



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

El fraccionamiento de bienes inmuebles en los juicios de prescripción
extraordinaria de dominio

**Trabajo de Titulación para optar al título de Abogado de los Tribunales
y Juzgados de la República del Ecuador**

Autor:

Moreno Carrasco, Jhonny Fabricio

Tutor:

Dr. Jorge Romero Oviedo

Riobamba, Ecuador. 2025

DECLARACIÓN EXPRESA DE AUTORÍA

Yo, JHONNY FABRICIO MORENO CARRASCO, con cédula de ciudadanía 060456803-0, autor del trabajo de investigación titulado: “EL FRACCIONAMIENTO DE BIENES INMUEBLES EN LOS JUICIOS DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA DE DOMINIO”, certifico que la producción, ideas, opiniones, criterios, contenidos y conclusiones expuestas son de mí exclusiva responsabilidad.

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

En Riobamba, 28 de enero de 2025.



Jhonny Fabricio Moreno Carrasco
C.C. 060456803-0

DICTAMEN FAVORABLE DEL PROFESOR TUTOR

Quien suscribe, Dr. Jorge Romero Oviedo, catedrático adscrito a la Facultad de Ciencias Políticas y Administrativas, por medio del presente documento certifico haber asesorado y revisado el desarrollo del trabajo de investigación titulado: "EL FRACCIONAMIENTO DE BIENES INMUEBLES EN LOS JUICIOS DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA DE DOMINIO", bajo la autoría de Jhonny Fabricio Moreno Carrasco; por lo que, se autoriza ejecutar los trámites legales para su sustentación.

Es todo cuanto informar en honor a la verdad; en Riobamba, a los 28 días del mes de enero del año 2025.



Dr. Jorge Romero Oviedo
C.C. 0603030628

CERTIFICADO DE LOS MIEMBROS DEL TRIBUNAL

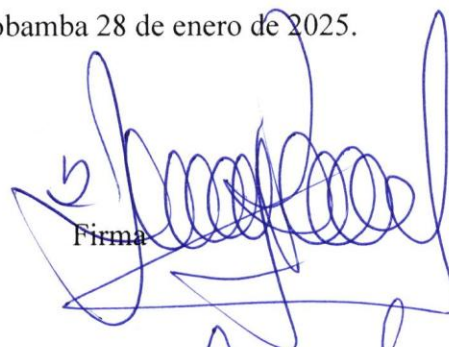
Quienes suscribimos, catedráticos designados Miembros del Tribunal de Grado para la evaluación del trabajo de investigación: "EL FRACCIONAMIENTO DE BIENES INMUEBLES EN LOS JUICIOS DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA DE DOMINIO", presentado por Jhonny Fabricio Moreno Carrasco, con cédula de identidad número 060456803-0, bajo la tutoría de Dr. Jorge Romero Oviedo; certificamos que recomendamos la APROBACIÓN de este con fines de titulación. Previamente se ha evaluado el trabajo de investigación y escuchada la sustentación por parte de su autor; no teniendo más nada que observar.

De conformidad a la normativa aplicable firmamos, en Riobamba 28 de enero de 2025.

Presidente del Tribunal de Grado

Dr. Hugo Roberto Miranda Astudillo

Firma



Miembro del Tribunal de Grado

Dr. Eduardo Vinicio Mejía Chavéz

Firma



Miembro del Tribunal de Grado

Dr. Hillary Patricia Herrera Avilés



Firma



Riobamba, 17 de junio del 2025

CERTIFICADO

De mi consideración:

Yo Jorge Eudoro Romero Oviedo, certifico que Jhonny Fabricio Moreno Carrasco con cédula de identidad No. 0604568030 estudiante de la Carrera de Derecho, presentó su trabajo de titulación bajo la modalidad de Proyecto de titulación con componente de investigación aplicada/desarrollo denominado: "El Fraccionamiento de los Bienes Inmuebles en los Juicios de Prescripción Extraordinaria de Dominio", el mismo que fue sometido al sistema de verificación de similitud de contenido COMPILATION identificando el porcentaje de similitud (máximo debe ser del 7%) en el texto y el porcentaje de similitud (máximo debe ser del 1%) en inteligencia artificial(si posee).

Es todo en cuanto puedo certificar en honor a la verdad.

Atentamente,



Dr. Jorge Eudoro Romero Oviedo

CI: 0603030628

Adj.-

- Resultado del análisis de similitud(Compilation)

DEDICATORIA

A mi ángel en el cielo, mi querido padre Eduardo Moreno.

Hoy, al culminar esta etapa tan importante de mi vida, quiero dedicarte este logro con todo mi amor y gratitud. Papá, gracias a usted soy el hombre que soy hoy. Desde pequeño, sembró en mí los valores y principios que me guían día a día. Me enseñó a ser una persona leal, valiente, y, sobre todo, a mantener siempre mi fe en Dios.

Su ejemplo de vida, su fortaleza y su incansable espíritu de lucha me inspiran cada día. Gracias por enseñarme a enfrentar las adversidades con valentía, a trabajar por mis sueños y a no rendirme jamás. Este logro, papá y mamá no es solo mío, es de ustedes también, porque cada lección, cada palabra de aliento y cada sacrificio que hicieron por mí han sido la base de todo lo que he alcanzado.

Eduardito, sé que desde el cielo mira con orgullo al padre, hijo y ser humano en el que me estoy convirtiendo. Aunque aún me falta mucho para llegar a ser como usted, me esfuerzo cada día por honrar su legado, por ser mejor, por llevar en mi corazón sus enseñanzas y su amor.

Gracias, mi ángel, por cuidarme desde lo alto, por ser mi guía y mi fortaleza en cada paso de este camino. Este logro es por usted y para usted. Le amo, papá, y siempre le llevaré en mi corazón.

Con infinito amor y gratitud,

Jhonny Fabricio Moreno Carrasco

AGRADECIMIENTO

Quiero comenzar expresando mi más profundo agradecimiento a Dios, quien con su infinita bondad y misericordia me ha permitido culminar esta importante etapa de mi vida. Su bendición ha sido la luz que me ha guiado y fortalecido en cada paso de este camino.

A mi madre, Miriam Carrasco, el pilar fundamental de nuestra familia, gracias por su amor incondicional y su apoyo constante. Ha sido el ejemplo de fortaleza y dedicación que me ha inspirado a superar los desafíos.

A mi padre, Eduardo Moreno, mi ángel en el cielo, estoy seguro de que se sentiría profundamente orgulloso de este logro. Su fe en mí ha sido el motor que me impulsó a seguir adelante. Este triunfo también es suyo, pues me enseñó el valor del esfuerzo y la perseverancia.

A mis hermanos, Stalin y Anabel Moreno, gracias por sus palabras de aliento y por caminar siempre a mi lado. Su apoyo incondicional ha sido una fuente inagotable de fuerza y motivación.

A mi esposa, Kerly Balladares, mi compañera de vida, gracias por su presencia amorosa, su comprensión y su inquebrantable apoyo. Es mi refugio en los momentos difíciles y mi mayor alegría en los éxitos.

A mi hija, Pazcita Moreno, mi luz y mi guía. Cada paso que doy, lo hago pensando en usted, con el deseo de ser un ejemplo de esfuerzo, amor y dedicación. Quiero que se sienta orgullosa de mí como padre y como ser humano.

A mi tutor de tesis, el Dr. Jorge Romero, mi sincero agradecimiento por su valiosa guía, paciencia y apoyo. Su confianza en mi capacidad y su disposición para compartir su conocimiento fueron esenciales para la culminación de este trabajo. Su mentoría no solo enriqueció mi aprendizaje académico, sino también mi desarrollo personal.

A la Universidad Nacional de Chimborazo, gracias por brindarme las herramientas para crecer profesionalmente y por el ambiente académico que fue clave en la realización de esta tesis. Su respaldo y confianza fueron fundamentales para alcanzar esta meta.

Finalmente, a cada persona que, de alguna forma, formó parte de este recorrido, gracias.

Este logro no es solo mío, sino también de todos ustedes que estuvieron a mi lado en los momentos de alegría y en los de adversidad.

Gracias por ser mi inspiración y mi fortaleza.

Jhonny Fabricio Moreno Carrasco

ÍNDICE GENERAL

DECLARATORIA DE AUTORÍA

DICTAMEN FAVORABLE DEL PROFESOR TUTOR

CERTIFICADO DE LOS MIEMBROS DEL TRIBUNAL

CERTIFICADO ANTIPLAGIO

DEDICATORIA

AGRADECIMIENTO

ÍNDICE GENERAL

ÍNDICE DE TABLAS

ÍNDICE DE FIGURAS

RESUMEN

ABSTRACT

CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN..... 14

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA..... 15

1.1. PROBLEMA 15

1.2. JUSTIFICACIÓN..... 17

1.3. OBJETIVOS..... 17

1.3.1. Objetivo General..... 17

1.3.2. Objetivos Específicos 18

CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO..... 19

2.1. Estado del Arte 19

2.2. Aspectos Teóricos 20

2.2.1. Unidad I: Ejercicio del fraccionamiento municipal..... 20

2.2.2. Unidad II: Requisitos legales en la prescripción extraordinaria de dominio..... 24

2.2.3. Unidad III: Obstáculos en la prescripción extraordinaria de dominio..... 30

CAPÍTULO III. METODOLOGÍA..... 43

3.1. Unidad de análisis 43

3.2. Métodos 43

3.2.1. Método inductivo..... 43

3.2.2. Método jurídico-analítico 43

3.2.3. Método dogmático 43

3.2.4. Método jurídico-doctrinal 43

3.2.5. Método jurídico descriptivo..... 43

3.2.6. Método jurídico correlacional.....	43
3.2.7. Método estudio de caso	44
3.3. Enfoque de la investigación	44
3.4. Tipo de investigación	44
3.5. Diseño de investigación.....	45
3.6. Población y muestra	45
3.6.1. Población	45
3.6.2. Muestra	45
3.7. Técnicas e instrumentos de investigación	45
3.7.1. Técnicas	45
3.7.2. Instrumentos de investigación	45
3.7.3. Técnicas para el tratamiento de información	45
CAPÍTULO IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN	47
4.1. Resultados	47
4.2. Discusión de resultados	57
4.3. Comprobación de Hipótesis	58
CAPÍTULO V. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	60
5.1. CONCLUSIONES	60
5.2. RECOMENDACIONES	60
BIBLIOGRAFÍA	62
ANEXOS	64
Anexo 1. Guía de encuesta	64
Anexo 2. Casos prácticos	67

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Requisitos legales del fraccionamiento predial	21
Tabla 2. Problemáticas del fraccionamiento predial	23
Tabla 3. Requisitos de la posesión	26
Tabla 4. Estudio de caso práctico No. 06335-2017-02864.....	33
Tabla 5. Estudio de caso práctico No. 06335-2021-01200.....	39
Tabla 6. Población	45
Tabla 7. Pregunta 1.....	47
Tabla 8. Pregunta 2.....	48
Tabla 9. Pregunta 3.....	49
Tabla 10. Pregunta 4.....	50
Tabla 11. Pregunta 5.....	51
Tabla 12. Pregunta 6.....	52
Tabla 13. Pregunta 7.....	53
Tabla 14. Pregunta 8.....	54
Tabla 15. Pregunta 9.....	55
Tabla 16. Pregunta 10.....	56
Tabla 17. Comprobación de la hipótesis	58

ÍNDICE DE FIGURAS

Tabla 1. Requisitos legales del fraccionamiento predial	21
Tabla 2. Problemáticas del fraccionamiento predial	23
Tabla 3. Requisitos de la posesión	26
Tabla 4. Estudio de caso práctico No. 06335-2017-02864.....	33
Tabla 5. Estudio de caso práctico No. 06335-2021-01200.....	39
Tabla 6. Población	45
Tabla 7. Pregunta 1.....	47
Tabla 8. Pregunta 2.....	48
Tabla 9. Pregunta 3.....	49
Tabla 10. Pregunta 4.....	50
Tabla 11. Pregunta 5.....	51
Tabla 12. Pregunta 6.....	52
Tabla 13. Pregunta 7.....	53
Tabla 14. Pregunta 8.....	54
Tabla 15. Pregunta 9.....	55
Tabla 16. Pregunta 10.....	56
Tabla 17. Comprobación de la hipótesis	58

RESUMEN

La presente investigación, analiza el fraccionamiento de bienes inmuebles en sede administrativa en el GAD Municipal de Riobamba en contraste con los juicios de prescripción extraordinaria de dominio tramitados en sede judicial, problemática surge debido a la falta de normativa clara que regule la posibilidad de prescribir porciones de un inmueble, generando controversias entre los GADS y el sistema judicial. Por lo que, esta investigación, tiene como objetivo principal examinar las implicaciones legales del fraccionamiento en estos juicios, diferenciando el ámbito administrativo (fraccionamiento predial) del judicial (prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio). La metodología empleada, se lo realizó a través del método de investigación inductivo, analítico, dogmático, doctrinal, descriptivo, correlacional y estudio de casos; con enfoque de investigación mixta; tipos de investigación pura, dogmática, explorativa, correlacional y descriptiva; diseño de investigación no experimental. Adicional, se ha recolectado información, por medio de encuestas a Jueces Civiles, Funcionarios del GAD Municipal y Abogados litigantes, quienes formaron parte de la muestra. Entre los resultados dentro de esta investigación, se destaca que el GAD rechaza la prescripción parcial de inmuebles al considerarla contraria a la normativa urbana, aunque la ley no lo prohíbe expresamente y se evidenció también la diversidad de criterios judiciales respecto a la singularización del bien y la legitimación pasiva, consideradas requisitos de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio. Finalmente, se tiene como principal conclusión que existe un vacío legal que dificulta el acceso al derecho de propiedad a los poseedores que no pueden cumplir con los requisitos municipales de fraccionamiento, aunque sí con los de la prescripción, recomendando una reforma normativa que delimite claramente los alcances de ambos procedimientos para garantizar seguridad jurídica y el respeto al derecho a la propiedad.

PALABRAS CLAVES: prescripción, requisitos, criterios, cumplimiento, fraccionamiento, administrativo, bienes inmuebles, problemáticas.

ABSTRACT

This research analyzes real estate subdivision at the administrative headquarters of the Riobamba Municipal GAD. This contrasts with the extraordinary number of ownership lawsuits that are processed in court. The problem arises from unclear regulations regarding the division of property portions. This lack of clarity creates disputes between the GADS and the judicial system. The main objective is to examine the legal implications of subdivision in these lawsuits. The study distinguishes between the administrative process (property subdivision) and the judicial process (extraordinary acquisitive prescription of ownership). The methodology employed an inductive, analytical, and descriptive approach. It employed a combination of research methods, including inductive, analytical, and case study approaches. This approach included pure, dogmatic, exploratory, correlational, and descriptive studies, all within a non-experimental design. Data were collected through surveys of civil judges, municipal GAD officials, and litigating attorneys. Among the results, the GAD rejects partial prescription of properties as contrary to urban regulations, though the law does not expressly prohibit it. The study also found diverse judicial views regarding property individualization and passive legitimation, both of which were considered necessary for the establishment of extraordinary acquisitive prescription. The main conclusion is that a legal vacuum exists. This gap hinders access to property rights for possessors who cannot meet municipal subdivision rules, even if they meet prescription requirements. The research recommends regulatory reform to clearly define the scope of both procedures. This would guarantee legal certainty and respect for property rights.

Keywords: prescription, requirements, criteria, compliance, division, administrative, real estate, problems.



Reviewed by:

Mgs. Jessica María Guaranga Lema

ENGLISH PROFESSOR

C.C. 0606012607

CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN

El fraccionamiento de un bien inmueble consiste en el proceso de dividir un bien en partes más pequeñas, la subdivisión predial legalmente se lo tramita en los GAD Municipales o Metropolitanos de conformidad su ordenamiento interno. Mientras que la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio es un modo de adquirir el derecho de dominio de inmuebles conforme lo prevé el artículo 603 del Código Civil en concordancia con lo establecido en el artículo 2398 ibidem, a favor del poseedor que haya permanecido al menos 15 años ejerciendo actos posesorios con ánimo de señor y dueño y bajo los requisitos y condiciones establecidos en la ley.

De esto se enlaza una problemática latente que aborda si se puede rechazar o no una demanda en un juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, cuando el poseedor quiere fraccionar el bien inmueble ya que al no existir doctrina o jurisprudencia que impida realizar este acto siendo solamente el tenedor del bien, en los juicios se aduce que se debe contar con autorización de los GAD Municipal, sin que se tome en cuenta que ese trámite de subdivisión predial únicamente pueda realizarlo el propietario del inmueble más no el poseedor.

Con estos antecedentes, el presente proyecto tiene como propósito el estudio sobre el fraccionamiento de bienes inmuebles en los juicios de prescripción extraordinaria de dominio, por lo que, mediante este análisis se identificará la problemática, así como las consecuencias que se pueden generar.

El interés principal por la investigación del tema es profesional, académico y social, pues demostraremos como accionar en estos casos cuando sea el momento de litigar, llegar a un conocimiento más profundo de este tema que servirá para comprender mejor los aspectos legales, procesales y prácticos relacionados con el fraccionamiento de bienes inmuebles en los juicios de prescripción extraordinaria de dominio, sin perjudicar al coposeedor.

Para lograr este objetivo se realizará en dos partes; la primera mediante un estudio jurídico, doctrinario y crítico que permita describir la problemática actual; en la segunda parte, se aplicará instrumentos de investigación con el objetivo de obtener información de la población involucrada, es decir, los Funcionarios del Departamento Jurídico del GAD Municipal de Riobamba; Jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba; y, Abogados especialistas, información que se usará para realizar un correcto análisis del tema y plantear desde el campo jurídico recomendaciones para su solución.

Por ser una investigación en el campo jurídico, la metodología corresponde a la siguiente: el enfoque es el cuantitativo y cualitativo, la problemática será estudiada a través de la aplicación de los métodos inductivo, jurídico – analítico, dogmático, jurídico-doctrinal, jurídico – descriptivo, jurídico – correlacional y método estudio de caso. Por los objetivos que se pretende conseguir, la investigación es de tipo puro, dogmático, jurídica exploratoria,

jurídica correlacional y jurídico descriptiva; mientras que, el diseño 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 cerradas, misma que será procesada mediante la utilización de técnicas matemáticas, lógicas e informáticas para su diagnóstico.

Referente al marco conceptual, se dividirá en tres Unidades: En la Unidad I, denominado ejercicio del fraccionamiento municipal, se detallará la definición de fraccionamiento, requisitos legales, trámite administrativo y problemáticas. En la Unidad II, denominado requisitos legales en la prescripción extraordinaria de dominio, se analizará el comercio humano, posesión, tiempo, bien singularizado y el titular del dominio. Finalmente, en la Unidad III, denominado obstáculos en la prescripción extraordinaria de dominio, se describirá la oposición del Gobierno Autónomo Descentralizado, falta de normativa específica, diversidad de criterios de los jueces civiles y el estudio de casos prácticos. Además, se podrán aportar conclusiones y recomendaciones.

Para finalizar, la investigación se estructurará conforme a lo establecido en el artículo 16 numeral 3 del Reglamento de Titulación Especial de la Universidad Nacional de Chimborazo, que comprende: portada; introducción; planteamiento del problema; objetivos: general y específicos; estado del arte, marco teórico; metodología; presupuesto y cronograma del trabajo investigativo; referencias bibliográficas; anexos; y, visto bueno del tutor.

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1. PROBLEMA

A prima facie, los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, son los únicos organismos autorizados para los fraccionamientos prediales a nivel cantonal, en cumplimiento de la competencia exclusiva municipal de ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo, viabilizada a través de la función contemplada en la letra c) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, que establece:

Art. 54.- Funciones.- Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: (...) c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales (...). (Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización [COOTAD], 2010, art. 54, lit. c)

Mientras que los Jueces de Unidad Judicial Civil son los competentes para resolver y emitir sentencia dentro de un caso de prescripción adquisitiva de dominio, para el efecto se debe accionar el sistema de justicia en cumplimiento con los requisitos establecidos en el Art. 2392 y siguientes del Código Civil en concordancia con los Arts. 142 y 289 del Código Orgánico General de Procesos, siendo necesario dentro del proceso legal citar al GAD

Municipal del lugar donde se ubique el bien inmueble, tal como lo determina la Disposición General Décima del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización que señala:

En todo juicio en que se demanda la adquisición por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de un inmueble situado en el área urbana o rural se citará al respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. El incumplimiento de esta disposición será causal de nulidad del juicio. (COOTAD, 2010)

Es aquí donde ocurre la problemática pues a criterio de las Municipales, en el caso concreto en la Municipalidad de Riobamba, otorgar una prescripción extraordinaria de dominio, en la que se fracciona un predio, podría resultar una vulneración al COOTAD y a la Ordenanza No. 013-2017 que contiene el Código Urbano para el cantón Riobamba, publicada en el Registro Oficial Edición Especial No. 80, Tomo III, del 08 de septiembre de 2017, normativa actualizada según Ordenanza Municipal No. 016-2023 denominada “La Ordenanza de actualización del Código Urbano para el cantón Riobamba”, publicada en el Registro Oficial Edición Especial No. 885, del 23 de mayo de 2023.

Empero la Municipalidad de Riobamba no toma en consideración que el trámite de subdivisión predial únicamente puede realizarlo el propietario del inmueble más no el poseedor como ocurre en los casos de prescripción adquisitiva de dominio. En tal virtud, de acuerdo a los requisitos previstos para que proceda la prescripción extraordinaria de dominio, no se establece ningún impedimento para que se pueda prescribir la parte de un inmueble, sin embargo, en la práctica judicial se ha presentado casos en los cuales se rechaza la demanda de prescripción aduciendo que se pretende fraccionar el inmueble sin la autorización municipal y que necesariamente se debe contar con este requisito.

Por lo tanto, a criterio del investigador no habría motivo para rechazar las demandas de prescripción extraordinaria de dominio, como así acontecido en el cantón Riobamba, en donde se han rechazado demandas por el hecho de que se pretende prescribir un inmueble que forma parte de otro de mayor extensión cuando ni la ley, ni la doctrina, ni la jurisprudencia impiden que se prescriba solo una parte de un bien inmueble, existiendo un vacío legal que no permite determinar cómo proceder en estos casos orden legal.

Con estos antecedentes se deduce que es necesario realizar la presente investigación para determinar el fraccionamiento de bienes inmuebles en los juicios de prescripción extraordinaria de dominio, partiendo de los escenarios tanto en sede administrativa (fraccionamiento de bienes inmuebles a nivel Municipal) como en sede judicial (prescripción adquisitiva de dominio en el sistema de justicia), de esta manera se comprenderá los aspectos legales procesales y prácticos relacionados con la adquisición y transmisión de los bienes inmuebles.

1.2. JUSTIFICACIÓN

Desde el punto de vista de la seguridad jurídica es necesario delimitar los aspectos del fraccionamiento municipal como un trámite administrativo a cargo de los GAD Municipales y diferenciarlos del trámite judicial de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, siendo estos dos temas de vital importancia, pues existe una pugna latente entre estas dos instituciones jurídicas, debido que la primera permite que el propietario realice el trámite de conformidad a los lineamientos establecidos por el GAD Municipal del lugar en donde se encuentra el predio y una vez que cumpla cada uno de estos requisitos pueda fraccionar su predio de manera legal.

En tal virtud, se garantiza que las propiedades resultantes sean registradas correctamente en los sistemas catastrales y registrales, evitando conflictos legales relacionados con la delimitación, uso y titularidad de las nuevas parcelas, contribuyendo también al desarrollo urbano ordenado pues la división de terrenos se realice de manera coherente con los planos de ordenamiento territorial, evitando el crecimiento descontrolado y el uso indebido del suelo, cotejando de esta manera los beneficios de fraccionar un bien inmueble.

Pero aquí mismo radica la pregunta qué sucede cuando es una tercera persona (poseedor) es el que quiere efectivizar su derecho a la propiedad efectuada sobre un bien en el que ha estado ocupando con ánimos de señor y dueño, durante más 15 años, de forma tranquila, pacífica e interrumpida, la respuesta es simple, no puede accionar el fraccionamiento predial pues no cuenta con el requisito principal que es justificar que no es dueño del predio y sumado a esto no está en posesión de la totalidad del bien (superficie), ya que en muchos de los casos la posesión se lo realiza sobre un determinado espacio del bien inmueble.

Por lo que, surten efectos legales negativos al accionar el sistema de justicia mediante el proceso judicial de prescripción adquisitiva de dominio, pues los jueces determinan que no cumplen con los requisitos establecidos en la jurisprudencia (comercio humano, posesión, tiempo, singularización del bien, titular del dominio), ocasionando que el poseedor no puede efectivizar el derecho a la propiedad que lo ha adquirido durante años y quedando vulnerable su derecho, pues el propietario del bien inmueble puede plantear la reivindicación del bien, provocando más escenarios negativos para el poseedor, por lo que, esta investigación es necesaria para determinar las problemáticas existentes en la actualidad.

1.3. OBJETIVOS

1.3.1. Objetivo General

Analizar el fraccionamiento de bienes inmuebles en los juicios de prescripción extraordinaria de dominio.

1.3.2. Objetivos Específicos

Objetivo específico 1: Investigar las implicaciones legales del fraccionamiento de bienes inmueble en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Riobamba.

Objetivo específico 2: Determinar los requisitos legales para el fraccionamiento de un bien inmueble expuesto a un juicio de prescripción extraordinaria de dominio.

Objetivo específico 3: Examinar los obstáculos que se presenta para realizar el fraccionamiento del bien inmueble en el juicio de prescripción extraordinaria de dominio, cuando el poseedor no puede realizar el trámite de subdivisión predial, ya que el requisito en el GAD MUNICIPAL es que lo realice el propietario del inmueble.

CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO

2.1. Estado del Arte

Respecto del tema “El fraccionamiento de bienes inmuebles en los juicios de prescripción extraordinaria de dominio” no se han realizados trabajos investigativos iguales; sin embargo, existen algunos similares al que se pretende realizar, cuyas conclusiones más importantes son las siguientes:

Rommel Fernando Martínez Silva, en el año 2023, en la Revista Ciencia UNEMI, presenta su trabajo investigativo, titulado: “Estándares jurisprudenciales de la prescripción extraordinaria de dominio en la realidad ecuatoriana” (Martínez, 2023, pág. 140), concluye señalando que:

La prescripción extraordinaria de dominio es una herramienta legal vital, pero su eficacia y justicia dependen en gran medida de cómo se interprete y aplique. En la realidad ecuatoriana, la interacción entre la norma y la jurisprudencia presenta desafíos significativos que requieren un análisis cuidadoso y una reflexión continua para garantizar un sistema legal justo, coherente y predecible. (Martínez, 2023, pág. 141)

En el año 2023, Noé Jesús Yaguachi Hipo, para obtener el título de Título de Abogado de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador, en la Universidad Nacional de Chimborazo, realizó un trabajo investigativo titulado: “La prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, de predios urbanos no catastrados y los derechos de los poseedores” (Yaguachi, 2023, pág. 1), concluye:

Una vez cumplido el lapso de tiempo se puede presentar una demanda de prescripción adquisitiva de dominio, ante el juez de competencia, esta prescripción solía darse sin mucho litigio entre las partes, ya que los jueces actuaban mediante lo establecido en la ley, más no por la controversia en juicio, dentro de este juicio es necesario probar que la cosa estuvo bajo la posesión por el lapso de un tiempo establecido en la ley, así como su individualización. (Yaguachi, 2023, pág. 21)

La Sala Especializada de los Civil y Mercantil de la Corte Nacional de Justicia del Ecuador, en sentencia de fecha 17 de septiembre del año 2021, dentro del proceso No. 06335-2017-02500, resuelve el recurso de casación remitido en su sala, concluyendo lo siguiente:

Son presupuestos de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio: a) Que la acción se dirija en contra de quien ostenta la propiedad plena o nuda, absoluta o fiduciaria de la cosa; b) Que el demandante se encuentre en posesión del mismo, con ánimo de señor y dueño, de manera pública, pacífica e ininterrumpida por más de quince años, al tenor de los artículos 715 y 2411 del Código Civil; c) Que el inmueble que se pretende prescribir se encuentre dentro del comercio humano; y, d) Que el inmueble se encuentre debidamente singularizado. (Sentencia Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio Alfonso Lema Vs. Carmen Orna y otros, 2021, pág. 25)

2.2. Aspectos Teóricos

2.2.1. Unidad I: Ejercicio del fraccionamiento municipal

2.2.1.1. Definición

El fraccionamiento municipal es un procedimiento legal y administrativo mediante el cual se divide un predio en lotes más pequeños, cumpliendo con las normativas urbanísticas y legales establecidas por cada Gobierno Autónomo Descentralizado, este proceso tiene como objetivo garantizar que la subdivisión de los terrenos sea ordenada, que cumpla con los planes de desarrollo territorial y sobre todo respete las disposiciones legales, de manera principal el del uso del suelo, la densidad permitida, dimensiones, superficie, especificaciones técnicas y los servicios básicos.

Es importante recalcar que el fraccionamiento, desde el punto de vista municipal busca evitar la proliferación de asentamientos informales, no regulados o desarrollos que no cumplan con los requisitos mínimos de habitabilidad, es decir, permite un orden del crecimiento urbano ya que con el fraccionamiento municipal se garantiza que las subdivisiones se ajusten al plan de ordenamiento territorial (Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2020-2030), evitando el desarrollo desordenado o la expansión urbana no planificada. Siendo importante determinar que es el ordenamiento territorial que ha decir de Ruth Ortega se establece que:

El ordenamiento territorial es un mecanismo estratégico, válido a nivel mundial, para armonizar el crecimiento demográfico de las poblaciones con las necesidades de desarrollo sustentable de las poblaciones que busca la mejora de la calidad de vida a través del ambiente sano, el uso correcto del agua, el aprovechamiento del espacio público, etc., dentro del cual se contempla la regulación del uso del suelo. Corresponde por ley a los GADS municipales desarrollar por la vía de la ordenanza lo referente al fraccionamiento de predios ubicados en zonas rurales, según lo establece el artículo 470 del COOTAD. (2018, pág. 41)

Por otro lado, desde el punto de vista social permite tener fines residenciales, comerciales, industriales o mixtos, dependiendo del uso del suelo permitido en la zona en la que se encuentra ubicada el predio, es decir, se permite fomentar el uso eficiente del suelo pues permite que los terrenos sean utilizados de manera óptima según las características y necesidades del área, promoviendo el uso del suelo adecuados y correcto, siendo una herramienta clave para gestionar el crecimiento urbano y rural de manera equilibrada y sostenible, asegurando que el desarrollo de los territorios esté alineado con las necesidades actuales y futuras de la comunidad. De esta manera, hay que tener en consideración lo descrito por el autor Manolo Suárez que infiere:

La posibilidad de fraccionar o dividir el suelo es un mecanismo técnico y jurídico que se aplica desde hace mucho tiempo, y actualmente resulta importante para el desarrollo urbano. Es además un procedimiento que puede ser aplicable como política pública, para el reparto de la propiedad del suelo y el desarrollo de las ciudades. (Suárez, 2024, pág. 6)

De esta manera, el fraccionamiento municipal garantiza un desarrollo urbano ordenado, protege los derechos de los propietarios y asegura que las subdivisiones de terreno cumplan con los estándares necesarios para la habitabilidad y sostenibilidad, además, contribuye a la recaudación de impuestos justos y evita conflictos legales relacionados con la tenencia y uso del suelo, pero sobre todo el fraccionamiento municipal busca equilibrar los intereses privados de los propietarios con las necesidades de planificación urbana, desarrollo económico y protección ambiental.

Así mismo al realizar un proceso administrativo de fraccionamiento se obtienen múltiples beneficios, como el acceso a servicios básicos para cada lote, infraestructura básica, vías de comunicación, aumento en la plusvalía del lote, evita subdivisiones que puedan afectar negativamente el entorno natural, zonas protegidas o áreas de riesgo, facilita la creación de catastros claros y actualizados, lo que permite a los propietarios disponer legalmente de sus terrenos subdivididos sin ningún tipo de problema, permitir que los propietarios puedan generar ingresos mediante la venta de lotes así como fomentar inversiones en infraestructura y en el desarrollo local.

2.2.1.2. Requisitos legales

Tabla 1. Requisitos legales del fraccionamiento predial

Requisito	Descripción
Fotocopia de cédula y comprobante de votación	Documento habilitante del o los propietarios vigentes, a color y con claridad, con la finalidad de identificar al o los titulares de dominio.
Informe Predial de Regulación de Uso de suelo – IPRUS	Llenar el formulario FRM-IPRUS-002, en el que deben contener datos técnicos del proyecto, ubicación del predio, fotografías del predio, pago de tasa administrativa, firma del propietario y profesional.
Informe de Regulación Municipal -IRM	Llenar el formulario FRM-AC-009, en el que se certificará el eje vial o líneas de fábrica del predio correspondiente.
Factibilidad de servicios básicos	Debidamente certificados por las instituciones públicas que presten servicios públicos, EMAPAR (Empresa de Agua Potable y Alcantarillado), EERSA (Empresa Eléctrica Riobamba S.A), CNT (Corporación Nacional de Telecomunicación).
Levantamiento topográfico	Georeferenciado en coordenadas UTM WGS84 Zona 17 latitud sur, debe contener la ubicación geográfica, superficie, linderos y dimensiones exactas, cuadro de coordenadas y firma de responsabilidad del profesional.
Certificado de gravamen	Actualizado con tiempo de duración de hasta 90 días de vigencia, el mismo que debe ser emitido por el Registro de la Propiedad del cantón Riobamba.
Fotocopias de la escritura	Documentos habilitantes de las escrituras del predio en la que conste la inscripción en el Registro de la propiedad, a

	color y con claridad.
Fotocopia del pago del impuesto predial	Del año en curso de presentación de la subdivisión predial.
Certificado de no adeudar	Válido por 30 días emitido por el Departamento de Rentas del GAD Municipal.
Comprobante de pago de áreas verdes.	Pago de compensación de áreas verdes, de ser el caso, correspondiente al 15% del total de área útil del inmueble a fraccionar.
Copia del RUC y patente profesional del responsable del proyecto	Profesional a fin a las áreas de ingeniería civil y arquitectura.
Propuesta de subdivisión predial	La que incluirá una memoria técnica descriptiva de la propuesta del fraccionamiento predial
Formulario de licencia urbanística de subdivisión predial	Llenar el formulario FRM-SSO-007, que contendrá la identificación del predio, datos técnicos del proyecto, firma del propietario y del profesional.

Fuente: Investigación propia.

Autor: Moreno Carrasco, Jhonny Fabricio (2025).

2.2.1.3. Trámite administrativo

Como todo Gobierno Descentralizado cuenta con sus respectivas ordenanzas para la ejecución de cual trámite administrativo, en el caso en particular en lo relacionado al GAD Municipal de Riobamba, este trámite está supeditado a la Ordenanza No. 013-2017 que contiene el Código Urbano para el cantón Riobamba, publicada en el Registro Oficial Edición Especial No. 80, Tomo III, del 08 de septiembre de 2017, normativa actualizada según Ordenanza Municipal No. 016-2023 denominada “La Ordenanza de actualización del Código Urbano para el cantón Riobamba”, publicada en el Registro Oficial Edición Especial No. 885, del 23 de mayo de 2023.

En concordancia con el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Código Orgánico Administrativo y la Constitución de la República del Ecuador, de esta manera, para realizar el trámite de subdivisión predial en la ciudad de Riobamba, es necesario seguir una serie de pasos y cumplir con ciertos requisitos establecidos por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba, los mismos que han sido descritos ut supra, correspondiendo en este momento a describir los pasos del trámite de fraccionamiento predial, según lo establecido en el Art. 37 del Código Urbano:

- a) **Preparación de la documentación:** siendo necesario la organización y cumplimiento de los requisitos necesarios para que se pueda armar la carpeta correspondiente, la misma que debe ser foliada y presentada en la ventanilla de atención ciudadana, lugar en donde se asignará un número para el seguimiento correspondiente. Acotando que los formularios de Informe Predial de Regulación de Uso de suelo – IPRUS, Informe de Regulación Municipal -IRM y Factibilidad de servicios básicos, son trámites individuales y previo a la presentación de la solicitud

- de fraccionamiento predial.
- b) **Revisión técnica:** una vez presentada la solicitud, las autoridades municipales evaluarán la viabilidad de la subdivisión propuesta, considerando aspectos técnicos, legales y urbanísticos, de conformidad a la normativa pertinente, para lo cual, “el trámite se asignará a un técnico del Subproceso de Planificación Territorial y Desarrollo Urbanístico o a un técnico de la Dirección de Gestión de Patrimonio de conformidad a su ámbito de acción (...)” (Ordenanza Municipal No. 016-203, 2023), emitiendo su informe correspondiente.
 - c) **Aprobación:** si la solicitud cumple con todos los requisitos y es aprobada, se remite el expediente a la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial o Patrimonio para que emita la orden de pago de las tasas administrativas (áreas verdes), teniendo el término de 10 días para su cancelación, en caso de incumplimiento se sienta la razón correspondiente y se devuelve la documentación.
 - d) **Emisión de la licencia:** cumplidos los requisitos anteriores se emitirá la licencia urbanística correspondiente, autorizando la subdivisión del predio, una vez aprobado el fraccionamiento, se otorga un permiso o licencia de fraccionamiento, para lo cual se debe cancelar la tasa administrativa (permiso de licencia urbanística de subdivisión), teniendo el mismo término de 10 días para su cancelación, en caso de incumplimiento se sienta la razón correspondiente y se devuelve la documentación. Así en caso de cumplimiento, los nuevos lotes deben inscribirse en el Registro de la Propiedad y obtener catastros independientes.
 - e) **Ejecución de obras:** que se lo realiza de conformidad al informe técnico favorable del cumplimiento tanto de las reglas técnicas y las normas administrativas, siendo obligatorio la observancia del proyecto presentado, bajo prevención de sanciones en caso de cambios y que no hayan sido notificados al GAD Municipal de Riobamba.

2.2.1.4. Problemáticas

Tabla 2. Problemáticas del fraccionamiento predial

Problemas	Detalle
Administrativo	Procedimientos complicados, largos y costosos, dificultando el acceso a la legalización del fraccionamiento municipal.
	La sobrecarga de trabajo en las oficinas municipales puede retrasar la tramitación de las solicitudes, afectando el fraccionamiento municipal.
	Desconocimiento de las normativas municipales aplicables (Código Urbano) así como interpretaciones ambiguas de las normas, lo que puede generar retrasos o errores en el proceso administrativo de fraccionamiento municipal.
	Problemas relacionados con la titularidad del terreno, gravámenes, deudas o límites del predio que dificultan la subdivisión predial.
Técnicos	Las normas que establecen dimensiones mínimas o las restricciones sobre el uso del suelo, son problemáticas que se desarrollan en terrenos, impidiendo que sean subdivididos según las necesidades del

	<p>propietario.</p> <p>Falta de infraestructura básica en los lotes subdivididos, pues a menudo carecen de acceso a servicios esenciales como agua potable, alcantarillado, electricidad o vías de acceso adecuadas, lo que impide que se pueda realizar el fraccionamiento y a su vez, se presenten costos elevados para el cumplimiento de estos requisitos.</p> <p>La subdivisión predial en áreas no aptas, pueden generar problemas posteriores como deslizamientos, inundaciones o afectaciones a ecosistemas sensibles.</p>
Económicos	<p>Los gastos relacionados con levantamientos topográficos, permisos municipales, pago de impuestos y honorarios profesionales pueden ser elevados, dificultando el proceso para personas con recursos limitados.</p> <p>Tras el fraccionamiento municipal, los nuevos lotes suelen generar un aumento en los impuestos, lo que es una carga económica para los propietarios.</p>
Sociales	<p>Al momento del fraccionamiento puede generar desacuerdos con vecinos por límites de propiedad, acceso a servicios comunes o por los cambios en el uso del suelo.</p> <p>Cuando no se planifica adecuadamente, las subdivisiones pueden llevar a la proliferación de asentamientos informales o falta de cohesión en las comunidades existentes.</p>

Fuente: Investigación propia.

Autor: Moreno Carrasco, Jhonny Fabricio (2025).

2.2.2. Unidad II: Requisitos legales en la prescripción extraordinaria de dominio

2.2.2.1. Comercio humano

El término comercio humano hace referencia a la posibilidad de que un bien pueda ser objeto de transferencia jurídica, es decir, que el bien sea susceptible de apropiación y disposición conforme a la ley, por lo que, “(...) es fundamental verificar si el bien inmueble en cuestión es prescriptible, es decir, si está dentro del ámbito del comercio humano. Esto implica que el bien debe ser susceptible de ser objeto de transacciones y relaciones jurídicas privadas” (Martínez, 2023, pág. 149).

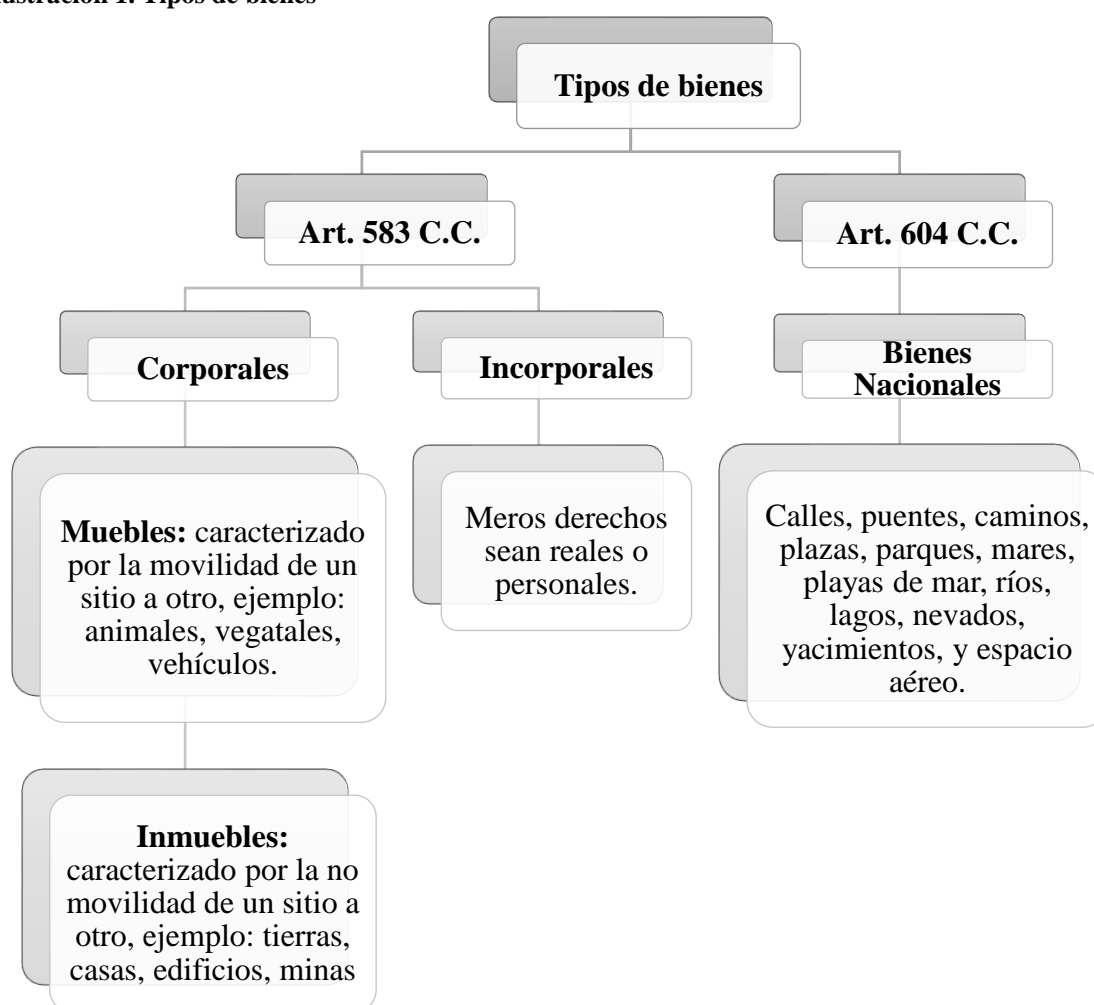
Este concepto está relacionado con el requisito de que el objeto de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio debe ser un bien susceptible de adjudicación y excluye aquellos bienes que son inalienables, imprescriptibles o de dominio público, tal como lo determina la Dra. Julieta Magaly Solesdispa Toro en calidad de Jueza Ponente de la Corte Nacional de Justicia - Sala Especializada de lo Civil y Mercantil que expresa:

El tribunal provincial establece que los bienes de uso público están sujetos a un régimen especial y no están en el “comercio humano”, con sus consecuencias de inalienabilidad y con el carácter de imprescriptibles, en función directa de las

necesidades de utilidad pública o de interés social. (Sentencia, 2019, pág. 21)

En tal virtud, se entiende que: “Salvo las excepciones que establece la Constitución, se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales” (Código Civil [CC], 2022, art. 2398 inc. 1ero). Para el efecto, es necesario conocer cuáles son los tipos de bienes que son susceptibles de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, siendo los determinados en el Art. 583 del Código Civil, mientras que los determinados desde el Art. 604 del Código Civil no son sujetos a prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, mismos que se detallan a continuación:

Ilustración 1. Tipos de bienes



Fuente: Código Civil.

Autor: Moreno Carrasco, Jhonny Fabricio (2025).

Con lo que se determina que el bien debe ser susceptible de ser poseído, transferido y registrado en el marco de las leyes, por lo tanto, los bienes de dominio público están excluidos del comercio humano porque pertenecen al Estado y a la comunidad en su conjunto, recalcando que además los bienes destinados al uso público o con restricciones legales, como por ejemplo áreas protegidas, tampoco pueden ser objeto de prescripción por su naturaleza.

De esta manera, el concepto de comercio humano se vincula directamente con la naturaleza del bien en cuestión, solo los bienes que pueden ser apropiados, transferidos y utilizados dentro de los límites del ordenamiento jurídico pueden ser adquiridos mediante prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, siendo este un requisito que protege la legalidad y evita que los bienes de interés público o comunes sean apropiados indebidamente.

2.2.2.2. Posesión

Se entiende por posesión como el ejercicio material y continuado de actos de dominio sobre un bien ajeno, realizados con la intención de comportarse como su propietario, lo que implica no solo tener el control físico del bien, sino también el ánimo de considerarse como dueño del mismo, además que se deben cumplir ciertas características establecidas por la ley, como el hecho que la posesión debe cumplirse de manera pública, tranquila, no interrumpida y bajo los requisitos determinados en el Código Civil que expresa:

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

El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo. (CC, 2022, art. 715)

De lo que se colige que la posesión también reunir requisitos esenciales para su cumplimiento, pues es necesario que “(...) quien alega la prescripción pruebe haber poseído sin violencia, clandestinidad ni interrupción por el mismo espacio de tiempo” (CC, 2022, art. 2410, núm.4.2), aspectos que deben ser comprobados de manera obligatorios a través de los medios de prueba establecidos en la Código Orgánico General de Procesos (testimonial, documental, pericial), para el efecto, a continuación se detalla cada uno de estos requisitos esenciales:

Tabla 3. Requisitos de la posesión

Requisito	Detalle
Ánimo de señor y dueño	La intención del poseedor debe ser comportarse como el propietario del bien, ejerciendo actos de dominio tales como construir, cultivar, arrendar o disponer del bien, en tal virtud, este requisito radica en dos componentes: a) el corpus o elemento material, y, b) el animus o elemento psicológico.
Pública	Refiere a que la posesión debe ser ejercida de manera abierta, visible y notaria, de forma que cualquier persona, incluido el propietario, pueda reconocerla, esto implica que el poseedor actúa como si fuera el dueño, sin ocultar sus actos de dominio ante la sociedad.
Tranquila	La posesión no debe haber obtenido ni mantenido mediante violencia, amenazas o actos ilegales, en tal virtud, si la posesión se adquiere de manera violenta, no puede invocarse para la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio hasta que

	cese la violencia.
No interrumpida	Establece que la posesión debe mantenerse de manera continua durante el tiempo exigido por la ley (15 años, según el artículo 2411 del Código Civil), sin interrupciones significativas, la interrupción puede ocurrir si el propietario inicia acciones legales para recuperar el bien.

Fuente: La prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio y su implicación en el derecho de la propiedad.

Autor: Moreno Carrasco, Jhonny Fabricio (2025).

En tal virtud, la posesión en la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio no es solo la ocupación física de un bien, sino un ejercicio de dominio legítimo, continuo y público, con el ánimo de comportarse como propietario, siendo necesario que se pruebe su posesión por “(...) hechos positivos, de aquellos a que sólo el dominio da derecho, como la corta de maderas, la construcción de edificios, la de cerramientos, las plantaciones o sementeras, y otros de igual significación, ejecutados sin el consentimiento del que disputa la posesión”. (CC, 2022, art. 969)

2.2.2.3. Tiempo

Referente a este requisito se tiene como antecedente que “El tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción es de quince años, contra toda persona (...)” (CC, 2022, art. 2411), es decir, la ley ha establecido el tiempo mínimo para que opere la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, refiriéndose al período continuo durante el cual el poseedor debe ejercer posesión pacífica, pública, no interrumpida y con ánimo de señor y dueño sobre un bien, cumpliendo de esta manera el plazo establecidos por la ley para que pueda consolidar su derecho de propiedad.

El tiempo es esencial porque establece la permanencia y legitimidad de la posesión, y su cumplimiento permite al poseedor adquirir el dominio pleno del bien de manera legal, este tiempo comienza a contarse desde el momento en que el poseedor inicia actos de posesión con las características requeridas, siendo necesario que el tiempo sea ininterrumpido, en tal virtud, si el poseedor abandona el bien o se interrumpe la posesión debido a una reclamación judicial, el plazo de prescripción se impide, tal como lo determina el autor Juan García que expresa que:

Efectivamente, el juicio Reivindicatorio de un Derecho, interrumpe la sustanciación del proceso judicial, siempre que justifiquen los requisitos establecidos en la Ley, para que el juzgador conceda a su favor lo solicitado. Es una estrategia que las partes en conflicto usan para disponer de tiempo en armar su defensa. (2017, pág. 31)

Además, el tiempo se cuenta en años consecutivos, no acumulativos, es decir, los actos de posesión deben realizarse de manera continua sin interrupciones relevantes, para el efecto el poseedor es quien debe comprobar estos elementos, por lo tanto, el tiempo en la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio no solo es un requisito técnico, sino también un mecanismo de seguridad jurídica que respalda el derecho del poseedor frente al propietario original, criterio que tiene relación con lo establecido por los autores Berrones y

González que explican:

Los artículos 2410 y 2411 del Código Civil, determinan la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, estableciendo que es un modo de adquirir las cosas comerciales con el paso del tiempo que está determinado en la mencionada norma, que es de 15 años prolongados e ininterrumpidos. Con ello la legislación ecuatoriana reconoce a la prescripción como un medio de adquirir la titularidad de una propiedad por el trascurso del tiempo y cumpliendo los requisitos legales que establece la ley. (2024, págs. 3-4)

2.2.2.4. Bien singularizado

El término bien singularizado se refiere a que el bien sobre el cual se pretende ejercer el derecho debe estar claramente identificado, individualizado y delimitado de manera precisa, esto significa que el bien debe ser objeto de posesión específica y reconocible, de modo que no existan dudas sobre su ubicación, extensión y características. En tal virtud, el bien debe ser único y diferenciado de otros bienes, lo que implica que no puede tratarse de una porción indeterminada o de un bien que no pueda ser delimitado esencialmente. Sobre este requisito el Dr. David Jacho Chicaiza – Juez Ponente de la Corte Nacional le justicia ha indicado:

El cuarto requisito tiene relación con que el bien que se pretende adquirir por prescripción sea determinado, singularizado e identificado, de lo que se deduce que debe existir una correcta individualización del inmueble a prescribirse. Son imprescriptibles, entre otras, las cosas indeterminadas; ergo, pretender prescribir de manera general una cosa que no se la individualiza expresamente (por ejemplo un lote de terreno, una casa), es contrario al ordenamiento jurídico, en vista de que, el dominio y los derechos reales que se pueden adquirir por la prescripción, sólo existen respecto de cosas individualmente determinadas, por cuanto la posesión, es la tenencia, con ánimo de dueño, de una cosa determinada, según el artículo 715 del Código Civil. (Sentencia , 2021, pág. 29)

Con todo esto, es necesario indicar que para una correcta identificación del bien a prescribir es indispensable contar con un certificado planimétrico que debe contener la ubicación geográfica, extensión, superficie, medidas exactas y linderos claramente definidos, lo cual se realiza mediante las escrituras correspondientes del inmueble en concordancia con el certificado de gravamen. Con esto la singularización del bien es crucial porque garantiza que la prescripción se ejerza sobre un objeto definido, evitando conflictos de delimitación o problemas legales posteriores.

De esta manera, en el proceso judicial de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, el solicitante debe demostrar que ha ejercido posesión sobre un bien claramente individualizado, lo que requiere documentación como planos catastrales, certificados de registro y testimonios que confirman los linderos y características del bien, caso contrario si un “(...) inmueble que no se encuentra detallado dentro de la pretensión de los actores, lo que vuelve a evidenciar que existe imprecisión en cuanto a la singularización de los bienes que se intentan prescribir (...)” (Sentencia, 2019, pág. 8), ocasionando que no se singularice

el bien y lamentablemente ocasionando que se rechace la demanda por no cumplir con uno de los requisitos esencial de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

2.2.2.5. Titular del dominio

El término titular de dominio como requisito para la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio se refiere a la persona que ostenta legalmente la propiedad de un bien y que, por tanto, puede ser desplazada de su derecho de propiedad como consecuencia del ejercicio de la posesión prolongada y conforme a los requisitos legales por parte de un tercero. En tal virtud, el titular de dominio es la persona a cuyo favor se encuentra registrado el derecho de propiedad en el correspondiente Registro de la Propiedad o quien tiene un título que lo acredita como propietario, siendo este registro una prueba formal y pública del dominio.

Este concepto es esencial porque la prescripción adquisitiva extraordinaria actúa como un medio para extinguir los derechos del titular de dominio cuando este no ejerce actos de propiedad sobre el bien, por lo que se transfiere al poseedor que ha cumplido con las condiciones establecidas por la ley, de esta manera, el titular del dominio “es la persona que está en capacidad de contestar la demanda propuesta porque está dirigida contra él, presentar y contradecir las pruebas que son refutadas en su contra durante todo el proceso” (García, 2017, pág. 11).

El titular de dominio puede interrumpir el plazo de prescripción si ejerce acciones legales para reivindicar el bien, de lo contrario, sino lo hace, su inacción permite al poseedor consolidar su derecho a través de la prescripción, de aquí que radica la importancia de la citación a todos los titulares del dominio del predio, siendo una solemnidad sustancial dentro de la causa judicial so pena de que el proceso se rechace por falta de legítimo contradictor que consiste en:

La legitimación en la causa, al contrario de la capacidad, no es parte de la naturaleza íntima de la persona a quien se atribuye los efectos jurídicos del proceso. Es más bien un requisito extrínseco a ella y consiste en la necesidad de que entre esta persona y el objeto del proceso concreto exista algún vínculo que "legitime" la intervención de tal sujeto, permitiendo que la sentencia dictada dentro de un proceso surta plenos efectos. (Sentencia, 2017, pág. 11)

En tal virtud, la falta de legítimo contradictor es una situación jurídica que se presenta cuando no existe una persona o parte que pueda oponerse válidamente en el proceso judicial de prescripción adquisitiva de dominio, ya sea porque el titular del derecho reclamado no está plenamente identificado, ni ha sido legalmente citado conforme lo dispuesto en el COGEP, dejando al propietario sin posibilidad de oponerse o contradecir las afirmaciones que han sido planteadas por la parte demandante.

2.2.3. Unidad III: Obstáculos en la prescripción extraordinaria de dominio

2.2.3.1. Oposición del Gobierno Autónomo Descentralizado

Una vez que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba, ha sido legalmente citado dentro del proceso de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, tienen el término de 30 días para contestar a la demanda, de manera principal, existe oposición del GAD al inferir que la prescripción no es la figura legal correspondiente para la adjudicación de un predio sino que es el fraccionamiento predial, argumento que lo realizan al cotejar la extensión del certificado de gravamen y comparar con extensión que el demandante solicita se lo adjudique.

Por tanto, indican que las Municipalidades son los únicos organismos competentes para autorizar fraccionamientos prediales y regulación de excedente y diferencias de áreas en el cantón de sus competencias, en cumplimiento de la competencia exclusiva municipal de ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo, viabilizada a través de la función contemplada en la Carta Magna que expresa que "(...) la jerarquía normativa considerará, en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados" (Constitución de la República del Ecuador [CRE], 2008, art. 425, inc. 3ero), en concordancia con lo establecido en el COOTAD que delimita:

Funciones.- Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: (...) c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales (...) (COOTAD, 2010, art. 54, lit. c)

En tal virtud, consideran que otorgar una prescripción en la que se fraccione un predio, resulta una clara vulneración a la Constitución, al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y al Código Urbano, señalando además que al GAD le corresponde la planificación del desarrollo cantonal, observando de esta manera que dentro de los procesos que se plantean por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio no cumplen con el ordenamiento jurídico dentro del cantón Riobamba, recalcando que esta atribución se encuentra establecida en Constitución de la República del Ecuador que indica:

Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural (...). (CRE, 2008, art. 264, núm. 1)

Consecuentemente, la oposición del GAD, es que, al fraccionarse predios sin una planificación acertada, donde se prevean espacios de área verde, de encuentro común y de esparcimiento, afecta a todos el conglomerado social y al derecho a la ciudad que todos

poseemos, tomando en consideración que para la subdivisión predial se debe cancelar el 15% de las áreas verdes o ceder, tal como lo determina el Art. 424 COOTAD, ocasionando que a la vez se vulnere el derecho a la ciudad contemplado en la Constitución de la República del Ecuador que dice:

Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía (CRE, 2008, art. 31)

2.2.3.2. Falta de normativa específica

Desde un punto de vista jurídico, la falta de normativa se refiere a la ausencia de disposiciones legales específicas o reglamentarias que regulan un determinado aspecto, situación o problema en el ordenamiento jurídico de un país, este vacío normativo puede generar incertidumbre, dificultades en la aplicación del derecho y limitaciones para garantizar los derechos o deberes de las personas en un contexto particular.

Los motivos son diversos, en el caso en específico, si bien dentro del Código Civil existen articulados que definen aspectos de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio que van desde el Art. 2398 hasta el Art. 2413, se desprende que existen parámetros generales, pero no existe un articulado claro en relación a los requisitos de la prescripción, es decir, el legislador omitió ciertos aspectos al crear una norma, dejando vacíos en la interpretación o aplicación del derecho.

Es por tal motivo que para subsanar este particular se ha establecido como jurisprudencia los cinco requisitos que debe cumplir la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, criterios que ya fueron analizados ut supra, siendo necesario puntualizar que el requisito que más problemática tiene es el de singularización del bien, este se desprende de la necesidad de que el objeto de la prescripción sea determinado, conforme a las reglas generales de los bienes y los derechos reales.

Así diversas sentencias han señalado que la singularización es indispensable para evitar incertidumbres en los procesos de prescripción, determinando que, sin una identificación clara del bien, no puede prosperar una acción de prescripción extraordinaria, lo que ha ocasionado que, ante la falta de regulación específica, los jueces pueden tener que interpretar de forma más amplia las normas existentes, lo que puede generar resultados inconsistentes, ocasionando que se tenga que recurrir de la decisión judicial en aras de buscar otro criterio jurídico alargando los procesos judiciales.

2.2.3.3. Diversidad de criterios de los jueces civiles

De manera general la diversidad de criterios de los jueces se refiere a los contrastes en la interpretación y aplicación de las normas jurídicas, los principios legales o los hechos de un caso específico por parte de los jueces que se ven reflejados en sus decisiones

judiciales, estas divergencias pueden surgir debido a factores como la complejidad de las normas, la amplitud de su redacción, las circunstancias particulares de cada caso o incluso las diferentes perspectivas filosóficas, jurídicas o éticas de los jueces.

En el caso de estudio, se evidencia la diversidad de opiniones en relación al requisito de singularización del bien, es decir, en la identificación de la macro propiedad y micro propiedad, en tal virtud, para ciertos operadores de justicia la prescripción únicamente opera sobre toda la extensión y superficie del bien, pues “(...) consecuentemente, al fraccionarse predios sin una planificación acertada, donde se prevean espacios de área verde, de encuentro común y de esparcimiento, afecta a todos el conglomerado social y al derecho a la ciudad que todos poseemos” (Sentencia, 2022, pág. 13).

Contraviniendo a lo establecido en el Art. 31 de la Constitución de la República del Ecuador, así como el artículo 66 y 321 en relación al derecho a la propiedad de tipo comunitaria y estatal, incumpliendo con la función social y ambiental, criterio encadenado a lo establecido en la causa judicial No. 06335-2021-01200, a cargo de la Doctora Luisa Isabel Miranda Chavez, Jueza de la Unidad Judicial Civil que explica:

Esta norma, tiene su fundamento en el derecho romano que confiere a la propiedad tres atributos: IUS UTENDI.- Facultad de Uso IUS FRUENDI.- Facultad de percibir los frutos IUS ABUTENDI.- Facultad de Disposición. Como se evidencia en la disposición civil, el derecho de propiedad no es un derecho absoluto y exclusivo, está limitado por el respeto al derecho ajeno, sea individual o social; corroborando el principio constitucional que establece que la propiedad debe cumplir una función social. (Sentencia, 2022, pág. 14).

De esta manera, la función social del derecho a la propiedad es un principio jurídico y ético que busca equilibrar el interés individual de disfrutar y disponer de los bienes propios con el interés colectivo de garantizar el bienestar social y el desarrollo equitativo, este enfoque reconoce que el derecho a la propiedad no es absoluto y está sujeto a limitaciones y responsabilidades que benefician a la sociedad en su conjunto.

En conjunto a esto, también existen criterios que identifican que el bien inmueble a prescribir debe cumplir con su singularización como lo definido en la causa judicial No. 17230-2017-06994, de la Sala Especializada de lo Civil y Mercantil de la Corte Nacional de Justicia que expresa:

Este tribunal ha venido sosteniendo además, de manera reiterada, que el requisito de la individualización del inmueble a prescribir pretende establecer la correspondencia entre el inmueble objeto de la pretensión, con el de la posesión, y busca evitar que a través de esta acción se pueda afectar el derecho de propiedad y la seguridad jurídica de otras personas; en suma, evitar que por la vía de la prescripción adquisitiva de dominio la administración de justicia termine entregando un bien diferente o uno indeterminado que cree conflictos en vez de paz social. No es otra la finalidad que persigue el legislador a través de esta exigencia. (Sentencia, 2019, pág. 8)

En conjunto con lo dispuesto dentro de la causa judicial No. 23331-2017-01429, por parte de la Sala Especializada de lo Civil y Mercantil de la Corte Nacional de Justicia, que puntualiza:

“(…) dicha identificación, la descripción, caracterización y ubicación del predio requiere exactitud en cuanto a su superficie, la cual puede variar dependiendo de los instrumentos con que se mida o de los accidentes geográficos propios de los inmuebles, precisión que sí se exige en la prescripción de dominio; en la cual se tolera cierto margen de error por las circunstancias descritas (...). (Sentencia, 2023, pág. 30)

2.2.3.4. Estudio de casos prácticos No. 06335-2017-02864 y 06335-2021-01200

Tabla 4. Estudio de caso práctico No. 06335-2017-02864

Datos	Detalle
Primera Instancia	
Órgano judicial	Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba.
Tipo de proceso judicial	Prescripción adquisitiva de dominio.
No. del proceso judicial	06335-2017-02864.
Juez titular	Abg. Elvia Rocío Valverde Silva.
Actor	Julio Calixto Inca Pomagualli.
	Luz América Coro Pomagualli.
Demandado	Manuel Chávez Durán (fallecido).
	Victoria Herrera Cifuentes (fallecida).
	Herederos de Manuel Chávez Durán y Victoria Herrera Cifuentes: Blanca Lida, María Marina, Dolores (fallecida), Olga Inés (fallecida), Gualberto y Carlos Alberto Chávez Herrera.
	Herederos de Olga Inés Chávez Herrera: Victoria, José Enrique, Rafael Ernesto, Francisco Manuel, Mario Jesús, Clemencia Soledad, David Marcelo, Inés Leonor, Alfredo Homero, Graciela Del Rocío y María Antonieta Ureña Chávez.
	Herederos de Dolores Chávez Herrera: Laura Yolanda, Gloria Piedad, Hernán Patricio y Celso Rodrigo Morocho Chávez.
	Raúl Eduardo y Jaime Arturo Sotomayor
	Gloria Concepción Llerena Viñán
	Manuel Merino Usca
	Virginia León
	Mesías Manuel Zuñiga
	María Hugo
	Alcalde del GAD. Municipal del cantón Riobamba.
	Procuradora Síndica del GAD. del cantón Riobamba

Fundamentos de hecho parte actora	<p>La parte actora infiere que desde el mes de enero del año 2000, han venido manteniendo por más de quince años, la posesión pacífica tranquila e ininterrumpida, pública sin clandestinidad, gozando, usando y usufructuando en calidad de amo, señor y dueño, de un lote de terreno denominado Macají, ubicado en la parroquia Lizarzaburu, cantón Riobamba provincia de Chimborazo, con una superficie de 201.69 m², comprendido dentro de los siguientes linderos y dimensiones actuales: Norte, con Fausto Pomagualli y Agapito Inga Morocho, con 21.65 metros; Sur, Herederos de Blanca Chávez con 21.80 metros; Este, con Gualberto Chávez con 9.30 metros; y, Oeste con calle pública con 9.37 metros. Sobre el lote de terreno se han realizado actos de mejoras, se han previsto los servicios básicos, la construcción de una casa de hormigón armado que en la actualidad consta de dos plantas, recalcando que en los años de posesión del bien inmueble materia de la presente litis no hemos tenido interrupción de ninguna naturaleza.</p>
Fundamentos de hecho parte demandada (Alcalde y Procuradora Síndica del GAD. Municipal del cantón)	<p>Del certificado de gravámenes se desprende la historia de dominio de un lote de terreno denominado "Macají", cuyos linderos son diferentes de los especificados en la demanda, pues la superficie que señala el documento habilitante es de es de dos cuadras de largo por media cuadra de ancho más o menos, mientras que el área que pretende prescribir la parte actora es de (201.69 m²), es decir, el área que pretende adjudicarse la parte actora no está individualizada en el certificado de gravámenes, sino que pertenecería a un inmueble de mayor extensión. Adicional se verifican inscritas varias sentencias de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, ante ello, el GAD Municipal rechaza todo intento de fraccionamiento predial u omisión del trámite de regulación de excedentes y diferencias sin la respectiva autorización municipal.</p>
Medios probatorios	<p>Parte actora: Prueba documental: Certificado de gravamen y pago del impuesto predial Prueba testimonial: Testimonio del Sr. Ángel Enrique Rojas Yucailla y Sra. Mirian Beatriz Mesa Chamorro. Prueba Pericial: Inspección Judicial</p> <hr/> <p>Parte demandada: GAD Municipal de Riobamba Prueba documental: Certificado de gravamen y pago del impuesto predial.</p>

<p>Considerando del juzgador</p>	<p>Examina lo planteado en el líbello inicial, recayendo la litis sobre el lote de terreno denominado Macají, con una superficie de 201.69 m², comprendido dentro de los linderos y dimensiones determinado por los propietarios, además que la posesión la tienen desde el mes de enero del año 2000, sin la interrupción de ninguna naturaleza, tiempo desde el cual han realizado actos de mejoras, proveyendo los servicios básicos y la construcción de una casa de hormigón armado que consta de dos plantas, realizando actos como señores y dueños.</p> <p>En relación a la contestación a la demanda, solo comparece el GAD Municipal de Riobamba en la persona del señor Alcalde y Procuradora Síndica, quienes se oponen a la demanda por la improcedencia de la acción, aduciendo que el trámite correspondiente es el administrativo mediante vía de subdivisión predial.</p> <p>Tomando en consideración estos argumentos, así como los medios probatorios, la señora jueza explica de manera macro que es la prescripción según lo estipulado en el Art. 2392 y 2398 del Código Civil, de aquí nacen los requisitos esenciales de la prescripción adquisitiva de dominio:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Que el bien este dentro del comercio humano y no tenga prohibición legal para su dominio. b) La posesión pública, tranquila e interrumpida. c) El tiempo de posesión de 15 años. d) El bien sea plenamente singularizado e identificado e) El litigio sea en contra del titular del derecho de dominio. <p>Todos estos antecedentes los enlaza con las pruebas presentadas para su valoración de conformidad a lo estipulado en el Art. 164 del COGEP, determinando que dentro de los antecedentes de dominio del bien se establece como origen que el predio es un desmembramiento de la hacienda Macají que fue vendida a los señores Manuel Chávez Durán, Victoria Herrera, Manuel Merino Usca y Virginia León, teniendo la calidad de copropietarios, desmembramiento que lo adquirieron sin especificar superficie alguna, tal como consta en el certificado de gravamen adjunto a la demanda.</p> <p>En esta misma línea al fallecimiento de Manuel Chávez Durán y Victoria Herrera, sus herederos Blanca Lida, María Marina, Dolores, Olga Inés, Gualberto y Carlos Alberto Chávez Herrera, obtienen la posesión efectiva pro-indiviso del bien; seguido, al fallecimiento de Dolores</p>
---	---

Chávez Herrera, sus hijos Laura Yolanda, Gloria Piedad, Hernán Patricio y Celso Rodrigo Morocho Chávez, obtienen la posesión efectiva proindiviso; y, finalmente al fallecimiento de Olga Inés Chávez Herrera, sus hijos, Victoria, José Enrique, Rafael Ernesto, Francisco Manuel, Mario Jesús, Clemencia Soledad, David Marcelo, Inés Leonor, Alfredo Homero, Graciela Del Rocío y María Antonieta Ureña Chávez, obtienen la posesión efectiva proindiviso.

Posterior, pese a que el bien no delimita la superficie, se evidencian 3 traspasos de dominio por la figura jurídica de compraventa de acciones y derechos: el primero lo realiza el copropietario Manuel Chávez Durán (fallecido) hacia Manuel Ochoa Paguay y María Juana Buñay (nuevos copropietarios), con una extensión de dos cuadras de largo por media cuadra de ancho, poco más o menos, sin determinar si existe algún sobrante de terreno a favor del vendedor; el segundo lo realiza el heredero Gualberto Chávez Herrera, quien vende a favor de Raúl Eduardo y Jaime Arturo Sotomayor y Gloria Concepción Llerena Viñán, con una extensión equivalente a una sexta parte que le corresponde en el predio urbano de dieciséis mil quinientos cuarenta y tres metros cuadrados, ochenta decímetros cuadrados de superficie o sea dos mil setecientos cincuenta y siete metros cuadrados, treinta decímetros cuadrados; y, finalmente el tercer traspaso de dominio lo realiza el señor Carlos Alberto Chávez Herrera a favor de Mesías Manuel Zuñiga y María Hugo, sin indicar extensión, manifestando que la venta es de las acciones y derechos que tiene sobre el terreno por la herencia de sus padres.

De igual manera dentro de este certificado de gravamen constan 31 sentencias de prescripción extraordinaria de dominio, demostrando que el predio ha sufrido ciertas afectaciones por vía judicial.

También es menester indicar que la señora jueza indica que los copropietarios Manuel Ochoa Paguay y María Juana Buñay no han sido tomados en consideración dentro de la presente causa como legitimados pasivos, siendo este un requisito esencial para la prescripción extraordinaria de dominio.

En relación a los testimonios receptados en la audiencia de juicio, si bien son concordantes y unívocos, se evidencia que existen contradicción con los datos que han sido

	<p>vertidos en la demanda pues se indica que la casa es de dos pisos, cuando los testigos indican que es de cuatro pisos, y los linderos son diferentes a los expuestos en la demanda y en el informe pericial.</p> <p>Y concerniente al informe pericial, el profesional a expuesto que los colindantes y dimensiones son totalmente diferentes a los expuesto por la parte actora, así como la superficie.</p>
Decisión	Rechaza la demanda por falta de prueba e improcedente.
Segunda Instancia (Voto de Mayoría)	
Órgano judicial	Sala Especializada de lo Civil y Mercantil de la Corte Provincial de Justicia de Chimborazo
Juez Ponente	Dr. Rodrigo Alonso Viteri Andrade
Considerando del Tribunal	<p>Determinan que para que opere la prescripción adquisitiva de dominio deben cumplir los requisitos estipulados por la Ex Corte Suprema de Justicia como es: que el bien se encuentre dentro del comercio humano, posesión con ánimo de señor y dueño, el tiempo de 15 años, el bien este singularizado y se la dirija en contra del titular del dominio del bien. Con esto el Tribunal analiza que el predio se encuentre dentro del comercio humano, con los testimonios de los señores Ángel Enrique Rojas Yucailla y Mirian Beatriz Mesa Chamorro se ha comprobado que la parte actora ha estado en posesión del bien por más de 15 años (desde el año 2000) con ánimos de señores y dueños, sin clandestinidad, de forma pacífica, y sin interrupción alguna, de igual manera, determinan que el bien si se encuentra singularizado debido a que el testimonio del perito es claro al indicar que el predio tiene una superficie de 200.06 m² y que se encuentra identificado los linderos correspondientes, y finalmente indican que se han citado a todos los titulares de dominio que constan como propietarios dentro del certificado de gravamen. Por lo tanto, aseveran que se han cumplido con todos los requisitos determinados en el Art. 2392 y 2410 del Código Civil.</p>
Decisión	<p>Acepta el recurso de apelación y se revoca la sentencia dictada por la señora Jueza de Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba, declarando como titulares del predio a la parte actora por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio del bien inmueble delimitado en le libelo inicial.</p>
Segunda Instancia (Voto Salvado)	

Órgano judicial	Sala Especializada de lo Civil y Mercantil de la Corte Provincial de Justicia de Chimborazo
Juez Ponente	Dr. Víctor Hugo Huilca Logroño
Considerando del Tribunal	<p>Del certificado de gravamen adjunto a la demanda se desprende que no existe una superficie determinada del predio, por lo que, el bien no se encuentra determinado, sumado a esto, existen 3 transferencias de dominio y 31 prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, constituyéndose en una cosa indeterminada, es decir, el bien no se encuentra singularizado, recayendo en que no se cumple con uno de los requisitos de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.</p> <p>Sumado a esto, del certificado de gravamen se desprenden quienes son los titulares de dominio, teniendo presente a los 4 copropietarios, desde la compraventa de 1941 y los herederos que al fallecimiento de dos copropietarios han adquirido la posesión efectiva proindiviso, recalando que no se han considerado a los copropietarios Manuel Ochoa Paguay y su esposa María Juan Buñay, por lo tanto, tampoco cumple con otro de los requisitos de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, pues no existe legitimación pasiva.</p>
Decisión	Rechaza el recurso de apelación y confirma la sentencia emitida por la señora Jueza de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba.
Criterio personal	<p>Se evidencia la latente oposición del GAD Municipal de Riobamba y el criterio firme de que no se puede otorgar la prescripción adquisitiva de dominio, teniendo como antecedentes el certificado de gravamen en el cual se establece la superficie del predio, por lo que, la vía adecuada indica es la subdivisión predial. Criterio que los jueces A-quo y Ad-quem no lo han analizado, verificando de esta manera que este criterio no fue aceptado por el órgano de justicia.</p> <p>Referente a los requisitos para que opera la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, existe una diversidad de criterios de los jueces en relación dos requisitos esenciales como es la singularización del predio y el titular de dominio contra quien se debe presente la causa, recayendo en la falta de legitimación pasiva. Referente al requisito de singularización del predio, a criterio propio, en el presente caso si se cumple con este requisito debido a que materialmente existe un bien que</p>

está identificado en una casa con cuatro pisos de construcción, la misma que ha sido plasmada a través de dos planimetrías (extrajudicial y judicial a través de un informe de inspección judicial) en la que se identifican las dimensiones, linderos, coordenadas y superficie del bien, por lo que, no existiría duda sobre la existencia del bien y sobre todo se identificó y singularizó.

Sobre el requisito del titular de dominio contra quien se debe presente la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, considero que es un criterio acertado de los operadores de justicia que hicieron alusión, debido a que recae en la falta de legitimación pasiva, la misma que es una excepción dispuesta en el Art. 152.2. del Código Orgánico General de Procesos, bajo el fundamento que la citación a uno de los interesados es una solemnidad sustancial (Art. 107 del COGEP), de esta manera, al ser una excepción de tipo subsanable, lo correcto en esta causa es conceder el término de diez días para que la parte actora subsane este defecto de conformidad a lo establecido en el Art. 295.3 del COGEP.

Fuente: Proceso judicial No. 06335-2017-02864.

Autor: Moreno Carrasco, Jhonny Fabricio (2025).

Tabla 5. Estudio de caso práctico No. 06335-2021-01200

Datos	Detalle
Primera Instancia	
Órgano judicial	Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba.
Tipo de proceso judicial	Prescripción adquisitiva de dominio.
No. del proceso judicial	06335-2021-01200
Juez titular	Dra. Luisa Miranda Chávez
Actor	Mery Fabiola Carrillo Londo
	Juan José Londo Carrillo (fallecido)
	Filomena Cando
	Heredero de Juan José Londo Carrillo: Segundo Juan Londo Cando
Demandado	Reinaldo Carrillo
	Josefina Cando
	Alcalde del GAD. Municipal del cantón Riobamba.
	Procuradora Síndica del GAD. del cantón Riobamba
	Director Distrital de Tierras y Reforma Agraria
Fundamentos de hecho parte actora	La parte actora infiere que desde el 07 de agosto del año 2003, ha venido manteniendo por más de quince años, la

	<p>posesión pacífica tranquila e ininterrumpida, pública sin clandestinidad, en calidad de amo, señora y dueña, de un inmueble de extensión de 548.42 m² del lote denominado Bravo, terreno que a su vez según el certificado de gravamen tiene una extensión total de dos solares más o menos, ubicado en el sector La libertad, parroquia rural de San Luis, cantón Riobamba provincia de Chimborazo, comprendido dentro de los siguientes linderos y dimensiones actuales: Norte, con un bien de propiedad de Miguel Lazo, en una extensión de 60,85m; Sur: linda con el lote perteneciente a Eulalia Marilac Carrillo Cando, en una cabida de 59,85m; Este: linda con la calle pública en una dimensión de 9,05m; Oeste: linda en 9,30 con el camino de servidumbre de herederos de Manuel Cando Cusqui, de 3.00m de Ancho. Sobre el lote de terreno se ha venido cultivando productos que le han permitido generar ingresos económicos para su subsistencia.</p>
Fundamentos de hecho parte demandada (Alcalde y Procuradora Síndica del GAD. Municipal del cantón)	<p>Del certificado de gravámenes se desprende la historia de dominio de un lote de terreno denominado "Bravo", cuyos linderos son diferentes de los especificados en la demanda, pues la superficie que señala el documento habilitante es de es de dos solares más o menos, mientras que el área que pretende prescribir la parte actora es de (548.42 m²), es decir, el área que pretende adjudicarse la parte actora no está individualizada en el certificado de gravámenes, sino que pertenecería a un inmueble de mayor extensión. Ante ello, el GAD Municipal rechaza todo intento de fraccionamiento predial u omisión del trámite de regulación de excedentes y diferencias sin la respectiva autorización municipal.</p>
Fundamentos de hecho parte demandada (Sr.) Segundo Londo Cando	<p>Refiere no tener oposición a la presente causa y solicita que la señora jueza sea la autoridad que resuelva lo que en derecho corresponda.</p>
Medios probatorios	<p>Parte actora: Prueba documental: Fotocopia de la cédula de ciudadanía, Certificado de gravamen e inscripción de defunción del demandado Juan José Londo Carrillo. Prueba testimonial: Testimonio de la Sra. Eulalia Marilac Carrillo Cando, Sr. Héctor Edison Chimbolema Sinche y Sra. Mery Fabiola Carrillo Londo. Prueba Pericial: Inspección Judicial</p> <hr/> <p>Parte demandada: GAD Municipal de Riobamba Prueba documental: Certificado de gravamen.</p> <hr/> <p>Parte demandada: Segundo Londo Cando</p>

Considerando del juzgador	Prueba documental: Copia de cédula de ciudadanía y papeleta de votación, Certificado de gravamen
	<p>Tomando en consideración estos argumentos, la señora jueza determina los antecedentes del bien, los mismos que se encuentran detallados en el líbello inicial y los enlaza con las pruebas presentadas para su valoración de conformidad a lo estipulado en el Art. 164 del COGEP, determinando que se deben cumplir los requisitos esenciales de la prescripción adquisitiva de dominio, siendo según la jurisprudencia y la doctrina los siguientes:</p> <p>a) Que el bien este dentro del comercio humano y no tenga prohibición legal para su dominio.</p> <p>b) La posesión pública, tranquila e interrumpida.</p> <p>c) El tiempo de posesión de 15 años.</p> <p>d) El bien sea plenamente singularizado e identificado</p> <p>e) El litigio sea en contra del titular del derecho de dominio.</p> <p>En fundamento a esto determinado que los hechos relevantes del caso es que el GAD Municipal es el órgano descentralizado competente para el régimen del suelo siendo una de sus competencias el autorizar el fraccionamiento del suelo tal como lo determina el COOTAD en concordancia con el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Riobamba. Posterior infiere que se ha analizado el certificado de gravamen y la inspección judicial, de lo cual se establece que la superficie macro del predio es de aproximadamente 3.528 m², que no existen linderos y dimensiones en el lote original y que ningún lindero del predio que indica está en posesión la parte actora coincide con el lote de mayor extensión, de igual manera, la actora determina que la posesión del bien lo tiene en un área de 548.42 m², evidenciándose un fraccionamiento predial sin la autorización municipal, por lo que, no se puede mal utilizar la figura jurídica de prescripción. De igual manera un análisis a los testimonios rendidos en la audiencia, en donde se determina inconsistencias en relación al tiempo específico que la parte actora ha mantenido la posesión del bien.</p>
Decisión	Rechaza la demanda por falta por improcedente.
Segunda Instancia	
Órgano judicial	Sala Especializada de lo Civil, Mercantil, Laboral, Familia, Niñez, Adolescencia y Adolescentes Infractores de la Corte Provincial de Justicia de Chimborazo
Juez Ponente	Dr. Oswaldo Vinicio Ruiz Falconí

Considerando del Tribunal	Conforme el certificado de gravamen anexo al líbello inicial se determina que el lote del terreno tiene una extensión de dos solares más o menos, que los linderos establecidos son diferentes a los determinados por la parte actora, y que la superficie que pretende se le adjudique es de 548.42 m2, criterios que de igual forman han sido vertidos en el testimonio del perito, incumpléndose de esta manera el requisito de singularización del predio para que opere la prescripción adquisitiva de dominio.
Decisión	Rechaza el recurso de apelación y se confirma la sentencia dictada por la señora Jueza de Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba.
Criterio personal	Existe un criterio claro que la singularización del bien es un requisito esencial para que opere la prescripción adquisitiva de dominio, por lo que, los señores jueces rechazan la demanda, pues consideran que el trámite correcto es la subdivisión predial debido a que la parte actora quiere adjudicar una fracción del predio, dejando como resultado que la actora no puede tener la titularidad del bien, sino solamente la posesión del mismo, limitando el derecho a la propiedad, pues si no puede obtener la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, sigue supeditada a que el titular del dominio continúe siendo propietario del bien que por años a utilizado la actora y que se pueda desarrollar otra problemática judicial que puede ser que el propietario accione el sistema de justicia en aras de proponer la reivindicación del bien.

Fuente: Proceso judicial No. 06335-2021-01200.

Autor: Moreno Carrasco, Jhonny Fabricio (2025).

CAPÍTULO III. METODOLOGÍA

3.1. Unidad de análisis

Campo de investigación: La presente investigación se desarrolló en la ciudad de Riobamba, provincia de Chimborazo, en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de la ciudad de Riobamba y en la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba.

Objeto de estudio: Estudio fraccionamiento de bienes inmuebles en los juicios de prescripción extraordinaria de dominio tramitados en la ciudad de Riobamba.

3.2. Métodos

3.2.1. 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.

3.2.2. Método jurídico-analítico

Facilita 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.

3.2.3. Método dogmático

Permitió interpretar adecuadamente aspectos relacionados con el Derecho (norma, doctrina, jurisprudencia, etc.) dentro de un procedimiento que se caracteriza por cumplir sistemáticamente un conjunto de actividades intelectuales (pensamiento, reflexión, criticidad, construcción, solución), que permiten conocer y saber sobre el objeto jurídico de estudio.

3.2.4. Método jurídico-doctrinal

Permitió analizar las posiciones legales sobre el tema objeto de investigación para arribar a conclusiones científicamente válidas.

3.2.5. Método jurídico descriptivo

Permitió al investigador decidir el camino que debe seguir para entender las características y cualidades del objeto de estudio de manera lógica, ayudando a describir las particularidades del problema de investigación, con base a la observación, recopilación de la información, análisis y comparación de la información de datos y conclusiones.

3.2.6. Método jurídico correlacional

También conocido como método causa – efecto, porque ayudó al investigador a identificar las posibles causa y consecuencias de un problema jurídico; es decir permite establecer la causa o causas (variable independiente) que permitieron el apareamiento del

problema, como también, permite describir y explicar, las consecuencias (variable dependiente), que puede provocar la causa.

3.2.7. Método estudio de caso

Este método obligó al investigador a desarrollar y utilizar sus capacidades cognitivas (pensamiento, análisis, reflexión crítica y construcción de conocimiento), para interpretar adecuadamente la información teórica para que esta sea confiable al momento de relacionarla con la realidad del caso.

3.3. Enfoque de la investigación

El enfoque es la visión y/o paradigma que asume el investigador para realizar la investigación. Los enfoques de la investigación científica son cuantitativos (explica al problema jurídico en base a información estadística inferencial a partir de descripciones, correlaciones y predicciones); cualitativo (explica al problema jurídico en base a información recopiladas mediante observaciones, preguntas y diálogos); mixto (combina los dos enfoques por medio de la estadística descriptiva o inferencial). Por las características que posee el informe de investigación contempladas en el Art. 20 literal j del Reglamento de Titulación Especial para carreras no vigentes habilitadas para registro de títulos, 2022, se recomienda que el enfoque que se debe utilizar en la carrera de Derecho es el mixto.

3.4. Tipo de investigación

Por los objetivos a donde se llegó con la investigación y al método que se utilizó para el estudio del problema jurídico, la investigación fue:

3.4.1. Investigación Pura:

Tuvo como objetivo acrecentar el conocimiento científico a través del descubrimiento y construcción de nuevos conceptos, teorías y doctrinas sobre el objeto de estudio investigado.

3.4.2. Investigación Dogmática

Se encargó del estudio lógico de la estructura del Derecho positivo (normas jurídicas, jurisprudencia, doctrinas, precedentes, etc.), para llegar a determinar la validez del ordenamiento jurídico en un contexto determinado.

3.4.3. Investigación Jurídica explorativa

Se encargó de indagar hechos y problemas jurídicos poco o nada estudiados por la ciencia del Derecho.

3.4.4. Investigación Jurídica correlacional

Tuvo como fin medir o determinar la influencia, impacto o incidencia de una variable sobre otra.

3.4.5. Investigación Jurídica descriptiva

Se encargó de describir las cualidades y características del problema, fenómeno o hecho jurídico investigado.

3.5. Diseño de investigación

El diseño se establece en función de la complejidad de la investigación, objetivos, métodos y tipo de investigación, puede ser experimental y no experimental. Por la naturaleza de la investigación jurídica, el diseño de investigación que con mayor frecuencia se realiza en la carrera de Derecho, es el diseño no experimental.

3.6. Población y muestra

3.6.1. Población

Tabla 6. Población

POBLACIÓN	NÚMERO
Funcionarios del Departamento Jurídico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de la ciudad de Riobamba	5
Jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba.	10
Abogados especialistas	10
TOTAL	25

Fuente: Población involucrada dentro del proyecto de investigación

Autor: Moreno Carrasco, Jhonny Fabricio (2025)

3.6.2. Muestra

A criterio del investigador, se utilizó un muestreo no probabilístico, través de un proceso de selección aleatoria, con lo que se desprende que, en el presente informe final del proyecto de investigación, se obtiene una muestra total de 25 involucrados.

3.7. Técnicas e instrumentos de investigación

3.7.1. Técnicas

Las técnicas (encuesta, observación, entrevista, etc.) son los requisitos (aspectos de forma y fondo) que se observaron para elaborar adecuadamente un instrumento de investigación.

3.7.2. Instrumentos de investigación

El instrumento de investigación (cuestionario, guía de observación, guía de entrevista, etc.) es la forma, la herramienta, el mecanismo que utilizó el investigador para recabar los datos e información del problema jurídico que está investigando.

3.7.3. Técnicas para el tratamiento de información

Contempló 6 fases:

1. Elaboración del instrumento de investigación

2. Aplicación del instrumento de investigación
3. Tabulación de datos
4. Procesamiento de los datos e información
5. Interpretación o análisis de resultados
6. Discusión de resultados

CAPÍTULO IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

4.1. Resultados

ENCUESTA DIRIGIDA A: Funcionarios del Departamento Jurídico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de la ciudad de Riobamba, Jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba y Abogados especialistas.

PREGUNTA NO. 1. ¿Conoce usted qué es el fraccionamiento de bienes inmuebles?

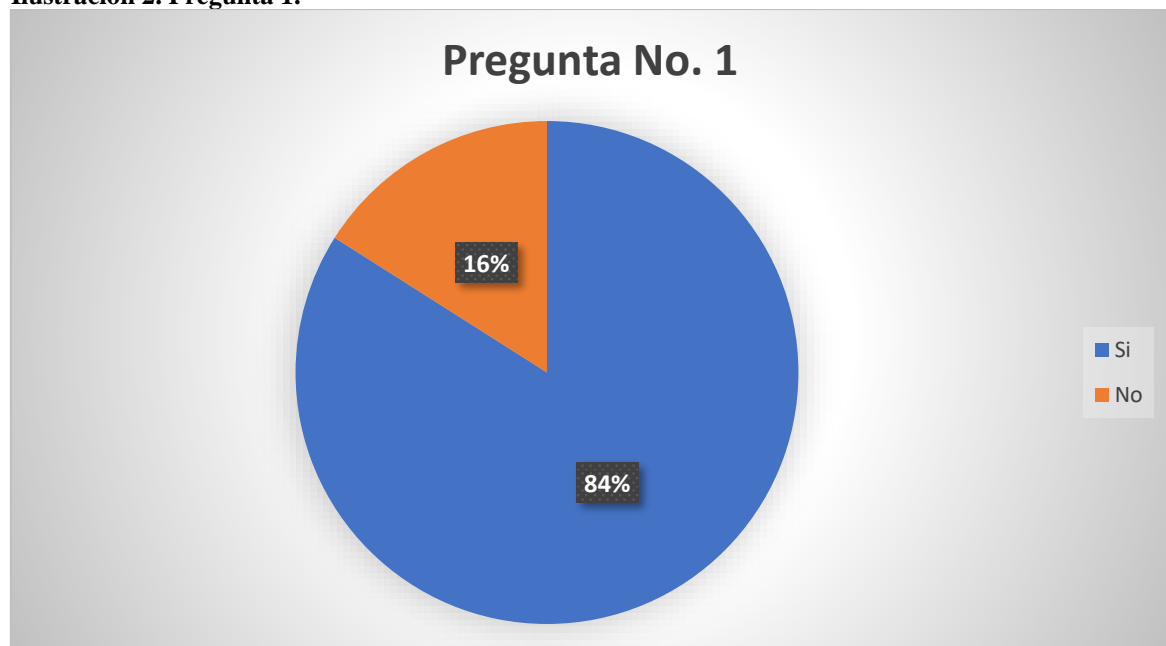
Tabla 7. Pregunta 1.

OPCIÓN	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Si	21	84%
No	4	16%
TOTAL	25	100%

FUENTE: Guía de encuesta dirigido a los Funcionarios del Departamento Jurídico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de la ciudad de Riobamba, Jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba y Abogados especialistas.

AUTOR: Moreno Carrasco, Jhonny Fabricio (2025).

Ilustración 2. Pregunta 1.



FUENTE: Guía de encuesta dirigido a los Funcionarios del Departamento Jurídico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de la ciudad de Riobamba, Jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba y Abogados especialistas.

AUTOR: Moreno Carrasco, Jhonny Fabricio (2025).

INTERPRETACIÓN

De los veinticinco encuestados, veintiuno han indicado que sí, lo que implica el 84%; mientras que, cuatro de los encuestados han indicado que no, lo que implica el 16% de los encuestados.

PREGUNTA NO. 2. ¿Sabe usted cuáles son los requisitos legales para fraccionamiento de bienes inmuebles en el GAD Municipal de Riobamba?

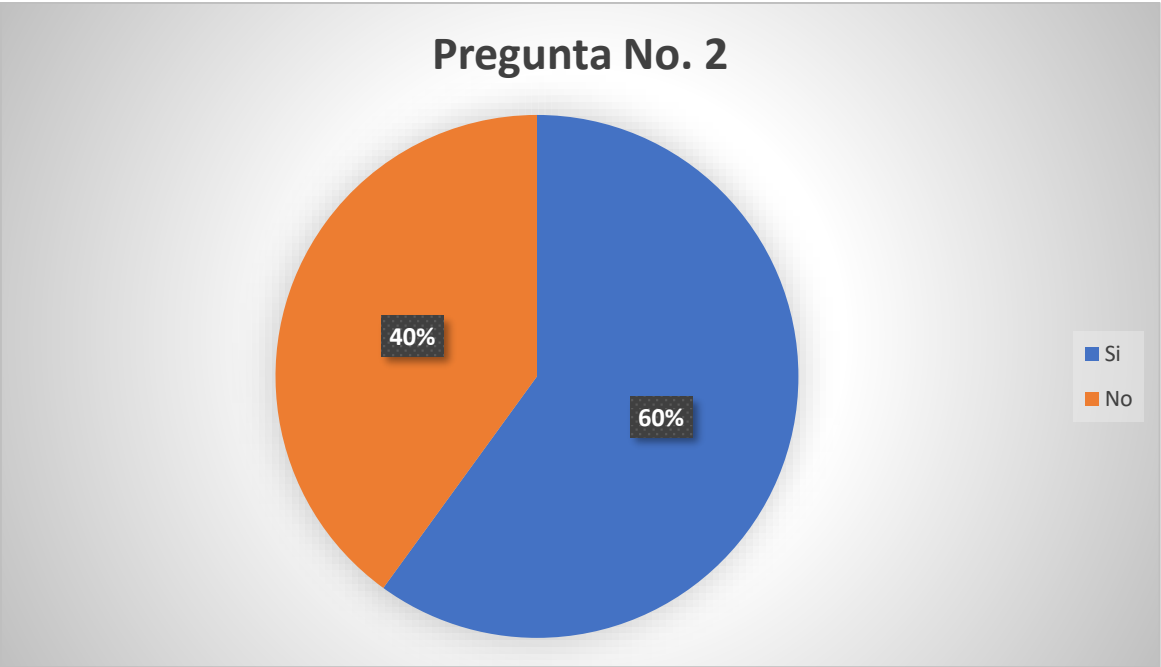
Tabla 8. Pregunta 2

OPCIÓN	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Si	15	60%
No	10	40%
TOTAL	25	100%

FUENTE: Guía de encuesta dirigido a los Funcionarios del Departamento Jurídico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de la ciudad de Riobamba, Jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba y Abogados especialistas.

AUTOR: Moreno Carrasco, Jhonny Fabricio (2025).

Ilustración 3. Pregunta 2



FUENTE: Guía de encuesta dirigido a los Funcionarios del Departamento Jurídico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de la ciudad de Riobamba, Jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba y Abogados especialistas.

AUTOR: Moreno Carrasco, Jhonny Fabricio (2025).

INTERPRETACIÓN

De los veinticinco encuestados, quince han indicado que sí, lo que implica el 60%; mientras que, diez de los encuestados han indicado que no, lo que implica el 40% de los encuestados.

PREGUNTA NO. 3. ¿Conoce usted cuál es el trámite administrativo para el fraccionamiento de bienes inmuebles en el GAD Municipal de Riobamba?

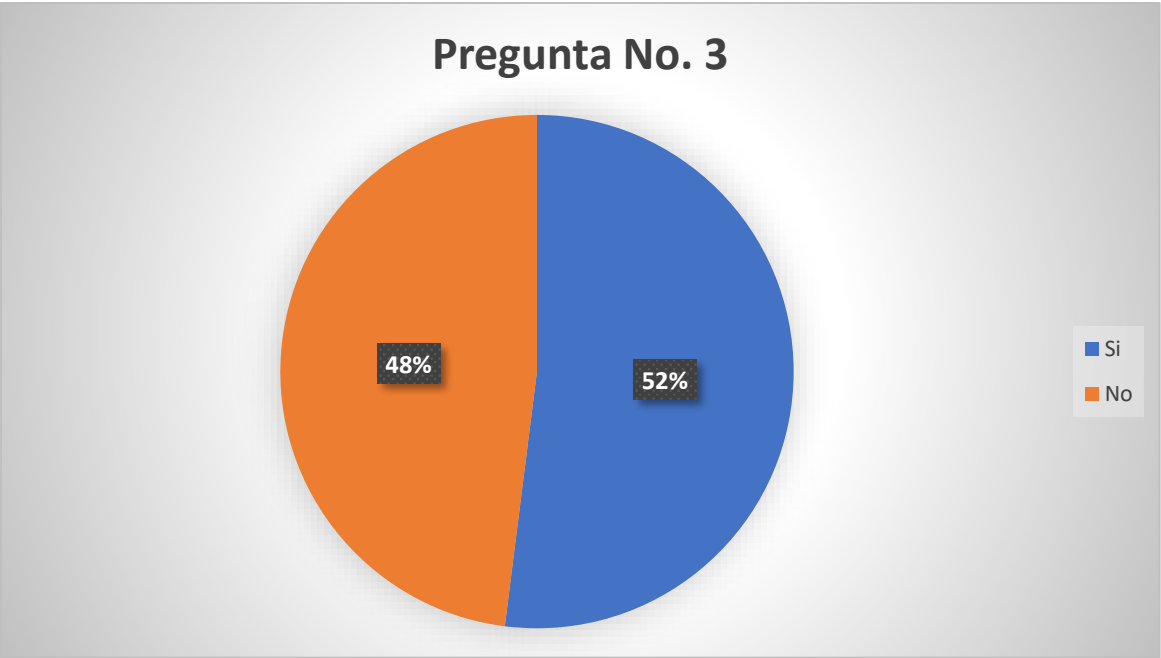
Tabla 9. Pregunta 3

OPCIÓN	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Si	13	52%
No	12	48%
TOTAL	25	100%

FUENTE: Guía de encuesta dirigido a los Funcionarios del Departamento Jurídico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de la ciudad de Riobamba, Jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba y Abogados especialistas.

AUTOR: Moreno Carrasco, Jhonny Fabricio (2025).

Ilustración 4. Pregunta 3



FUENTE: Guía de encuesta dirigido a los Funcionarios del Departamento Jurídico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de la ciudad de Riobamba, Jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba y Abogados especialistas.

AUTOR: Moreno Carrasco, Jhonny Fabricio (2025).

INTERPRETACIÓN

De los veinticinco encuestados, trece han indicado que sí, lo que implica el 52%; mientras que, doce de los encuestados han indicado que no, lo que implica el 48% de los encuestados.

PREGUNTA NO. 4. ¿Considera usted que existen obstáculos en el trámite administrativo para el fraccionamiento de bienes inmuebles en el GAD Municipal de Riobamba?

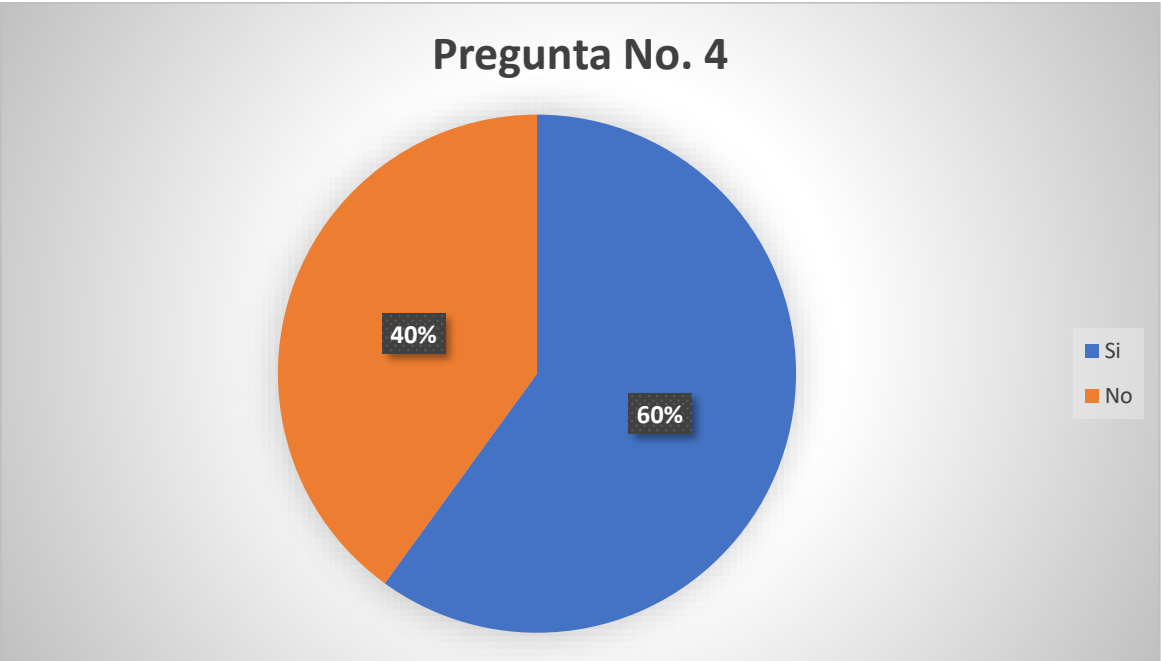
Tabla 10. Pregunta 4

OPCIÓN	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Si	15	60%
No	10	40%
TOTAL	25	100%

FUENTE: Guía de encuesta dirigido a los Funcionarios del Departamento Jurídico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de la ciudad de Riobamba, Jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba y Abogados especialistas.

AUTOR: Moreno Carrasco, Jhonny Fabricio (2025).

Ilustración 5. Pregunta 4.



FUENTE: Guía de encuesta dirigido a los Funcionarios del Departamento Jurídico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de la ciudad de Riobamba, Jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba y Abogados especialistas.

AUTOR: Moreno Carrasco, Jhonny Fabricio (2025).

INTERPRETACIÓN

De los veinticinco encuestados, quince han indicado que sí, lo que implica el 60%; mientras que, seis de los encuestados han indicado que no, lo que implica el 40% de los encuestados.

PREGUNTA NO. 5. ¿ Conoce usted qué es la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio?

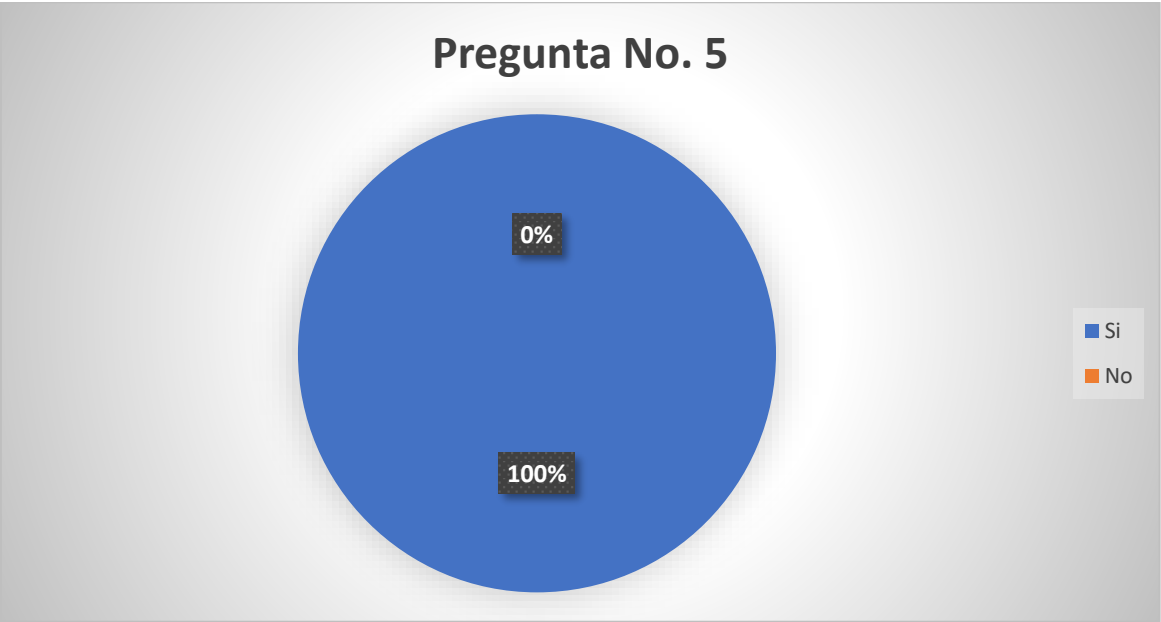
Tabla 11. Pregunta 5

OPCIÓN	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Si	25	100%
No	0	0%
TOTAL	25	100%

FUENTE: Guía de encuesta dirigido a los Funcionarios del Departamento Jurídico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de la ciudad de Riobamba, Jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba y Abogados especialistas.

AUTOR: Moreno Carrasco, Jhonny Fabricio (2025).

Ilustración 6. Pregunta 5



FUENTE: Guía de encuesta dirigido a los Funcionarios del Departamento Jurídico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de la ciudad de Riobamba, Jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba y Abogados especialistas.

AUTOR: Moreno Carrasco, Jhonny Fabricio (2025).

INTERPRETACIÓN

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

PREGUNTA NO. 6. ¿Sabe usted cuáles son los requisitos legales de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio?

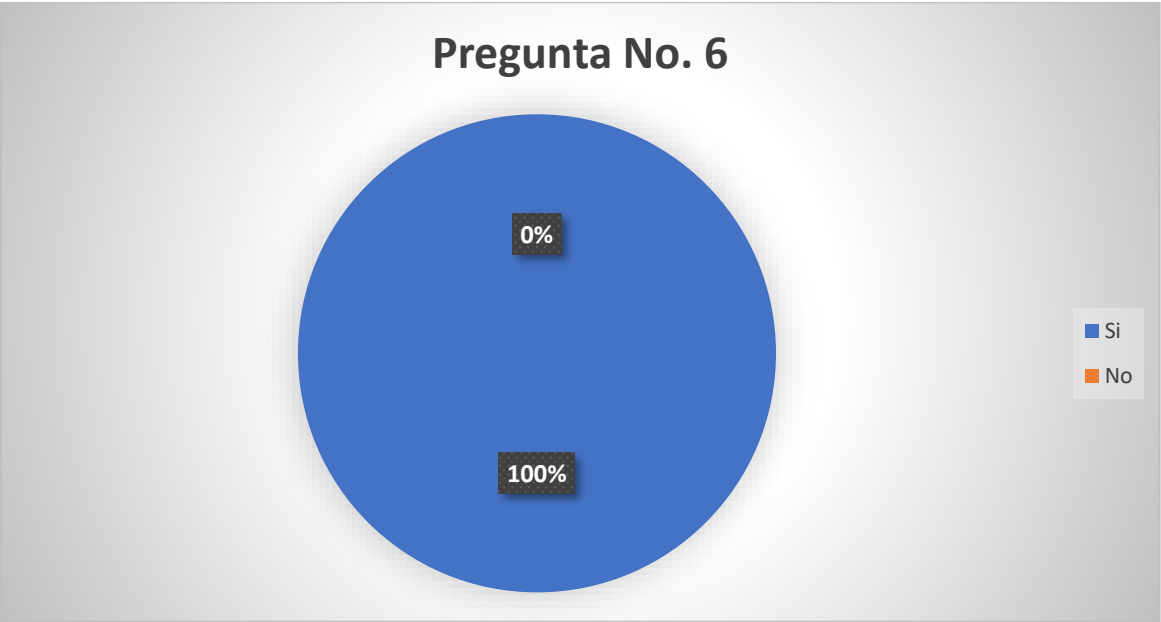
Tabla 12. Pregunta 6

OPCIÓN	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Si	25	100%
No	0	0%
TOTAL	25	100%

FUENTE: Guía de encuesta dirigido a los Funcionarios del Departamento Jurídico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de la ciudad de Riobamba, Jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba y Abogados especialistas.

AUTOR: Moreno Carrasco, Jhonny Fabricio (2025).

Ilustración 7. Pregunta 6



FUENTE: Guía de encuesta dirigido a los Funcionarios del Departamento Jurídico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de la ciudad de Riobamba, Jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba y Abogados especialistas.

AUTOR: Moreno Carrasco, Jhonny Fabricio (2025).

INTERPRETACIÓN

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

PREGUNTA NO. 7. ¿Conoce usted cuál es el procedimiento judicial de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio?

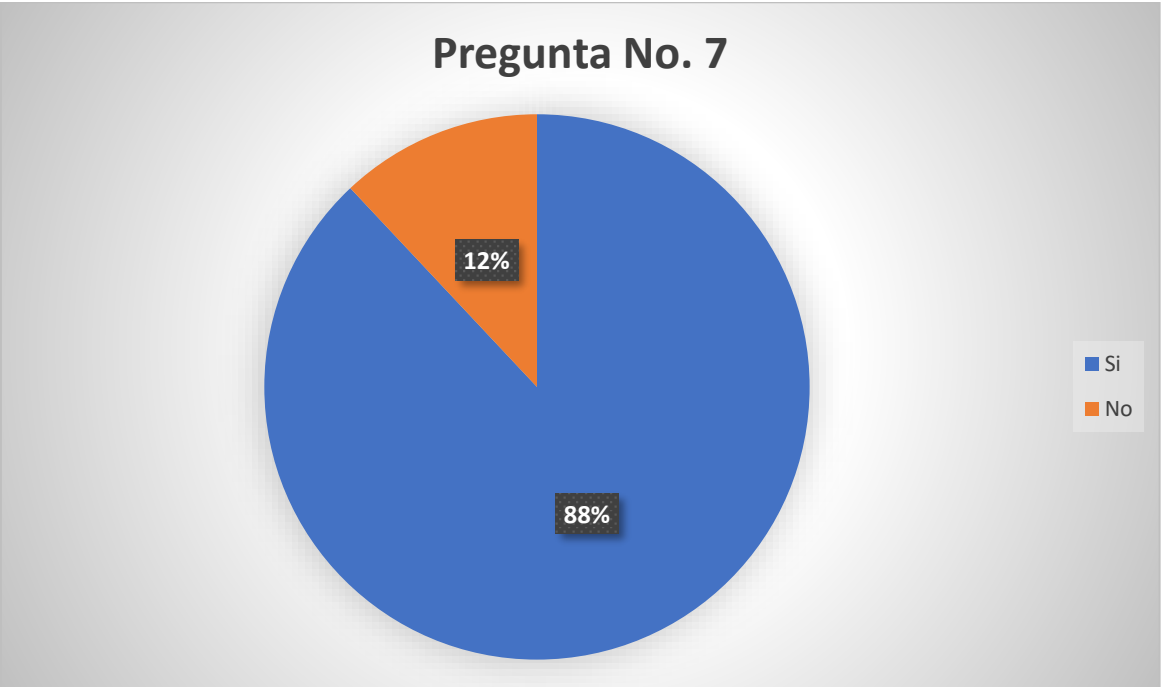
Tabla 13. Pregunta 7

OPCIÓN	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Si	22	88%
No	3	12%
TOTAL	25	100%

FUENTE: Guía de encuesta dirigido a los Funcionarios del Departamento Jurídico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de la ciudad de Riobamba, Jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba y Abogados especialistas.

AUTOR: Moreno Carrasco, Jhonny Fabricio (2025).

Ilustración 8. Pregunta 7



FUENTE: Guía de encuesta dirigido a los Funcionarios del Departamento Jurídico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de la ciudad de Riobamba, Jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba y Abogados especialistas.

AUTOR: Moreno Carrasco, Jhonny Fabricio (2025).

INTERPRETACIÓN

De los veinticinco encuestados, veintidós han indicado que sí, lo que implica el 88%; mientras que, tres de los encuestados han indicado que no, lo que implica el 12% de los encuestados.

PREGUNTA NO. 8. ¿Considera usted que existen obstáculos en el procedimiento judicial de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio?

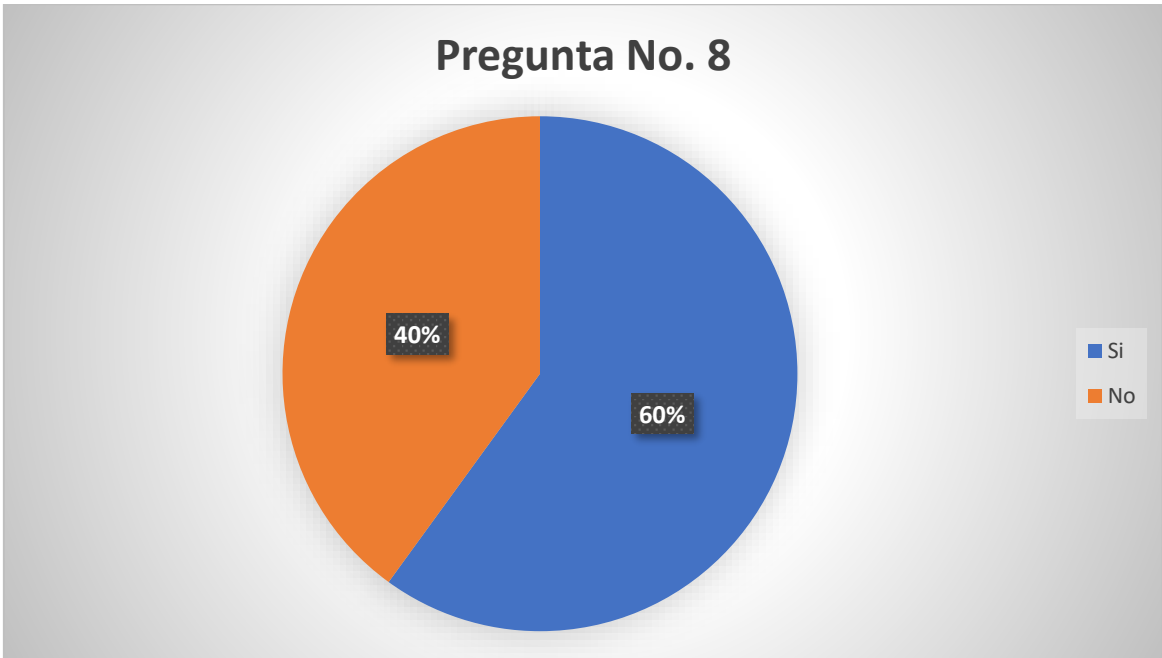
Tabla 14. Pregunta 8

OPCIÓN	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Si	15	60%
No	10	40%
TOTAL	25	100%

FUENTE: Guía de encuesta dirigido a los Funcionarios del Departamento Jurídico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de la ciudad de Riobamba, Jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba y Abogados especialistas.

AUTOR: Moreno Carrasco, Jhonny Fabricio (2025).

Ilustración 9. Pregunta 8



FUENTE: Guía de encuesta dirigido a los Funcionarios del Departamento Jurídico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de la ciudad de Riobamba, Jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba y Abogados especialistas.

AUTOR: Moreno Carrasco, Jhonny Fabricio (2025).

INTERPRETACIÓN

De los veinticinco encuestados, quince han indicado que sí, lo que implica el 60%; mientras que, diez de los encuestados han indicado que no, lo que implica el 40% de los encuestados.

PREGUNTA NO. 9. ¿A su criterio, es factible realizar la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio sobre un bien inmueble que forma parte de otro de mayor extensión?

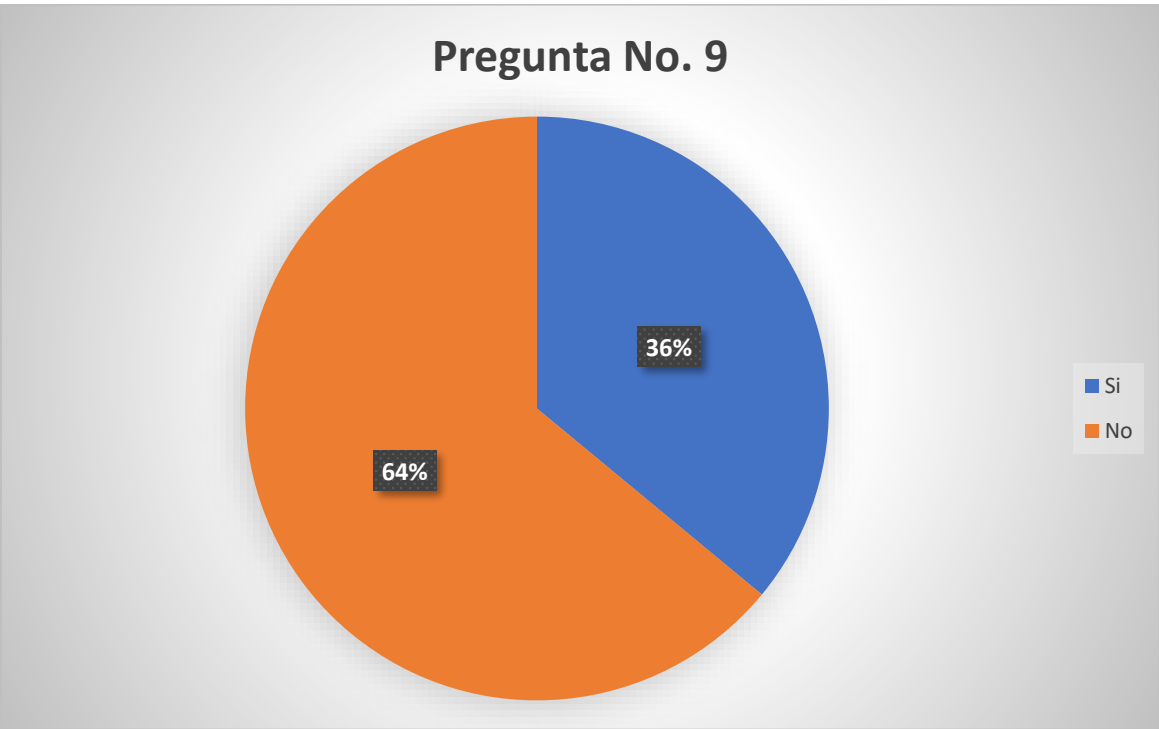
Tabla 15. Pregunta 9

OPCIÓN	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Si	9	36%
No	16	64%
TOTAL	25	100%

FUENTE: Guía de encuesta dirigido a los Funcionarios del Departamento Jurídico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de la ciudad de Riobamba, Jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba y Abogados especialistas.

AUTOR: Moreno Carrasco, Jhonny Fabricio (2025).

Ilustración 10. Pregunta 9



FUENTE: Guía de encuesta dirigido a los Funcionarios del Departamento Jurídico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de la ciudad de Riobamba, Jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba y Abogados especialistas.

AUTOR: Moreno Carrasco, Jhonny Fabricio (2025).

INTERPRETACIÓN

De los veinticinco encuestados, nueve indicaron que sí, lo que implica el 36%; mientras que, dieciséis de los encuestados han indicado que no, lo que implica el 64% de los encuestados.

PREGUNTA NO. 10. ¿ Sobre la pregunta anterior, considera que existe normativa específica y puntual que lo regule?

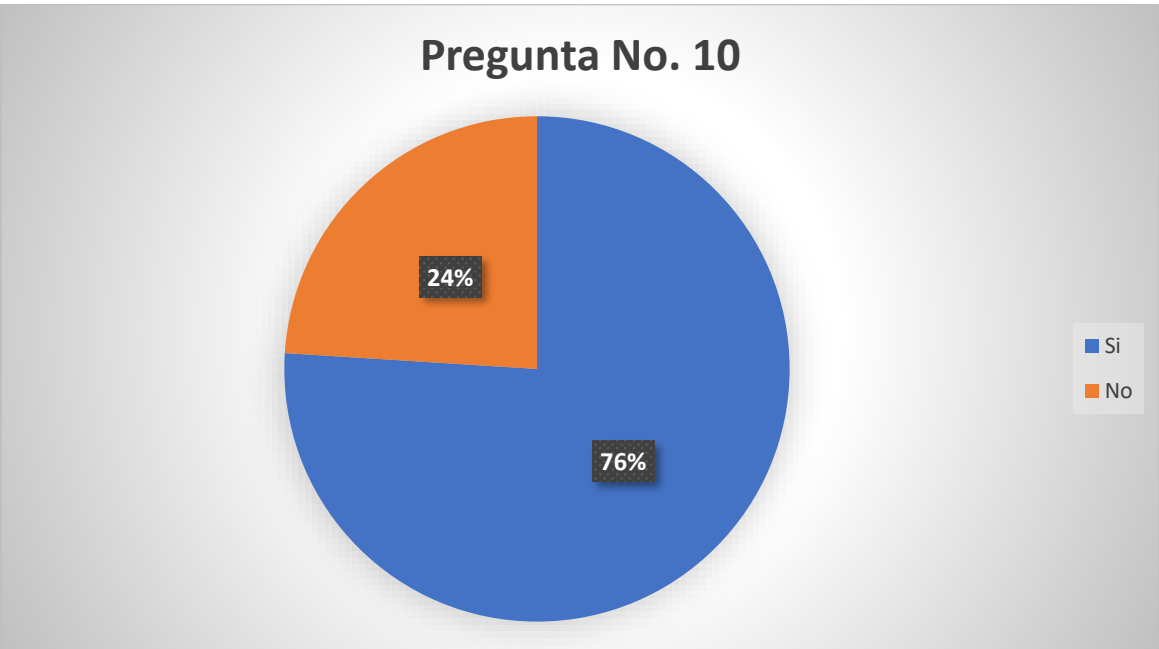
Tabla 16. Pregunta 10

OPCIÓN	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Si	19	76%
No	6	24%
TOTAL	25	100%

FUENTE: Guía de encuesta dirigido a los Funcionarios del Departamento Jurídico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de la ciudad de Riobamba, Jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba y Abogados especialistas.

AUTOR: Moreno Carrasco, Jhonny Fabricio (2025).

Ilustración 11. Pregunta 10



FUENTE: Guía de encuesta dirigido a los Funcionarios del Departamento Jurídico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de la ciudad de Riobamba, Jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba y Abogados especialistas.

AUTOR: Moreno Carrasco, Jhonny Fabricio (2025).

INTERPRETACIÓN

De los veinticinco encuestados, diecinueve han indicado que sí, lo que implica el 76%; mientras que, seis de los encuestados han indicado que no, lo que implica el 24% de los encuestados.

4.2.Discusión de resultados

En lo referente a la pregunta del fraccionamiento de bienes inmuebles en el GAD Municipal de Riobamba se ha evidenciado que la gran mayoría de la población conoce con claridad a que se refiere el mismo, delimitándolo en la división de un lote de terreno (urbano o rural) en dos o más partes o a su vez en la constitución de diferentes lotes, relacionan que lo importante del fraccionamiento predial es que se divide un cuerpo cierto y determinado de acuerdo a los aspectos legales y técnico que ha emitido el GAD Municipal y que este trámite solo se lo realice mediante sede administrativa cumpliendo la normativa Municipal correspondiente al lugar en donde se encuentra el bien inmueble.

De los veinticinco encuestados, ante la interrogante sabe usted cuáles son los requisitos legales para fraccionamiento de bienes inmuebles en el GAD Municipal de Riobamba. Ante la interrogante del delito tráfico de influencias, la mayoría de la población ha indicado que, si conoce los requisitos situándolos en certificado de gravamen, fotocopias de la escritura, certificados de no adeudar al Municipio, levantamiento topográfico, propuesta de la subdivisión predial y los formularios municipales.

Referente a la pregunta tercera que infiere conoce usted cuál es el trámite administrativo para el fraccionamiento de bienes inmuebles en el GAD Municipal de Riobamba, la mayoría de la población ha indicado que conoce el trámite empezando el ingreso de la solicitud con los respectivos requisitos que han sido expuesto ut supra, la revisión técnica a cargo los especialistas de la Municipalidad, la aprobación y los pagos de tasas administrativas, emisión de la licencia urbanística y la ejecución de las obras de conformidad a la propuesta planteada y aprobada.

De igual manera en relación a la pregunta considera usted que existen obstáculos en el trámite administrativo para el fraccionamiento de bienes inmuebles en el GAD Municipal de Riobamba, la mayoría de la población ha indicado que si existen problemas detallando que el tiempo de espera para el resultado es largo, existe mucha burocracia, los costos cancelar en la municipalidad son elevados, los documentos ingresados caducan muy rápido ocasionando que se tenga que actualizar y costear los mismos, en sí determinan que el trámite es largo y costoso, generando que muchas de las veces no se complemente el trámite ocasionando asentamientos no regulados.

De los veinticinco encuestados, ante la interrogante conoce usted qué es la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio y cuáles son sus requisitos, la totalidad de la población ha indicado enfáticamente que sí conoce a esta institución jurídica catalogándola como un derecho que tiene el poseedor de un bien que ha tenido en su poder con ánimos de señor y dueño, en posesión tranquila, pacífica y no interrumpida por más de 15 años, por lo que, los requisitos intrínsecos de la prescripción es que se cumplan la posesión del bien, su singularización y delimitación, el tiempo mínimo de 15 años, que este dentro del comercio humano y que se siga en contra del titular de dominio, requisitos que son detallados en diferentes jurisprudencias a nivel nacional.

Concerniente a la pregunta del procedimiento judicial de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, la gran mayoría de la población ha sido enfática en que sí conoce cual es el procedimiento empezando por la presentación de la demanda que debe cumplir con los parámetros establecidos en el COGEP, calificación de la misma, autorización de inscripción en el Registro de la Propiedad, citación al titular de dominio y a sus herederos en caso que sea necesario, audiencia preliminar y audiencia de juicio.

Sobre la interrogante de la existencia de obstáculos en el procedimiento judicial de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, la mayoría ha indicado que si existen problemáticas por ejemplo la oposición de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales así como la oposición de los titulares del dominio del bien, problemas por no demostrar la posesión del bien, imposibilidad de citación a todos los titulares de dominio ya que muchas veces se desconoce el domicilio o a su vez han fallecido y tienen herederos que no se encuentran en el país.

De igual manera, esta pregunta tiene relación con la problemática que existe en la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio por el hecho de solicitar la prescripción para una parte del bien, lo cual, también genera obstáculos pues se encuentra criterios judiciales diferentes sobre su posibilidad o no, determinando que no se cumple el requisito de la singularización e identificación del bien inmueble ha prescribir, ocasionando que exista un vacío legal y que los operadores de justicia han indicado que se debe resolver de conformidad a lo establecido en las normas jurídicas correspondientes como son el Código Civil, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y el Código Urbano para el caso de la ciudad de Riobamba.

4.3.Comprobación de Hipótesis

Guía de encuesta dirigido a los Funcionarios del Departamento Jurídico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de la ciudad de Riobamba, Jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba y Abogados especialistas.

Tabla 17. Comprobación de la hipótesis

NO.	PREGUNTA	INDICADOR	
		SI	NO
1	¿Conoce usted qué es el fraccionamiento de bienes inmuebles?	84%	16%
2	¿Sabe usted cuáles son los requisitos legales para fraccionamiento de bienes inmuebles en el GAD Municipal de Riobamba?	60%	40%
3	¿Conoce usted cuál es el trámite administrativo para el fraccionamiento de bienes inmuebles en el GAD Municipal de Riobamba?	52%	48%

4	¿Considera usted que existen obstáculos en el trámite administrativo para el fraccionamiento de bienes inmuebles en el GAD Municipal de Riobamba?	60%	40%
5	¿Conoce usted qué es la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio?	100%	0%
6	¿Sabe usted cuáles son los requisitos legales de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio?	100%	0%
7	¿Conoce usted cuál es el procedimiento judicial de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio?	88%	12%
8	¿Considera usted que existen obstáculos en el procedimiento judicial de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio?	60%	40%
9	¿A su criterio, es factible realizar la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio sobre un bien inmueble que forma parte de otro de mayor extensión?	36%	64%
10	¿Sobre la pregunta anterior, considera que existe normativa específica y puntual que lo regule?	76%	24%
TOTAL		716	284
INCIDENCIA DE LA VI/VD		71,60%	28,40%

Fuente: Guía de encuesta dirigido a los Funcionarios del Departamento Jurídico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de la ciudad de Riobamba, Jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba y Abogados especialistas.

Autor: Moreno Carrasco, Jhonny Fabricio (2025).

Del sumatorio total de los resultados de la investigación, se determina que existe una influencia del 71,60% de la variable independiente, sobre el 28,40% de la variable dependiente, por lo que, la hipótesis planteada SI INCIDE.

CAPÍTULO V. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1. CONCLUSIONES

- El proceso de fraccionamiento predial, desde un punto de vista administrativo, respalda los derechos de los propietarios al garantizar que no afecte negativamente su propiedad ni los derechos de terceros, como colindantes o comunidades vecinas, evitando litigios futuros sobre la titularidad, los linderos o el cumplimiento de normas, permitiendo que los propietarios puedan disponer de sus terrenos de forma legítima con títulos independientes e inclusive puedan ser negociadas de manera autónoma y sobre todo garantizando un desarrollo urbano ordenado.
- En lo relacionado a la prescripción adquisitiva de dominio, visto desde un punto de vista judicial, debe cumplir con los cinco requisitos descritos en la jurisprudencia nacional, sin embargo, se ha visto limitado el acceso debido a dos problemáticas la primera relacionada a la posesión del bien, pues existen diversos criterios sobre este aspecto, pues la posesión es más que la simple tenencia física de un bien, sino que implica un ejercicio activo de dominio, con el reconocimiento social de que el poseedor actúa como propietario, radicando un problema en el ejercicio valorativo y como determinar esta posesión, e inclusive la propia jurisprudencia ha señalado que para efectos de la prescripción extraordinaria, no es necesario demostrar la existencia de un título que respalde la posesión, pues se presume su legitimidad si cumple las características señaladas.
- Enlazada a la conclusión anterior, otra de las problemáticas que radica para que opere la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio se refiere a que el bien debe estar singularizado, es decir, claramente delimitado y reconocido, tanto en términos físicos como legales, de manera que pueda ser identificado de forma inequívoca, este requisito lo que permite es asegurar que el derecho adquirido por prescripción recaiga sobre un objeto definido, proporcionando seguridad jurídica tanto al poseedor como a terceros, sin embargo, aquí radica el problema pues no existe un criterio judicial acertado que describa con claridad si este requisito debe obligatoriamente referirse a la totalidad del bien a prescribir o si puede aplicarse sobre una determinada extensión del bien, lo cual, causa confusiones y sobre todo que a la actualidad se sigan planteando juicios de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

5.2. RECOMENDACIONES

- Brindar a través de las plataformas y redes sociales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba, una serie de capacitaciones dirigidas a la ciudadanía con la finalidad de informar los beneficios, requisitos, tiempo y pasos a seguir para un trámite de subdivisión predial, esto permitirá conocer y cumplir con las disposiciones relacionadas con la subdivisión predial y garantizar los derechos tanto individuales como colectivos, de la misma manera, se recomienda sancionar a los servidores públicos que impidan o retrasen el trámite administrativo de

subdivisión predial, siendo necesario habilitar una línea telefónica o personal en específico para las quejas correspondientes y su seguimiento.

- Se recomienda que la Corte Nacional de Justicia o la Corte Constitucional del Ecuador, en función de unificar jurisprudencia y garantizar la coherencia en la interpretación y aplicación de las normas, emita nueva jurisprudencia en relación a las problemáticas existentes en los requisitos de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, de manera esencial, en lo relacionado al requisito de posesión, en el cual se indicará de manera específica a que se refieren los hechos positivos y cómo pueden ser incorporados a un proceso judicial a través de los medios probatorios dispuestos en el COGEP.
- Se recomienda que la Corte Nacional de Justicia o la Corte Constitucional del Ecuador, en relación a sus funciones, emita nueva jurisprudencia en relación al requisito de singularización del bien inmueble a prescribir, de manera principal, se especifique de manera clara y puntual, que se entiende por singularización del bien, segundo se indique si para esta identificación del bien inmueble a prescribir es necesario que la planimetría georeferenciada (realizada por el perito acreditado por el Consejo de la Judicatura) sea la misma del certificado de gravamen, y tercero se explique si la planimetría georeferenciada pueda diferir del certificado de gravamen, bajo los argumentos de poseedor que corresponde a que solo está en posesión de una menor extensión del bien, de esta manera se estará minimizando los efectos negativos de la diversidad de criterios existente entre los operadores de justicia.

BIBLIOGRAFÍA

- Andino, W. (2019). *La prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio en el sistema oral*. Quito: Jurídica del Ecuador.
- Berrones, V., & González, E. (2024). *La prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio y su implicación en el Derecho de la propiedad*. La Libertad: Universidad Estatal Península de Santa Elena.
- Couture, E. (2016). *Fundamentos del Derecho Procesal Civil*. Buenos Aires: B de F.
- García, J. (2017). *El juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio viola los derechos del legítimo contradictor*. Quevedo: Universidad Técnica Estatal de Quevedo.
- Martínez, R. (2023). Estándares jurisprudenciales de la prescripción extraordinaria de dominio en la realidad ecuatoriana. *Ciencia UNEMI*, 140-150.
- Ortega, R. (2018). *El fraccionamiento municipal de predios rurales: Un caso que impide la suscripción de escritura pública*. Guayaquil: Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.
- Pasto, P. (2020). *Prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio y el patrimonio familiar*. Ambato: Universidad Técnica de Ambato.
- Sentencia , 06335-2017-02500 (Corte Nacional de Justicia - Sala Especializada de lo Civil y Mercantil 17 de 09 de 2021).
- Sentencia, 0200-2012 (Corte Nacional de Justicia - Sala Especializada de lo Civil y Mercantil 17 de 11 de 2017).
- Sentencia, 09332-2017-01813 (Corte Nacional de Justicia - Sala Especializada de lo Civil y Mercantil 07 de 10 de 2019).
- Sentencia (Corte Nacional de Justicia - Sala Especializada de lo Civil y Mercantil 23 de 07 de 2019).
- Sentencia, 06335-2021-01200 (Unidad Judicial Civil Con Sede En El Cantón Riobamba 30 de 03 de 2022).
- Sentencia, 06335-2021-01200 (Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba 30 de 03 de 2022).
- Sentencia, 23331-2017-01429 (Corte Nacional de Justicia - Sala Especializada de lo Civil y Mercantil 25 de 08 de 2023).
- Sentencia Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio Alfonso Lema Vs. Carmen Orna y otros, 06335-2017-02500 (Sala Especializada de los Civil y Mercantil de la Corte Nacional de Justicia del Ecuador 17 de 09 de 2021).
- Súarez, M. (09 de 10 de 2024). *El fraccionamiento de terrenos*. Obtenido de <https://www.clave.com.ec/el-fraccionamiento-de-terrenos-2/>
- Yaguachi, N. (2023). *La prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, de predios urbanos no catastrados y los derechos de los poseedores*. Riobamba: Universidad Nacional de Chimborazo.

Legislación

- Asamblea Nacional. (2008). *Constitución de la República del Ecuador*. Quito: Corporación de Estudios y Publicaciones.
- Asamblea Nacional del Ecuador. (2003). *Código Civil*. Quito: Corporación de estudios y publicaciones.
- Asamblea Nacional del Ecuador. (2010). *Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización*. Quito: Corporación de Estudios y Publicaciones.
- Asamblea Nacional del Ecuador. (2019). *Código Orgánico General de Procesos*. Quito: Corporación de Estudios y Publicaciones.
- Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Riobamba. (23 de 05 de 2023). Ordenanza Municipal No. 016-203. *La Ordenanza de actualización del Código Urbano para el cantón Riobamba*. Riobamba, Chimborazo, Ecuador: Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Riobamba.

Anexo 1. Guía de encuesta



CUESTIONARIO

3.- ¿Conoce usted cuál es el trámite administrativo para el fraccionamiento de bienes inmuebles en el GAD Municipal de Riobamba?

SÍ ()

NO ()

Explique_____

4.- ¿Considera usted que existen obstáculos en el trámite administrativo para el fraccionamiento de bienes inmuebles en el GAD Municipal de Riobamba?

SÍ ()

NO ()

Explique_____

5.- ¿Conoce usted qué es la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio?

SÍ ()

NO ()

Explique_____

6.- ¿Sabe usted cuáles son los requisitos legales de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio?

SÍ ()

NO ()

Explique_____

7.- ¿Conoce usted cuál es el procedimiento judicial de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio?

SÍ ()

NO ()

Explique_____

8.- ¿Considera usted que existen obstáculos en el procedimiento judicial de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio?

SÍ ()

NO ()

Explique_____

9.- ¿A su criterio, es factible realizar la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio sobre un bien inmueble que forma parte de otro de mayor extensión?

SÍ ()

NO ()

Explique_____

10.- ¿ Sobre la pregunta anterior, considera que existe normativa específica y puntual que lo regule?

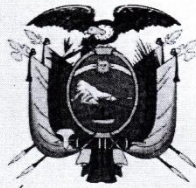
SÍ ()

NO ()

Explique_____

Gracias por su colaboración

Anexo 2. Casos prácticos



REPÚBLICA DEL ECUADOR

UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN EL CANTÓN RIOBAMBA

CAUSA No: 06335-2017-02864

Materia: CIVIL

Tipo proceso: ORDINARIO

Acción/Delito: PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

ACTOR:

INCA POMAGUALLI JULIO CALIXTO,

Casillero No: 501,
SISA PAUCAR LUZ AMÉRICA

DEMANDADO:

ALCALDE DEL GAD. MUNICIPAL DEL CANTON RIOBAMBA, ALFREDO HOMERO UREÑA CHAVEZ, BLANCA LIDA CHAVEZ HERRERA, CARLOS ALBERTO CHAVEZ HERRERA, CELSO RODRIGO MOROCHO CHAVEZ, CHAVEZ DURAN MANUEL Y OTROS, CLEMENCIA

Casillero No: 55,
GUIDO JAVIER SILVA ANDRADE

JUEZ: VALVERDE SILVA ELVIA ROCIO

Iniciado: 01/09/2017

SECRETARIO: VELASQUEZ HUILCAPI MARIA ANGELICA

Sentenciado:

Apelado:



REPÚBLICA DEL ECUADOR
Función Judicial

UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN EL CANTÓN RIOBAMBA

Proceso número: 06335-2021-01200 (1) PRIMERA INSTANCIA

Fecha de Ingreso: MARTES 4 DE MAYO DE 2021

Materia: CIVIL

Tipo de
procedimiento ORDINARIO

Asunto: PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO

Actor: CARRILLO LONDO MERY FABICA

DEMANDADO: LONDO CANDO SEGUNDO JUAN Y OTROS

Jueza/Juez DRA. MIRANDA CHAVEZ LUISA

Secretaria(o): ABG ESTRELLA INCA FERNANDO PATRICIO

12