorías abstractas que, a su vez, apoyen al historiador en el conocimiento de los orígenes y desenvolvimiento de instituciones y conceptos jurídicos. Desde el punto de vista de la práctica, el derecho comparado aplicado puede referirse a reformas jurídicas, tanto como a la unificación de derechos distintos (Morineau, 2006, pág. 4).

Por lo que, se puede inferir que la autora expresa dos significados del derecho comparado, uno que permite conocer los antecedentes y evolución de las instituciones jurídicas así como su conceptualización, lo cual, es ideal para la comprensión minuciosa del tema de estudio y que no exista ninguna confusión. Y, el segundo argumento que presenta la autora, es que por medio del derecho comparado se puede unificar diversos criterios de ordenamientos que previamente han sido estudiados.

Entonces el derecho comparado se puede establecer que es una disciplina jurídica que permite producir conocimientos por medio de un contraste entre ordenamientos jurídicos, lo cual, se debe realizar con un trabajo arduo y procedimental para poder obtener resultados válidos. Siendo necesario que se



conozca los patrones de comportamiento de la sociedad en donde se va aplicar o trasladar una normativa de otro país.

#### **2.2.2.2. Qué, cómo y para qué se compara**

Dentro del derecho comparado, se avalúan 3 factores principales como son: qué, cómo y para qué se compara, referente a la primera interrogante qué comparamos se refiere al objeto de la comparación jurídica, el mismo que debe ser delimitado por el investigador o el docente, es decir, se debe tener clara cuál va hacer el tema de comparación. Para esto es necesario partir de lo que recomienda el autor Alessandro Somma que señala:

(...) reflexionar en términos generales sobre el objeto de su estudio, sobre la finalidad con qué lo afronta y sobre la correspondiente metodología. La atención hacia estos aspectos constituye, de hecho, una peculiaridad de la comparación jurídica que se ve puntualmente ratificada en los instrumentos didácticos destinados para su enseñanza y que en esto se distinguen de los empleados habitualmente en las materia que componen el conjunto de los conocimientos jurídicos básicos (Somma, 2015, pág. 12).

Cómo se compara, infiere, a los métodos que se aplican en la comparación jurídica que se inicia con una fase electiva del tema objeto de comparación, posterior se realiza la fase descriptiva en donde se examina cada uno de los sistemas jurídicos, fase identificativa en la cual se identifica las semejanzas y diferencias del objeto de comparación, y por último se desarrolla la fase conclusiva en la cuál se explica de manera racional cada una de las conclusiones a las que ha llegado el investigador.

Para qué se compara, es la última interrogante, lo cual se lo realiza para establecer conclusiones jurídicas, efectivizar el derecho, revisar jurisprudencia, evidenciar los diferentes sistemas jurídicos y tradiciones jurídicas, conocer los sistemas de familias, revisar la tradición jurídica y la mutilación jurídica que ha ocurrido.

### 2.2.2.3. Método de comparación

Efectivamente del derecho comparado es un método que se realiza en base a una necesidad de conocimiento tanto para un investigador o docente, que requiere del cumplimiento de cuatro presupuestos que corresponden a los siguientes: a) la noción de la comparación jurídica que no solo esa enlazada a los aspectos legales sino también al entorno cultural y lingüístico, es por esta razón, que es necesario que se tenga un conocimiento previo de diversos términos o instituciones jurídicas que se utilizan en el país de donde se va a comparar.

b) La noción del familias jurídicas que se refiere a los modelos jurídicos que son base de referencia, encontrando dos familias como son la tradición romano – canónico – germánica, y, la anglosajona. Así la primera corresponde a una tradición civilista vinculada al derecho romano justiniano y el segundo corresponde al “(...) derecho común inglés asentado en la casuística jurisprudencial, y es el origen de los modelos británico, australiano, neozelandés y estadounidense entre otros, y bajo la influencia mercantil y colonial británica (...)” (Morán, 2001, pág. 515).

c) Estabilidad del modelo parlamentario que se refiere a que se debe considerar el modelo parlamentario que posee el país de donde se pretende comparar en aras de verificar si es republicano, social o liberal.

d) Las técnicas aplicadas desde la macrocomparación a la microcomparación, entendiéndose a esto como:

La macrocomparación aborda el estudio de los sistemas jurídicos desde la globalidad, esto es desde la comparación entre dos o más sistemas jurídicos para ver sus genéricas analogías y diferencias, su método de análisis e investigación, y los procedimientos empleados para ello. En consecuencia, el macrocomparativista requiere de una capacidad sistemática que permita afrontar la comparación desde la estructura básica de un determinado sistema jurídico mediatizada por una concreta cultura y experiencia jurídica. A su vez la microcomparación se ocupa de cuestiones e instituciones

concretas en las que el Derecho comparado ofrezca soluciones puntuales a los problemas o conflictos jurídicos planteados, por lo que al microcomparativista se le exige una capacidad analítica y un conocimiento minucioso de los supuestos y las normas aplicables (Morán, 2001, pág. 506).

Con este antecedente se entiende a la macrocomparación como el estudio integral de los sistemas jurídicos, en el cual, se analiza de manera global todo el ordenamiento de cada país del que se está comparando, permitiendo entender las semejanzas y diferencias de cada uno de ellos. Mientras que la microcomparación es analizar una institución jurídica de manera puntual de cada ordenamiento que fue sujeto a comparación, de esta manera, se puede estudiar puntualmente el problema jurídico de análisis, y, consecuentemente emitir una solución acorde a las costumbres del país donde va a ser planteado.

Otro método de comparación es por medio de una guía con los siguientes pasos: a) selección de un sistema jurídico que se lo realiza por medio de una familia jurídica que fue descrito en líneas anteriores, de esta manera, se identifica los elementos fundamentales de un ordenamiento jurídico y de las normas que será interpretadas y analizadas en lo posterior; b) determinar el sujeto – materia de comparación que refiere al tema a comparar, siendo necesario que “(...) antes de tomar esta decisión debe decidirse qué va a compararse. Y para ello, deben formularse dos preguntas: “¿Qué sistemas jurídicos y temas deben ser seleccionados para un estudio comparado o de investigación? y ¿cómo esos sistemas y temas son seleccionados?” (Mancera, 2008, pág. 227), una vez que se tenga resuelta estas preguntas, se puede proseguir con el tercer paso.

c) Delimitar el nivel de comparación que corresponde al nivel de macrocomparación y microcomparación, que de igual forma han sido descritos en líneas anteriores, lo recomendable en estos casos, es que cuando el investigador desea realizar una investigación amplia y de alto rango, pues de aplique la macrocomparación, caso contrario, si el investigador desea centrarse en un tema en específico que es pequeño se debe realizar una microcomparación, con la finalidad de que se pueda obtener mejores resultados.

d) Identificar similitudes y diferencias de los ordenamientos que han sido comparados mediante una descripción clara y explicativa de los mismos; y, e) realizar la prueba de funcionalidad que refiere a la determinar la viabilidad y funcionalidad del elemento extranjero que se pretende incorporar en el sistema, se recomienda que se formule dos preguntas: “primera, si ha resultado satisfactoria en su país de origen y, segunda, si funcionará en el país donde se propone su implantación” (Mancera, 2008, pág. 230). Siendo las preguntas importantes para determinar la norma comparada.

#### **2.2.2.4. Derecho comparado como método de solución a los problemas jurídicos**

Por medio del derecho comparado se puede obtener solución a diversas controversias jurídicas que se presentan en la sociedad, pues hay que recordar que la interacción de las personas puede ocasionar una serie de problemáticas que requieren de una justa solución, la misma que en ocasiones no se encuentra presente en la normativa nacional siendo necesario que se aplique las fuentes del derecho como lo remitirse a cuerpos legales internacionales que contengan un solución a este tipo de problemas.

Claro esta que esto requiere de un análisis profundo, motivación y sana crítica del operador de justicia al momento de aplicar el método del derecho comparado en la resolución de problemas jurídicos, siendo necesario que se cumpla con la recomendación que infiere el autor Adrián Mancera que indica:

Cuando se hace referencia a la comparación, generalmente, pensamos en cotejar e identificar las semejanzas y diferencias entre dos sujetos diferentes y así llegar a una conclusión, pero esto no es tan simple. Equipar las similitudes y diferencias es uno de los pasos en la comparación, pero no el único. Deben exigir una serie de precauciones que abandonen al derecho y al proceso de comparación como son las cuestiones socioculturales, la interpretación del derecho, las barreras lingüísticas, entre otros (Mancera, 2008, pág. 214).

Después de esto es menester comprender el alcance de los problemas jurídicos y si los mismos pueden ser aplicados en el contexto nacional, recordando los factores de los que se habló de las lingüísticas y el contexto cultural del país del que se va a utilizar el derecho comparado, de esta manera, se podrá encontrar soluciones acordes.

#### **2.2.2.5. Trasplantes jurídicos**

Se entiende por trasplantes jurídicos al implante de modelos jurídicos que funcionan mejor en un país para situarlos en otro, es decir, se toma de referencia un modelo que goza de variedad de beneficios y resultados efectivos para lo que fue creado. De esta manera se realiza un intercambio de conocimientos jurídicos que permiten la transformación de los ordenamientos locales, así como de las prácticas sociales. Christian Backenkohler describe lo siguiente:

El trasplante jurídico es una metáfora del derecho comparado creada para señalar el traspaso normativo que se produce entre diferentes ordenamientos jurídicos. En un primer momento, el trasplante jurídico sirvió para demostrar que, desde hace tiempo, el traspaso normativo fue un mecanismo frecuentemente utilizado para crear nuevos sistemas jurídicos o para la adaptación o renovación de muchos de ellos. Pero, con el tiempo, se ha ido configurando como un concepto que, aparte de describir el traslado de una norma de un sistema jurídico a otro, trata también de explicar las posibles consecuencias que puede sufrir el ordenamiento jurídico receptor. En la actualidad, el trasplante jurídico está sirviendo para explicar la transferencia normativa entre diferentes ordenamientos jurídicos en el contexto de la globalización y también como indicador de la existencia de un pluralismo jurídico en el espacio jurídico actual (Backenkohler, 2019, pág. 262).

De esta manera los trasplantes jurídicos son desplazamientos de modelos de ordenamientos hacia otro sistema jurídico con el objetivo de satisfacer necesidades dentro del contexto social, pero, también existe una nueva visión en la que los trasplantes jurídicos permiten determinar si la adaptación de estos es viable o es un

rechazo total para el ordenamiento que lo va aplicar, aspectos principales que se aplican dentro del derecho comparado. Para el autor Urbano Sonzini, los trasplantes jurídicos constituyen:

(...) es usualmente definida por los investigadores, en términos generales, como el proceso mediante el cual leyes, reglas e instituciones jurídicas originadas y desarrolladas en el marco de un determinado sistema legal son luego adoptadas e implementadas en otro distinto, ya sea de manera voluntaria o por imposición externa. Estos procesos pueden darse de múltiples maneras y pueden diferir grandemente entre sí en cuanto a su materia y su extensión (Sonzini, 2017, pág. 51).

Es decir, los trasplantes jurídicos es la incorporación de ciertas instituciones jurídicas de un ordenamiento jurídico a otro, lo cual, permite un avance jurídico pues se trata de resolver problemas que suscitan en la sociedad, siendo un trabajo importante que merece de un estudio adecuado, para verificar la compatibilidad con el ordenamiento jurídico en donde se pretende aplicar. Así es necesario que se coteje cuáles son los comportamientos sociales y que estos se adecúen al trasplante de las normas jurídicas.

También se puede establecer que los trasplantes jurídicos permiten lograr fines determinados y el cumplimiento de diversas funciones amplias, siendo estos trasplantes eficientes porque se recolectan conocimientos jurídicos dentro de un mercado de ideas jurídicas que ya han sido aprobadas y gozan de validez en diversos ordenamientos jurídicos, facilitando el proceso de transformación social ante la existencia de problemas comunes.

Por lo tanto, es una transferencia de conocimiento jurídico entre diversos ordenamientos jurídicos, sobre todo cuando existen países modernos que aplican estas leyes y han sido eficaces, da a notar la efectividad del fin de la norma impuesta en el Estado, por lo que, es fiable su aplicación en otro, siempre y cuando tenga un enlace cultural similar para que no haya contradicciones.

Dentro de los trasplantes jurídicos se estudia a aquellos países que son receptores del derecho y como estos pueden adoptar diversas figuras, instituciones o creaciones jurídicas de los lugares que son los creadores de derecho. Sin embargo, cuando se hace esta importación de figuras jurídicas se tiene la sensación que el territorio nacional no tendrá la misma situación exitosa que el lugar de origen.

### **2.2.3. Unidad III: Acción de construir en terreno ajeno**

#### **2.2.3.1. Legislación de Ecuador**

Referente a la acción por construir en terreno ajeno, es menester indicar que en el Ecuador, la norma que regula este accionar está dispuesta en el Art. 685 del Código Civil que expresa:

Art. 685.- El dueño del terreno en que otra persona, sin su conocimiento, hubiere edificado, plantado o sembrado, tendrá el derecho de hacer suyo el edificio, plantación o sementera, mediante las indemnizaciones prescritas a favor de los poseedores de buena o mala fe en el Título de la reivindicación, o de obligar al que edificó o plantó, a pagarle el justo precio del terreno, con los intereses legales por todo el tiempo que lo haya tenido en su poder, y al que sembró a pagarle la renta y a indemnizarle los perjuicios.

Si se ha edificado, plantado o sembrado a ciencia y paciencia del dueño del terreno, quedará este obligado, para recobrarlo, a pagar el valor del edificio, plantación o sementera. (Corporación de Estudios y Publicaciones, 2021, págs. 105-106).

Con esto se desprenden ciertas reglas al momento de construir en un terreno ajeno, lo cual, primero que cuando el propietario del suelo tiene el conocimiento, él debe pagar el valor de la edificación al constructor, segundo, cuando la construcción se la realizó en ausencia del dueño, se puede optar por el mismo mecanismo, que el constructor pague al dueño del suelo el valor de ese bien inmueble. El tercer parámetro es la posibilidad que el propietario del suelo obligue al constructor a que adquiera el terreno en que construyó.

Siendo estas las únicas reglas que se aplican en caso de que se edifique en terreno ajeno, lamentablemente no se describen las reglas de procedimiento, es decir, de cómo se puede solucionar este tipo de controversias en caso de que se suscite esta problemática, por lo que, la mayoría lo acciona a través del procedimiento ordinario bajo los preceptos descritos en el Código Orgánico General de Procesos.

### **2.2.3.2. Legislación de Colombia**

Concerniente a la acción por construir en terreno ajeno, es menester indicar que en Colombia, la norma que regula este accionar está dispuesta en el Art. 739 del Código Civil Colombiano que señala

ART. 739.—El dueño del terreno en que otra persona, sin su conocimiento, hubiere edificado, plantado o sembrado, tendrá derecho de hacer suyo el edificio, plantación o sementera, mediante las indemnizaciones prescritas a favor de los poseedores de buena o mala fe en el título De la reivindicación, o de obligar al que edificó o plantó a pagarle el justo precio del terreno con los intereses legales por todo el tiempo que lo haya tenido en su poder, y al que sembró a pagarle la renta y a indemnizarle los perjuicios.

Si se ha edificado, plantado o sembrado a ciencia y paciencia del dueño del terreno, será éste obligado, para recobrarlo, a pagar el valor del edificio, plantación o sementera (2000, pág. 195).

Con esto se plantean las siguientes reglas en caso de desconocimiento del dueño, el tiene derecho a ser propietario del mismo después de cancelar los valores correspondientes al constructor. Segundo, puede obligar al que edificó en su terreno a cancelarle el justo precio por el terreno y la indemnización de los perjuicios que se hayan generado. Y si, tuvo conocimiento el dueño del terreno sobre la construcción el tiene la obligación de cancelar los valores por la edificación al constructor.



### 2.2.3.3. Legislación de Chile

Relativo a la acción por construir en terreno ajeno, es menester indicar que en Chile, la norma que regula este accionar está dispuesta en el Art. 669 del Código Civil Colombiano que expresa:

Art. 669. El dueño del terreno en que otra persona, sin su conocimiento, hubiere edificado, plantado o sembrado, tendrá el derecho de hacer suyo el edificio, plantación o sementera, mediante las indemnizaciones prescritas a favor de los poseedores de buena o mala fe en el título De la reivindicación, o de obligar al que edificó o plantó a pagarle el justo precio del terreno con los intereses legales por todo el tiempo que lo haya tenido en su poder, y al que sembró a pagarle la renta y a indemnizarle los perjuicios

Si se ha edificado, plantado o sembrado a ciencia y paciencia del dueño del terreno, será este obligado, para recobrarlo, a pagar el valor del edificio, plantación o sementera (Congreso Nacional de Chile, 2000, pág. 73)

De esto se desprende las siguientes reglas al momento de construir en un terreno ajeno, lo cual, primero que cuando el propietario del suelo tiene el conocimiento, debe pagar el valor de la edificación al constructor; segundo, cuando la construcción se la realizó en ausencia del dueño, el constructor debe pagar al dueño del suelo el valor de ese bien inmueble, y, el tercer parámetro es la posibilidad que el propietario del suelo obligue al constructor a que adquiera el terreno en que construyó según lo determinado por la ley.

### 2.2.3.4. Análisis en el Derecho comparado

Tabla No. 2

*Derecho comparado*

Semejanzas	Diferencias
La propiedad es situada como un derecho constitucional y goza de protección legal.	La fuente principal del Código Civil de Ecuador y de Colombia fue el Código Chileno.

<p>En todas las legislaciones, la construcción en terreno ajeno se</p>	
<p>regula por medio del Código Civil de cada nación.</p>	
<p>De manera integral, todos los articulados son textualmente iguales en su descripción legal.</p>	
<p>Este tipo de problemática se encuentra descrita dentro del párrafo denominado “la accesión de las cosas muebles a inmuebles”, por lo que se sitúa dentro de la accesión como modo de adquirir el dominio.</p>	
<p>Ningún articulado describe cuál es el procedimiento que se debe seguir en caso de que suscite este tipo de problemáticas, por lo tanto, se debe aplicar el procedimiento ordinario para su tramitación.</p>	
<p>Cuando el propietario del suelo tiene el conocimiento de la construcción, debe pagar el valor total de la edificación al constructor.</p>	
<p>Cuando el propietario del suelo no tuvo conocimiento, el constructor debe pagar al dueño del suelo el valor del bien inmueble, porque lo utilizó sin autorización.</p>	

Existe la posibilidad de que el propietario del suelo obligue al constructor a que adquiera el terreno en que construyó.	
--	--

**Fuente:** Investigación propia **Autor:** Alex Geovanny Cuenca Rodríguez (2022)

### **2.2.3.5. Derechos del constructor y propietario**

#### **Derecho a la propiedad**

El derecho a la propiedad es uno de los derechos fundamentales del ser humano que cumpla un a función social, que tiene una relación, por una parte a la organización económica y a la pertenencia de los bienes muebles e inmuebles de los habitantes del Ecuador. Así se permite económicamente el acceso a los bienes, a la riqueza y el desarrollo de los habitantes, tal como lo establece el Art. 275 de la Constitución de la República del Ecuador:

El régimen de desarrollo es el conjunto organizado, sostenible y dinámico de los sistemas económicos, políticos, socio-culturales y ambientales, que garantizan la realización del buen vivir, del sumak kawsay.

El Estado planificará el desarrollo del país para garantizar el ejercicio de los derechos, la consecución de los objetivos del régimen de desarrollo y los principios consagrados en la Constitución. La planificación propiciará la equidad social y territorial, promoverá la concertación, y será participativa, descentralizada, desconcentrada y transparente.

El buen vivir requerirá que las personas, comunidades, pueblos y nacionalidades gocen efectivamente de sus derechos, y ejerzan responsabilidades en el marco de la interculturalidad, del respeto a sus diversidades, y de la convivencia armónica con la naturaleza (2021, págs. 197-198).

En concordancia con lo citado, en el ámbito constitucional se sitúa al derecho a la propiedad dentro del catálogo de los derechos de libertad, descrito en

el Art. 66 numeral 26 de la Constitución de la República del Ecuador de la siguiente manera:

Art. 66.- Se reconoce y garantizará a las personas: (...) 26. El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas (2021, pág. 57).

Con esto el derecho a la propiedad goza de una protección de carácter constitucional desde un plan individual para la protección de los bienes y en el ámbito económico permite una organización del patrimonio y riqueza de cada una de las personas que ha trabajado para su obtención permitiendo de esta manera el desarrollo de un a vida digna del propietario y de su familia.

### **Derecho a la vivienda**

Se reconoce el precepto a que toda persona tiene derecho a una vivienda, es decir, un lugar donde habitar con condiciones que permitan su buen vivir y el de su familia, para vivir en condiciones adecuadas, con servicios básicos, en un sitio seguro y sin el temor de ser desalojados de manera forzosa ante algún tipo de problema, permitiendo el desarrollo de la paz, seguridad y dignidad. Lo cual tiene relación con lo establecido en la “Observación general N° 4 del Comité (1991) sobre el derecho a una vivienda adecuada y en la Observación general N° 7 (1997) sobre desalojos forzosos” (Organización de las Naciones Unidas, 2010, pág. 1), que señala:

El derecho a una vivienda adecuada abarca libertades. Estas libertades incluyen en particular:

La protección contra el desalojo forzoso y la destrucción y demolición arbitrarias del hogar;

El derecho de ser libre de injerencias arbitrarias en el hogar, la privacidad y la familia; y El derecho de elegir la residencia y determinar dónde vivir y el

derecho a la libertad de circulación (Organización de las Naciones Unidas, 2010, pág. 9).

En el ámbito constitucional se sitúa al derecho a la vivienda dentro del catálogo de los derechos de libertad descrito en el Art. 66 numeral 27 de la Constitución de la República del Ecuador de la siguiente manera: “Art. 66.- Se reconoce y garantizará a las personas: (...) 27. El derecho a vivir en un ambiente sano, ecológicamente equilibrado, libre de contaminación y en armonía con la naturaleza” (2021, pág. 57), en concordancia con lo establecido en el Art. 30 ibidem que señala: “las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica” (2021, págs. 20-21).

Consecuentemente el derecho a la vivienda debe ser primado por parte del Estado ecuatoriano como garante, no solo como un sitio físico, sino también que cuente con elementos fundamentales como son contra con la seguridad de la tenencia de la vivienda, disponibilidad de servicios básicos, acceso al costo de la vivienda, que brinde protección a la vivienda, que la ubicación de la vivienda se encuentre en territorios no vulnerables, zonas seguras y no contaminadas permitiendo su desarrollo.

### **Derecho al patrimonio**

El derecho al patrimonio es examinado desde un punto de vista económico, es decir, que es cuantificable y apreciable en especie de dinero, también, permitiendo su compra y venta, pues el patrimonio es transmisible por la propiedad que se tiene implícita, generando a su vez, un conjunto de derechos, pero también de obligaciones.

Para Javier Sánchez Galán el patrimonio “es el conjunto de bienes, derechos y obligaciones con los que una persona, grupo de personas o empresa cuenta y los cuales emplea para lograr sus objetivos. En ese sentido, se pueden entender como sus recursos y el uso que se les da a estos” (Sánchez, 2016, pág. 1). Mientras que el Equipo editorial Etecé de Argentina describe lo siguiente:

El patrimonio es un legado, una herencia, algo que recibimos del pasado o que forma parte de un acervo valioso y digno de preservarse. Sin embargo, este término puede tener significados muy distintos dependiendo del área del saber desde donde lo contemplemos.

Por ejemplo, el patrimonio en sentido jurídico es la totalidad de los activos y pasivos de una persona natural o jurídica, es decir, todas aquellas relaciones jurídicas (...) que tienen una utilidad económica y por ello son susceptibles de estimación pecunaria. Esto último significa que pueden ser traducidos a un monto en dinero (Equipo editorial Etecé, 2022, págs. 1-2).

Es decir, el patrimonio es un acervo que tiene una persona que es de carácter valioso y que prevalece en el tiempo, a menos, que el titular lo transfiera en las formas que determina la ley. De esta manera, el patrimonio “ vendría a ser la noción tradicional, en la que se abarcan los bienes, derechos, pasivos y activos de una persona natural o jurídica” (Equipo editorial Etecé, 2022, pág. 13). Tendiendo como principio su intangibilidad, es decir, que otras personas ajenas a su propiedad no pueden tocarlo pues se garantiza su titularidad.

En el ámbito constitucional se sitúa al derecho a la vivienda dentro del catálogo de los derechos de libertad descrito en el Art. 66 numeral 15 de la Constitución de la República del Ecuador de la siguiente manera: “Art. 66.- Se reconoce y garantizará a las personas: (...) 15. El derecho a desarrollar actividades económicas, en forma individual o colectiva, conforme a los principios de solidaridad, responsabilidad social y ambiental” (2021, pág. 55).

### **Derecho a la igualdad**

La igualdad es una base del todo Estado de derecho en el que brinda protección especial para cada uno de sus habitantes sin ningún tipo de discriminación, es así que los Estados deben promulgar leyes que favorezcan a todos y que permitan la defensa y el pleno desarrollo de los derechos constitucionales. Así Norberto Bobbio infiere que:

(...) todas las personas tenemos iguales libertades, pues todas gozamos de las libertades fundamentales que nos permiten el desarrollo de nuestra personalidad. Lo mismo se puede afirmar respecto a la dignidad: todos somos iguales en dignidad, pues esta emana de la cualidad de humano de cada individuo y, por tanto, no hay dignidades humanas superiores a otras (Bobbio, 2006, pág. 10).

Es decir, el derecho a la igualdad es concebido como uno de los derechos principales del conjunto de derechos sociales, que permite ejercer la libertad en igualdad de condiciones que los demás habitantes, teniendo las mismas condiciones, así como oportunidades, trato justo por tener la condición de ser humano y disfrute pleno de cada uno de sus derechos. Permitiendo garantizar el bien común pues, “el fin del Estado ecuatoriano, descrito en la Constitución de la República, es garantizar a todas las personas habitantes, sin discriminación alguna, una vida digna y el efectivo goce de sus derechos” (Defensoría del Pueblo, 2019).

En el ámbito constitucional se sitúa al derecho a la vivienda dentro del catálogo de los derechos de libertad descrito en el Art. 66 numeral 4 de la Constitución de la República del Ecuador de la siguiente manera: “Art. 66.- Se reconoce y garantizará a las personas: (...) 4. Derecho a la igualdad formal, igualdad material y no discriminación” (2021, pág. 53), en concordancia con lo establecido en el Art. 11 numeral 2 ibidem que describe:

Art. 11.- El ejercicio de los derechos se regirá por los siguientes principios:  
2. Todas las personas son iguales y gozarán de los mismos derechos, deberes y oportunidades.

Nadie podrá ser discriminado por razones de etnia, lugar de nacimiento, edad, sexo, identidad de género, identidad cultural, estado civil, idioma, religión, ideología, filiación política, pasado judicial, condición socioeconómica, condición migratoria, orientación sexual, estado de salud, portar VIH, discapacidad, diferencia física; ni por cualquier otra distinción, personal o colectiva, temporal o permanente, que tenga por objeto o

resultado menoscabar o anular el reconocimiento, goce o ejercicio de los derechos. La ley sancionará toda forma de discriminación.

El Estado adoptará medidas de acción afirmativa que promuevan la igualdad real en favor de los titulares de derechos que se encuentren en situación de desigualdad (2021, págs. 8-9).

### **2.3. Hipótesis**

Las normas que regulan la acción de edificar en terreno ajeno, en Ecuador, Colombia y Chile garantizan los derechos del constructor y propietario del suelo.



## CAPÍTULO III

### METODOLOGÍA

#### 3.1.1. Unidad de análisis

**Objeto de estudio:** Estudio comparativo de las normas que regulan la acción de edificar en terreno ajeno, en Ecuador, Colombia y Chile y los derechos del constructor y propietario del suelo.

**Campo de investigación:** La presente investigación se desarrolló en la ciudad de Riobamba, en las instalaciones de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba y en la Universidad Nacional de Chimborazo.

**Población de referencia:** La población a quien se aplicó la muestra para efectos de obtener información estuvo conformada por los Jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba y Docentes de la Universidad Nacional de Chimborazo con especialidad en Derecho Civil.

#### 3.1.2. Métodos

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

**Método de comparación jurídica:** permitió estudiar las semejanzas y diferencias del objeto de la investigación en los diferentes sistemas normativos principalmente de los países de América y Europa.

**Método jurídico-doctrinal:** permitió analizar las posiciones legales sobre el tema objeto de investigación para arribar a conclusiones científicamente válidas.

**Método jurídico-analítico:** facilitó la correcta comprensión del alcance y sentido de las normas jurídicas sobre el tema a investigarse y su estudio en función del contexto político, económico y social y en el que se expidieron.

**Método inductivo:** permitió ejecutar el proyecto investigativo a partir de la práctica del pensamiento o razonamiento inductivo, caracterizado por ser ampliativo, esto, a partir de una evidencia singular, que sugiere la posibilidad de una conclusión universal.

### **3.1.3. Enfoque de investigación**

En el trabajo investigativo, por ser una rama de la Ciencias Sociales, se aplicó un enfoque cualitativo, porque se realizó un estudio jurídico, doctrinario y crítico del problema a investigarse, siguiendo un proceso metodológico.

### **3.1.4. Tipos de investigación**

En base a los objetivos planteados en el trabajo de investigación los mismos que se pretenden alcanzar, el tipo de investigación fue:

**Bibliográfica:** Con el análisis de libros, artículos científicos, códigos, leyes, reglamentos y demás material bibliográfico nos permitió el desarrollo de los aspectos teóricos descritos dentro de la presente investigación.

**Exploratoria:** Debido a que el problema no ha sido muy investigado, por lo tanto, requirió un estudio central de la problemática planteada.

## **3.2. Diseño de la investigación**

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

### 3.3. Población y muestra

#### 3.3.1. Población

Tabla No. 3

*Población*

<b>Población</b>	<b>Número</b>
Jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba	10
Docentes de la UNACH en Derecho Civil	5
<b>Total</b>	<b>15</b>

**Fuente:** Investigación propia

**Autor:** Alex Geovanny Cuenca Rodríguez (2022)

#### 3.3.2. Muestra

En el presente trabajo, por cuanto, la población no sobrepasa los 100 involucrados, no fue necesario la aplicación de ninguna fórmula para el muestreo.

### 3.4. Técnicas e instrumentos de investigación

**Técnica:** Se recolectó datos e información a través de la encuesta que se aplicó a Jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba y Docentes de la UNACH con especialización en Derecho Civil.

**Instrumento:** Para el desarrollo del trabajo de investigación se aplicó la guía de encuesta.

#### 3.4.1. Técnicas para el tratamiento de la información

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

## CAPÍTULO IV

### RESULTADOS Y DISCUSIÓN

#### 4.1. Resultados

**ENCUESTA DIRIGIDA A:** Jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba y Docentes de la UNACH con especialización en Derecho Civil.

**PREGUNTA NO. 1.** ¿Conoce usted cuáles son las consecuencias para el constructor al edificar en un terreno ajeno?

**Tabla No. 4**  
*Pregunta No. 1*

<b>OPCIÓN</b>	<b>FRECUENCIA</b>	<b>PORCENTAJE</b>
Si	15	100%
No	0	0%
<b>TOTAL</b>	<b>15</b>	<b>100%</b>

**FUENTE:** Jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba y Docentes de la UNACH con especialización en Derecho Civil.

**AUTOR:** Alex Geovanny Cuenca Rodríguez (2022)

## INTERPRETACIÓN

De los quince encuestados, quince han señalado que sí, lo que implica el 100%; mientras que, cero de los encuestados han señalado que no, lo que implica el 0% de los encuestados.

### **PREGUNTA NO. 2. ¿Conoce usted cuáles son las consecuencias para el propietario del terreno en donde un ajeno edificó?**

**Tabla No. 5**  
*Pregunta No. 2*

<b>OPCIÓN</b>	<b>FRECUENCIA</b>	<b>PORCENTAJE</b>
Si	14	93%
No	1	7%
<b>TOTAL</b>	<b>15</b>	<b>100%</b>

**FUENTE:** Jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba y Docentes de la UNACH con especialización en Derecho Civil.

**AUTOR:** Alex Geovanny Cuenca Rodríguez (2022)

## INTERPRETACIÓN

De los quince, catorce han señalado que sí, lo que implica el 93%; mientras que, uno de los encuestados ha señalado que no, lo que implica el 7% de los encuestados.

### **PREGUNTA NO. 3. ¿Qué acciones legales puede presentar el constructor que edificó en un terreno ajeno?**

**Tabla No. 6**  
*Pregunta No. 3*

<b>OPCIÓN</b>	<b>FRECUENCIA</b>	<b>PORCENTAJE</b>
Prescripción	7	46%
Posesión	3	20%

Acciones posesorias	3	20%
Reivindicación	1	7%
Otras	1	7%
<b>TOTAL</b>	<b>15</b>	<b>100%</b>

**FUENTE:** Jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba y Docentes de la UNACH con especialización en Derecho Civil.

**AUTOR:** Alex Geovanny Cuenca Rodríguez (2022)

### INTERPRETACIÓN

De los quince encuestados, siete han señalado que prescripción, lo que implica el 46%; tres de los encuestados han señalado que posesión, lo que implica el 20% de los encuestados; tres de los encuestados han señalado que acciones posesorias, lo que implica el 20% de los encuestados; uno de los encuestados ha señalado que reivindicación, lo que implica el 1% de los encuestados; mientras que uno de los encuestados ha señalado que otras, lo que implica el 7% de los encuestados.

#### **PREGUNTA NO. 4. ¿Qué acciones legales puede presentar el propietario del terreno en donde un ajeno edificó?**

**Tabla No. 7**

*Pregunta No. 4*

<b>OPCIÓN</b>	<b>FRECUENCIA</b>	<b>PORCENTAJE</b>
Prescripción	0	0%
Posesión	1	6%
Acciones posesorias	1	7%
Reivindicación	12	80%
Otras	1	7%
<b>TOTAL</b>	<b>15</b>	<b>100%</b>

**FUENTE:** Jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba y Docentes de la UNACH con especialización en Derecho Civil.

**AUTOR:** Alex Geovanny Cuenca Rodríguez (2022)

## INTERPRETACIÓN

De los quince encuestados, cero han señalado que prescripción, lo que implica el 0%; uno de los encuestados ha señalado que posesión, lo que implica el 6% de los encuestados; uno de los encuestados ha señalado que acciones posesorias, lo que implica el 7% de los encuestados; 12 de los encuestados han señalado que reivindicación, lo que implica el 80% de los encuestados; mientras que uno de los encuestados ha señalado que otras, lo que implica el 7% de los encuestados.

**PREGUNTA NO. 5. ¿Considera usted que la legislación nacional garantiza los derechos del constructor que edificó en un terreno ajeno ?**

**Tabla No. 8**  
*Pregunta No. 5*

OPCIÓN	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Si	3	17%
No	12	83%
<b>TOTAL</b>	<b>15</b>	<b>100%</b>

**FUENTE:** Jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba y Docentes de la UNACH con especialización en Derecho Civil.

**AUTOR:** Alex Geovanny Cuenca Rodríguez (2022)

## INTERPRETACIÓN

De los quince encuestados, tres han señalado que sí, lo que implica el 17%; mientras que, doce de los encuestados han señalado que no, lo que implica el 83% de los encuestados.

**PREGUNTA NO. 6. ¿Considera usted que la legislación nacional garantiza los derechos del propietario del terreno en donde un ajeno edificó?**

**Tabla No. 9**  
*Pregunta No. 6*

OPCIÓN	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Si	7	47%

No	8	53%
<b>TOTAL</b>	<b>15</b>	<b>100%</b>

**FUENTE:** Jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba y Docentes de la UNACH con especialización en Derecho Civil.

**AUTOR:** Alex Geovanny Cuenca Rodríguez (2022)

## INTERPRETACIÓN

De los quince encuestados, siete han señalado que sí, lo que implica el 47%; mientras que, ocho de los encuestados han señalado que no, lo que implica el 53% de los encuestados.

### 4.2.1. Discusión de resultados

Ante la interrogante conoce usted cuáles son las consecuencias para el constructor al edificar en un terreno ajeno, toda la población involucrada conoce con claridad cuáles son las consecuencias legales para el constructor las mismas que se encuentran en el Código Civil en concordancia con la Constitución de la República del Ecuador y el Código Orgánico General de Procesos, siendo el caso, las consecuencias serían que existe la posibilidad de que el propietario del suelo obligue al constructor a que adquiera el terreno en que construyó, y, cuando el propietario del suelo no tuvo conocimiento, el constructor debe pagar al dueño del suelo el valor del bien inmueble, porque lo utilizó sin autorización.

En lo referente a la pregunta conoce usted cuáles son las consecuencias para el propietario del terreno en donde un ajeno edificó, la gran mayoría ha indicado que si conoce las consecuencias legales las mismas que se enmarcan en el ordenamiento jurídico, pero, de manera principal las descritas en el Código Civil y solo una mínima mayoría infiere que desconoce cuales son las consecuencias legales, en el caso, en concreto las consecuencias serían si el propietario del suelo tiene el conocimiento de la construcción, debe pagar el valor total de la edificación al constructor, empero, en caso de desconocimiento, debe accionar las vías legales correspondientes.



De todos los encuestados, ante la interrogante qué acciones legales puede presentar el constructor que edificó en un terreno ajeno, toda la población está consciente que se puede accionar diferentes procesos judiciales como la prescripción, posesión, acciones posesorias y reivindicación, cada una debe ser planteada dependiendo los antecedentes del caso, por ejemplo, la prescripción extraordinaria de dominio se acciona en aras de adquirir la propiedad una vez que hayan transcurrido los 15 años que establece la ley.

Referente a la pregunta la interrogante qué acciones legales puede presentar el propietario que edificó en un terreno ajeno, toda la población está consciente que se puede accionar diferentes procesos judiciales como la posesión, acciones posesorias y reivindicación, de igual manera, cada causa se presenta dependiendo de los hechos, por ejemplo, en el caso de una reivindicación se la presenta con la finalidad de que el propietario retome su terreno que arbitrariamente ha sido usurpado por el constructor.

De todos los encuestados, ante la interrogante considera usted que la legislación nacional garantiza los derechos del constructor que edificó en un terreno ajeno, la gran mayoría describe que no se garantiza los derechos del constructor debido a que la legislación no es muy clara al momento de describir cómo se garantiza cada uno de sus derechos constitucionales, por lo tanto, es necesario que esta problemática sea solucionada.

Finalmente, la última pregunta que infiere que considera usted que la legislación nacional garantiza los derechos del propietario del terreno en donde un ajeno edificó, existe una coincidencia en los comentarios, debido a que la mitad de la población infiere que si existe protección de estos derechos constitucionales, mientras que la otra mitad, señala que no se garantizan los derechos del propietario del terreno ajeno, por lo que, la pregunta goza de criterios divididos en relación a los derechos.

### 4.3.Comprobación de Hipótesis

Guía de entrevistas aplicada a Jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba y Docentes de la UNACH con especialización en Derecho Civil.

**Tabla No. 10**  
*Comprobación de hipótesis*

NO.	PREGUNTA	INDICADOR	
		SI	NO
1	¿Conoce usted cuáles son las consecuencias para el constructor al edificar en un terreno ajeno?	100%	0%
2	¿Conoce usted cuáles son las consecuencias para el propietario del terreno en donde un ajeno edificó?	93%	7%
3	¿Qué acciones legales puede presentar el constructor que edificó en un terreno ajeno?	100%	0%
4	¿Qué acciones legales puede presentar el propietario del terreno en donde un ajeno edificó?	100%	0%
5	¿Considera usted que la legislación nacional garantiza los derechos del constructor que edificó en un terreno ajeno ?	17%	83%
6	¿Considera usted que la legislación nacional garantiza los derechos del propietario del terreno en donde un ajeno edificó?	47%	53%
<b>TOTAL</b>		<b>457</b>	<b>143</b>
<b>INCIDENCIA DE LA VI/VD</b>		<b>76,17%</b>	<b>23,83%</b>

**FUENTE:** Jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba y Docentes de la UNACH con especialización en Derecho Civil.

**AUTOR:** Alex Geovanny Cuenca Rodríguez (2022)

Del sumatorio total de los resultados de la investigación, se determina que existe una influencia del 76,17% de la variable independiente, sobre el 23,83% de la variable dependiente, por lo que, la hipótesis planteada SI INCIDE.

## CONCLUSIONES

- La propiedad es un derecho constitucional que se encuentra garantizado en diferentes ordenamientos jurídicos tanto nacionales como internacionales, el mismo que permite que el titular tenga el dominio efectivo del bien sea mueble o inmueble, claro está, respetando los límites determinados en la ley. Así las formas de adquirir el dominio de las cosas dispuestas en el Código Civil Ecuatoriano son la ocupación, accesión, tradición, sucesión por causa de muerte y la prescripción.
- El derecho comparado es un método que permite cotejar dos o más ordenamientos jurídicos para determinar semejanzas y diferencias que pueden existir en los diferentes cuerpos normativos, para lo cual es necesario que se tenga claro el objeto de comparación jurídica, que se tenga un método adecuado para su consecución a través de la fase descriptiva, identificativa y la conclusiva, con lo cual, se puede obtener mejores resultados al momento de la utilización del derecho comparado en diferentes investigaciones.
- En los tres ordenamientos jurídicos analizados como lo es Ecuador, Colombia y Chile, sobre las reglas aplicables a la edificación en terreno ajeno, se puede determinar que tienen los mismos parámetros como lo son que cuando el propietario del suelo tiene el conocimiento, debe pagar el valor de la edificación al constructor; caso contrario, cuando el propietario del suelo no tuvo conocimiento, el constructor debe pagar al dueño del suelo el valor del bien inmueble; y, existe la posibilidad de que el propietario del suelo obligue al constructor a que adquiera el terreno en que construyó.

## RECOMENDACIONES

- Se recomienda que el Consejo de la Judicatura implemente una serie de charlas dirigidas a la ciudadanía en general en aras de que conozcan como el Estado ecuatoriano protege el derecho a la propiedad, también de que comprendan los límites que se tiene al momento del dominio de sus bienes y sobre todo cuales son las formas que establece la ley para adquirir el dominio de sus bienes con la finalidad de que no existan ningún tipo de problemática, o, en caso de que ocurra, se determine cual es la vía más idónea para resolver los problemas que susciten.
- Se recomienda que dentro de la malla de investigación jurídica dentro de las Universidades que ofertan la carrera de Derecho, apliquen el método de derecho comparado en diferentes investigaciones, esto con la finalidad de que los estudiantes (futuros abogados, investigadores o docentes), adiestren y apliquen este tipo de método que es útil para determinar contextos de diferentes ordenamientos jurídicos.
- Se recomienda que se realice una reforma al Art. 685 del Código Civil ecuatoriano, tomando en consideración que es el texto íntegro es el mismo que se encuentra tipificado en el Art. 739 del Código Civil Colombiano y el Art. 669 del Código Civil Chileno, esto con la finalidad de actualizar la nuevas problemáticas que existen al momento de edificar en terrenos ajeno y se pueda describir con claridad los parámetros que se deben cumplir y describir el procedimiento que se debe llevar a cabo para solucionar esta problemática.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Backenkohler, C. (2019). Transplante jurídico. *Revista en Cultura de la Legalidad*, 262-275.
- Blacio, R. (26 de 03 de 2010). *Derecho comparado*. Obtenido de <https://derechoecuador.com/derecho-comparado-0/>
- Bobbio, N. (2006). *Igualdad y Libertad*. Barcelona: Trotta.
- Caso Salvador Chiriboga vs. Ecuador (Corte Interamericana de Derechos Humanos 06 de 05 de 2008).
- Defensoría del Pueblo. (2019). *El derecho a la igualdad y no discriminación de las personas*. Quito: Defensoría del Pueblo.
- Ecotec. (2017). *La propiedad o el dominio*. Guayaquil: Ecotec.
- Equipo editorial Etecé. (02 de 06 de 2022). *Patrimonio*. Obtenido de <https://concepto.de/patrimonio/>
- González, M. (2017). Construcción en suelo ajeno a ciencia y paciencia del dueño del terreno: una aproximación dogmática al inciso segundo del artículo 669 del Código Civil. *Revista Chilea de Derecho Privado*, 221-269.
- Hernández, D. (2016). El desarrollo de la propiedad privada en el ordenamiento jurídico Colombiano. *Universitas Estudiantes*, 89-97.
- InfoLeg. (2020). *Del dominio imperfecto*. Obtenido de [http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/105000-109999/109481/texactley340\\_libroIII\\_tituloVII.htm#:~:text=Dominio%20imperfecto%20es%20el%20derecho,enajena%20solamente%20su%20dominio%20%C3%BAtil](http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/105000-109999/109481/texactley340_libroIII_tituloVII.htm#:~:text=Dominio%20imperfecto%20es%20el%20derecho,enajena%20solamente%20su%20dominio%20%C3%BAtil).
- Mancera, A. (2008). Consideraciones durante el proceso comparativo. *Instituto de Investigaciones Jurídicas*, 213-243.
- Morán, G. (2001). El derecho comparado como disciplina jurídica: la importancia de la investigación y la docencia del derecho comparado y la utilidad del

método comparado en el ámbito jurídico. *Anuario da Facultade de Dereito*, 491-519.

Morineau, M. (2006). Evolución de la familia jurídica romano-canónica. En N. González, *Estudios jurídicos en homenaje a Marta Morineau* (págs. 1-28). México: Universidad Nacional Autónoma de México.

Organización de las Naciones Unidas. (2010). *El derecho a una vivienda adecuada*. New York: Organización de las Naciones Unidas.

Parejo, G. (14 de 05 de 2018). *La construcción en suelo ajeno (accesión invertida) y las diferencias jurídicas con la accesión normal*. Obtenido de <https://www.unir.net/derecho/revista/la-construccion-en-sueloajenoaccesion-invertida-y-las-diferencias-juridicas-con-la-accesionnormal/>

Real Academia Española. (2020). *Dominio perfecto*. Obtenido de <https://dpej.rae.es/lema/dominioperfecto#:~:text=Civ.%3B%20Arg.,l%C3%ADmites%20previstos%20por%20la%20ley.>

Rojas, M. (2018). Importancia del Derecho Comparado en el Sigo XXI. *Revista del Centro de Estudio de Adex*, 1-12.

Sánchez, J. (28 de 05 de 2016). *Patrimonio*. Obtenido de <https://economipedia.com/definiciones/patrimonio.html>

Sentencia No. 146-14-SEP-CC, 1773-11-EP (Corte Constitucional del Ecuador 01 de 10 de 2014).

Sociedad Peruana de Bienes Raíces. (26 de 02 de 2021). *¿Qué ocurre cuando se construye en suelo ajeno?* Obtenido de <https://bienesraicess.com/blogs/queocurre-cuando-se-construye-en-sueloajeno/>

Somma, A. (2015). *Introducción al Derecho Comparado*. Madrid: Universidad Carlos III de Madrid.

Sonzini, U. (2017). Transplantes jurídicos: un debate enriquecedor . *Cuadernos Universitarios* , 49-61.

Tenera, F., & Mantilla, F. (2006). El concepto de derechos reales. *Revista de Derecho Privado*, 117-139.

Zambrano, P. (2015). *Inscripción de un bien inmueble, situado en dos jurisdicciones cantonales en la provincia de el Oro*. Machala: Universidad Técnica de Machala.

Suárez, E. (2020). *Introducción al derecho*. Argentina: Universidad Nacional del Litoral.

### **Legislación**

Asamblea Nacional. (2021). *Código Orgánico General de Procesos*. Quito: Lexis finder

Asamblea Nacional. (2021). *Constitución de la República del Ecuador*. Quito: Lexis Finder.

Asamblea Nacional Constituyente. (2000). *Código Civil Colombiano*. Bogotá: Asamblea Nacional Constituyente.

Asamblea Nacional Constituyente. (2019). *Constitución Política de Colombia*. Bogotá: Asamblea Nacional Constituyente.

Asamblea Nacional Constituyente Francesa. (26 de 08 de 1789). Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano. Francia: Asamblea Nacional Constituyente Francesa.

Congreso de la República . (2021). *Constitución Política del Perú*. Lima: Congreso de la República.

Congreso Nacional de Chile. (2000). *Código Civil Chileno*. Chile: Congreso Nacional de Chile.

Congreso Nacional de Chile. (2010). *Constitución Política de la República* .



Santiago de Chile: Congreso Nacional de Chile.

Corporación de Estudios y Publicaciones. (2021). *Código Civil*. Quito: Corporación de Estudios y Publicaciones.

Organización de las Naciones Unidas. (1948). *Declaración Universal de Derechos Humanos*. New York: Organización de las Naciones Unidas.

Organización de las Naciones Unidas. (1966). *Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales*. New York: Organización de las Naciones Unidas.

## ANEXOS



### UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO FACULTAD DE CIENCIAS POLÍTICAS Y ADMINISTRATIVAS CARRERA DE DERECHO GUÍA DE ENCUESTA

**Destinatario:** Jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba y Docentes de la UNACH con especialización en Derecho Civil.

**Objetivo:** Analizar de manera comparativa las normas que regulan la acción de edificar en terreno ajeno, en Ecuador, Colombia y Chile a fin de determinar que legislación garantiza de mejor manera los derechos del constructor y propietario del suelo.

**Introducción:** La presente encuesta tiene por objeto recabar información para la realización del proyecto de investigación titulado: “La edificación en terreno ajeno y los derechos del constructor y el propietario del suelo, en el Derecho Comparado”, la misma que tendrá fines eminentemente académicos.

#### Cuestionario

1. **¿Conoce usted cuáles son las consecuencias para el constructor al edificar en un terreno ajeno?**

SI (     )                      NO (     )

Describe \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

2. **¿Conoce usted cuáles son las consecuencias para el propietario del terreno en donde un ajeno edificó?**

SI (     )                      NO (     )

Describe

---

---

---

**3. ¿Qué acciones legales puede presentar el constructor que edificó en un terreno ajeno?**

Prescripción ( )

Posesión ( )

Acciones posesorias ( )

Reivindicación ( )

Otros \_\_\_\_\_

**4. ¿Qué acciones legales puede presentar el propietario del terreno en donde un ajeno edificó?**

Prescripción ( )

Posesión ( )

Acciones posesorias ( )

Reivindicación ( )

Otros \_\_\_\_\_

**5. ¿Considera usted que la legislación nacional garantiza los derechos del constructor que edificó en un terreno ajeno ?**

SI ( ) NO ( )

Por qué \_\_\_\_\_

---

---

6. **¿Considera usted que la legislación nacional garantiza los derechos del propietario del terreno en donde un ajeno edificó?**

SI (     )            NO (     )

Por qué \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Muchas gracias**

**Listado de Docentes de la UNACH con especialización en Derecho Civil.**

Ne	CÉDULA	APELLIDOS Y NOMBRES	CARGO
2	0600926000	ALULEMA DEL SALTO ANGEL POLIBIO	TITULAR
12	0602523805	CAMPUZANO LLAGUNO ROSITA ELENA	TITULAR
13	1500432214	CARVAJAL FLOR BECQUER	TITULAR
18	0601896285	GRANIZO CASTILLO JOSE ORLANDO	TITULAR
19	0602281339	HERRERA ACOSTA CARLOS ERNESTO	TITULAR
21	0601831068	MEJIA CHAVEZ EDUARDO VINICIO	TITULAR
22	0601495039	MIRANDA ASTUDILLO HUGO ROBERTO	TITULAR
24	0601892011	MONTERO CHAVEZ JUAN GONZALO	TITULAR
32	0602456766	PARRA MOLINA SEGUNDO WALTER	TITULAR
33	0602341968	PEÑAFIEL RODRIGUEZ FERNANDO PATRICIO	TITULAR
35	0601529357	ROJAS BUENAÑO WILSON LEONARDO	TITULAR
38	0602241929	RUIZ FALCONI OSWALDO VINICIO	TITULAR
47	0601563893	YEPEZ ZAMBRANO RAFAEL ARTURO	TITULAR
4	0602051484	ANDRADE ULLOA DIEGO LENIN	OCASIONAL 1
8	0914294079	BANDA TENEMPAGUAY JULIO ANIBAL	OCASIONAL 1
9	0602052052	BUENAÑO SUAREZ WILLIAMS GERMAN	OCASIONAL 1
13	0603352675	COBA QUINTANA LORENA MARIA	OCASIONAL 1
16	0603539818	DUCHICELA CARRILLO ALEX MAURICIO	OCASIONAL 1
22	0602407066	FALCONI HERRERA ROBERT ALCIDES	OCASIONAL 1
24	1802876340	GAMBOA UGALDE ALEX BAYARDO	OCASIONAL 1
31	0602963621	HIDALGO CAJO FREDY ROBERTO	OCASIONAL 1
32	0603350349	HIDALGO QUINTANILLA FERNANDO	OCASIONAL 1
37	0604245316	LLUGUIN VALDIVIEZO ALEX FABRICIO	OCASIONAL 1
40	0602077521	MANCHENO SALAZAR GERMAN MARCELO	OCASIONAL 1
51	0603956913	PIRAY RODRIGUEZ PAUL ORLANDO	OCASIONAL 1
58	0604453589	ROMERO NOBOA WENDY DEL PILAR	OCASIONAL 1

Escaneado con CamScanner