

UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA

ÁREA JURÍDICA, SOCIAL Y ADMINISTRATIVA

CARRERA DE DERECHO

TITULO:

REGULAR LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO EN BIENES INMUEBLES UBICADOS DENTRO DEL PERÍMETRO URBANO SIN OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Tesis previa a optar el grado de Licenciada en Jurisprudencia.

AUTORA:

YHULIA ROSIBEL DIAZ TANDAZO

DIRECTORA:

Dra. MARTHA ELIZABETH JARAMILLO JUMBO, Mg. Sc.

LOJA-ECUADOR 2011

AUTORIZACIÓN

Dra.. MARTHA ELIZABETH JARAMILLO JUMBO, Mg. Sc.

CATEDRÁTICA DE LA CARRERA DE DERECHO DEL ÁREA JURÍDICA, SOCIAL Y ADMINISTRATIVA DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA.

CERTIFICA:

Que la presente tesis previo a optar por el título de Abogada, bajo el tema <u>REGULAR LA TRANSFERENCIA</u> <u>DE DOMINIO EN BIENES INMUEBLES UBICADOS</u> <u>DENTRO DEL PERÍMETRO URBANO SIN OBRAS DE URBANIZACIÓN"</u>, ha sido desarrollada bajo mi dirección, cumpliendo al momento con todos los requisitos de fondo y forma establecidos por los respectivos reglamentos e instructivos del Área Jurídica, Social y Administrativa para los trabajos de esta categoría, por lo que autorizo su presentación para los fines legales pertinentes.

Loja, abril de 2011.

Dra. MARTHA ELIZABETH JARAMILLO JUMBO, Mg. Sc.

DIRECTORA

......

ii

<u>AUTORÍA</u>

Los conceptos, expresiones, ideas, comentarios y citas bibliográficas que constan en la presente investigación, son de mi exclusiva responsabilidad como autora del tema; excepto aquellas que se encuentran debidamente citadas.

.....

Yhulia Rosibel Díaz Tandazo.

<u>DEDICATORIA:</u>

El presente trabajo de investigación, lo dedico primeramente a Dios por la vida que me ha dado y por regalarme muchas bendiciones. A mis idolatrados padres Gonzalo Díaz y Bernardita Tandazo, incondicionales amigos, quienes han sido mis guías espirituales, mi apoyo y mi sustento a través de toda mi carrera estudiantil, y que han hecho posible que este sueño tan anhelado sea toda una realidad, A mis hermanos Yadira y Gonzalo y demás familiares, quienes han estado conmigo siempre, este trabajo que es fruto de mi superación e investigación culminando así la meta de verme convertida en una profesional del campo del derecho, por tal razón se ve reflejada en este trabajo todo mi esfuerzo y abnegación y gratitud hacia ellos y por lo que les ofrezco este trabajo y les doy las gracias.

Phulia Rosibel Staz Candazo

AGRADECIMIENTO:

Dejo constancia de mi imperecedera gratitud a la Universidad Nacional de Loja y a su Área Jurídica, Social y Administrativa, en especial a su prestigiosa Carrera de Derecho en las personas de sus dignas autoridades. De igual manera expreso mi gratitud a todos los brillantes catedráticos que han participado en mi formación profesional en el magnífico campo del derecho, de manera especial agradezco a la **Dra. MARTHA ELIZABETH JARAMILLO JUMBO**, competente profesional de la Ciencias Jurídicas y preclara catedrática, que con mística y dedicación dirigió el desarrollo de la presente tesis.

Ra Autora.

TABLA DE CONTENIDOS.

PÁGINAS PRELIMINARES

PORTADA
AUTORIZACIÓN
AUTORÍA
AGRADECIMIENTO
DEDICATORIA
PARTE INTRODUCTORIA
1. Resumen.
Abstract
2. Introducción.
2. Introducción. <u>CUERPO DEL INFORME FINAL</u>
CUERPO DEL INFORME FINAL
CUERPO DEL INFORME FINAL 3. REVISIÓN DE LITERATURA.
CUERPO DEL INFORME FINAL 3. REVISIÓN DE LITERATURA. 3.1 Marco Conceptual

4. MATERIALES Y MÉTODOS.

5. RESULTADOS.

- 5.1 Resultados de Aplicación de Encuestas.
- 5.2 Resultado de la Aplicación de las Entrevistas.
- 5.3 Estudios de Casos.

6. DISCUSIÓN.

- 6.1 Análisis Crítico de la Problemática.
- 6.2 Verificación de Objetivos.
- 6.3 Contrastación de Hipótesis y Subhipótesis.
- 6.4 Fundamentación Jurídica para la Reforma Legal.

7. SINTESIS

- 7.1 Conclusiones.
- 7.2 Recomendaciones.
- 7.3 Proyecto de Reforma Legal.

REFERENCIAS FINALES.

- 8. BIBLIOGRAFÍA.
- 10. ANEXOS.
- 11. ÍNDICE.

1. RESUMEN

"Regular la transferencia de dominio en bienes inmuebles ubicados dentro del perímetros urbano sin obras de urbanización" es un tema muy controversial debido a la importancia que tiene en los actuales momentos, así como también a la demanda que existe, sin embargo el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD, es claro al mencionar sobre esta clase de bienes y sobre todo a la potestad que otorga a los Gobiernos Autónomos Descentralizados sobre el manejo de bienes inmuebles dentro del perímetro urbano. Es verdad que la Constitución garantiza el derecho a la propiedad en todas sus formas con la adopción de políticas públicas, pero esto no implica de que se prohíba autorizar la transferencia de dominio en bienes inmuebles dentro del perímetro urbano sin obras de urbanización, ya que existe muchos dueños de estas tierras que necesitan vender por ciertas necesidades económicas pero que optan por vender por otro medio, porque no cuentan con la autorización municipal, que garantice tanto a vendedores como compradores contar con un título traslaticio de dominio que les abalice ser titular del mismo.

ABSTRACT

To regulate the transference of dominion in located real estate within the perimeters urban without urbanization works" it is a very controversial subject due to the importance that it has at the present moments, as well as to the demand that exists, nevertheless the Organic Code of Territorial organization Autonomy and Decentralization COOTAD, is clear when mentioning on this class of goods and mainly to the power that grants to the Decentralized Independent Governments on the handling of real estate within the urban perimeter. It is truth that the Constitution, guarantees the right to the property in all its forms with the adoption of public policies, but this does not imply that it is prohibited to authorize the transference of dominion in real estate within the urban perimeter without urbanization works, since exists many owners of these earth that need to sell by certain economic necessities but that they choose to sell by another means, because they do not count on the municipal authorization, that guarantees so much to salesmen as buying to count on a traslaticio title of dominion that buoys to them to be to title of he himself.

2. INTRODUCCIÓN

En la actualidad muchos dueños de predios urbanos sin obras de urbanización, han procedido a la venta de estos bienes sin la autorización respectiva, utilizando medios de legalización, como; contratos privados de venta, promesa de venta, para que un futuro ellos puedan adueñarse mediante la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, constituyendo un problema, puesto que se está vulnerando los intereses y derechos del comprador porque no cuenta con un título traslaticio de dominio saneado, contenido en la escritura pública que abalice ser dueño de tal predio.

Mi tema de investigación intitulado "REGULAR LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO EN BIENES INMUEBLES UBICADOS DENTRO DEL PERÍMETRO URBANO SIN OBRAS DE URBANIZACIÓN", ha sido planteado por la importantísima trascendencia social que tiene en la actualidad; así como también fue aprobada para el desarrollo de la presente tesis de acuerdo a las disposiciones de la derogada "Ley Orgánica de Régimen Municipal" actualmente sustituida por el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD, siendo así sumamente importante su análisis y comparación para poder alcanzar los diversos objetivos de esta problemática.

Para el desarrollo de mi tesis, he realizado una prolija investigación en torno al tema planteado; Inicia con una primera parte denominada Revisión de Literatura, está a su vez está conformada por el Marco Conceptual, que abarca definiciones de Gestión Administrativa, Plan Cantonal de Desarrollo, Obras de infraestructura, problemas que se presentan en la Construcción de obras de de Infraestructura, compraventa, contrato privado, promesa de compraventa, traspaso de dominio, definiciones que me han servido para comprender el problema planteado en la investigación y sus consecuencias.

En el Marco Jurídico, hago un análisis de la Propiedad en el Marco Constitucional, Tipos de Propiedad; En este marco jurídico es importante recalcar que hago un análisis comparativo referente a la derogada Ley Orgánica de Régimen Municipal con el Nuevo Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; así como también efectué el análisis a leyes que están inmersas dentro del presente tema de investigación como el Código Municipal de Urbanismo, Construcciones y Ornato; Código Civil Ecuatoriano; y, por último, he realizado un estudio comparando cómo se realiza el traspaso de dominio en la compraventa de bienes inmuebles en distintos países, el mismo que me ha servido para cumplir con un objetivo especifico planteado al inicio de esta investigación.

En el Marco Doctrinario, me remito al estudio del Dominio, elementos personales del dominio; elementos reales del dominio; alternativas para adquirir el dominio, promesa de venta; acciones posesorias, acciones de recuperación de la posesión, acciones de amparo posesorio; elementos que hay que recurrir para adquirir el dominio mediante la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, temas investigados que me han servido para el desarrollo de la presente investigación.

En una segunda sección denominada Discusión, consta de materiales y métodos; dentro de los materiales utilizados, tengo el bibliográfico, el mismo que lo utilicé para el desarrollo de mi tesis. Dentro de los Métodos utilizados tenemos el método Científico, a través de la observación, análisis, síntesis y recolección teórica del problema. Esta sección también consta de la Investigación de Campo; para el desarrollo de la misma he utilizado las Técnicas de acopio empírico como la encuesta, la entrevista, la misma que fueron realizadas en la ciudad de Loja, y que fue planteada a 30 profesionales del derechos, conocedores de la problemática; y las entrevistas las realice a 05 personas entre profesionales del derecho, y Jueces de los Juzgados de lo Civil, y en las que se pudo obtener un conocimiento más amplio sobre la problemática planteada, así como también pude comprobar que la Prescripción está siendo utilizada como un medio para transferir los bienes no autorizados por el Municipio. Así mismo presentaré los resultados de la investigación de campo, en la que

consta la presentación y análisis de los resultados de la investigación, con la tabulación de las encuestas y entrevistas y su representación gráfica; y, por último el estudio de casos, en el que consta el estudio de tres juicios de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, así como también investigué algunos datos referenciales referente a la cantidad de juicios que han sido planteados por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de dominio, durante los años, 2007, 2008; y, 2009, cuantos han sido sentenciados y cuantos han sido bienes inmuebles urbanos no urbanizados.

También en esta segunda sección denominada Discusión, va inmersa la Verificación de Objetivos tanto general como específicos y lo han sido alcanzados exitosamente puesto que he podido conocer cuáles son los factores causal-explicativo, que permite el uso de la acción de Prescripción en los bienes no autorizados; así mismo causas que prohíben la transferencia de dominio en bienes inmuebles no autorizados, el estudio de casos sobre transferencia de dominio en bienes inmuebles no urbanizados mediante la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, al igual que investigue sobre transferencia de bienes inmuebles ubicados en la zona urbana, en la legislación comparada, y por último propuse un proyecto de reforma al COOTAD, objetivos específicos propuestos al inicio de mi investigación. Y por último dentro de esta segunda sección realicé la contrastación de hipótesis y subhipótesis, así

mismo favorablemente ya que pude comprobar que la Acción de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, está siendo utilizada como medio para trasferir los bienes inmuebles no autorizado por el Municipio, el que pude comprobar gracias a la encuesta realizada, al estudio de casos y a los datos referenciales que obtuve de los Juzgados de los Civil de Loja; al igual que he comprobado que la Acción de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio decretada por los Jueces de lo Civil ha crecido en los últimos tiempos; y por último que el Municipio no se opone a la acción de Prescripción de Bienes inmuebles no urbanizados.

Finalmente dentro de la tercera y última sección denominada Síntesis, arribamos a conclusiones y recomendaciones; y propuesta jurídica, que se obtuvo del proceso investigativo, los mismos que me sirvieron para fundamentar el proyecto de reforma al COOTAD, para de esta manera dejar consignado el propósito de mi investigación.

3. REVISIÓN DE LITERATURA

3.1 MARCO CONCEPTUAL

Para desarrollar la problemática planteada es necesario analizar los diferentes conceptos relacionados con "Regular la transferencia de dominio en bienes inmuebles, ubicados dentro del perímetro urbano sin obras de urbanización", los mismos que nos servirá para comprender mejor la presente investigación.

3.1.1 Gestión Administrativa Municipal.

Gestión.- "Acción y efecto de gestionar, de administrar y hacer diligencias conducentes al logro de un asunto público o privado; es decir que el Estado actúe en función de autoridad o en función de gestión, sucediendo esto último cuando la administración se ocupa de la defensa de sus intereses en la misma forma que lo podría hacer un particular con los suyos"

La definición de que nos hace Ossorio referente a la gestión es muy clara, es decir es hacer actividades inherentes a la Municipalidad ante los

¹ OSSORIO Manuel, "Diccionario de Ciencias, Jurídicas, Políticas y Sociales". Editorial Heliasta, Argentina, pág. 456

diversos Organismos del Estado que tienen la obligación de ayudar con obras que beneficié a cada sector del Ecuador y también la gestión o administración no solo se da con aquellos organismos si no dentro de la institución velar para que tono marche bien desde el compañerismo que debe haber entre empleados como la atención que debe haber con la ciudadanía.

El Art. 53 del COOTAD, también nos habla sobre la naturaleza jurídica que está encaminada a la administración municipal y que dice "Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política administrativa y financiera. Estarán integrados por los funcionarios y participación ciudadana, legislación y Fiscalización; y, ejecutiva prevista en este código, para el ejercicio de la funciones y competencias que le corresponden. La sede de gobierno autónomo descentralizado será la cabecera cantonal prevista en la Ley de creación del cantón". El COOTAD, nos menciona por quienes está integrado la administración municipal y su competencia que les corresponde y que debe ser parte primordial para el mejor funcionamiento de los municipios del país, la gestión administrativa está conformadas por las Secretarias de Despacho u oficinas como la Secretaria de Planeación, Secretaria General, en fin

² "Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización", COORPORACIÓN DE Estudios y Planificaciones, Octubre 2010, Quito-Ecuador, pág. 25.

todos las Unidades Administrativas que se encuentran dentro de la municipalidad.

Dentro de las Modalidades de Gestión a las que tienes responsabilidades los Gobiernos Autónomos Descentralizados van encaminadas a la prestación de servicios, implementación de obras de acuerdo a sus planes de ordenamiento territorial como estipula el COOTAD esto se debe dar por administración directa (a través de su propia iniciativa); por contrato (se dará de acuerdo a lo determinado en la Ley de Contratación Pública); gestión compartida (pueden celebrar convenio para ejecución de obras entre dos o más gobiernos autónomos descentralizados): gestión por delegación (podrán delegar a otros niveles de gobierno por medio de convenidos sin perder su titularidad). Esta forma de gestión que estipula este nuevo Código da a los Gobiernos Autónomos Descentralizados equidad y solidaridad que benefician en su totalidad en la administración municipal.

3.1.2 Plan Cantonal De Desarrollo.

El Art. 295 del COOTAD menciona sobre los planes Cantonales de Desarrollo "Los Gobiernos Autónomos Descentralizado, con la participación protagónica de la ciudadanía planificaran estratégicamente su desarrollo con visión de largo plazo

considerando las particularidades de su jurisdicción, que además permiten ordenar la localización de las acciones públicas en función de las cualidades territoriales. Estos planes de desarrollo deberán contener lo siguiente:

- a. Diagnóstico que permita conocer las capacidades, oportunidades y potencialidades de desarrollo y las necesidades que se requiera satisfacer de las personas y comunidades.
- b. Definición de políticas generales y particulares que determinen
 con claridad objetivos a mediano y largo plazo.
- c. Establecimiento de lineamientos estratégicos como guías de acción para lograr los objetivos.
- d. Programas y proyectos con metas concretas y mecanismos que faciliten la evaluación cantonal social y la rendición de cuentas.

Para la formulación de los planes de ordenamiento territorial, los gobiernos autónomos descentralizados deberán cumplir con un proceso que aplique los mecanismos participativos establecidos en la Constitución, la Ley y este Código.

Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial deberán ser aprobados por los órganos legislativos de cada gobierno autónomo descentralizado por la mayoría absoluta. La reforma de estos planes se realizará observando el mismo procedimiento que para su aprobación."

El COOTAD, claramente habla sobre lo que deben contener los planes cantonales de desarrollo, nos menciona cuatro puntos importantes, como en primer término que debe haber un análisis que les permita conocer las capacidades de desarrollo cantonal, así como también los objetivos que se proponen los que deben ser a largo plazo y de esta manera poderlos cumplir, así también tenemos los lineamiento que les permita lograr estos objetivos; y, por último los programas que faciliten su evaluación. Es también importante mencionar que en cada gobierno autónomo descentralizado existe una Oficina de Plan de Desarrollo Cantonal, en el que su primer objetivo es velar porque estos planes de desarrollo urbano se lleven tal conforme lo estipula el COOTAD; en definitiva cada plan cantonal deberá estar encaminado a recoger, sentimientos, necesidades, propuestas alternativas por actores sociales de cada cantón entre ellos, las organizaciones comunitarias del campo y de área urbana, niños/as, jóvenes, mujeres y hombres, instituciones públicas y privadas que dedican

³ CÓDIGO Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, CORPORACIÓN de Estudios y Publicaciones, Quito-Ecuador, octubre 2010, pág. 98.

sus esfuerzos en el proceso de desarrollo de cada cantón, así como también la contribución de los organismos de cooperación internacional y nacional, quienes apoyan con la asistencia técnica y financiera. Los modelos de desarrollo implementados en el país han privilegiado a los centros urbanos, marginando a la inmensa mayoría de la población rural.

Desde un enfoque de Gobierno Local Alternativo, los municipios deben ser actores más del desarrollo local, que comparte el poder con otras instancias de participación. Se plantea una nueva visión de la participación orientada hacia la construcción y fortalecimiento de sujetos sociales y la práctica de una democracia participativa que implica nuevas formas de gestión local orientadas hacia un cambio social en lo local, para la construcción de una sociedad local intercultural con equidad.

3.1.3 Planes de Urbanismo.

El desarrollo urbano es un ordenamiento y adecuación de los asentamientos humanos existentes implicando para este fin la distribución territorial en sus aspectos físicos económicos y sociales y demográficos; el mejoramiento y acondicionamiento de las condiciones socioeconómicas de la población, así como la conservación y mejoramiento del medio ambiente, y en general, mantener los centros de población en buenas condiciones.

En materia de planeamiento y urbanismo a la administración municipal le compete a los Gobiernos Autónomos Descentralizados, preparar un plan de desarrollo municipal destinado a prever, dirigir, ordenar y estimular su desenvolvimiento en los órdenes social, económico, físico y administrativo; elaborar programas y proyectos específicos a realizarse en el cantón; formular los planes reguladores de desarrollo físico cantonal y los planes reguladores de desarrollo urbano; Elaborar proyectos de urbanización y aprobar los que se presenten, que no podrán ejecutarse sin dicha aprobación; proceder a la zonificación; estudiar y prever las posibilidades de crecimiento, y determinar las zonas de expansión.

La Municipalidad podrá oponerse a la reparación o reconstrucción de edificios de las ciudades, cuando estime que puede detener el progreso urbanístico, aunque no se opongan al plan regulador respectivo. Vigilar la estabilidad de los edificios y conminar a la demolición por medio de multas, cuando según informe de peritos amenace ruina.

"El planeamiento físico y urbanístico del territorio del cantón será obligatorio para las municipalidades y comprenderá:

a) La formulación de planes reguladores de desarrollo físico cantonal; y,

b) La formulación de planes reguladores de desarrollo urbano"4.

Este enunciado no habla de los planes reguladores de desarrollo físico cantonal las que considero que se encuentran dentro de este aspecto la Zonificación de unidades de planeamiento; Análisis de estructuras físicas fundamentales de los suelos; climatología, etc.; Análisis de la infraestructura general: Concentraciones residenciales urbanas y viviendas rurales; Análisis de estructuras demográficas y de distribución de la población por sectores de actividad; y, también se debe considerar los planos de ubicación y de detalle, los programas y presupuestos, las condiciones de financiamiento y las memorias explicativas que sean del caso.

"Los edificios e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación del plan regulador de desarrollo urbano y de las zonas

⁴ LEY Orgánica de Régimen Municipal. Heliasta, Quito-Ecuador, pág. 107.

_

urbanas de promoción inmediata que resultaren en oposición de éstos, se califican comprendidos en dicho plan o zonas."⁵

En consecuencia, no podrán realizarse en ellos obras de reparación, mejoramiento u otras de mantenimiento que eleven el valor de la propiedad, salvo pequeñas reparaciones que exigieren la higiene o el ornato y aún estas últimas bajo las condiciones que establezcan los municipios.

Para la ejecución de las obras que demanden los planes reguladores de desarrollo físico cantonal y los planes reguladores de desarrollo urbano, se atenderá al calendario de prioridades establecido en los mismos y al financiamiento disponible. Las obras así previstas deberán incorporarse en el programa de obras públicas.

"El Concejo, a solicitud del Alcalde del mismo podrá modificar el orden de prioridades establecido en los planes reguladores de desarrollo urbano y de desarrollo físico cantonal".

9

⁵ LEY Orgánica de Régimen Municipal. Heliasta, Quito-Ecuador, pág. 109.

⁶ LEY Orgánica de Régimen Municipal, Heliasta, Quito-Ecuador, pág. 111.

Es decir el concejo podrá reformar el orden de los planes de ordenamiento incorporando en sus ordenanzas de planeamiento físico y urbano, las normas complementarias que sobre la materia dictare el Estado a través de sus organismos de planificación física nacional.

Desde un enfoque de Gobierno Local Alternativo el municipio es un actor más del desarrollo local, que comparte el poder con otras instancias de participación. Se plantea una nueva visión de la participación orientada hacia la construcción y fortalecimiento de sujetos sociales y la práctica de una democracia participativa que implica nuevas formas de gestión local (asambleas, foros, mesas de trabajo), orientadas hacia un cambio social en lo local. Desde una concepción alternativa, la gestión en los poderes locales; busca un cambio en la estructura del poder local tradicionalmente en el poder local ha estado en manos de un pequeño grupo de caciques que han manejado el poder económico, social y político en beneficio de sus intereses. La nueva gestión busca fortalecer a los sectores sociales tradicionalmente marginados (indígenas, campesinos, pobres de la ciudad, etc.) para la construcción de una sociedad local intercultural con equidad.

3.1.4 Obras de Infraestructura.

La ejecución de las obras de infraestructura previstas en los Planes de urbanización, requieren de la aprobación de los proyectos de urbanización correspondientes. Para el efecto cumplirán las condiciones para la redacción y tramitación de los proyectos de urbanización y demás disposiciones municipales que fueran de aplicación y que se encuentran vigentes.

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados dentro de las obras de infraestructura están en la obligación de "planear, programar y proyectar las obras públicas locales necesarias para la realización de los planes de desarrollo físico cantonal y de los planes reguladores de desarrollo urbano; las que interesen al vecindario y las necesarias para el gobierno y administración municipales".

Es decir tienen que llevar a cabo la construcción de las obras aprobadas por administración directa, contrato o concesión; así como también dirigir, coordinar y controlar la realización de las obras que se ejecuten por administración directa y vigilar el cumplimiento por parte de los

⁷ www.aparea.org.com

contratistas o concesionarios de las obligaciones y especificaciones contractuales, cuando las obras se realicen por uno de estos sistemas.

Cuidar del cumplimiento de las ordenanzas y reglamentos municipales relativos al tránsito en calles, caminos y paseos públicos; Cuidar de la nomenclatura de calles, caminos, plazas y paseos y atender la iluminación de los sitios públicos de tránsito y recreo.

Los Municipios efectuarán su planificación siguiendo los principios de conservación, desarrollo y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, dentro de las obras de infraestructura tenemos las siguientes:

- "Catastros de construcciones existentes y características de los inmuebles;
- Servicios públicos y redes: vías de circulación, agua potable, electricidad y alcantarillado;
- Funciones de los centros poblados: habitación, trabajo, circulación y cultura física y moral.

- Zonificación y delimitación de barrios para habitación, industrias, zonas especiales y zonas rurales;
- Ocupación del suelo y repartición de la población, densidades de la población y de habitación, estudio de reestructuraciones parcelarias".

Es necesario que en los proyectos de urbanización se tome en cuenta estos puntos importantísimos, en otras palabras dentro de las obras de infraestructura que deben contar en el Plan regulador de desarrollo urbano tenemos, el principal el Proyecto de aprovisionamiento de agua potable, alcantarillado y saneamiento punto importante para el buen vivir de la ciudadanía para lo cual es necesario tener en cuenta para el desarrollo del mismo la estimación de costos y posibilidades de financiamiento; así mismo el orden de prioridades como Estudios parciales de planificación; Estudios de unidades barriales; Estudios de parcelación; Instalación de servicios públicos (agua, luz, vías), en fin las mejores comodidades que debe existir en un sector urbano.

⁸ www.aparea.org. como

3.1.4.1 Problema de la Construcción de las Obras de Infraestructura Urbana.

Para acceder a la construcción de Obras de Infraestructura es importante señalar que previo a ello se debe contar con un proyecto debidamente aprobado por los Gobierno Autónomos Descentralizados, esos se rigen de acuerdo a los planes de urbanismo que cuente cada municipio, lo que si es necesario resaltar que estas obras de infraestructura tienen un elevado costo, así como también que existen sectores dentro del perímetro urbano que no cuentan con estas obras, perjudicándoles de esta manera por no poder comercializar, así como también no poder construir y primordialmente no poder vivir.

Este elevado costos que tienes la realización de obras de infraestructura dentro de sectores del perímetro urbano ha sido la causa para la investigación de la presente problemática y por ende la necesidad de regular la transferencia de dominio en bienes inmuebles urbanos sin obras de urbanización ya que existe una serie de dueños de estos predios perjudicados por no poder comercializar, así mismo existe mucha gente interesada en adquirir estos bienes que no lo pueden hacer por no contar con la respectiva autorización del municipio botándoles de esta manera a utilizar ciertos medios como las promesa de venta que no les asegura

obtener un título de dominio legalmente saneado en lo que ellos puedan respaldarse.

3.1.5 Contrato Privado.

"Es perteneciente al Derecho Civil o a otra rama del Derecho Privado, donde predomina la libertad de las partes para concertarlos y darles flexibilidad con cláusulas especiales. El que consta por documento privado"9

"Contrato privado: es el realizado por las personas intervinientes en un contrato con o sin asesoramiento profesional. Tendrá el mismo valor que la escritura pública entre las personas que los suscriben y sus causahabientes"10.

Esta definición que, se refiere al contrato como un documento privado el mismo que consta de cláusulas especiales, estas cláusulas sirven para darles una mayor seguridad a las partes y puedan cumplir con dicho compromiso, a este contrato se puede hacer reconocer sus firmas ante un

⁹ OSSORIO Manuel "Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales", Editorial Heliasta, pág. 240.

¹⁰ LARREA HOLGUIN, Juan, Dr., Manual Elemental del Derecho Civil del Ecuador, Corporación de estudios y Publicaciones, Quito-Ecuador, 2008, pág. 26.

Notario pero no constituye una obligación, ni sirve como documento para poder demandar, sino simplemente como una constancia.

3.1.6 Compraventa.

El Código Civil Ecuatoriano, define a la compraventa como "Un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa, y la otra a pagarle en dinero. El que contrae la obligación de dar la cosa se llama vendedor y el que contrae el de pagar dinero, comprador. El dinero en que el comprador se obliga a dar por la cosa vendida se llama precio". (Art. 1732)¹¹

El Código Civil ecuatoriano, es claro al definir a la compraventa como la entrega de una cosa a cambio de dinero, pero nuestro presente Código no menciona el traspaso de dominio, ya que creo sería fundamental puesto que al momento de la entrega de la cosa ya se está transfiriendo el dominio. Para mi punto de vista el Legislador debió definir a la compraventa como la transferencia de dominio de una cosa a cambio de dinero, ya que tendría mayor significación porque al momento de la entrega de cosa estoy también transfiriendo el derecho que tengo de algo que me perteneció pero que yo he querido cambiar por dinero.

-

¹¹ CÓDIGO Civil, Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito-Ecuador, 2008, Pág. 279.

También el Dr. Luis Vargas Hinostroza manifiesta "Habrá compra y venta cuando una de las partes se obliga a transferir a la otra la propiedad de una cosa y la otra se obliga a recibirla y a pagar por ella un precio cierto en dinero".¹²

Este concepto que nos da el Dr. Vargas, coincide con lo que menciona el Código Civil, en general sería la adquisición de algo mediante dinero, se podría añadir que la compraventa se puede dar ya que es un contrato consensual por cuanto, se perfecciona por el consentimiento de las partes, respecto a las condiciones del negocio, sinalagmático ("obligatorio para las distintas partes de un acto jurídico" porque existen prestaciones recíprocas; oneroso, desde el momento que requiere por una parte la entrega de una cosa y por la otra el pago de un precio; y, conmutativa, pues la recíprocas prestaciones han de ser equitativas.

En el derecho Romano la compraventa es "un contrato consensual por el cual una de las partes-vendedor- se obliga a transferir la posesión de una cosa y asegurar su pacífico goce, en tanto que la otra parte-

¹² VARGAS HINOSTROZA Luis Dr., Práctica Forense Civil, Derecho Notarial Ecuatoriano/tomo II, Pudeleco Editores S. A., pág.272.

¹³ OSSORIO Manuel, Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales. , Editorial Heliasta S.R.L., Argentina, pág. 923.

comprador asume la obligación de entregar en propiedad una suma de dinero"¹⁴.

Bajo esta perspectiva el contrato queda perfecto, desde que las partes acordaban la cosa y el precio, por medio de dicho acuerdo no adquiría el comprador el dominio, el vendedor se liberaba entregando materialmente la cosa y procurando la posesión pacífica. En el concepto del Derecho Romano el vendedor se liberaba procurando la posesión de la cosa, entregándola materialmente, en consecuencia el vendedor no estaba obligado a transferir la propiedad de la cosa material del contrato, el contrato de compraventa se generaba una obligación de entregar, que por sí sola no significa transferir el dominio, en términos modernos la compraventa constituía el título para la adquisición del derecho de propiedad, la transferencia de la propiedad se efectuaba con la concreción del modo en actos materiales que eran la macipatio la in jure cessio y la traditio, la compraventa en consecuencia no constituía un modus adquirendi, si no un título adquirendum.

3.1.7 "Traspaso de Dominio.

"Renuncia de un derecho a favor de alguien, transmisión de la propiedad, la posesión o tenencia." 15

¹⁴ IGLESIA, Juan, Derecho Romano, Historia e Instituciones, 11 edición, Barcelona-España 1993- pág. 369.

Esta definición es clara en conclusión podemos decir que es proceder a un traspaso del dominio o la posesión de un bien inmueble a otra persona con fines comerciales o con el objeto de recibir algo a cambio.

El traspaso de dominio está relacionado con lo que se denomina tradición, dice el Código Civil.- "Es un modo de adquirir el dominio de las cosas y consiste en la entrega que el dueño hace de ella a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio y por otra la capacidad e intención de adquirirlo"¹⁶. Art. 686.

Según esta definición el que compra una cosa, el favorecido por una donación no se hace dueños de la cosa, por el mero hecho de la compra o de la donación, necesitan además la tradición la entrega de la cosa, así lo establece el Derecho Romano, así lo prescriben generalmente las antiguas leyes, si bien el Código Napoleón por diversos sistemas, totalmente distintos estableció que los derechos se trasmiten en virtud y por efecto de la voluntad de las partes, muchos legisladores modernos inclusive chilenos quisiera seguir en esta material la antigua doctrina. Los títulos traslativos de la propiedad, como la compraventa, la donación, la permuta, no transfieren por si solos el dominio, crean únicamente

-

¹⁵ CABANELLAS de Torres Guillermo, "Diccionario Jurídico Elemental", Editorial Heliasta S.R.L., Argentina, pág. 900.

¹⁶ CÓDIGO Civil, Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito-Ecuador, 2008, pág. 116.

relaciones jurídicas personales entre las partes, y el dominio se trasmite de la una a la otra por la tradición o sea por la entrega de la cosa.

Es necesario dejar constancia que la transferencia y trasmisión de dominio la constitución de todo derecho real, exigen una tradición y la única forma de tradición que para esos actos corresponde es la inscripción en el Registro de la Propiedad, mientras ésta no se verifique un contrato puede ser perfecto, puede producir obligaciones y derechos entre las partes, pero no transfiere el dominio, no transfiere ningún derecho real, ni tiene respecto de terceros exigencia alguna, la inscripción es la que da la posesión real, efectiva y mientras ella no se cancelado el que no ha inscrito su título, no posee, es un mero tenedor.

3.2 MARCO JURÍDICO.

3.2.1. La Propiedad en el Marco Constitucional.

La Constitución del Estado es el conjunto de reglas fundamentales que organizan la sociedad política, estableciendo la autoridad y garantizando la libertad; es la Ley Suprema de la nación. El nuevo modelo de desarrollo es el que establece la Constitución, el Sumak Kausay o buen vivir, o vivir a plenitud que significa garantizar condiciones de vida digna para los ecuatorianos y ecuatorianas sin importar en que parte del territorio se encuentren.

Todo Estado tiene una constitución en el sentido amplio de esta palabra; ósea, como conjunto de leyes que regula su vida y acción. Pero, en el sentido estricto la Constitución exige la norma especial, dotada por la nación, y aplicada en forma regular, principalmente en el conjunto de derechos y de deberes establecidos en forma general para cada ciudadano.

La Constitución de la República del Ecuador en los Derechos de libertad en su Art. 66 numeral 26, habla sobre le derechos de propiedad y textualmente manifiesta "El derecho de propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El

derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas".

Como podemos darnos cuenta nuestra Constitución elaborada por la Asamblea Constituye y aprobada por todos los ecuatorianos en el año 2008, habla fundamentalmente sobre los derechos que como ciudadanos tenemos, esta normativa les da a los Gobiernos Autónomos Descentralizados la adopción de políticas públicas las mismas que se dan por medio de ordenanzas como es el caso de no autorizar la transferencia de bienes inmuebles urbanos no urbanizados.

Art.- 321.- "El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta y deberá cumplir su función social y ambiental". 17

En este artículo nuevamente nos recalca su garantía referente a la propiedad en todas sus formas, por lo que es necesario hacer hincapié en el sentido de que existen Leyes como el Código Civil, que en su Libro II, habla sobre la Adquisición Extraordinaria Adquisitiva de Dominio y su modo de adquirir la propiedad por prescripción, en el cual se pretende comprobar la necesidad y la importancia de regular la transferencia de dominio en el tema a investigar; pero en cambio existe ciertas

_

¹⁷ CONSTITUCIÓN de la República del Ecuador, Asamblea Nacional, 2010, Pág. 26-108.

discrepancias con el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, ya que prohíbe comercializar bienes inmuebles sin autorización respectiva e imponen sanciones a los que no acojan esta disposición.

Por lo que es importante que los Gobiernos Autónomos Descentralizados en sus políticas adoptadas, den alternativas de comercialización a los bienes inmuebles sin obras de infraestructura, puesto que existe una serie de esta clase de bienes y es importante su legalización para garantía de quienes los adquieren y sobre todo de quienes son dueños de estos predios.

Ya que los derechos humanos son muy importantes en la vida y en el desarrollo de cada una de las personas, siempre debemos pensar que todos nacemos libres e iguales en dignidad y derechos, deberes y obligaciones. Los derechos fundamentales y otros derechos son reconocidos y protegidos en la Constitución de la República del Ecuador, y, constan también, en la Declaración de los Derechos Humanos de la ONU y en otros Instrumentos Internacionales que ha suscrito el Ecuador

3.2.2 Tipos de Propiedad.-

La propiedad es el derecho que se nos permite obtener para usar y disfrutar plenamente y con dominio de una cosa, ya sea esta un bien mueble, inmueble o derecho, los tipo de propiedad son muchos existe la propiedad plena la cual contiene el dominio de la cosa, la semiplena la cual se ha reservado el dominio.

La Constitución de la República del Ecuador en el Art. 321 dice "El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas, pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta y deberá cumplir su función social y ambiental"¹⁸.

Así tenemos "la propiedad Pública, es aquella que se encuentra en manos de la administración del Estado y sus ganancias o excedentes van directamente al beneficio del país o una región determinada"¹⁹.

En fin la Propiedad Pública es la que pertenece a los entes del Estado, y que debería llamarse Estatal.

"La propiedad Privada, es aquella cuyo titular es una persona física o abstracta, o si pertenece pro indiviso a algunas de una u otra índole,

-

¹⁸ CONSTITUCIÓN de la República del Ecuador, Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito-Ecuador, 2009, pág. 96.

¹⁹ www. aparea.org.ec

con el ejercicio más completo que las leyes reconocen sobre las cosas, a menos de cesiones temporales de ciertas facultades^{,,20}.

El Diccionario de Manuel Ossorio nos da un concepto acerca del tipo de propiedad privada sin embargo nosotros la podemos definir como aquella que su administración está en manos de una persona que es la que posee el capital (Jefe), o de un grupo de personas, asociaciones, que su actividad genera una ganancia, un plus valor, el cual está destinado a la acumulación de capitales o de dinero para el enriquecimiento personal, en detrimento de las mayorías y de la humanidad.

"La propiedad mixta.- Es la unión de los dos tipos de propiedad es decir dentro de estas asociaciones posee capital de ambas propiedades"²¹.

Como lo menciona referente a la propiedad mixta en definitiva es la unión de dos propiedades puede ser tanto la pública como la pavada para formar un solo fin.

OSSORIO Manuel, "Diccionario de Ciencias Jurídicas, Política y Sociales, Editorial Heliasta, Argentina, pág. 811.

²¹ OSSORIO Manuel, "Diccionario de Ciencias Jurídicas, Política y Sociales, Editorial Heliasta, Argentina, pág. 811.

"La propiedad colectiva, es la que carece de titular individual y permite el aprovechamiento por todos".²²

La Propiedad Colectiva, en fin es la que perteneciente a grupos sociales o personas para el aprovechamiento, uso o goce en común.

"La propiedad comunitaria, es aquella donde éstas se poseen y se controlan a través de ciertos mecanismos deliberativos o de representación democrática que permitan a una comunidad o grupo ser parte de su gestión, ya sea, usando o disfrutando de los beneficios que se presentasen con dicho activo."²³.

El desarrollo de la propiedad comunitaria, como concepto y herramienta social, representa un símbolo de la emancipación colectiva, lo cual hace del concepto un principio de corrientes políticas y sociales es decir que la comunidad es parte de la propiedad, en fin se relaciona con la comunidad.

٠

OSSORIO Manuel, "Diccionario de Ciencias Jurídicas, Política y Sociales, Editorial Heliasta, Argentina, pág. 810

²³ RIVAS Cadena Leonardo, Derecho Civil, Casa de la Cultura Ecuatoriana, Quito, pág. 12.

Propiedad Cooperativa o cooperación, es la que coopera o ayuda, que se presta para el logro de alguna cosa se relaciona.

La propiedad también se la puede adquirir mediante un sistema cooperativista, es decir para varios socios, dicha propiedad está garantizada en el marco constitucional y protegida por el Estado. Cuando se habla de Cooperación en general se refieren a todo tipo de relaciones que se establecen entre todo tipo de agentes.

También podemos hablar de la "propiedad urbana, se manifiesta que, es la que coincide con predio urbano y se considera de modo individual, en enfoque general es el conjunto de edificaciones o terrenos especialmente destinados a ella, en una población o en otra dimensión, incluso nacional".

En fin dentro de este concepto que nos da Manuel Ossorio en otras palabras podemos decir que el sector urbano o propiedad urbana es la que está dentro de una ciudad como son calles principales, centro de la ciudad, Avenidas que están dentro de la capital nacional, provincial o cantonal, las mismas que tienes sus distintos reglamentos para poder edificar o a su vez comercializar.

OSSORIO Manuel, "Diccionario de Ciencias Jurídicas, Política y Sociales, Editorial Heliasta, Argentina, pág. 811.

_

Según la Constitución se reconocen y garantizan las diferentes formas de propiedad. La propiedad pública es aquella que pertenece a los entes del Estado; la propiedad social es aquella que pertenece al pueblo en su conjunto y las futuras generaciones, y podrá ser de dos tipos: la propiedad social indirecta, cuando es ejercida por el Estado a nombre de la comunidad, y la propiedad social directa, cuando el Estado la asigna, bajo distintas formas y en ámbitos territoriales demarcados, a una o varias comunidades, a una o varias comunas, constituyéndose así en propiedad comunal, o a una o varias ciudades, constituyéndose así en propiedad ciudadana; la propiedad colectiva es la perteneciente a grupos sociales o personas, para su aprovechamiento, uso o goce en común, pudiendo ser de origen social o de origen privado; la propiedad mixta es la conformada entre el sector público, el sector social, el sector colectivo y el sector privado, en distintas combinaciones, para el aprovechamiento de recursos o ejecución de actividades, siempre sometida al respeto absoluto de la soberanía económica y social de la nación; y la propiedad privada es aquella que pertenece a personas naturales o jurídicas y que se reconoce sobre bienes de uso y consumo, y medios de producción legítimamente adquiridos.

3.2.3 Análisis comparativo entre la antigua Ley Orgánica de Régimen Municipal y el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

El Ecuador en los actuales momentos cursa por un proceso de transformación en todos los ámbitos, y primordialmente en la organización, competencias, facultades y funcionamiento de los organismos autónomos descentralizados.

El Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, aprobado por la Asamblea Nacional, y puesto en vigencia el 19 de octubre del 2010, llega a sustituir la Ley Orgánica de Régimen Municipal, en la cual se basó mi proyecto de investigación de la tesis.

Por lo que es necesario realizar un análisis y comparación en lo que disponía la Ley Orgánica de Régimen Municipal y El nuevo COOTAD, por ser parte fundamental para la comprobación de mi hipótesis.

La Ley Orgánica de Régimen Municipal (Ley derogada), establecía en el Art. 209.- "En las parcelaciones o lotizaciones no autorizadas por las municipalidades, no surtirán efecto alguno, las ventas o promesas de venta realizadas por instrumento público o privado o en cualquier

otra forma, y la municipalidad impondrá al vendedor o al promitente vendedor, una multa que podrá ser hasta cinco veces el valor del respectivo terreno, según avalúo hecho por la respectiva municipalidad. Las sanciones serán impuestas por el comisario municipal previa audiencia del inculpado a quién se le concederá un término de prueba de hasta cinco días, vencido el cual se expedirá la resolución correspondiente, de la que podrá recurrirse al alcalde, según el numeral 37 del Art. 69."25

La Ley Orgánica de Régimen Municipal, era clara en la prohibición que hacía para a los inmuebles no autorizados, al referirse que no serán válidos las ventas, realizadas por documento privado o público; y, así mismo a las multas que serán impuestas a los que incumplan con esta prohibición. Esta norma a la que se refería esta Ley, no se cumplía, puesto que muchos dueños de predios no autorizados por no contar con las obras de infraestructura, procedían a vender los bienes utilizando documentos privados como la promesa de venta y así mismo los que adquieren estos bienes proceden a utilizar la Prescripción Extraordinaria como medio para poder obtener la titularidad del mismo.

-

LEY Orgánica de Régimen Municipal, Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito-Ecuador, 2007, pág.
 75

En cambio en Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en el siguiente artículo tiene mucha concordancia con el Art. 209 de la derogada Ley Orgánica de Régimen Municipal.

Artículo 477.- Manifiesta sobre el Fraccionamiento de Inmuebles sin Autorización con fines comerciales, textualmente dice. "Quien procediera al fraccionamiento total o parcial de un inmueble situado en el área urbana o de expansión urbana, con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, y recibiere u ordenare recibir cuotas o anticipos en especie o en dinero, por concepto de comercialización del mismo, incurrirá en delito de estafa tipificado en el Código Penal. Las municipalidades afectadas aplicarán las sanciones económicas y administrativas previstas en la ley y en las respectivas ordenanzas".²⁶.

Este Artículo nos menciona claramente al delito en el que incurrirán quienes comercialicen bienes inmuebles sin la autorización del municipio, actualmente manifiesta que los que incumplan esta Ley incurrirán en delito de estafa especificado en el Código Penal, antiguamente en la Ley derogada decía que el Comisario Municipal será quién ponga la respectiva multa a quién incumplan con el Art. 209.

_

²⁶ CÓDIGO Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito-Ecuador, pág.141.

Existe también una serie de artículos en el COOTAD, relacionado con el tema investigado los cuales me voy a permitir enunciar por creerlos necesarios e importantes para el desarrollo de la presente temática.

Artículo 472.- Habla sobre la superficie mínima de los Predios, textualmente manifiesta, "Para la fijación de las superficies mínimas en los fraccionamientos urbanos se atenderá a las normas que al efecto contenga el plan de ordenamiento territorial. Los notarios y los registradores de la propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del ejecutivo de este nivel de gobierno, concedida para el fraccionamiento de los terrenos".²⁷.

Este artículo tiene mucha importancia ya que nos habla sobre la superficie que deben tener los lotes fraccionados los mismos que irán de acuerdo a lo establecido en los planes de ordenamiento territorial, así mismo sobre las exigencias que deben tener los Notarios para la elaboración de las escrituras públicas y el registrador de la propiedad para su respectiva inscripción.

"Artículo 474.- Habla sobre los proyectos de Fraccionamiento o Reestructuración de lotes, textualmente manifiesta: "Aprobado un

2.

²⁷ CÓDIGO Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, Corporación de Estudios y Publicaciones Quito-Ecuador, pág.140.

proyecto de urbanización conforme al plan de ordenamiento territorial, los propietarios de lotes de terreno comprendidos en el mismo, podrán formular proyectos de fraccionamiento o solicitar al alcalde la reestructuración de lotes.

La aprobación de un proyecto de reestructuración de lotes producirá automáticamente, la compensación de los lotes antiguos con los nuevos, hasta el límite de los mismos. Esta compensación no causará ningún gravamen.

Cuando la antigua propiedad no llegue a la superficie mínima a que se refiere el inciso anterior, se obligará al propietario a cederlo en la parte proporcional, por su valor comercial"²⁸.

Este artículo nos hace hincapié referente a los planes de ordenamiento territorial es decir a todos los proyectos que emprendan los Gobiernos Autónomos Descentralizados, como sus requisitos y normas para el fraccionamiento de lotes de terreno.

Artículo 527.- Este artículo habla sobre el Objeto del impuesto de alcabala, textualmente manifiesta, "Son objeto del impuesto de

²⁸ CORPORACIÓN de Estudios y Publicaciones, Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, Quito-Ecuador, pág.141.

alcabala los siguientes actos jurídicos que contengan el traspaso de dominio de bienes inmuebles:

- a) Los títulos traslaticios de dominio onerosos de bienes raíces y buques en el caso de ciudades portuarias, en los casos que la ley lo permita;
- b) La adquisición del dominio de bienes inmuebles a través de prescripción adquisitiva de dominio y de legados a quienes no fueren legitimarios."²⁹

Este artículo en cambio considero importante también enunciarlo ya que nos habla acerca de las obligaciones de pagar impuestos a que tienen quienes adquieren bienes inmuebles, y nos menciona dos circunstancias en las que se los obliga como son por traspaso de dominio y por adquisición de dominio dos punto importantísimo en las cuales se basan mi investigación.

En fin el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, al referirse a los bienes inmuebles urbanos habla sobre la estructura a que debe regirse quienes son dueños de estas propiedades; que requisitos se debe cumplir, así como también las

²⁹ CORPORACIÓN de Estudios y Publicaciones, Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, Quito-Ecuador, pág.156.

facultades que tienen los gobiernos seccionales para la creación y derogación de ordenanzas.

En el capítulo II denominado fraccionamiento de suelos y reestructura de lotes nos menciona sobre a qué se considera fraccionamiento o subdivisión y reestructuración, sus fines; así mismo nos manifiesta sobre la superficie mínima de los predios que deberá regirse a lo que contenga el plan de ordenamiento territorial y sobre la autorización municipal que deben exigir los Notarios y Registradores.

Este capítulo también nos menciona sobre los proyectos de fraccionamiento o restructuración de lotes: también sobre la suspensión de autorizaciones nos dice que se podrá acordar la suspensión de autorizaciones a un perímetro determinado con el fin de estudiar actualizaciones en los planes de ordenamiento territorial.

El Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, establece las regulaciones específicas para cada uno de los gobiernos correspondientes a cada nivel territorial, determina los marcos y características específicas que tendrán las funciones ejecutivas, legislativa y de participación ciudadana de cada uno de los niveles de gobierno autónomo descentralizado, procurando el equilibrio y la armonía entre los mismos.

Es por ello que al comparar la derogada Ley Orgánica de Régimen municipal con el nuevo COOTAD, nos podemos dar cuenta que el nuevo Código cuenta con objetivos que se encaminan a la autonomía política, administrativa y financiera de los Gobiernos Autónomos Descentralizados en el marco de la unidad, equidad, solidaridad, desarrollo social, económico del Estado Ecuatoriano. Se consolida, la figura del gobierno municipal, ratificando su competencia en la organización y uso del suelo cantonal como elemento determinante para los planes de ordenamiento territorial que deben por mandato constitucional realizar los otros niveles de gobierno.

El modelo de equidad busca acelerar el crecimiento de los territorios históricamente rezagados, para equiparar con los territorios antes beneficiados en función de indicadores poblacionales, pero en función también de presiones políticas.

Este nuevo Código también nos manifiesta sobre los avalúos de los predios y dice que para establecer el valor del a propiedad tendrán en consideración algunos aspectos como: el valor del suelo, el valor de las edificaciones, el valor de reposición y demás parámetros que a diferencia de la Ley anterior no constaban con en la actualidad en el presente Código; también considero que este Código tiene muchos

aspectos positivos para nuestro país ya que establece la organización del Estado, los diferentes niveles de gobiernos autónomos descentralizados y los regímenes especiales, y de esta manera garantizar la autonomía política, administrativa y financiera. Este Código también es positivo porque cuenta con principios que deberán regirse los Gobiernos Autónomos Descentralizados como la unidad, solidaridad, coordinación y corresponsabilidad, complementariedad, participación ciudadana; y sustentabilidad del desarrollo, los mismos que lo harán con el fin de impulsar el desarrollo y mejorar el bienes de la población, con visiones integrales asegurando aspectos sociales, económicos que aporten al desarrollo justo y equitativo del país.

3.2.4.- Código Municipal de Urbanismo, Construcciones y Ornato.

El presente Código denominado Código Municipal de Urbanismo, Construcciones y Ornato, tiene que ve con lo llamado planes de ordenamiento territorial puesto que aquí nos da la respuesta a lo que menciona el COOTAD y su respectivo procedimiento, por lo que es importante analizarlos.

En el Art. 154.- nos menciona "Todo traspaso de dominio de predios urbanos, la constitución traspaso de fideicomiso, usufructo, uso y habitación, las donaciones que se hicieren a favor de quienes no

fueren legitimarios, se sujetaran a las disposiciones del presente título"30.

Este artículo nos recalca sobre las disposiciones a las que se sujetaran los bienes inmuebles urbanos como es al presente Código.

El artículo Art. 155., en cambio textualmente manifiesta "La solicitud para cualquiera de los traspasos mencionados en el artículo anterior, será presentada en la oficina de Archivo Municipal, en carpeta folder, petición que irá acompañada de los siguientes documentos:

- a. Título de propiedad del vendedor o cedente; y,
- b. Copia de la cédula de identidad del vendedor, di es casado también la del cónyuge, y la del comprador o compradores, copia de la última carta de impuesto predial, solicitud que de estar completa pasara a la Jefatura de Avalúos y Catastros³³.

Este artículo nos da a conocer ciertos requisitos que deben contener para realizar el trámite del traspaso de dominio.

31

³⁰ CÓDIGO Municipal de Urbanismo, Construcción y Ornato, Loja-Ecuador, 2009, Pág. 154.

³¹ CÓDIGO Municipal de Urbanismo, Construcción y Ornato, Loja-Ecuador, 2009, Pág. 154

Art. 156.- "El Jefe de avalúos y Catastros señalará el avalúo del inmueble cuyo traspaso de dominio fideicomiso, usufructo, uso y habitación, etc., se solicitará que cuente con los servicios básicos de infraestructura de lotizaciones y urbanizaciones"³².

En cambio en este artículo ya nos menciona que departamento está encargado del avalúo del bien inmueble como es la Oficina de Avalúos y Catastros, así como también las exigencias que deben tener como es el de contar con las obras de infraestructura.

Art. 157.- "Para establecer el avalúo el Jefe de Avalúos y Catastros observará lo dispuesto en la Ordenanza de Aprobación del Plano de los valores catastrales, vigente a la fecha en que se expide el certificado de avalúo. Sobre el avalúo obtenido se aplicará la siguiente tabla. Además, cuando el avalúo catastral o contractual sea mayor a US\$ 2,120.00, se tomará directamente ese valor como avalúo para compraventa. La base para el cálculo de los impuestos será el valor contractual, a menos que ese sea inferior al del avalúo comercial que conste en el Catastro. En ningún caso el cobro de Alcabalas y Registro será inferior a un avalúo de doscientos dólares".³³

_

³² CÓDIGO Municipal de Urbanismo, Construcción y Ornato, Loja-Ecuador, 2009, Pág. 155

³³ CÓDIGO Municipal de Urbanismo, Construcción y Ornato, Loja-Ecuador, 2009, Pág. 157

El Código Municipal de Urbanismos, Construcciones y Ornato, se refiere al traspaso de dominio de bienes inmuebles urbanos, éste Código menciona la forma en que se debe dar y a quienes; y, también los requisitos exigidos para la presentación del mismo. Para los bienes inmuebles urbanos sin obras de infraestructura, sólo se limita a mencionar en el Art 156, "que se exigirá que cuente con los servicios básicos de infraestructura de lotizaciones y urbanizaciones", éste Código no se refiere sobre los bienes urbanos no urbanizados solo menciona que se solicitará se cuente con las obras de infraestructura, por lo cual considero que es pertinente su regulación ya que como lo venimos mencionando dentro de la presente investigación, muchos bienes de esta clase son adquirido mediante Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de dominio. Así mismo nos menciona sobre la autoridad municipal quién será la que impondrá el avalúo, es este caso nos menciona al jefe de Avalúos y Catastros, considero que en este caso si es claro este Código, ya que éste Departamento Municipal es a quién le compete porque está al tanto del estudio de las propiedades existente dentro de su jurisdicción ya sea del sector urbano como rural.

3.2.5.- Código Civil.

Art. 2392, "La Prescripción, es un modo de adquirir la cosa ajena o de extinguir las acciones y derechos ajenos, por haberse poseído las cosas o no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto tiempo y concurriendo los demás requisitos legales; una acción o derechos se dice que prescribe cuanto se extingue por la prescripción"³⁴.

La prescripción es este artículo nos define su conceptuación, podemos añadir que es también un derecho primordialmente cuando es adquisitiva ya que el poseedor de la cosa adquiere la propiedad de ella por la continuación de la posesión durante el tiempo fijado por la ley.

El Art. 2410 del Código Civil, define a la Prescripción Extraordinaria como "El dominio de las cosa comerciales que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria, puede hacerlo por la extraordinaria, bajo las reglas siguiente:

- 1. Cabe la prescripción extraordinaria con título inscrito;
- 2. Para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno, basta la posesión material, en los términos del Art. 715 del Código Civil, que define a la posesión como "la tenencia de

_

³⁴ CÓDIGO Civil, Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito-Ecuador, 2008, Pág. 378-379.

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.

- 3. Se presumen de ella de derecho la buena fe, sin embargo de la falta de un título de dominio.
- 4. Pero la existencia de un título de mera tenencia hará presumir mala fe y no dará lugar a la prescripción, a menos de concurrir estas dos circunstancias.
- 5. Que quién se pretenda dueño o pueda probar que en los últimos años quince años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por quien alega la prescripción; y,
- 6. Que quién alega la prescripción pruebe haber poseído sin violencia, clandestinidad ni interrupción por el mismo espacio de tiempo.

El tiempo necesario para adquirir por la Prescripción Extraordinaria es de quince años, contra toda persona³⁵

En fin podemos decir que, la prescripción extraordinaria es la que el Legislador reconoce sin justo título y sin buena fe, por el transcurso de plazos más largos que los fijados para la prescripción ordinaria de bienes y derechos.

El Código Civil Ecuatoriano, en su Libro II, habla sobre la Prescripción, nos dice que es un modo de adquirir el dominio de las cosas, es decir tener el poder para disponer de una cosa, el mismo que se lo adquiere siempre cuando existe la posesión, entiendo como posesión a hacer actos de propiedad es decir tener una cosa como lo dice el Código "con ánimo de señor y dueño".

Así mismo el Código Civil, menciona sobre la prescripción extraordinaria, se refiere a los bienes que pueden ser adquiridos por esta clase de prescripción, esta es utilizada por el transcurso del tiempo, es decir de acuerdo al tiempo de posesión que debe ser más de quince años ininterrumpidos se puede ganar un juicio por prescripción extraordinaria, el Código Civil, así mismo hace referencia a que la prescripción se puede acceder si existe título inscrito, pero no es necesario tener título alguno,

³⁵ CÓDIGO Civil, Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito-Ecuador, 2008, Pág. 378-379.

basta su posesión, siempre y cuando exista la buen fe; pero al existir la mera tenencia es decir existe un título de dominio pero no tiene la posesión, se presumirá la mala fe.

3.2.6.- La Transferencia de Dominio en La Legislación Comparada.

3.2.6.1 La Transferencia de Bienes Inmuebles en El Código Civil Peruano.

La transferencia de la propiedad inmueble ha sido y es un tema de principal importancia que ha originado una serie de opiniones acerca de su actual tratamiento en el Código Civil, planteándose alternativas de dirigidas primordialmente a publicitar reforma debidamente transferencias en garantía de terceros. Ello, por cuanto la transferencia de inmuebles no resulta siendo únicamente interés de las partes contratantes o intervinientes, sino que dado el contexto social, tiene amplia trascendencia; resultando necesario que terceros no contratantes asuman conocimiento de que se ha producido un desplazamiento en la titularidad de la propiedad, a fin de garantizar la transparencia y confiabilidad que todo modelo socio-económico requiere para el tráfico inmobiliario: teniendo efecto directo en la seguridad jurídica que el sistema brinda.

El artículo 949 del Código Civil Peruano establece que: "La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario" 36.

Con ello podemos precisar que el Código abandonando el Sistema del Derecho Romano del Título (el consentimiento) y el Modo (la traditio), ha adoptado el sistema espiritualista del derecho francés para la transmisión de la propiedad de bienes inmuebles determinados; en cambio, para el caso de los muebles mantiene la traditio como modo, como es de apreciarse en el citado código.

Para el Sistema espiritualista o consensual de transmitir la propiedad inmueble, la sola obligación de enajenar produce el efecto traslativo de la propiedad, esta transferencia espiritual se produce por efecto directo del acto jurídico, por el cual se asume que la obligación de enajenar un bien inmueble determinado, no requiere de la traditio material ni del registro como el Derecho Germano (que es convalidante y a la vez constitutivo).

_

³⁶ www. sedo. com, Traspaso de Dominio en la Legislación Comparada, Perú 2009, pág. 5 y 6

El impuesto más vinculado a la adquisición de inmuebles es el Impuesto de Alcabala, regulado por la "Ley de Tributación Municipal. Este impuesto grava las transferencias de propiedad de inmuebles urbanos o rústicos que se realicen ya sea a título oneroso o gratuito, cualquiera que sea la forma o modalidad de la transferencia". Es decir, basta que haya una transferencia de propiedad, bajo cualquier modalidad no necesariamente una venta – para que la operación se encuentre gravada con el Impuesto de Alcabala. Este impuesto es de cargo del adquirente de la propiedad, lo que no se admite pacto en contrario. "El pago del impuesto debe realizarse hasta el último día hábil del mes calendario siguiente a la fecha de efectuada la transferencia. Sin embargo, en la práctica el pago se realiza antes, para que se pueda extender la escritura pública de compraventa y se inscriba la adquisición en los Registros Públicos, es necesario acreditar el pago del impuesto". Ahora, cuando la propiedad inmueble adquirida haya sido vendida por una empresa constructora y ésta sea la primera venta que se realiza respecto de dicho inmueble, la transferencia no está afecta al impuesto, salvo en la parte correspondiente al valor del terreno.

En Perú para poder demandar la Prescripción, es necesario tener la posesión durante cinco años cuando se trata de un bien rústico y de diez años si es inmueble urbano.

3.2.6.2 La Transferencia de Dominio en Argentina.

"La transmisión del dominio de los automotores deberá formalizarse por instrumento público o privado y sólo producirá efectos entre las partes y con relación a terceros desde la fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad del Automotor".

"Art. 670. La tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo. Lo que se dice del dominio se extiende a todos los otros derechos reales"³⁸.

Al igual que ha nuestro Código Ecuatoriano se llama tradente la persona que por la tradición transfiere el dominio de la cosa entregada por él o a su nombre, y adquirente la persona que por la tradición adquiere el dominio de la cosa recibida por él o a su nombre.

Para que la tradición sea válida debe ser hecha voluntariamente por el tradente o por su representante. Una tradición que al principio fue inválida

-

³⁷ www. sedo.com, "Traspaso de Dominio en la Legislación Comparada", Argentina, 2008, pág. 7-10

³⁸ www. sedo.com, "Traspaso de Dominio en la Legislación Comparada", Argentina, 2008, pág. 7-10

por haberse hecho sin voluntad del tradente o de su representante, se valida retroactivamente por la ratificación del que tiene facultad de enajenar la cosa como dueño o como representante del dueño.

La tradición, para que sea válida, requiere también el consentimiento del adquirente o de su representante. Pero la tradición que en su principio fue inválida por haber faltado este consentimiento, se valida retroactivamente por la ratificación.

Para que sea válida la tradición en que intervienen mandatarios o representantes legales, se requiere además que éstos obren dentro de los límites de su mandato o de su representación legal.

Para que valga la tradición se requiere un título translaticio de dominio, como el de venta, permuta, donación, etc. Se requiere además que el título sea válido respecto de la persona a quien se confiere. Así el título de donación irrevocable no transfiere el dominio entre cónyuges

3.3 MARCO DOCTRINARIO.

3.3.1 Historia del Contrato de Compraventa de Bienes Inmuebles Urbanos.

En la sociedad contemporánea, en la que el dinero resulta algo universalmente conocido y usado, la compraventa está en el pensamiento de todos, "se cambia cosas por dineros".

"Este proceso ha llegado a generalizarse después de una larga evolución de las costumbres y normas jurídicas, inicialmente las variadas necesidades humanas y las diversas de bienes, posteriormente se usan los metales más o menos preciosos y apreciados por su relativa rareza como el oro, la plata y el obre medios por el peso para servir a su vez de unidades de cálculo del valor de las cosas dadas y recibidas unas por otras, finalmente esas medidas de peso de metales se fina en unidades fácilmente identificadas que originan la primitiva moneda"39.

³⁹ LARREA HOLGUIN Juan Dr., Manual Elemental de Derecho Civil del Ecuador, Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito 2008, pág. 1.

La compraventa es un contrato consensual por el cual el vendedor se obligaba a entregar la cosa al comprador y este a pagar un precio cierto en dinero. A través de la historia ha sido uno de los contratos consensuales de mayor uso desde los comienzos de Roma hasta la actualidad. Asimismo a través de esta historia, ha sido modificada varias veces dependiendo del periodo de desarrollo.

"En términos generales este contrato consensual está definido como aquel en que una de las partes (vendedor), se obliga a entregar a la otra la posesión útil y durable de una cosa. La otra parte, el comprador se obligaba a transferir en compartida la propiedad de monedas que correspondían al monto acordado a titulo precio (pretium)"⁴⁰.

"La compraventa tiene sus inicios en el derecho arcaico, teniendo su última expresión dada en el derecho Justiniano. Según las XII Tablas, la compraventa era un negocio al contado, que se caracterizaba por intercambiar una cosa a cambio de unos lingotes de estaño bruto que representaban el precio. Después, desde el primer Siglo A.C., se

⁴⁰ www.vlex. com

-

transformo en un acuerdo de voluntades por el cual las partes se obligaban a cumplir con el intercambio.

Gayo, establece concerniente a la compraventa, que para transferir el dominio de las cosas mancipables se requiere una mancipación, luego, las demás cosas se transfieren por tradición. La mancipación como tal es un simulacro de compraventa, puesto que en la época clásica se hacia la distinción entre la mancipación y la compraventa, pero existen indicios de que eran la misma institución"⁴¹.

La compraventa en su desarrollo se conocía por ser de dos clases según periodo de desarrollo; compraventa primitiva y arcaica: la compraventa primitiva, desarrollada en la monarquía, se confundía con la mancipación, ya que en esta, era necesario pesar el precio. En efecto, la compraventa era próxima a la permuta, porque si no se cambiaba una cosa por otra, si se cambia a una cosa por un lingote de cobre bruto (aes rude) considerado un precio. Dicho lingote podía pagarse en cambio de otra cosa, es decir dinero. Este peso debía corresponder al calor de la cosa y por ello era preciso conocer su peso en una balanza.

⁴¹ www.vlex.com. Andrés Felipe Barrera.

La compraventa arcaica, desarrollada desde las XII Tablas y posteriormente en la Republica, se presento bajo dos formas:

Compraventa al contado: Es en la que el comprador actúa por una parte y por otra y su acto consiste en sujetar la cosa (*rem emere*).

Compraventa a crédito: consistía en la toma de la prenda, a título excepcional contra quien había comprado una bestia destinada al sacrificio y no había pagado dicho precio.

El precio no siempre era pagado al contado y el comprador usualmente entregaba una prenda al vendedor a modo de garantía de pago.

Para adquirir la propiedad de las cosas mancipables, objeto de compraventa, era necesario reunir tres condiciones:

1. Que se haya celebrado una mancipación.

2.	. Que el vendedor haya sido	el verdadero	dueño de la	cosa vendida,	0
	que haya sido autorizado pa	ara venderla e	n nombre del	propietario.	

3. Que el comprador tuviera uno de la cosa durante un año si era mueble, o de dos años si era inmueble.

La compraventa al contado de cosas no mancipables: En esta compraventa, el acto solemne de la mancipación reúne tres elementos:

- 1.- La entrega del precio.
- 2.- La sujeción de la cosa.
- 3.- La garantía por evicción del vendedor.

El dominio de estas cosas no mancipables, era transferido en el derecho arcaico aparentemente por las mismas condiciones impuestas a la compraventa de cosas mancipables:

1 Entrega de la cosa o <i>traditio</i> .
2 El pago de precio de venta.
3 Cumplimiento de usucapión.
Las XII Tablas, mencionan para su época la compraventa al crédito (explicada anteriormente), esta consistía en que en lugar de pagar en el momento de recibir la cosa, el comprador promedia pagar a futuro.
La evolución de la compraventa consiste en la escisión de la misma y de la mancipación por un proceso largo que culmina a fines de la Republica, dando lugar a una compraventa consensual.
Esta evolución se presenta en 5 distintas etapas:

1 E	l acto	mancipatio/emptio	es	una	realidad,	ya	que	el	previo	acue	erdo
sobre	la co	sa y su precio no ti	ene	valo	r jurídico.						

- 2.- El acto *mancipatio/emptio* es una realidad material de entrega física de la cosa vendida, pero se ha reemplazado el lingote que se pesaba por ases que se cuentan.
- 3.- El acto *mancipatio/emptio* se destina a transferir el predio a distancia contra cierto número de ases que se colocan sobre la balanza o que se pagan por aparte, pero cuando se celebra la mancipación.
- 4.- Las partes acuerdan la cosa y su precio.
- 5.- Se extiende la compraventa a su concepto general.

El objeto del estudio de la historia de la compraventa radica en determinar cómo se transformó un negocio consensual y al mismo tiempo señalar la distinción con la mancipación y con la tradición.

La compraventa consensual es solo la transformación de un antiguo contrato real, análogo al contrato do ut des del derecho bizantino. Se forma primero, por la entrega de la cosa o del precio, lo que genera la obligación de entregar la contraprestación. Y los contratos reales de buena fe, a excepción de la fiducia, no aparecen si no posteriormente a los contratos.

En conclusión, la compraventa hace parte del comercio; una de las actividades con más historia a lo largo de la vida de la humanidad. Esta surgió desde los inicios y aun hoy sigue en boga. Actualmente la compraventa es más compleja que en la actualidad debido a que a diferencia que en la era de los romanos, a compra y venta de inmuebles actualmente tiene muchas trabas por la recesión en la negociación de inmuebles a nivel mundial.

Es el más frecuente de los contratos, y consiste en la obligación de transmisión de la propiedad de una cosa que se halle en el comercio, por parte de una persona, física o jurídica, llamada vendedor, dueño de la cosa o con poder del dueño, a cambio de la entrega de una suma de dinero o precio, a otra, también física o jurídica, llamada comprador. Si el

que vendió cosas ajenas sin consentimiento del dueño, logra que éste luego ratifique el acto, la compraventa será válida. Lo mismo ocurre si el que vendió la cosa que no le pertenecía, se convierte en propietario de ella por sucesión universal (herencia) o particular (como compraventa o donación). Tampoco un condómino puede vender la totalidad de la cosa, de la que es dueño de parte alícuota. En este caso el contrato es anulable, y el condómino debe responder por los daños, perjuicios e intereses.

En el Derecho Romano la compraventa transmitía la posesión, no la propiedad de la cosa, pues para ello se necesitaban las solemnidades establecidas según el tipo de bien de que se trate. Las cosas que podían ser objeto de este contrato según los romanos eran las que se hallaban en el comercio, o sea, que podían integrar el patrimonio de los particulares. Por ello quedaban excluidas algunas cosas por motivos divinos (las cosas sacras o consagradas a los dioses superiores, las cosas religiosas como los sepulcros, y las santas, como los muros y puertas de las ciudades) y otras por motivos humanos, como las cosas comunes por ser patrimonio de la humanidad, como el aire o el agua corriente y las cosas públicas patrimonio del pueblo romano, como un puente, una plaza o un camino. Actualmente, estas cosas también están excluidas del objeto de contratos particulares.

El objeto del contrato de compraventa pueden ser bienes muebles o inmuebles, que estén en el comercio, como ya dijimos, y cuya venta no esté especialmente prohibida. Las cosas futuras también pueden ser objeto de una compraventa aleatoria, por ejemplo, vender los pescados que se atrapen en un determinado día de pesca, de fecha posterior al contrato. Deben ser cosas determinadas o indeterminadas, pero la indeterminación no puede ser absoluta, por ejemplo, una persona no puede comprometerse a entregar cualquier cosa, solo puede haber indeterminación en la especie, pero no en el género ni en la cantidad. Por ejemplo, el vendedor puede comprometerse a entregar dos caballos, sin especificar cuales son, exigiéndose la solemnidad de las formas para el caso de compraventa de inmuebles (escritura pública).

La propiedad es un derecho perpetuo, y una persona solo puede quedar obligada a la venta de su bien, en caso de expropiación por causa de utilidad pública, recibiendo la correspondiente indemnización, cuando él mismo se comprometió a hacerlo por contrato, cuando es una exigencia testamentaria, en caso de división de la cosa en común, o por remate ordenado judicialmente.

Para comprar y vender se necesita capacidad para obligarse, y para disponer de sus bienes, respectivamente. Aún luego de la separación judicial de bienes no pueden celebrar contrato de compraventa, los cónyuges entre sí. Tampoco puede ocurrir entre padres e hijos bajo patria potestad, ni entre los pupilos y sus tutores y curadores. Los menores emancipados necesitan para vender sus bienes inmuebles, los de su mujer e hijos, autorización judicial. Los mandatarios no pueden comprar los bienes que se les encomendó vender, ni los empleados estatales los bienes públicos cuya administración y venta les hubieran encargado. Los bienes litigiosos no pueden ser adquiridos por los jueces, abogados y todo otro funcionario o auxiliar de la justicia que se desempeñaran en ese juzgado o tribunal. Los funcionarios públicos tampoco pueden adquirir los bienes públicos, o de corporaciones civiles o religiosas, de sus respectivas jurisdicciones.

3.3.2 Requisitos para la Transferencia de Dominio de los Bienes Inmuebles.

La transferencia de dominio está vinculada estrechamente en la compraventa. La compraventa romana inicial no suponía transferencia de dominio de la propiedad del objeto vendido, sino una entrega para que quien reciba la cosa pudiera adquirirla por uno de los medios propios del derecho formal, que comprendían los principales bienes estimados por la

sociedad (los esclavos, el ganado, las tierras, etc.) solamente se transferían entre vivos mediante esas formas solemnes y la compraventa no transmitía al comprador más que una posesión y la expectativa de llegar a ser dueño por los indicados medios formales.

"En el cantón Loja, para la celebración de una escritura pública de transferencia de dominio de un inmueble urbano se requiere previamente, de la autorización del I. Municipio. En dicho documento se consignan los datos que han de servir para la elaboración de la correspondiente escritura pública como: la descripción del terreno (linderos, dimensiones, superficie, ubicación, etc.), el código o clave catastral, la constancia del pago de todos los impuestos municipales que genere dicha transferencia, y el avalúo del inmueble; datos éstos que ha de constar exactamente en la respectiva minuta y escritura pública, la exigencia de dicha autorización está regulada en el Título IV, del Código Municipal de Ingresos y Finanzas del Municipio de Loja". 42

La solicitud para cualquier clase de traspaso de dominio serán presentados en la oficina de Archivo Municipal, en carpeta folder, petición que irá acompañada de los siguientes documentos:

⁴² BORRERO Espinosa Camilo Dr., Practica Notarial, Loja, 2005, pág. 8.

- a.- "Formulario para autorización para traspaso de dominio de predios.
- b.- Copias de la Escritura con su debida inscripción en el Registro de la Propiedad.
- c.- Copia certificada del pago del predio del año en que se realiza la transacción.
- d.- Copias de la cédula de compradores y vendedores, en caso de venta de derechos y acciones, adjuntar la copia de la cédula del causante.
- e.- Certificado de no adeudar al Municipio de compradores y vendedores.
- f.- En caso de predios rústicos adjuntar la copia de la minuta con una copia.
- g.- Formulario para cambio de nombre del medidor en caso que el predio a venderse posee el servicio de agua potable.
- h.- Dos copias de la última planilla de Servicio de Agua potable.

i.- En caso de no poseer agua potable un certificado otorgado por comercialización.

j.- En el reverso del formulario de traspaso de dominio se debe incluir la clave catastral del predio y el número del medidor si dispone de servicio de agua potable". 43

El municipio de la ciudad de Loja, no presente estos requisitos que deben presentarse para realizar la transferencia de dominio en bienes inmuebles, considero a estos requisitos importantes puesto que si son necesario para que exista mayor transparencia para el traspaso de dominio, aunque es importante también resaltar que cuando se trata de bienes inmuebles urbanos sin obras de urbanización el Municipio se niega no concediéndoles permiso para hacer el traspaso del bien inmueble, partiendo de aquí la necesidad de regular la transferencia de dominio en bienes inmuebles sin obras de urbanización ya que considero importante por la serie de inmuebles de esta clase que existe claro sin dejar de resaltar la importante misión que cumplen los municipio y sobre todo el de velar por la seguridad de los ciudadanos.

3.3.3 Principales Problemas en los Contratos de Compraventa de Predios Urbanos.

⁴³ I. MUNICIPALIDAD DE Loja, Traspaso de dominio de predios rústicos y urbanos.

Existe mucha doctrina sobre el régimen jurídico público de los organismos modificados genéticamente, pero es difícil encontrar textos que analicen cuestiones de Derecho privado. Sin embargo, la producción y el comercio tiene lugar entre particulares, y los problemas que surgen entre estos deben ser resueltos.

Los principales problemas que se pueden detallar, para la trasferencia de dominio de los bienes inmuebles en el sector urbano se enmarcan en el alto costo de una urbanización. Pues considero que si el Municipio autoriza la venta de todo bien inmueble no habría una verdadera planificación urbanística, pero al momento que el municipio autorice una venta sin las obras de infraestructura, da el derecho de propiedad al ciudadano y a su vez tienen la responsabilidad de indemnizar al propietario si los municipios efectuaran obras de servicio público. Pero es alarmante, preocupante hasta inquietante que permite los municipios que los ciudadanos obtengan el título mediante la prescripción.

Creo que los factores para proceder a la venta de un lote urbano dependen de la política del Alcalde, sin embargo se puede prohibir la venta por los siguientes casos:

- Falta de Obras de infraestructura, alcantarillado, aceras, bordillos, pavimentos.

- Falta de Agua potable.

- Servicio eléctrico.

- Por afectación del Plan Regulador.

- Falta de Títulos.

- Falta de pagos de impuesto de predios urbanos, etc.

También dentro de los principales problemas de los contratos de compraventa tenemos que no es un título traslaticio de dominio que garantice la transferencia de dominio, por lo que se acude a la promesa se compraventa, la misma que se debe tener en cuenta las siguientes reglas para no tener inconvenientes como:

1.- "Debe constar por escrito" 44.- Al celebrar la promesa las partes deben considerar un consentimiento expreso, el cual puede ser incluso

44 www. derecho. como

por documento separado en el caso que exista un mandato para celebrar el contrato de promesa.

Lo importante al escriturar el contrato de promesa es que se señale la calidad de tal y que las obligaciones quedaran pendientes.

2.- "Que el contrato prometido no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces" - Esto es, que en el contrato de promesa de debe excluir prometer celebrar contratos prohibidos por las leyes, como por ejemplo: Prometo vender un bien que se encuentra fuera del comercio humano, como la luna, el sol, etc. Por otro lado, existen prohibiciones de celebrar promesas establecidas en la Ley General de Urbanismo y Construcción.

3.- "Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato" La promesa se fija normalmente con plazo de cumplimiento, puesto que ello le da certidumbre a la celebración del contrato prometido.

⁴⁵ www. derecho.com

⁴⁶ www. derecho.com

4.- "Que en ella se especifique de tal manera el contrato prometido, que sólo falten para que sea perfecto, la tradición de la cosa o las solemnidades que las leyes prescriban" 47.- Por lo tanto, en el contrato de promesa se debe señalar al menos lo siguiente: partes del contrato de compraventa prometido, contraprestaciones de las partes.

En el evento que se trate de la promesa de compraventa de un inmueble, éste debe ser individualizado, como asimismo, se debe especificar los datos de inscripción del bien en el Registro de la Propiedad, es posible establecer dentro de las cláusula del **contrato de** promesa una indemnización para el caso que una de las partes no cumpla con lo estipulado.

3.3.4 El Dominio.

3.3.4.1 Evolución del Dominio.

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

-

⁴⁷ www. derecho.com

Es un hecho patente que el hombre depende de la naturaleza en lo que respecta a su existencia física y desarrollo biológico como también en cuanto a la satisfacción de sus necesidades de tipo espiritual. Estas insoslayables dependencias y necesidades han generado el derecho a la propiedad, esto es al derecho natural, humano, universal, de todo hombre por el mero hecho de ser tal, de extraer, transformar y aprovechar de los objetos naturales a fin de satisfacer esas necesidades.

"Se puede enunciar que la propiedad es un derecho que faculta al dueño para apropiarse de una cosa, someterla a su poder, gozar y usufructuar de ella y disponer a voluntad de la misma" 48. Es la propiedad, en la tradición y en las experiencias jurídicas, el derecho real por excelencia, es el único derecho real pleno, pues otorga la más completa potestad sobre las persona. En el dominio la relación del propietario con la cosa es tana entrañable, tan integradora, tan directa tan operante como no la hay en otro derecho real. Por eso los romanos identificaron a tan plena dimensionalidad el derecho con la cosa que la propiedad fue para ellos la cosa misma u no un derecho sobre ella. En este punto hay que destacar que en el derecho romano la clasificación de los derechos reales no incluyó al dominio sino que se circunscribió a los

⁴⁸ RIVAS Cadena Leonardo, Derecho Civil, Casa de la Cultura Ecuatoriana, Quito, pág. 95.

demás derechos reales que como se sabe, comportan a todos limitaciones al ejercicio de la propiedad.

3.3.4.2 Elementos Personales del Dominio.-

Dentro de los elementos personales del dominio tenemos "los derechos personales, estos son los que pueden reclamarse a ciertas personas, que, por un hecho suyo o la sola disposición de la Ley, ha contraído las obligaciones correlativas, de los cuales nacen las acciones personales",49.

Esta ciñe entrañablemente a los factores que en el caso manifiesta relación jurídica, se dice en el derecho e general la relación que vincula al sujeto titular con los demás hombres puede revestir dos fundamentales modalidades desde el punto de vista la sujeto pasivo; el derecho personal es el poder o facultad que una persona tiene para constreñir a otra u otras personas la dación de una cosa,

En el derecho personal hay una relación directa entre el acreedor y el deudor e indirecta entre el acreedor y la cosa vendida, los factores que influyen a diseñar el derecho personal son el sujeto activo o acreedor; sujeto pasivo o deudor; y, prestación por este aquel, todo derecho

⁴⁹ RIVAS Cadena Leonardo, Derecho Civil, Casa de la Cultura Ecuatoriana, Quito, pág. 79.

personal o crédito, lleva como correlativo una obligación especial recíproca de alguien (el deudor).

3.3.4.3 Elementos Reales del Dominio.

Dentro de los elementos reales del dominio tenemos "el derecho real que es el que tenemos sobre una cosa sin respecto a determinada persona; son derechos reales el de dominio, el de herencia, los de usufructo, uso o habitación, los de servidumbres activas, el de prenda y el de hipoteca, de estos derechos nacen las acciones reales"⁵⁰.

Está claro lo que se define a cerca de los derechos reales, y menciona que es el que tiene sobre una cosa corporal y se manifiesta en una relación directa entre el titular y dicha cosa, sin interposición de persona alguna, la cual cosa le está actual e inmediatamente sometida, derecho que todos están obligados a reconocer y aceptar sin que exista una persona especialmente obligada a ello, es decir es el que tenemos sobre una cosa sin respecto a determinada persona.

El sujeto activo del derecho real tiene la facultad de gozar, de aprovecharse de la cosa que le está sometida, comprensiva en todos sus

-

⁵⁰ RIVAS Cadena Leonardo, Derecho Civil, Casa de la Cultura Ecuatoriana, Quito, pág. 73.

beneficios como en el caso del propietario pleno, como en el del usufructuario y más titulares de otros de tipo limitado similar al usufructo

El derecho real, se manifiesta dos elementos fundamentales, el sujeto activo esto es la persona titular del mismo, y la cosa específica determinada objeto de ese derecho, por lo que hay que enfatizar que como lo han elucidado las modernas corrientes del derecho, pueden ser objetos del derecho real no solamente las cosas corporales postulas por la doctrina clásica si no también ciertas cosas incorporales como las creaciones científicas y literarias y artísticas y aún ciertos puros derechos.

Algunos autores impugnan e criterio de que el derecho real consista en una relación directa del titular con la cosa objeto de aquel, aducen que todo derecho como concretización que es de una relación jurídica, no puede surgir y expresarse sino entre personas con inteligencia y voluntad y por tanto es inconcebible que uno de los términos de la relación sea una cosa, corporal o incorporal que carece de esas voluntades e inteligencia, agregan que la almendra de la cuestión diferencial entre las dos clases de derecho se centra únicamente en la personas obligadas que en el derecho real los obligados o seres de prestación son todos los individuos que conforman el núcleo social que deben respetarlo absteniéndose de todo acto que lo perturbe y que en el derecho persona el ente de obligación pueden ser una o más personas determinadas, que deben

efectuar la prestación específica a que se obligaron por declaración de voluntad expresa suya o por mandato de la Ley,

Ciertos autores únicamente señalan como "elementos constitutivos del derecho real dos 1. El sujeto activo o titular del mismo, y, 2. La cosa objeto del derecho".⁵¹. A nuestra opinión todo derecho que por esencia es una relación humana, imprescindiblemente tiene presencia ineludible dos sujetos el de pretensión y el de obligación y como tercer factor la relación jurídica misma, consistentemente en la prestación especial que debe efectuarse este a favor de aquel y cuya materia es la cosa objeto del derecho.

3.3.4.4 Alternativas para Adquirir el Dominio en el Sector Urbano por falta de Obras de Infraestructura.

Una de las alternativas que existe en los actuales momentos y que es usada por quienes quieren adquirir un bien sin la autorización respectiva o para garantizar el contrato entre los promitentes compradores y vendedores en la Promesa de Compraventa.

⁵¹ RIVAS Cadena Leonardo, Derecho Civil, Casa de la Cultura Ecuatoriana, Quito, pág. 75-76

a.- La Promesa de Compraventa.- Es el compromiso de contraer una obligación contractual, en la que interviene dos personas el comprador y el vendedor"⁵².

Se puede prometer vender del mismo modo que solamente se puede prometer comprar, pero frecuentemente se celebra contratos de promesa de compraventa, es decir, que interviene dos personas y cada una asume la obligación de llegar a celebrar la compraventa, en las respectivas calidades de comprador y vendedor.

Estos contratos adquieren importancia y también son más frecuentes con relación a inmuebles. El motivo más frecuente por el que no se procede inmediatamente al contrato de compraventa y se interpone la promesa, suele ser la existencia de hipoteca, que hay que cancelar primeramente o la falta de permisos municipales para parcelar terrenos o dividir propiedades urbanas, a veces se debe a un compás de espera hasta que el comprador consiga el dinero para la compra.

El Art. 1570 del Código Civil manifiesta "La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las siguientes circunstancias:

⁵² OSSSORIO Manuel, Diccionario Jurídico, Político y Social, Imprenta Heliasta, Argentina, 2004, pág. 808

- 1.- Que la promesa conste por escrito; y por escritura pública, cundo fuere de celebrar un contrato para cuya validez se necesita de tal solemnidad, conforme a las disposiciones de este Código.
- 2.- Que el contrato prometido no sea de los que las leyes declaran ineficaces.
- 3.- Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato; y,
- 4.- Que en ellas se especifique de tal manera el contrato prometido, que sólo falten, para que sea perfecto, la tradición de la cosa, o las solemnidades que las leyes prescriban".

Según concurran estas formalidades se dará paso I artículo precedente",53.

Resulta evidente que en el caso de los inmuebles, se cumplirá con factibilidad las condiciones previstas en los numerales del Art. 1570, pero que la primera, esto es, la celebración del contrato por escritura pública es indispensable y sin el cumplimiento de ellas no habrá compraventa válida por lo establecido en el Art. 1470 "La venta de bienes raices,"

⁵³ CÓDIGO Civil. Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito-Ecuador, 2008, pág. 254.

servidumbres y la sucesión hereditaria no se reputan perfectas ante la ley mientras no se otorgue escritura pública, o conste en los casos de subasta del auto de adjudicación debidamente protocolizado e inscrito"⁵⁴.

De este modo en nuestro derecho no cabe duda respecto de la indispensable necesidad de la escritura pública para el contrato de promesa de compraventa de inmuebles, ya que la misma compraventa de tales bienes lo requiere, además se suman a los inmuebles la venta y por tanto la promesa de venta de las servidumbres y de la sucesión hereditaria.

El documento privado, aunque sean reconocidas las firmas ante notario o juez, no es apto para celebrar los mencionados contratos de venta o de promesa de compraventa de inmuebles. Tales documentos constituirán prueba, incluso plena, si hay dos testigos de la voluntad de las partes y de las declaraciones que hicieron de donde puede deducirse que una de las partes entró en posesión del bien raíz, si así lo reconoce el dueño que le entregó, y por tanto con el transcurso del tiempo puede llegar a adquirir por prescripción extraordinaria (no por la ordinaria porque no es justo título esta promesa insolemne).

⁵⁴ CÓDIGO Civil, Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito-Ecuador, 2008, pág. 280.

b.- Efectos de la Promesa de Venta.

La diferencia entre una y otra concepción (identificar o no la promesa con la venta), es grande y los efectos de adoptar una u otra son muy diversos. La promesa engendra una obligación de "hacer", de dar el consentimiento y celebrar la compraventa con las solemnidades que se requieran, mientras que contrato de compraventa originan obligaciones de "dar", el vendedor deberá entregar la cosa y el comprador deberá dar el precio. Hasta que se cumpla la obligación de hacer, la propiedad de la cosa permanece en el vendedor y los riesgos le corresponden, en tanto que cuando se ha celebrado el contrato de compraventa ya puede haber tradición, entrega legal y traspaso de la propiedad, con todas sus consecuencias sobre el riego de la cosa.

Los sistemas que identifican la promesa con la compraventa y le hacen producir normalmente el efecto de trasmitir el dominio cuando se desea evitar que la cosa pase a propiedad del comprador, se requiere un expreso pacto de reserva d dominio, tal sucede en México "si el vendedor se resiste a entregar la cosa se faculta a juez para dar la forma legal al contrato ya perfeccionado por el consentimiento de

las partes, firmando en nombre del vendedor la escritura cuando sea necesaria (venta a plazos)"⁵⁵.

Rozzonico da cuenta de similares problemas de interpretación en el derecho argentino, también allí la doctrina y la jurisprudencia no están acordes y se discute si el Juez podrá firmar la escritura en nombre del vendedor que se resiste a suscribirla. Este autor destaca la importancia de definir el asunto por la trascendencia que tiene en materia de quiebra, ya que si se considera a la promesa como una obligación de dar un crédito quirografario entre en el concurso de acreedores y ahí deberá probar el perjuicio que se deba indemnizar.

Efectivamente la jurisprudencia ha confirmado que la promesa de compraventa de inmuebles entre nosotros, produce una obligación de hacer y que incumplida la obligación, el juez puede dar eficacia al contrato firmando la escritura pública en reemplazo del vendedor renuente.

- Clausula Penal.-" El Art. 151 del Código Civil Define a la cláusula penal, como aquella que una persona para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena, que consiste en dar o hacer

⁵⁵ LARREA Juan Holguín Dr., Manual Elemental de Derecho civil del Ecuador, corporación de Estudios y Publicaciones, quito 2008, pág. 23.

algo en caso de no cumplir la obligación principal o de retardar su cumplimiento",56.

Esta definición que nos hace el Código Civil es muy clara, la considero importante porque de esta manera se garantizaría en parte hacer recuperar algo que se ha dado por el incumplimiento de la otra persona.

Antes de constituirse el deudor en mora no puede el acreedor demandar la obligación principal o la pena sino solo la obligación principal, ni constituido el deudor en mora puede el acreedor pedir a un tiempo el cumplimiento de la obligación principal y la pena sino cualquiera de las dos cosas. Si hubiere o no un término estipulado dentro del cual deberá cumplirse la obligación principal, el deudor no incurre en pena sino cuando se ha constituido en mora, si la obligación es positiva; y si es negativa el deudor incurre en pena desde que se ejecuta el hecho desde que se ha obligado a abastecerse.

Es necesario mencionar que, el promitente vendedor no podrá demandar al promitente comprador, antes de cumplir su obligación y esto no es posible si pesa sobre el inmueble una hipoteca y el gravamen del patrimonio familiar que debería levantarse previamente, por el contrario el vendedor que ha cumplido por su parte lo que le corresponde, levantando

⁵⁶ CÓDIGO Civil, Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito-Ecuador, 2008, pág. 250.

el derecho de usufructo puede demandar al promitente comprador en mora de pagar el precio, parque cumpla o indemnice los perjuicios del incumplimiento.

3.3.5 Acciones Posesorias que protegen la Posesión.

La posesión nace del *jus possidendi*, es decir el derecho de conservar y ser respetado en la posesión, mientras no se determine otra cosa por la autoridad respectiva. Este derecho puede ser turbado o contrariado en su ejercicio por vías de hecho de terceros, y que pretenden gozar y disponer de la misma cosa poseída, se encuentra muy a menudo en estado anormal, y la acción que de este estado resulta se denomina acción posesoria.

Las acciones posesorias tiene por objeto conservar o recuperar la posesión de bienes raíces o de derechos reales constituidos en ellos. Es improcedente la acción posesoria sobre las cosas que no pueden ganarse por prescripción, como las servidumbres aparentes o discontinuas, para demandar la acción posesoria se necesita haber estado en posesión un año tranquila e ininterrumpida, las acciones posesorias prescriben al cabo de un año completo contado desde el acto de molestia.

Tiene como finalidad proteger de un modo sumario y eficaz al poseedor, contra las vías de un hecho que tiendan a perturbarle en la posesión o excluir de ella.

"Las acciones posesorias se contraponen en la división general de las acciones, las llamadas petitorias"⁵⁷. Estas protegen la propiedad y los demás derechos reales (usufructo, uso, habitación, servidumbre), aquéllas la posesión de los mismos derechos.

La acción posesoria se deriva del hecho de la posesión, el poseedor es protegido, aunque no sea dueño y aún contra el verdadero dueño.

Dentro de las acciones posesorias tenemos:

- Juicio de posesión efectiva de los bienes hereditarios.
- Juico sobre conservación y recuperación de la posesión y los de obra nueva u obra ruinosa

3.3.6 Acciones de Recuperación de la Posesión.

⁵⁷ PEÑAHERRERA, Víctor Manuel, La Posesión, Megaleyes, Ecuador 2005, pág. 199.

"El que recupera legalmente la posesión perdida, se entenderá haberla tenido durante todo el tiempo intermedio",58.

Si un individuo toma la posesión de una cosa en el lugar a nombre de otro, de quien es mandatario o representante legal. Ciertos expositores discuten sobre las acciones posesorias, defendiendo diversas teorías, el poseedor perturbado o despojado ha de ser ante todo protegido o restituido, sin averiguar previamente si es dueño del cosa o si tiene algún derecho en ella, la acción posesoria se da porque existe el derecho posesorio ya que la Ley reconoce un derecho por el mismo hecho existe la acción destinada a defenderlo judicialmente. La importancia jurídica y social de las acciones posesorias es evidente. La posesión justa o injusta constituye un estado de hecho y el orden social exige que el que pretende cambiar ese estado de hecho, suponiéndose contrario al derecho, recurra a la autoridad en falta de acuerdo con el poseedor. Y si desviándose de esta norma, se lanza a las vías de hecho o cambia o intenta cambiar aquel estado, el orden social impone también imperiosamente que se establezcan las cosas al estado anterior y se proteja eficaz y rápidamente al poseedor, sin exigir pruebas de su derecho en la cosa y por el mero hecho de haber estado en posesión.

⁵⁸ CÓDIGO Civil, Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito –Ecuador, pág.126.

Las acciones reales son reales o personales, el Criterio del Código Civil es fundado en la existencia misma de las acciones, de los derechos personales nacen las acciones personales, de los derechos reales naces las acciones reales, la acción no es sino un derecho mismo puesto en estado de reacción jurídica contra el ataque o la resistencia que se lo ha expuesto.

Recuperar la posesión cuando esta se ha perdido y hacerla respetar cuando se violenta.

"Acciones de recuperación.- Se da cuando hay despojo de la posesión; se pierde la posesión de varias formas:

· Cuando alguien priva a otro de la posesión.

· Cuando quien se va y cuando regresa es repelido"59.

El objeto de esta acción es la recuperación de la posesión y la indemnización de los perjuicios que allá generado este despojo.

Esta acción se dirige contra el usurpador o cualquiera que realice el despojo en nombre de este, se miraría si es de buena fe o de mala fe el tercero para mirar si tiene que devolver los frutos. Hay que demostrar los

.

⁵⁹ www.acciones posesorias.com.

perjuicios y lo hará quien invoca la acción de recuperación. Se debe demostrar un despojo violento o clandestino, demostrar que se venía poseyendo sin interrupción durante un año y que el despojo no lleva mas de un año de haberse dado.

3.4.7 Acciones de Amparo Posesorio.

La posesión, considerada como un hecho, es objeto de tutela jurídica (derecho procesal), pero también, considerada como un derecho real provisional, goza de tutela jurídica. En ambos supuestos la protección jurídica se realiza mediante las acciones posesorias.

La Ley de Casación vigente prescribe la procedencia del recurso para: "...las sentencias y autos que pongan fin a los procesos de conocimiento, dictados por las cortes superiores, por los tribunales distritales de lo fiscal y de lo contencioso administrativo". De modo que hay que examinar, en primer término, si el juicio de amparo posesorio en estudio pone fin al proceso. Al respecto, el Art. 691 del Código de Procedimiento Civil dispone que "Las sentencias dictadas en estos juicios (se refiere a los juicios posesorios), se ejecutarán, no obstante cualquiera reclamación de terceros, las que se tramitarán por separado. El fallo que se pronuncie al respecto de dichas reclamaciones podrá rectificar la sentencia dictada en el juicio

posesorio"60. Por tanto mal puede considerarse definitivo a dicho pronunciamiento.

La necesidad de que las decisiones sean definitivas para que haya lugar al recurso de casación lo establece de manera unánime la doctrina: Manuel de la Plaza dice que: "No son definitivas las sentencias que recaen en juicios ejecutivos... porque no producen excepción de cosa juzgada", añadiendo que: "No cabe tampoco la casación contra las sentencias, dictadas en los juicios posesorios; y ello, porque en los de esta naturaleza, de igual modo que en los ejecutivos, la sentencia, a pesar de ser final en el juicio de posesión, no impide que la cuestión de la propiedad se ventile en el ordinario". También sostiene: "Normalmente y lógicamente además, la casación, con estas y otras limitaciones, no considera más que las sentencias recaídas en el proceso de cognición".

Humberto Murcia Ballén, sobre la casación civil, por su parte, dice que dado el carácter extraordinario del recurso de casación... "La ley lo reserva para impugnar únicamente ciertas y determinadas sentencias: las proferidas en procesos que, ora por la naturaleza de la cuestión controvertida o ya por la cuantía del negocio, revisten mayor entidad o trascendencia": (Recurso de Casación Civil, pág. 174). Sostienen también

⁶⁰ CÓDIGO de Procedimiento Civil, Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito-Ecuador-2008, pág. 107.

otros tratadistas que el recurso de casación procede tan sólo cuando se trata de sentencias definitivas; entre otros Murcia Ballén, pág. 131; Fernando de la Rúa, págs. 193, 483, 519 y 547; Manuel de la Plaza, págs. 135, 138, 139 y 142.

En cuanto a que los juicios posesorios no son procesos de conocimiento, tanto la doctrina como la jurisprudencia están acordes en sostener que dichos juicios no tienen ese carácter pues se originan en los interdictos romanos establecidos para regular de urgencia determinado estado posesorio, y sus decisiones, como queda dicho, no son inmutables, como se desprende de las siguientes opiniones:

"Mediante juicio posesorio, el poseedor recobra o afianza su posesión; pero no de modo definitivo, sino precario: es el dueño presunto y nada más aunque eso si vale mucho. El triunfo es ese juicio no impide en manera alguna en que enseguida pueda disputarse el derecho en juicio petitorio, y declararse que esa posesión amparada y protegida en el posesorio, ha sido injusta e ilegal". "El fallo expedido en juicio posesorio no produce excepción de cosa juzgada en el petitorio. Pendiente el juicio posesorio promovido por el poseedor despojado o perturbado, puede su contrincante suscitarle el juicio ordinario de propiedad". "El mismo actor en el juicio posesorio, si prevé el mal éxito de su acción o tiene algún otro motivo puede suscitar el

juicio petitorio, sin que haya derecho a oponerle la excepción de litis pendencia" (Víctor Manuel Peñaherrera, el proceso posesorio es, normalmente abreviado y de trámites acelerados, tal como corresponde a la necesidad de amparar la posesión y, en más de un caso, el simple orden de cosas establecido, en forma inmediata, casi policial, contra cualquier clase de perturbaciones. Tales razones no corresponden al proceso en que debate la propiedad". (Fundamento del Derecho Procesal Civil, pág. 86). Ugo Rocco sostiene: "Las providencias inmediatas emitidas por el pretor en juicio posesorio...pueden ser objeto de revocación; y por tanto, de suspensión, que es una revocación temporal del acto. No están sujetas a impugnación. (Tratado de Derecho Procesal Civil, Tomo V, pág. 322). Francesco Carnelutti enseña: "El carácter común entre el proceso cautelar y el proceso posesorio está en que tanto éste como aquél no son definitivos, en el sentido de que puede desplegarse después de ellos otro proceso (definitivo, tradicionalmente llamado petitorio) (Instituciones del Proceso Civil, pág. 89). Enrique Véscovi, al tratar de las "providencias excluidas de la casación a texto expreso", entre otros casos trata de "cuando la ley concede el beneficio del juicio ordinario posterior", entre los que menciona: "tiene juicio ordinario posterior, el ejecutivo, la entrega de la cosa, los posesorios...". (La Casación Civil, pág. 51). Los tratadistas que preceden coincidencia con el concepto de Joaquín Escriche: "Tienen por el contrario el nombre de posesorio el juicio en que no disputamos sobre la propiedad, dominio o cuasi dominio de

alguna cosa o derecho, sino sobre la adquisición retención o recobro de la posesión o cuasi posesión de una cosa corporal o incorporal". (Diccionario Jurídico).

Por todo lo expuesto, esta Sala ha llegado a la conclusión de que no procede el recurso de casación en las acciones posesorias, y en la especie, lo es el amparo posesorio. Por tanto, dada la naturaleza propia de esta acción cautelar, no puede considerarse como un proceso de conocimiento cuya sentencia dictada le ponga fin; y, por lo mismo no procede el recurso de casación. Este criterio ha venido aplicando la Sala en varias resoluciones que sobre el recurso de casación en las acciones posesorias ha debido conoce

3.3.4.6 Elementos que deben recurrir para adquirir el Dominio mediante la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva De Dominio.

Primeramente en necesario analizar lo referente a la prescripción adquisitiva.

a.- "Prescripción adquisitiva.- Es un modo de adquirir las cosas comerciales ajenas, mediante la posesión, el trascurso del tiempo y demás requisitos legales".

Es un modo originario, el prescribiente no adquiere el derecho por la manifestación de la voluntad del titular anterior, y adquiere libre de todo gravamen o vicio. Es un modo de adquirir a titulo singular, solo se adquieren cosas singulares o determinadas. Excepcionalmente a titulo universal como el derecho de herencia. Es a título gratuito, no implica para el poseedor un sacrificio o gravamen. Es un modo de adquirir por acto entre vivos.

Los bienes objeto de posesión sean comerciales ajenos: alta mar, bienes de uso público, bienes propios, derechos personalísimos políticos y las cosas indeterminadas no pueden adquirirse por prescripción.

La posesión material sin interrupción: la única y verdadera posesión es la material con sus elementos de corpus y animus

"Para poder entablar una acción por prescripción es necesario cumplir con un requisito indispensable como es la posesión, pero antes de estudiar la posesión debo dejar constancia que para acceder a la prescripción

⁶¹ CÓDIGO Civil, Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito-Ecuador, 2008, pág.116.

extraordinaria adquisitiva de dominio, debe primordialmente haber la posesión pacífica e ininterrumpida con ánimo de señor y dueño por más de quince años.

Dentro de los elementos que deben recurrir para adquirir la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio tenemos la posesión.

b.- "La posesión, el Art. 715 del Código Civil la define como, "la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y 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 as u nombre. El poseedor es reputado dueño mientras otra persona no justifique serlo".

Este elementos es esencial, con las condiciones legales siguientes: ininterrumpida natural y civil, regular, de buena fe, sin violencia ni clandestinidad y con ánimo de señor y dueño o sea ad Corpus y ánimus. La posesión es el poder de hecho y de derecho sobre una cosa material, constituido por un elemento intencional o á*nimus*, (la creencia y el propósito de tener la cosa como propia) y un elemento físico o *corpus* (la tenencia o disposición efectiva de un bien material.

La posesión constituye la base sobre la cual la prescripción, permite adquirir el dominio de las cosas.

El Código Civil define a la posesión como la tenencia pero se hace notar que no es una simple tenencia, sino una tenencia especial que se diferencia de la otra, a la que se le conoce como mera tenencia. La diferencia radica en lo siguiente: Mientras que para que exista posesión se precisa la presencia del elemento ánimo, que puede ser de señor o de dueño, en lamer tenencia no se requiere de tal ánimo y basta con tener la cosa de la cual se trate. Así, quién tiene una cosa con ánimo de señor o de dueño, no la tiene simplemente sino que la posee. Por eso es que la Ley ha dispuesto que al faltar en la tenencia, sea una mera tenencia, el simple paso del tiempo no cambia la mera tenencia en posesión, salvo el caso que se alegue prescripción. En caso de prescripción, la mera tenencia se transforma en posesión bajo la circunstancias que, aunque exista un título de mera tenencia, el que se pretenda dueño no pueda probar que en los últimos quince años ha sido reconocido su dominio, expresa o tácitamente, por parte de quien alega la prescripción; y, que quién alega la prescripción puede haber poseído la cosa sin violencia, clandestinidad ni interrupción por el espacio de tiempo ya indicado.

c.- Clases de Posesión.

Hay dos clases de posesión regular e irregular:

- Posesión Regular.- "Es la obtenida de buena fe y sobre la base de un justo titulo, se puede ser poseedor regular de mala fe". 63

La buena fe es la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraude y de cualquier otro vicio. Así, en los títulos traslativos de dominio la buena fe supone la persuasión de haberse recibido la cosa de quien tenía la facultad de enajenar; y, de no haber habido fraude ni otro vicio en el acto o contrato. La buena fe presume, excepto en los casos en que la ley establece la presunción contraria. El justo error de hecho no se opone a la buena fe, pero el error, en materia de Derecho, constituye una presunción de mala fe que no admite prueba en contrario (presunción legal). En todos los demás casos la mala fe deberá probarse.

- "Posesión Irregular.- Es la que carece de uno o más requisitos de los señalados para la posesión regular. Es irregular la posesión violenta y clandestina".64.

⁶³ LARREA Holguín Juan Dr., Manual Elemental de Derecho civil del Ecuador, Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito 2008, pág. 50.

Considero que la posesión violenta es la posesión conseguida ejerciendo violencia en contra del vendedor dueño de la cosa o del que tiene la posesión regular; y, Clandestina, la posesión que se ejerce ocultándola a los que tienen derecho para oponerse a ella.

d.- "65 Tiempo necesario para adquirir y extinguir el derecho.- En la prescripción extraordinaria, el tiempo necesario es de quince años contra toda persona, con título o sin título".

Considero también considero que esta debe ser alegada, el tiempo me parece muy importante ya que es un tiempo suficiente para probar la prescripción.

64

⁶⁴ LARREA Holguín Juan Dr., Manual Elemental de Derecho civil del Ecuador, Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito 2008, pág. 50.

⁶⁵ LARREA Holguín Juan Dr., Manual Elemental de Derecho Civil del Ecuador, corporación de Estudios y Publicaciones, Quito 2008, pág. 62.

4. MATERIALES Y MÉTODOS.

4.1.- Materiales.

En el desarrollo de la tesis, aplique el método científico, entendido como el camino a seguir para encontrar la verdad acerca de la transferencia de dominio en bienes inmuebles urbanos sin obras de urbanización. Fue válida la concreción del método científico hipotético –deductivo para señalar la verdad de la problemática planteada; pues partiendo de la hipótesis y con la ayuda de ciertos procedimientos, realicé el análisis de las manifestaciones objetivas de la realidad de la problemática en el desarrollo de mi tesis, para luego verificar si se cumplen las conjeturas que subyacen en el contexto de la hipótesis, mediante la argumentación, la reflexión y la demostración.

4.2.- Procedimientos.

En el presente desarrollo de mi tesis, utilicé los procedimientos de observación, análisis y síntesis, auxiliándome de técnicas de acopio como el fichaje bibliográfico o documental; y, de técnicas de acopio empírico como la Encuesta y la Entrevista.

4.3.- Técnicas.

La investigación de campo se concreto a consultas de opinión a personas conocedoras de la problemática, la encuesta fue aplicada a treinta personas y en la entrevista se realizó a diez profesionales del derecho. En estas técnicas se diseño un cuestionario derivado de los objetivos y de la hipótesis general, de lo cual se estableció seis interrogantes consecutivamente.

Los resultados de la investigación empírica se presentan en gráfico circular y en forma discursiva con deducciones derivadas del análisis de los criterios y datos concretos, que sirvieron de base para la verificación de objetivos e hipótesis y determinar las conclusiones y recomendaciones.

5. RESULTADOS

5.1. Resultados de la Aplicación de Encuestas

Las encuestas elaboradas las realice a profesionales de la carrera de Derecho y egresados con el fin de sustentar mis objetivos e hipótesis, los resultados obtenidos son los siguientes:

Pregunta No. 1

Como realiza usted la transferencia de dominio en bienes inmuebles ubicados en el perímetro urbano que se encuentran sin obras de infraestructura o de urbanización?.

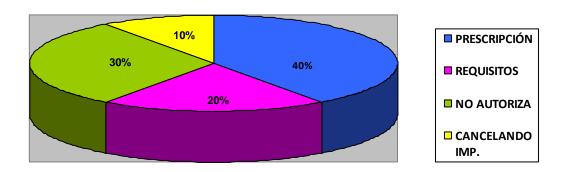
Cuadro Nro. 1

VARIABLE	FRECUENCIA	PORCENTAJE
POR MEDIO DE LA PRESCRIPCIÓN	12	40 %
CUMPLIENDO CON LOS REQUISITOS	6	20 %
EL MUNICIPIO NO AUTORIZA	9	30 %
CANCELANDO LOS IMPUESTOS EXIGIDOS PARA ESTA CLASE DE BIENES	3	10 %
TOTAL	30	100%

ENCUESTADOS: Profesionales del Derecho.

AUTOR: Yhulia Rosibel Díaz Tandazo.

Gráfico Nro. 1



Análisis.- Los encuestados con respecto a la presente pregunta, han tenido diversos criterios; el 40%, han manifestado que la única forma de transferir los bienes es por medio de la acción de prescripción, ya que el Municipio no permite transferir esta clase de bienes inmuebles. El 20% de los encuestados consideran que para realizar la transferencia de estos bienes hay que cumplir con algunos requisitos que establece la municipalidad. El 30% de los encuestados en cambio manifiesta que no es posible realizar la transferencia de dominio, porque el Municipio no autoriza para esta clase de bienes; y, el 10% de los encuestados en cambio considera que para realizar la trasferencia de dominio en esta clase de bienes y obtener su autorización por parte del Municipio, el interesado debe cancelar una serie de impuestos para que sea procedente.

Interpretación.- La mayor parte de los encuestados coinciden con mi criterio al referirse que para realizar la transferencia de dominio en bienes inmuebles urbanos no urbanizados la mayor parte de las personas interesadas en adquirir estos bienes optan por la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de dominio, ya que el municipio no autoriza para esta clase de bienes, así mismo lo comprobaremos con el estudio de caso que realizaré dentro de esta investigación ya que existe una serie de procesos de prescripción. En cambio otros encuestados consideran que para obtener la autorización se deben cumplir con algunos requisitos que establece el Municipio, considero que para poder cumplir con los requisitos exigidos por el municipio se necesita una serie de presupuesto ya que esto demanda muchos gastos ya que el municipio exige la elaboración y planificación de proyectos muy costosos; más bien considero que le compete al municipio preocuparse por la elaboración y la construcción de estos proyectos, para de esta manera brindar a la gente una mejor forma de vivir y sobre todo no se viole los interés y derechos de las personas que adquieren estos bienes, ya que tendrían un título de dominio que les abalice ser titulares del mismo. Otros encuestados manifestar que el Municipio no autoriza, y también que para obtener la autorización se debe pagar una serie de impuestos.

Pregunta Nro. 2.

Cuáles considera Usted, que son las causas por las que se prohíbe la transferencia de dominio de bienes inmuebles dentro del perímetro urbano sin obras de infraestructura?.

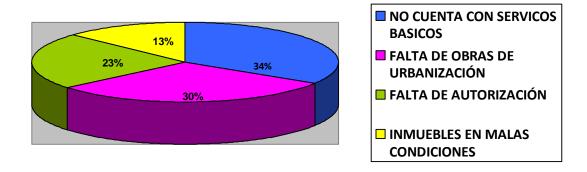
Cuadro Nro. 2

VARIABLE	FRECUENCIA	PORCENTAJE
NO HAY SERVICIOS BASICOS	10	34 %
FALTA DE OBRAS DE URBANIZACIÓN	9	30 %
INMUEBLES EN MALAS CONDICIONES	4	13 %
OTROS	7	23 %
TOTAL	30	100 %

ENCUESTADOS: Profesionales del Derecho.

AUTOR: Yhulia Rosibel Díaz Tandazo.

Gráfico Nro. 2



Análisis.- Los encuestados con respecto a la presente pregunta, han tenido diversos criterios, El 34% de los encuestados manifiestan que las causas por las que se prohíbe la transferencia de dominio en bienes inmuebles no urbanizados es por falta de servicios básicos. El 30% de los encuestados, en cambio considera que por falta de obras de urbanización. El 23% de los encuestados dice que porque no hay la autorización respectiva. Y, el 13% de los encuestados se limita a manifestar que no autorizan la transferencia de dominio por existen inmuebles en malas condiciones sin las adecuaciones para poder vivir.

Interpretación.- Los encuestados coinciden con mi criterio ya que también considero que una de las causas por las que se prohíbe la transferencia de dominio en bienes inmuebles dentro del perímetro urbano sin obras de infraestructura, es porque no existen los servicios básicos necesarios para vivir adecuadamente, pero esto no es un impedimento ya que mucha gente opta por utilizar estos inmuebles para sembrar y de esta manera contribuir a su subsistencia.

Pregunta Nro. 3.

Considera Ud, que a través de la acción de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, se procede a burlar la prohibición de la transferencia de bienes inmuebles urbanos no urbanizados?.

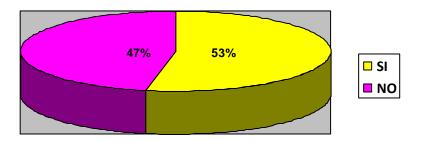
Cuadro Nro. 3

VARIABLE	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	16	53 %
NO	14	47 %
TOTAL	30	100

ENCUESTADOS: Profesionales del Derecho.

AUTOR: Yhulia Rosibel Díaz Tandazo.

Gráfico Nro. 3



Análisis.- Los encuestados ante la presente interrogante manifiesta El 53% que si se procede a burlar la prohibición de de transferencia de dominio en bienes inmuebles urbanos no urbanizados por medio de la prescripción, ya que mucha gente utiliza este medio para transferir los bienes que no cuentan con la autorización para trasferencia de dominio que se necesita y que el Municipio prohíbe para los bienes inmuebles urbanos no urbanizados y porqué también la sentencia de un Juez se debe cumplir con o sin la autorización respectiva. El 47% de los encuestados consideran que no se burla la prohibición de transferencia de dominio en bienes inmuebles urbanos no urbanizados por medio de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, ya que la prescripción concede el derecho de propiedad, así como también es un mecanismo legal contemplado en el Código Civil Ecuatoriano.

Interpretación.- Los encuestados coinciden con mi criterio, ya que también considero que con la acción de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, si se procede a burlar la prohibición de la transferencia de dominio en bienes inmuebles no urbanizados, ya que el Municipio en las parcelaciones o lotizaciones no autorizadas manifiesta que no surtirá efecto las promesas de venta por documentos público o privado o cualquier otro medio, burlándose de esta política de los municipios garantizada por la Constitución de la República del Ecuador.

Pregunta Nro. 4.

Cree que es necesario, que se regule la transferencia de dominio de bienes inmuebles urbanos que no se encuentran urbanizados, porque?.

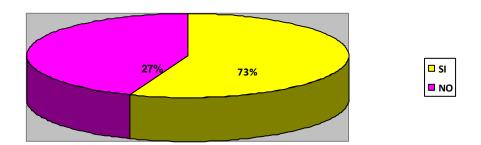
Cuadro Nro. 4

VARIABLE	FRECUENCIA	PROCENTAJE
SI	22	73%
NO	8	27%
TOTAL	30	100%

ENCUESTADOS: Profesionales del Derecho.

AUTOR: Yhulia Rosibel Díaz Tandazo.

Gráfico Nro. 4



Análisis.- El 73% de los encuestados consideran que si se debería regular la transferencia de dominio en bienes inmuebles urbanos no urbanizados, para de eta manera no se cometan una serie de irregularidades; así como también se garantiza a las personas contar con la escritura pública debidamente inscrita que abalice ser titular de tal bien y porque se lograría alcanzar que el municipio se preocupe en esta clase de bienes y de esta manera conceder los servicios básicos necesarios. El 27% de los encuestados manifiestan que no se debería regular la transferencia de dominio en bienes inmuebles no urbanizados ya que existen ordenanzas que prohíben y regulan a estos bienes.

Interpretación.- La mayoría de los encuestados coinciden con mi criterio, ya que estoy de acuerdo en que si se debería regular la transferencia de dominio en bienes inmuebles urbanos no urbanizados, siempre y cuando se haga constar en la autorización que el Municipio no asume ninguna responsabilidad encaso de que el inmueble resulte afectado por obras de urbanización, así mismo el comprador contaría con un título traslaticio de dominio contenido en la escritura pública que abalice ser titular del mismo.

Pregunta Nro. 5.

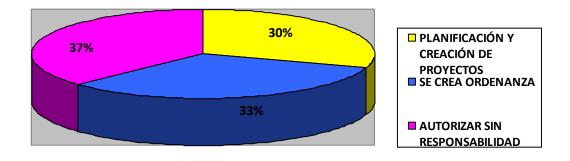
Qué alternativa o solución propondría Usted, para regular la autorización de bienes inmuebles urbanos no urbanizados?.

Cuadro Nro. 5.

VARIABLE	FRECUENCIA	PROCENTAJE
Planificación y creación de proyectos.	9	30%
Que se haga un catastro y se cree una ordenanza.	10	33 %
Haciendo constar en la autorización que el municipio no asumen responsabilidad en inmuebles afectados.	11	37 %
TOTAL	30	100%

ENCUESTADOS: Profesionales del Derecho. AUTOR: Yhulia Rosibel Díaz Tandazo.

Gráfico Nro. 5



Análisis.- EL 30% de los encuestados considera que una de las alternativas para regular la transferencia de dominio, sería existiera una planificación y creación de proyectos en bienes que no cuentan con servicios básicos y de esta manera puedan transferirse legalmente. EL 33% de los encuestados, en cambio considera que se debería realizar un catastro a los bienes inmuebles no urbanizados y de esta manera se pueda crear una ordenanza en la que se permita la transferencia de dominio en bienes inmuebles no urbanizados, pero con la condición de que el Municipio no asumirá ninguna responsabilidad, en caso que existiera algún daño. El 37% de los encuestados consideran que el Municipio debería autorizar la transferencia de dominio, pero sin que él tenga alguna responsabilidad de cualquier situación que pueda suceder sobre el bien.

Interpretación.- Los encuestados coinciden con mi criterio, ya que considero que una de las alternativas que debe optar el Municipio para regular la transferencia de dominio en bienes inmuebles urbanos sin obras de urbanización, realizar un reforma al COOTAD, en el sentido que se debe incluir un artículo en el que se permita la transferencia de dominio en bienes inmuebles urbanos sin obras de urbanización en lotes que cuenten con planos de subdivisión o a su vez un proyecto de urbanización aprobado por el Municipio,.

Pregunta Nro. 6.

Cuáles cree que son los motivos, por los que el Municipio no se opone a las acciones de Prescripción Adquisitiva de Dominio de bienes inmuebles ubicados en el perímetro urbanos, sin obras de urbanización?.

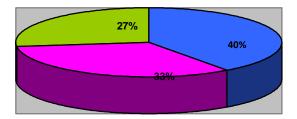
Cuadro Nro. 6

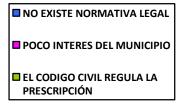
VARIABLE	FRECUENCIA	PORCENTAJE
NO EXISTE NORMATIVA LEGAL ABALICE TAL OPOSICIÓN	12	40%
POCO INTERES DEL MUNICIPIO	10	33%
POR QUE EL CODIGO CIVIL REGULA A LA PRESCRIPCIÓN	8	27%
TOTAL	30	100 %

ENCUESTADOS: Profesionales del Derecho.

AUTOR: Yhulia Rosibel Díaz Tandazo.

Gráfico Nro. 6





Análisis.- El 40% de los encuestados, manifiestan que el Municipio no se opone a la acción de prescripción porque no existe una normativa legal que regule tal oposición. El 33% de los encuestados consideran que el Municipio no se opone, porque existe poco interés de las autoridades ante esta acción. EL 27%, en cambio manifiesta que el Municipio no se opone ante la acción de prescripción ya que el Código Civil regula a esta acción y permite que pueda ser titular de un bien por medio de la prescripción.

Interpretación.- La mayoría de los encuestados, coinciden con mi criterio, ya que considero también que uno de los motivos por los que el Municipio no se opone ante la acción de prescripción es porque el Código Civil regula a esta acción de prescripción; así mismo considero que por falta de interés de las autoridades, o por el desconocimiento de la prohibición que hace la Ley Orgánica de Régimen Municipal en su Art. 309, al prohibir toda acción que no cuente con la autorización del Municipio.

5.2. Resultados de la Aplicación de Entrevistas.

De la misma manera realice cinco entrevistas a profesionales del Derecho y conocedores de la materia:

Entrevista Nro. 1.

Aplicada a un profesional del Derecho, Abogado en libre ejercicio profesional y Doctor en Jurisprudencia.

Pregunta Nro. 1.

Qué criterio tiene Ud., con respecto a la prohibición que hace el Municipio para la transferencia de dominio de bienes inmuebles que se encuentran dentro del perímetro urbano, sin obras de urbanización?.

Respuesta: Es muy limitante para poder realizar la transferencia de dominio.

Pregunta Nro. 2.

Considera conveniente que se debería regular la transferencia de bienes inmuebles urbanos no urbanizados. Por qué?.

Respuesta.- Se podría legalizar siempre que haya un estudio técnico.

Pregunta Nro. 3

Cree Ud. que la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio,

está siendo mal utilizada como un medio para transferir y adquirir el

dominio de los bienes inmuebles urbanos no urbanizados; y, obtener

la titularidad de los mismos?.

Respuesta: Si porque cuando no se otorga el permiso municipal, está es

la forma de transferir el dominio.

Pregunta Nro. 4.

Que alternativas de solución propone Ud. para permitir la

trasferencia de dominio de bienes urbanos no urbanizados y evitar la

mala utilización de la Prescripción Extraordinaria?

Respuesta: Mientras no exista infraestructura de sanidad no se puede

dar paso.

Comentario.- El Abogado entrevistado considera que, esta prohibición es un limitante para poder hacer la transferencia de dominio; así mismo consideran que para poderse legalizar debería hacerse un estudio, igualmente que al no contar con la debida autorización por parte del municipio la Prescripción está siendo utilizada como un medio para la transferencia del bien inmueble.

Considero que la prohibición que hace el Municipio en los bienes inmuebles sin obras de urbanización, debería regularse ya que al no poder obtener el permiso de traspaso de dominio, proceden a optar por la acción de prescripción, existiendo como se puede comprobaren el estudio de casos una serie de acciones de esta índole y siendo favorablemente resueltas.

Entrevista Nro. 2.

Aplicada a un Abogado en libre ejercicio profesional y Doctor en Jurisprudencia.

Pregunta Nro. 1.

Qué criterio tiene Ud., con respecto a la prohibición que hace el Municipio para la transferencia de dominio de bienes inmuebles que se encuentran dentro del perímetro urbano, sin obras de urbanización?.

Respuesta: Resulta que por los medio ordinarios se puede hacer la transferencia de dominio es decir por la prescripción.

Pregunta Nro. 2.

Considera conveniente que se debería regular la transferencia de bienes inmuebles urbanos no urbanizados. Por qué?.

Respuesta: Si se podría legalizar y no solo en el perímetro urbano si no en todo lado.

Pregunta Nro. 3

Cree Ud. que la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, está siendo mal utilizada como un medio para transferir y adquirir el dominio de los bienes inmuebles urbanos no urbanizados; y, obtener la titularidad de los mismos?.

Respuesta: No está mal utilizada, simplemente la gente busca este medio porque es la única forma de adquirir la titularidad del mismo al no existir la autorización municipal.

Pregunta Nro. 4.

Que alternativas de solución propone Ud. para permitir la trasferencia de dominio de bienes urbanos no urbanizados y evitar la mala utilización de la Prescripción Extraordinaria?

Respuesta: Se debería legalizar la autorización municipal y de esta manera adquirir los bienes en forma legal.

Comentario.- El Abogado entrevistado, me da su opinión frente a la temática planteada, nos podemos dar cuenta que su criterio coinciden con mi opinión ya que consideramos que se debería regular la transferencia de dominio en bienes inmuebles urbanos no urbanizados, por lo que se podría crear una ordenanza en la que se autorice la transferencia de dominio en bienes inmuebles urbanos no urbanizados, así mismo que conste que si existe algún inmueble afectado el Municipio no se responsabiliza. Igualmente considero que se debería autorizar a los inmuebles que cuenten con un proyecto de urbanización aprobado por el Municipio.

Entrevista Nro. 3.

Aplicada a un Catedrático de la Universidad Nacional de Loja, carrera de Derecho, Abogado de la República del Ecuador y Doctor en Jurisprudencia.

Pregunta Nro. 1.

Qué criterio tiene Ud., con respecto a la prohibición que hace el Municipio para la transferencia de dominio de bienes inmuebles que se encuentran dentro del perímetro urbano, sin obras de urbanización?.

Respuesta: La Ley hay que respetarla y en la mayoría de los casos, tiene sus incongruencias, considero que si se debería legalizar la transferencia de dominio ya que la constitución garantiza el derecho a la propiedad.

Pregunta Nro. 2.

Considera conveniente que se debería regular la transferencia de bienes inmuebles urbanos no urbanizados. Por qué?.

Respuesta: Existe la normativa civil donde habla de este asunto, y

considero importante regularla para lo cual se debería crear una

ordenanza que permita la autorización del traspaso de dominio así como

también no afecte a ninguna de las partes.

Pregunta Nro. 3

Cree Ud. que la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio,

está siendo mal utilizada como un medio para transferir y adquirir el

dominio de los bienes inmuebles urbanos no urbanizados; y, obtener

la titularidad de los mismos?.

Respuesta: No es un medio legal para adquirir el dominio.

Pregunta Nro. 4.

Que alternativas de solución propone Ud. para permitir la

trasferencia de dominio de bienes urbanos no urbanizados y evitar la

mala utilización de la Prescripción Extraordinaria?

Respuesta: Crear ordenanzas o reformar El COOTAD, en el sentido que

se de paso a la autorización de bienes urbanos sin obras de urbanización

113

a los inmuebles que cuenten con planos de subdivisión debidamente aprobados por el municipio.

Comentario.- El Catedrático de la Carrera de Derecho, en la presente entrevista me da su opinión en la que considera que Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, es un medio legal que la Ley permite, pero si está siendo mal utilizada por quienes se interesan en tener un titulo de dominio, ya que al no contar con la respectiva autorización del Municipio han optado por la prescripción ya que mucha gente al no tener la autorización para transferir estos bienes, la están utilizando como un medio para obtener la titularidad de los mismos, por lo que considera necesario su regularización por medio de ordenanzas y de esta manera permitir que quienes se interesen en adquirir estos bienes sigan el trámite pertinente sin tener inconvenientes.

Entrevista Nro. 4.

Aplicada a un Abogado en Libre Ejercicio Profesional, Ex Procurador Juridicial del Banco de Guayaquil y Dr. En Jurisprudencia.

Pregunta Nro. 1.

Qué criterio tiene Ud., con respecto a la prohibición que hace el Municipio para la transferencia de dominio de bienes inmuebles que se encuentran dentro del perímetro urbano, sin obras de

urbanización?.

Respuesta: Tiene razón de precautelar los bienes de los ciudadanos.

Pregunta Nro. 2.

Considera conveniente que se debería regular la transferencia de

bienes inmuebles urbanos no urbanizados. Por qué?.

Respuesta: Sí, porque hay gran demanda de compras de estos

inmuebles y al no conceder la transferencia de dominio no hay como

adquirir estos predios.

Pregunta Nro. 3

Cree Ud. que la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio,

está siendo mal utilizada como un medio para transferir y adquirir el

dominio de los bienes inmuebles urbanos no urbanizados; y, obtener

la titularidad de los mismos?.

115

Respuesta: Es un medio de adquirir un bien, creo que es injusto que puede existir personas que tengan sus terrenos y los abandonen para que venga el otro y se haga dueños.

Pregunta Nro. 4.

Que alternativas de solución propone Ud. para permitir la trasferencia de dominio de bienes urbanos no urbanizados y evitar la mala utilización de la Prescripción Extraordinaria?

Respuesta: Debe existir una ordenanza en la que se permita la libre comercialización de estos bienes sin tener problemas.

Comentario.- El Sr. Abogado, en la presente entrevista nos da su opinión, en la que coincide con mi criterio en lo relacionado a la importancia de regular la transferencia de dominio en bienes inmuebles urbanos no urbanizados; así mismo la necesidad de crear una ordenanza municipal, en la que se permita la libre comercialización de estos bienes, para de esta manera garantizar a quienes se sienten perjudicados. Aunque resultare un poco riesgoso para el municipio ya que es el encargado de velar por el bienestar de los ciudadanos, pero considero que esta sería la manera más viable para regular a compradores y vendedores de estos bienes inmuebles.

Entrevista Nro. 5.

Aplicada a una Sra., Juez de lo Civil de Loja, Abogada de la República del Ecuador y Dra. En Jurisprudencia.

Pregunta Nro. 1.

Qué criterio tiene Ud., con respecto a la prohibición que hace el Municipio para la transferencia de dominio de bienes inmuebles que se encuentran dentro del perímetro urbano, sin obras de urbanización?.

Respuesta: Considero que si se debe legalizar por cuanto existen muchos dueños de predios que tiene necesidades económicas y por ende necesitan vender sus predios.

Pregunta Nro. 2.

Considera conveniente que se debería regular la transferencia de bienes inmuebles urbanos no urbanizados. Por qué?.

Respuesta: No convendría, ya que los municipio tiene sus políticas entre ellas no autorizar la transferencia de inmuebles en los lugares que no

cuenten con obras de infraestructura porque puede resultar algún inmueble afectado.

Pregunta Nro. 3

Cree Ud. que la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, está siendo mal utilizada como un medio para transferir y adquirir el dominio de los bienes inmuebles urbanos no urbanizados; y, obtener la titularidad de los mismos?.

Respuesta: Si no hay obras de infraestructura el municipio no puede dar la transferencia de dominio.

Pregunta Nro. 4.

Que alternativas de solución propone Ud. para permitir la trasferencia de dominio de bienes urbanos no urbanizados y evitar la mala utilización de la Prescripción Extraordinaria?

Respuesta: Es importante su regulación, y sería necesario la expedición de una ordenanza o a su vez se reforme el COOTAD y de esta manera se permita la autorización para la transferencia de dominio en bienes inmuebles urbanos no urbanizados.

Comentario.- La Sra. Jueza de lo Civil de Loja, en la presente entrevista nos da su criterio frente a esta temática, ella en algunos aspectos coincide con nuestro criterio en otros no, porque el Municipio no permite el traspaso de dominio a estos predios. EL fin concordamos en la importancia de crear una ordenanza o de reformar el COOTAD y de esta manera se autorizaría la Transferencia de dominio en predios urbanos no urbanizados para le beneficio de vendedores y compradores.

5.3. ESTUDIO DE CASOS.

A continuación hago la presentación del estudio de caso, el mismo que

me ha servido para cumplir con uno de mis objetivos planteados y poder

realizar el proyecto de reforma.

Primer Caso

Datos Referenciales

Juicio Nro.: 391-2008.

Asunto: Juicio Ordinario, por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de

Dominio.

Actor: M. C. N.

Demandado: R. G. M. V y herederos.

Juzgado: Décimo Noveno de lo Civil de Loja.

Estado del Proceso: Sentenciado a favor de la actora o demandante.

Antecedentes.- La Sra. M. C. N., demanda el Juicio por Prescripción

Extraordinaria Adquisitiva de dominio, de un lote de terreno ubicado en el

sitio Obrapía, de la parroquia Sucre, cantón Loja, el mismo que se ha

mantenido en posesión desde el mes de octubre del año mil novecientos

setenta y siete, una vez elaborada la demanda el 20 de junio del 2008 se

120

procede a presentarla para lo cual y luego del respectivo sorteo le corresponde al Juzgado Décimo Noveno de lo Civil de Loja la competencia del mismo, luego una vez revisada la demanda el Juez procede a su respectiva calificación y siendo procedente la aceptarla a trámite y manda a que se cite a los demandados, luego los demandados contestan la demanda oponiendo excepciones y siguiendo con trámite del proceso se lleva a cabo la respectiva Junta de Conciliación, luego de abre el término de prueba de 10 días, en la cual se presentan cinco testigos los mismos que responden el cuestionario de preguntas que les hacen las partes litigantes, "en el cual afirman que la Sra. M.C.N, se encuentra en posesión pacífica e ininterrumpida desde mes de octubre de 1977" igualmente se realiza la inspección judicial, y por tener las pruebas necesarias para la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, el Señor Juez Sentencia a favor de la actora siendo esta resolución de la siguiente manera:

Sentencia.- Loja veintidós de abril de dos mil nueve.- VISTOS.- La Sra. M.C.N, manifiesta que en forma pacífica, tranquila e ininterrumpida, con ánimo de señora y dueña desde octubre de mil novecientos setenta y siete, por más de quince años hasta la presente a vista y paciencia del público posee un lote de terreno en el sitio Obrapía, de la parroquia Sucre, cantón Loja, de acuerdo a los linderos que indica en la demanda y que en este terreno han realizado una serie de trabajos para mejorar el

predio.- Con estos antecedentes demanda a los señores: M.R.M.S y M.A.V.O y por el fallecimiento del primero demanda a sus herederos, a fin de que en sentencia se le conceda la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio que demanda.- Aceptada a trámite la demanda, se ha citado a los demandados quienes han comparecido al proceso, oponiendo excepciones, entre ellas la negativa de fundamentos de hecho y de derecho de la acción, improcedencia de la acción; faltas de derecho; falta de personería, inexistencia de causa lícita; cosa juzgada; finalmente que la actora no ha estado en posesión del predio. Terminan reconviniendo el pago de daños y perjuicios, así como la condena en costas.- Por ello, se ha dado el trámite previsto para esta clase de juicios, y siendo el momento de emitir resolución que corresponde y para ello se considera. PRIMERO.- Se declara la validez de todo lo actuado por no haber omisión de solemnidades sustanciales propias de esta clase de juicios.- SEGUNDO.- Le corresponde a la actora, ante la negativa de los fundamentos de la acción, de conformidad con lo señalado el Art. 113 de la Codificación del Código de Procedimiento Civil, demostrar sus hechos.-TERCERO.- La excepción de falta de personería, debe analizarse de acuerdo a la Ley; la cual se produce cuando comparece a juicio: a) Por si solo cuando no es capaz de hacerlo, de conformidad con lo que dispone el Art. 1461 del Código Civil; b) El que afirma ser representante legal y no lo es Art. 570 y 28 del Código Civil; c) El que afirma ser procurador y no tiene el poder de acuerdo al Art. 38, del Código de Procedimiento Civil; d)

El procurador cuyo poder es insuficiente; y, e) el que gestiona a nombre del otro este no aprueba lo hecho por aquel pues se puede comparecer a juicio a nombre de otro sin poder, pero con oferta de ratificación (gestión de negocios). En el proceso, se encuentra legalmente justificada la comparecencia de la actora en su calidad de posesionario del predio.-CUATRO.- Este tipo de acciones que tiene como finalidad alcanzar que se le reconozca o de adquirir las cosas ajenas o de extinguir las acciones y derechos ajenos, por haberla poseído aquellos durante cierto tiempo, siendo necesario que de conformidad a las disposiciones atinentes a la materia que se encuentra contempladas en el Código Civil vigente, y que dice así: "... Art. 2392.- Prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas, o no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales... Art. 2398.-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 ... Art. 2410 El dominio de las cosas comerciales que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria, puede serlo por las extraordinarias, bajo las reglas que van a expresarse... 2. Para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno, basta la posesión material en los términos del Art. 715,... Art. 2411.- El tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción es de quince años, contra toda persona y no se suspende a favor de las enumeradas en el Art. 2490; y, el Art. 715 ibídem, dice: "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 si mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre.- El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo...". En virtud de las disposiciones enunciadas, es imperativo que el demandante que pretende adquirir un inmueble por prescripción extraordinaria, acredite: 4.1. Que el inmueble que pretende adquirir este en el comercio humano; 4.2. Que él ha estado es posesión tranquila, pacífica y sin violencia, sin clandestinidad ni interrupción, por más de quince años; y, 4.3.- Que la persona que se refuta titular del dominio del inmueble cuya adquisición se pretende sea el demandado.- QUINTO.-Para ello es necesario examinar que en decurso del término de prueba el actor ha demostrado sus argumentos con los siguientes: 5.1.- Con los testimonio rendidos por los señores: C.P.M; I.R.A; M.E.B; A.L.M; y, D.G.Q, quienes señalan coincidentemente que conocen que la actora se encuentra en posesión del terreno materia de la litis, desde octubre del año mil novecientos setenta y siete y que ha realizado una serie de trabajos de mantenimiento del mismo.- 5.2.- Con la diligencia de Inspección judicial se ha verificado la posesión del actor; 5.3.- con el certificado de fs. 3 y 4, del Señor Registrador de la propiedad de Loja, se constata la existencia del legítimo contradictor.-SEXTO.- En consecuencia, se ha justificado plenamente la existencia de los requisitos

determinados por el Art. 715 del Código Civil, así como lo determinado por los Arts. 2410 y 2411 del Código Civil, y el tiempo necesario para obtener la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.- SÉPTIMO.- Ante ello los demandados no aportaron elementos probatorios para desvanecer la posesión pacífica e ininterrumpida de la actora, ni han logrado demostrar las restantes excepciones, así como la convención planteada.-Por ello Administrando justicia en nombre del pueblo ECUADOR, Y POR AUTORIDAD SOBERANO DEL CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPÚBLICA, se acepta la demanda, y por haberse justificado los elementos necesarios se concede al haberse operado la PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADUISITIVA DE DOMINIO, del lote de terreno ubicado en la Urbanización San Francisco, del sitio Obrapía, de la parroquia Sucre, cantón Loja, a favor de la señora M.C.N, y el cual tiene los siguientes linderos; POR EL NORTE, en la longitud de veintiún metros, con terrenos de la Sra. R.B.N; POR EL SUR, con el lote Nro. 17 de M.B.N, en la extensión de veintiún metros; POR EL ESTE, con el lote Nro. 20, en una extensión de catorce metros con cuarenta centímetros; y, POR EL OESTE, con la calle pública, en la extensión de catorce metros con cuarenta centímetros. El indicado predio que se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad de Loja, con la Inscripción Nro. 400 dl año 1965.- Una vez ejecutoriada esta sentencia protocolícese e inscríbase la presente resolución, a fin de que surta los

efectos legales.- Al no haberse justificado la reconvención se la rechaza.-Sin costos por considerar que no se ha litigado de mala fe.- Notifíquese.-

Dr. Diego Jaramillo Sarmiento

JUEZ DÉCIMO NOVENO DE LO CIVIL DE LOJA

Comentario.- Luego de haber revisado el presente caso considero importante mencionar que, la resolución emitida por el Juez, es muy positiva y correcta para mi punto de vista ya que la concede tomando encuentra ciertos aspectos que en el transcurso del presente proceso se dieron. Este caso el válido porque en primer término no hubo omisión de solemnidades sustanciales propias de esta clase de juicios, así también la actora dentro del proceso demostró sus hechos, en el decurso del término de prueba la actora demostró sus argumentos con los testigos presentados; con la diligencia de inspección judicial. En consecuencia se justificó los requisitos que manifiesta el Código Civil para esta clase de juicios; y sobre todo el tiempo necesario para obtener la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, con el que es de más de quince años ininterrumpidos.

Segundo Caso

Datos Referenciales

Juicio Nro.: 308-2009

Asunto: Juicio Ordinario, por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de

Dominio.

Actor: M. E. B y T. J. E. M.

Demandado: M.A.V.O y M.R.M.S y herederos.

Juzgado: Quinto de lo Civil de Loja.

Estado del Proceso: Sentenciado a favor de los actores o demandantes.

Antecedentes.- Los Señores M. E. B y T. J. E. M., demandan el Juicio

por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de dominio, de un lote de

terreno signado con el Nro. Cinco, de la urbanización San Francisco,

conocida como Lotización "San Carlos" ubicado en el sitio Obrapía,

perteneciente a la parroquia Sucre, del cantón y provincia de Loja, el

mismo que se ha mantenido en posesión desde el mes de mayo del año

mil novecientos ochenta y cinco, una vez elaborada la demanda el 15 de

diciembre del 2009 se procede a presentarla para lo cual y luego del

respectivo sorteo le corresponde al Juzgado Quinto de lo Civil de Loja la

competencia del mismo, luego una vez revisada la demanda el Juez

procede a su respectiva calificación y siendo procedente la aceptarla a

127

trámite y manda a que se cite a los demandados, luego los demandados contestan la demanda oponiendo excepciones y siguiendo con trámite del proceso se lleva a cabo la respectiva Junta de Conciliación sin llegar a ningún acuerdo, luego de abre el término de prueba de 10 días, en la cual se presentan cuatro testigos los mismos que responden el cuestionario de preguntas que les hacen las partes litigantes, "en el cual afirman que los Señores. M.EB y T.J.E.M, se encuentra en posesión pacífica e ininterrumpida desde mes de mayo de 1985" igualmente se realiza la inspección judicial, y por tener las pruebas necesarias para la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, el Señor Juez Sentencia a favor de los actores siendo esta resolución de la siguiente manera:

Sentencia.- Loja, lunes ocho de noviembre del dos mil diez, las 08H13.-VISTOS.- Los cónyuges T.J.E.M y M.E.B, mediante escrito de fojas 15 a las 15 de los autos comparecen al juzgado y con los antecedentes expuestos, demandan la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio sobre el lote de terreno, signado con el número cinco, de la urbanización San Francisco, conocida también como Asociación o Lotización "San Carlos", ubicada en el sitio Obrapía, perteneciente la parroquia Sucre, del cantón y provincia de Loja, comprendido dentro de los linderos que se indican en la demanda. La acción la dirige en contra de los señores M.A.V.O y M.R.M.S y por ser fallecido el segundo de los nombrados contra los herederos, los señores M.A, M.V, R.C, R.G,N.P, L.I,

M.J, M.V, G.C, G.N y A.M.V, contra los herederos presuntos y desconocidos. Fundamentan la demanda en las disposiciones legales que invocan.- Fijan la cuantía en indeterminada.- Admitida la demanda al trámite ordinario que corresponde y citados los accionados, comparecen a juicio los codemandados M.A, M.A, M.V, R.C y L.I.M.V, a través de su abogado defensor, mediante el escrito de fs. 29 y vta., oponiendo las excepciones allí consignadas y reconviniendo a los actores al pago de mil quinientos dólares en concepto de indemnización de los daños y perjuicios ocasionados con la proposición de la demanda.- Convocadas las partes a la junta de conciliación se realiza la diligencia, sin ningún resultado positivo.- Concedido el término de prueba, dentro del mismo se han evacuado las diligencias solicitadas por los demandantes. Fenecida la sustanciación del proceso, el estado del mismo, es el de resolver, para hacerlo se considera: PRIMERO.- El proceso es válido y así se declara expresamente puesto que su desarrollo no se advierte omisión de ninguna solemnidad que pudiera influir en la decisión; SEGUNDO.- Por la forma como se trabó la litis correspondía a cada una de las partes probar los hechos alegados, excepto los que presume conforme a la Ley de conformidad con lo estipulado en el Art. 114 del Código de Procedimiento Civil; TERCERO.- Primeramente de acuerdo a la doctrina y jurisprudencia, es necesario analizar la excepción de falta de personería de la parte actora como de la demandada. Al respecto la regla general es la capacidad y la excepción la incapacidad, por ello la parte demandada

debió probar la falta de personería que alega, al no haber cumplido con esta obligación, resulta infundada e improcedente la referida excepción dilatoria, las otras excepciones tampoco han sido probadas, quedando por lo tanto como meros enunciados; CUARTO.- Como lo define el Art. 2392 del Código Civil codificado, la prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas o extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído aquellos o por no haberse ejercido éstos durante cierto tiempo y concurriendo los demás requisitos legales. De acuerdo al Art.2393 ibídem, quién quiera aprovecharse de ella deberá alegarla, ya que el juzgador no puede declararla de oficio.- Los bienes que se hallen en el comercio, pueden alcanzarse por este medio; pero para que opere la prescripción extraordinaria, acorde con el Art. 2410 es menester que se cumpla los siguientes requisitos: a) Posesión material, en los términos del Art. 715 del Código Civil; b) Buena fe, que se la presume de derecho; y, c) Que hayan transcurrido quince años, sin que durante ese lapso se haya producido interrupción alguna; y, QUINTO.- En la especie, analizadas las pruebas se determina los siguientes hechos: 4.1.- Con la prueba instrumental que consta de los autos (fs. 2 y 3) se ha demostrado que los prenombrados causantes M.A.V.O y M.R.M.S, aparecen como propietarios del predio, cuya prescripción se demanda; demostrándose entonces que siendo de propiedad particular está en el comercio y la demanda se la incoado procedentemente; 4.2.- Con las declaraciones rendidas por los testigos: H.S.M.S, J.M.L.A; G.R.A.T y D.V.P (fs. 46 a la 48 vta), los demandantes

ha demostrado estar en posesión, tranquila, pacífica e ininterrumpida del inmueble materia de la controversia, por más de quince años, con ánimo de señor y dueño, particular que lo pudo constatar personalmente, el juzgado al momento de efectuar la inspección judicial de ese predio, conforme consta del acta de fs. 63 y vta, lo cual además está corroborado con la autorización que se ha conferido a los actores, en la escritura pública cuya copia obra de fs. 4 a la 11, para que entren en posesión, uso y goce del predio, con lo que se ha justificado los fundamentos de la acción, quedando con esa prueba desvirtuada la prueba producida por la contraparte.- Por las consideraciones expuestas, ADMINISTRANDO JUSTICIA, EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR, Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y LEYES DE LA **REPUBLICA**, se admite la demanda, por consiguiente, por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, se concede a los demandantes el dominio absoluto sobre el lote de terreno signado con el número cinco, de la urbanización San Francisco, conocida también como Asociación o Lotización "San Carlos", ubicada en el sitio Obrapía, perteneciente a la parroquia Sucre, del cantón y provincia de Loja, singularizados dentro de los siguientes linderos y dimensiones: Por el Frente, en la extensión de 10.50 metros, con una calle; Por él un Costado, en la extensión de 28.44 metros, con los lotes número uno y dos; Por el otro Costado, en la extensión de 28.59 metros con el lote número siete; y, Por el Pie, en la misma extensión de 10.50 metros, con terrenos de Manuel Patiño Amay.- Ejecutoriada este fallo, confiérase fotocopias debidamente certificadas para su protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad de este cantón, a fin de que sirva de título de propiedad a los actores T.J.E.M y M.E.B.- Se rechaza la reconvención por injustificada.- Sin costas.-hágase saber.

Dr. Ángel Romero Ochoa.

JUEZ QUINTO DE LO CIVIL DE LOJA

Comentario.- Luego de haber revisado el presente caso al igual que en el anterior considero correcta la Sentencia emitida por el Señor Juez para mi punto de vista ya que la concede tomando encuentra ciertos aspectos que en el transcurso del presente proceso se dieron. Este caso el válido porque los actores dentro del proceso demostraron sus hechos, en el decurso del término de prueba presentaron sus testigos; y probaron sus hechos también con la diligencia de inspección judicial. En consecuencia se justificó los requisitos que manifiesta el Código Civil para esta clase de juicios; y sobre todo el tiempo necesario para obtener la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, con el que es de más de quince años ininterrumpidos.

TERCER CASO

Datos Referenciales

Juicio Nro: 503-2009

Asunto: Juicio Ordinario, por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de

Dominio.

Actor: C. V. V. y N.C.A

Demandados: M.A.V.O y M.R.M.S y herederos.

Juzgado: Quinto de lo Civil de Loja.

Estado del Proceso: Sentenciado a favor de los actores o demandante.

Antecedentes.- Los Señores C.V.V. y N.C.A, demandan el Juicio por

Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de dominio, de un lote de terreno

signado con el Nro. Siete, de la urbanización San Francisco, conocida

como Lotización "San Carlos" ubicado en el sitio Obrapía, perteneciente a

la parroquia Sucre, del cantón y provincia de Loja, el mismo que se ha

mantenido en posesión desde el mes de agosto del año mil novecientos

ochenta y nueve; se presenta a la Oficina de Sorteos el día 23 de

diciembre del 2009 el mismo que le compete al Juzgado Quinto de lo Civil

Loja, realizar las respectivas diligencias hasta el término del presente

proceso, a continuación el Señor Juez califica la demanda y siendo

procedente la aceptarla a trámite y manda a citar a los demandados, una

vez citados los demandados ellos contestan la demanda en el término de dos días oponiendo excepciones y siguiendo con trámite del proceso se lleva a cabo la respectiva Junta de Conciliación sin llegar a ningún acuerdo, luego de abre el término de prueba de 10 días, en la cual se presentan tres testigos los mismos que responden el cuestionario de preguntas que les hacen las partes litigantes, "en el cual afirman que los Señores. C.V.V. y N.C.A, se encuentra en posesión pacífica e ininterrumpida desde mes de agosto de 1989" igualmente se realiza la inspección judicial, y por tener las pruebas necesarias para la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, el Señor Juez Sentencia a favor de los actores siendo esta resolución de la siguiente manera:

Sentencia.- Loja, viernes diecinueve de noviembre del dos mil diez, las 10H30.- VISTOS.- Los cónyuges C.V.V. y N.C.A, mediante escrito de fojas 10, comparecen al juzgado y con los antecedentes expuestos, demandan la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio sobre el lote de terreno, signado con el número siete, de la urbanización San Francisco, conocida también como Asociación o Lotización "San Carlos", ubicada en el sitio Obrapía, perteneciente la parroquia Sucre, del cantón y provincia de Loja, comprendido dentro de los linderos que se indican en la demanda. La acción la dirige en contra de los señores M.A.V.O y M.R.M.S y por ser fallecido el segundo de los nombrados contra los herederos, los señores M.A. M.V. R.C., R.G., N.P., L.I., M.J., M.V., G.C., G.N.V.

A.M.V, contra los herederos presuntos y desconocidos. Fundamentan la demanda en las disposiciones legales que invocan.- Fijan la cuantía en indeterminada.- Admitida la demanda al trámite ordinario que corresponde y citados los accionados, comparecen a juicio los codemandados M.A, M.A, M.V, R.C y L.I.M.V, a través de su abogado defensor, mediante el escrito de fs. 25 y vta., oponiendo las excepciones allí consignadas y reconviniendo a los actores al pago de mil quinientos dólares en concepto de indemnización de los daños y perjuicios ocasionados con la proposición de la demanda.- Convocadas las partes a la junta de conciliación se realiza la diligencia, sin ningún resultado positivo.-Concedido el término de prueba, dentro del mismo se han evacuado las diligencias solicitadas por los demandantes. Fenecida la sustanciación del proceso, el estado del mismo, es el de resolver, para hacerlo se considera: PRIMERO.- El proceso es válido y así se declara expresamente puesto que no se advierte omisión de ninguna solemnidad que pudiera influir en la decisión; SEGUNDO.- Por la forma como se trabó la litis correspondía a cada una de las partes probar los hechos alegados, excepto los que presume conforme a la Ley de conformidad con lo estipulado en el Art. 114 del Código de Procedimiento Civil; TERCERO.-Primeramente de acuerdo a la doctrina y jurisprudencia, es necesario analizar la excepción de falta de personería de la parte actora como de la demandada. Al respecto la regla general es la capacidad y la excepción la incapacidad, por ello la parte demandada debió probar la falta de

personería que alega, al no haber cumplido con esta obligación, resulta infundada e improcedente la referida excepción dilatoria, las otras excepciones tampoco han sido probadas, quedando por lo tanto como meros enunciados; CUARTO.- Como lo define el Art. 2392 del Código Civil codificado, la prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas o extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído aquellos o por no haberse ejercido éstos durante cierto tiempo y concurriendo los demás requisitos legales. De acuerdo al Art.2393 ibídem, quién quiera aprovecharse de ella deberá alegarla, ya que el juzgador no puede declararla de oficio.- Los bienes que se hallen en el comercio, pueden alcanzarse por este medio; pero para que opere la prescripción extraordinaria, acorde con el Art. 2410 es menester que se cumpla los siguientes requisitos: a) Posesión material, en los términos del Art. 715 del Código Civil; b) Buena fe, que se la presume de derecho; y, c) Que hayan transcurrido quince años, sin que durante ese lapso se haya producido interrupción alguna; y, QUINTO.- En la especie, analizadas las pruebas se determina los siguientes hechos: 4.1.- Con la prueba instrumental que consta de los autos (fs. 2 y 3) se ha demostrado que los prenombrados causantes M.A.V.O y M.R.M.S, aparecen como propietarios del predio, cuya prescripción se demanda; demostrándose entonces que siendo de propiedad particular está en el comercio y la demanda se la incoado procedentemente; 4.2.- Con las declaraciones rendidas por los testigos: D.P.G.S, N.M.V.T; y D.R.L.J (fs. 45 a la 47 vta), los demandantes ha

demostrado estar en posesión, tranquila, pacífica e ininterrumpida del inmueble materia de la controversia, por más de quince años, con ánimo de señor y dueño, particular que lo pudo constatar personalmente, el juzgado al momento de efectuar la inspección judicial de ese predio, conforme consta del acta de fs. 61 y vta, lo cual además está corroborado con la autorización que se ha conferido a los actores, en la escritura pública cuya copia obra de fs. 5 a la 12, para que entren en posesión, uso y goce del predio, con lo que se ha justificado los fundamentos de la acción, quedando con esa prueba desvirtuada la prueba producida por la contraparte.- Por las consideraciones expuestas, ADMINISTRANDO JUSTICIA, EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR, Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y LEYES DE LA **REPUBLICA**, se admite la demanda, por consiguiente, por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, se concede a los demandantes el dominio absoluto sobre el lote de terreno signado con el número siete, de la urbanización San Francisco, conocida también como Asociación o Lotización "San Carlos", ubicada en el sitio Obrapía, perteneciente a la parroquia Sucre, del cantón y provincia de Loja, singularizados dentro de los siguientes linderos y dimensiones: Por el Norte, en la extensión de 10.00 metros, con el lote número seis; Por el Sur, en la extensión de 27.25 metros, con una calle Por el Este, en la extensión de 28.00 metros con el lote número ocho; y, Por el Pie, en la extensión de 10.00 metros, con terrenos de Miguel Bustamante.- Ejecutoriada la sentencia, confiérase

fotocopias debidamente certificadas para su protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad de este cantón Loja.- Se rechaza la reconvención por injustificada.- Sin costas.- hágase saber.

Dr. Ángel Romero Ochoa.

JUEZ QUINTO DE LO CIVIL DE LOJA

Comentario.- Luego de haber revisado el presente caso considero importante mencionar que, la resolución emitida por el Juez, es muy positiva y correcta para mi punto de vista ya que la concede tomando encuentra ciertos aspectos que en el transcurso del presente proceso se dieron. Este caso el válido ya que no hubo omisión de solemnidades sustanciales en esta clase de juicios, así también los actores dentro del proceso demostraron sus hechos, en el decurso del término de prueba los actores presentaron tres testigos los cuales luego del debido juramento afirmaron que los actores Señores C. V. V. y N.C.A. Se encuentran en posesión pacífica e ininterrumpida por más de quince años así mismo con la diligencia de inspección judicial se pudo verificar la posesión. Se justificó los requisitos que menciona el Código Civil para esta clase de juicios; y el tiempo necesario para obtener la Prescripción Extraordinaria

Adquisitiva de Dominio, con el que es de más de quince años ininterrumpidos.

Luego de haber analizado los diferentes juicios también he creído conveniente investigar algunos datos referenciales, el mismo que va encaminado a comprobar que la Acción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio en bienes inmuebles urbanos no urbanizados, ha crecido en los últimos tiempos.

Para ello he procedido a revisar en los distintos juzgados de lo Civil de Loja la cantidad de juicios que existen de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio en los años 2007, 2008, 2009, los mismo que se detallan a continuación y que me servirán para la comprobación de mis objetivos planteados:

En el Juzgado Sexto de lo Civil de Loja en los años 2007, 2008; Y,
 2009 investigué la existencia de los siguientes juicios.

Año 2007.- 59 juicios.

Juicios de Prescripción de bienes inmuebles urbanos: 35 juicios.

Juicios de Prescripción de bienes inmuebles rurales: 24 juicios.

Juicios Terminados: 30 juicios.

Juicios Detenidos: 10 juicios.

Año 2008.- 40 juicios.

Juicios de prescripción de bienes inmuebles urbanos: 23 juicios.

Juicios de prescripción de bienes inmuebles rurales: 17 juicios.

Juicios terminados: 25 juicios.

Juicios detenidos: 15 juicios.

AÑO 2009.- 50 juicios.

Juicios de prescripción de bienes inmuebles urbanos: 30 juicios.

Juicios de prescripción de bienes inmuebles rurales: 20 juicios.

Juicios terminados: 33 juicios.

Juicios detenidos: 17 juicios.

Comentario.- Los datos referenciales investigados en el Juzgado Sexto

de lo Civil de Loja, en el cual he podido comprobar que, existe una

elevada cantidad de juicios de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de

Domino, de bienes inmueble urbanos no urbanizados, que mucha gente

acude a este medio de acción para poder tener un título de dominio, el

que no se puede obtener mediante la compraventa porque el municipio no

autoriza para esta clase de bienes.

❖ Juzgado Tercero de lo Civil de Loja, en los Años 2007, 2008; Y,

2009, se Investigó la existencia de los Siguientes Juicios.

Año 2007: 50 Juicios

Juicios de prescripción de bienes inmuebles urbanos: 23 juicios.

Juicios de prescripción de bienes inmuebles rurales: 17 juicios.

Juicios terminados: 25 juicios.

Juicios detenidos: 15 juicios.

AÑO 2008.- 43 juicios.

Juicios de prescripción de bienes inmuebles urbanos: 28 juicios.

Juicios de prescripción de bienes inmuebles rurales: 15 juicios.

Juicios terminados: 33 juicios.

Juicios detenidos: 6 juicios.

AÑO 2009.- 50 juicios.

Juicios de prescripción de bienes inmuebles urbanos: 30 juicios.

Juicios de prescripción de bienes inmuebles rurales: 20 juicios.

Juicios terminados: 37 juicios.

Juicios detenidos: 13 juicios.

Comentario.- En los datos referenciales que he investigado en el Juzgado Tercero de lo Civil de Loja, he podido comprobar que, existe una

elevada cantidad de juicios de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de

Domino, de bienes inmueble urbanos no urbanizados, que mucha gente

acude a este medio de acción para poder tener un título de dominio, el

que no se puede obtener mediante la compraventa porque el municipio no

autoriza para esta clase de bienes. Así mismo he podido comprobar que

también existen juicios detenidos, porque no se le ha dado el trámite

correspondiente, así como también por falta de algunas diligencias en el

periodo de prueba.

En el Juzgado Primero de lo Civil de Loja se investigó que en los

años 2007, 2008; y, 2009, hubieron los siguientes juicios.

Año 2007: 38 Juicios

Juicios de prescripción de bienes inmuebles urbanos: 22 juicios.

Juicios de prescripción de bienes inmuebles rurales: 16 juicios.

Juicios terminados: 28 juicios.

Juicios detenidos: 10 juicios.

Año 2008.- 48 juicios

Juicios de prescripción de bienes inmuebles urbanos: 31 juicios.

Juicios de prescripción de bienes inmuebles rurales: 17 juicios.

Juicios terminados: 36 juicios.

Juicios detenidos: 12 juicios.

AÑO 2009.- 54 juicios.

Juicios de prescripción de bienes inmuebles urbanos: 38 juicios.

Juicios de prescripción de bienes inmuebles rurales: 16 juicios.

Juicios terminados: 41 juicios.

Juicios detenidos: 13 juicios.

Comentario.- En los datos referenciales investigados en el Juzgado Primero de lo Civil de Loja, he podido comprobar que al igual que en los juzgados anteriormente mencionados, existe una gran demanda de juicios

de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Domino, de bienes inmueble urbanos no urbanizados, demostrando una vez más que mucha gente acude a este acción para poder obtener la titularidad del mismo.

Se debe mencionar que los presentes datos referenciales, pude comprobar que no hubo la oposición del municipio, concediéndose así favorablemente a quienes plantearon la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio y se ha continuado con el trámite correspondiente. En la actualidad no se está concediendo la autorización por parte del municipio para proceder a inscribir la sentencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio ante el Registro de la Propiedad.

6. DISCUSIÓN

6.1 Análisis Crítico de la Problemática

Cada Gobierno Autónomo Descentralizado, cuenta con proyectos de urbanización, que los ciudadanos debemos cumplir; considero que es bueno porque estos proyectos aportan a la estructura y embellecimiento de cada ciudad; así mismo, creo que al igual que existen proyectos y disposiciones para ciertos inmuebles urbanos con obras de urbanización, es también conveniente la adopción de ciertas medidas y autorizaciones para aquellos inmuebles que no cuentan con las obras de urbanización. Es por ello que he creído conveniente presentar un proyecto de reforma al Código Orgánico de Organización Autonomía y Descentralización que beneficien a compradores y vendedores, incluyendo un Artículo que permita "la autorización para la transferencia de dominio en bienes inmuebles urbanos sin obras de urbanización, siempre que cuenten con un proyecto de urbanización aprobado por el Municipio" o a su vez incluyendo que "se autoriza la transferencia de dominio en bienes inmuebles si obras de urbanización, siempre que no se construyan sin tener un proyecto debidamente aprobado por el municipio o haciendo constar que el Municipio no se responsabiliza ante algún inmueble que resulte afectado".

Este problema, ha resultado muy importan, porque he podido comprobar gracias a las investigaciones realizadas que día a día crece la necesidad de vender y adquirir está clase de inmuebles, y así como también porque esta realidad social la vivimos en los actuales momentos.

La Constitución de la República del Ecuador en su Art. 66 numeral 26, habla sobre le derechos de propiedad y textualmente manifiesta "El derecho de propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas", nuestra Constitución al mencionar este artículo, se puede evidenciar que le da la facultad a los Gobiernos Autónomos Descentralizados a crear proyectos que vayan encaminados al beneficio de cada ciudad, en cambio también es cierto que la Constitución en el Art.- 321 al mencionar que "El estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta y deberá cumplir su función social y ambiental", garantiza el derecho a la propiedad, constituyéndose así un derecho y una garantía que debemos hacer respetar buscando mejores propuestas que beneficien a todos los grupos sociales.

Con todo esto concluyo que para evitar la mucha demanda en juicios de prescripción de esta clase de bienes, como la mala tramitación de

documentos privados; y para que se garantice el derecho tanto de vendedores como compradores de tener un título traslaticio de dominio, debe reformarse el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y así acabar con esta problemática de la realidad social.

6.2 Verificación de Objetivos

El objetivo general planteado al inicio de la presente investigación jurídica fue:

 Indagar los factores causal-explicativo que permite el uso de la acción civil de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, como artificio legal para realizar la transferencia de bienes inmuebles ubicados en el perímetro urbano sin obras de infraestructura y buscar las soluciones.

El mismo que lo cumplí al momento de aplicar las encuestas, específicamente en la pregunta número DOS. Así mismo para cumplir el objetivo general planteado, hemos podido alcanzarlos gracias al marco conceptual, doctrinario y jurídico donde analizo todo lo referente a la a la compraventa, transferencia de dominio, y primordialmente el debido proceso sobre la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, así mismo sobre la transferencia de dominio en otros países, en nuestra

Constitución y demás leyes que hablan acerca de la Prescripción como modo de adquirir el dominio

Los objetivos específicos planteados al inicio de la presente investigación jurídica fueron:

 Investigar las causas que prohíben la transferencia de dominio de bienes inmuebles en zonas no urbanizadas y la situación jurídica de los propietarios, en la ciudad de Loja.

Este objetivo lo cumplí a través de las encuestas realizadas a estudiantes y profesionales del Derecho, como en la pregunta 2 la cual nos dice, ¿Cuáles considera Usted, que son las causas por las que se prohíbe la transferencia de dominio de bienes inmuebles dentro del perímetro urbano sin obras de infraestructura?. En la que los encuestados me supieron manifestar que dentro de las casusas se encuentran la falta de servicios básicos, falta obras de infraestructura, entre otras, las mismas que las he analizado en la respectiva investigación de campo.

 Realizar un estudio de casos sobre transferencia de dominio de bienes inmuebles en zonas no urbanizadas, mediante la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio. Este objetivo lo pude cumplir con el Estudio de Casos realizado, el mismo que se puede comprobar gracias a los tres Juicios de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio presentados en el intems 5.3, así como también a la revisión de los distintos juicios referente a la cantidad de juicios que existen durante los años 2007, 2008 y 2009, que hice en distintos Juzgados de lo Civil de Loja, en la que se pudo constatar que existe una serie de demandas de Juicios de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio de bienes inmuebles urbanos ubicados en zonas no urbanizadas

 Investigar la transferencia de bienes inmuebles ubicados en la zona urbana, en la legislación comparada.

Este objetivo igualmente se cumple exitosamente, ya que hice un Estudio Comparativo el mismo que consta en el ítems 3.2.6 del Marco Jurídico en el cual se investigó sobre la transferencia de dominio en distintas normativas jurídicas de países como Perú y Argentina.

4. Plantear un proyecto de reforma a la Ley de Régimen Municipal para regular la forma de transferir los bienes en zonas declaradas urbanas sin obras de urbanización.

Por último este objetivo también fue comprobado positivamente y luego de haber hecho un estudio minuciosos, y con la ayuda de las encuestas planteadas pude realizar mi proyecto de reforma al Código Orgánico de organización Territorial Autonomía y Descentralización, regulando de la mejor manera la forma de transferir los bienes.

6.3 Contrastación de Hipótesis y Subhipótesis

En mi proyecto para la realización de mi tesis propuse la siguiente hipótesis y subhipótesis:

Hipótesis General

 La Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, esta siendo utilizada como artificio legal para burlar la prohibición de traspaso de dominio que regula la Ley Orgánica de Régimen Municipal, de los bienes inmuebles.

Esta hipótesis la verifique a través de encuestas, con la pregunta 3, que se refiere a que si que a través de la acción de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, se procede a burlar la prohibición de la transferencia de bienes inmuebles urbanos no urbanizados; con lo cual pude establecer que la mayoría de los encuestados concordaron que

la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, si burla la prohibición de traspaso de dominio que hace el Municipio, ya que gente utiliza este medio para transferir los bienes que no cuentan con la autorización para la trasferencia de dominio que se necesita y que el Municipio prohíbe para los bienes inmuebles urbanos no urbanizados

Subhipótesis.

1. El ejercicio de la acción ordinaria para la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio decretada por los jueces civiles, ha crecido en los últimos tiempos para bienes inmuebles dentro del límite urbano sin obras de infraestructura, creando problemas entre el administrador y administrado.

Esta subhipótesis pude comprobarla gracias al estudio de casos realizado en la que consta el análisis a los tres juicios presentados y en el que se pudo constatar que existen sentencias emitidas por los Jueces de los Civil en las que se las acepta a las demandas de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, así mismo en la investigación que realicé en los Juzgados de lo Civil de Loja sobre la cantidad de juicios que han sido materia de procesos judiciales en los años 2007, 2008, y, 2009 en la que se pudo constatar la existencia de una serie de procesos de prescripción extraordinaria Adquisitiva de

Dominio en bienes inmuebles urbanos no urbanizados, demostrando mi hipótesis satisfactoriamente, comprobando una vez más la necesidad de regular la transferencia de dominio en bienes inmuebles urbanos sin obras de urbanización.

 En los procesos de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio de bienes inmuebles no urbanizados; el Municipio no se opone y permite la venta de bienes inmuebles de este tipo.

Así mismo en la encuesta realizada específicamente en la pregunta 6, he podido comprobar los motivos por el cual el Municipio no se opone ante la acción de prescripción, ya que han manifestado que es porque no existe normativa legal que abalice tal oposición; así miso consideran que el municipio no se opone porque el Código Civil regula a esta acción y permite que pueda ser titular de un bien por medio de la prescripción; y también por falta de interés de las autoridades. Se debe aclara que actualmente el municipio está negando los permiso de traspaso de dominio en inmuebles urbanos no urbanizados, creciendo de esta manera la necesidad de regular en forma urgente la transferencia de dominio en bienes inmuebles urbanos sin obras de urbanización ya que así se garantizaría tanto al administrador como administrado tener un documento que garantice su titularidad.

6.4 Fundamentación Jurídica para la Reforma Legal.

La propiedad en cualquiera de sus formas constituye un derecho que el Estado reconoce y garantiza para la organización de su economía, mientras cumpla su función social, los cuales se evidenciaban en el Art. 66 numeral 26, el cual manifiesta que "El derecho de propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas" 66.

Reviste mucho interés el precepto de la Constitución, en cuanto fundamenta las diversas acciones del Estado para defender el derecho de propiedad.

La defensa jurídica de la propiedad se realiza a través de varias acciones, que corresponde también a las diversas funciones del Estado. El legislador tiene que respetar la norma de la Ley Suprema y no puede aprobar leyes que desconozcan este derecho o prive de él injustamente a sus titulares.

 $^{^{66}}$ CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR, Asamblea Nacional, Quito-Ecuador, 2010, pág. 26

El nuevo Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en su capítulo II es clara al manifestar, sobre los inmuebles no autorizados por el municipio.

Las atribuciones y deberes de la Asamblea Nacional, específicamente en el Art. 120 numeral 6 de la Constitución de la República del Ecuador: Expedir, codificar, reformar y derogar las leyes e interpretarlas con carácter generalmente obligatorio, el análisis conceptual, doctrinario y legal de esta problemática social, complementando con la opinión crítica de abogados en libre ejercicio y jueces de la función judicial, convalidan el propósito de este proyecto de tesis y fundamentan jurídicamente la propuesta legal de reforma al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, relacionado con la regularización del traspaso de dominio en bienes inmuebles ubicados dentro del perímetro urbano sin obras de urbanización.

7. SÍNTESIS.

7.1 Conclusiones.

Después de realizar un estudio crítico-doctrinario, de haber realizados la investigación de campo pertinente, he llegado a las siguientes conclusiones:

Primera.- EL marco conceptual estudiado en la presente investigación, me ha servido para comprender mucho más la problemática planteada y sus consecuencias.

Segunda.- El marco jurídico estudiado, constituye parte importante en la presente investigación, ya que pude analizar las diversas normas jurídicas que me han servido para comprobar mis objetivos planteados y alcanzar satisfactoriamente mi proyecto de reforma al COOTAD.

Tercera.- De la investigación de campo realizada se demuestra la importancia del estudio de la presente investigación, así como también la necesidad de plantear una propuesta jurídica de reforma al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Cuarta.- El Estado Ecuatoriano reconoce a través de la Constitución de la República del Ecuador, el derecho a la propiedad en todas sus formas, establecido en el Art.66 numeral 26.

Quinta.- Los Gobiernos Autónomos Descentralizados, cuentan con planes de desarrollo urbano que benefician solo a ciertos sectores, vulnerando el derecho de muchas ciudadanas y ciudadanos.

Sexta.-. Existe muchos juicios de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de bienes inmuebles urbanos sin obras de urbanización en los Juzgados Civiles de la ciudad de Loja, logrando en la mayoría de las veces obtener su título de dominio por esta vía.

Séptima.- Al no autorizar la transferencia de dominio a los inmuebles urbanos sin obras de urbanización, mucha gente opta por adquirirlos mediante la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, para obtener un título que les garantice ser titular del mismo.

Octava.- Que el Municipio no autoriza la transferencia de dominio en bienes inmuebles sin obras de urbanización porque estos bienes no cuentan con los servicios básicos necesarios, pero que es necesario regularla siempre y cuando el municipio se cuente con planos debidamente aprobados o a su vez con un proyecto de urbanización.

7.2 Recomendaciones.

Después de analizar lo investigado para mi tema de investigación, me permito platear las siguientes recomendaciones:

Primera.- Que se incorpore en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, una reforma en la que se autorice la transferencia de bienes inmuebles urbanos sin obras de urbanización, sin que el municipio asuma ninguna responsabilidad ante algún inmueble que resulte afectado.

Segunda.- Que los Gobiernos Autónomos Descentralizados, crean ordenanzas referente a la transferencia de dominio en bienes inmuebles sin obras de urbanización, para así poder evitar la mala utilización de juicios de prescripción.

Tercera.-. La administración municipal, como política de su gobierno, considere la necesidad de urbanizar las lotizaciones que no cuenten con obras de infraestructura.

Cuarta.-. Que los dueños de predios urbanos sin obras de urbanización, presenten sus respectivos planes y proyectos de urbanización a las

distintas municipalidades con el objeto que sean analizados y aprueben su transferencia.

Quinta.- Que compradores y vendedores previo a la adquisición o venta de un bien inmueble urbano sin obras de urbanización, pidan asesoramiento a un profesional del derecho y de esta manera tengan conocimiento las causas y consecuencias que puedan suscitarse.

Sexta.- Que la Universidad Nacional de Loja, como Institución de educación superior y de derecho público, difunda el proyecto de reforma, a través de mesas redondas, foros, radio universitaria, con el fin de analizar la importancia de esta problemática y buscar mejores soluciones.

Séptima.-. Que la Asamblea Nacional, acoja mi proyecto de reforma al Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

7.3 Proyecto de Reforma Legal

Propuesta Jurídica

ASAMBLEA NACIONAL

CONSIDERANDO

Que es deber primordial del Estado Ecuatoriano, proteger los derechos que le asisten a todas las personas sin distinción de raza, economía, o situación social, con el fin de dar estabilidad a toda la población ecuatoriana.

Que el Artículo 66 numeral 26, de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce el derecho a la propiedad en todas sus formas.

Que el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, cuenta con un ordenamiento territorial, que regula el fraccionamiento y estructura del suelo.

Que es necesaria y urgente la creación de un artículo en el que se autorice la transferencia de dominio en bienes inmuebles urbanos sin obras de urbanización, para poder garantizar tanto a dueños y

compradores de estas tierras de contar un título de dominio que les abalice ser titulares de dicho inmueble.

En ejercicio de las atribuciones que confiere el Art. 120 numeral 6 de la Constitución de la República del Ecuador, se expide lo siguiente:

Ley Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización:

Artículo 1. A continuación del Art. 478, agréguese un Artículo que diga: "Las transferencias de dominio en bienes inmuebles sin obras de urbanización, serán autorizadas a las urbanizaciones que cuenten con planos de subdivisión o a su vez proyectos debidamente aprobados por los Gobiernos Autónomos Descentralizados; para lo cual los Gobiernos Autónomos Descentralizados, crearan las respectivas ordenanza que garanticen su autorización; y en las que se hará constar que los municipios no asumirán ninguna responsabilidad ante algún inmueble que resulte afectado".

Disposición final.- La presente reforma al Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, entrará en vigencia, a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y suscrito en la Sede de la Asamblea Nacional, ubicada en el Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, a los veinte días del mes de abril de dos mil once.

PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA

NACIONAL

SECRETARIO DE LA ASAMBLEA
NACIONAL

9. Bibliografía.

- BORRERO ESPINOSA Camilo Dr., PRÁCTICA NOTARIAL, Tomo II,
 Imprenta EMAR, Loja-Ecuador, año 2002.
- 2. CABANELLAS Guillermo, DICCIONARIO DE DERECHO USUAL, Editorial Heliasta S.R.L., Buenos Aires, Argentina, año1974.
- CÓDIGO CIVIL ECUATORIANO, Corporación de Estudios y Publicaciones. Quito-Ecuador, año 2008.
- 4. CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN, Corporación de Estudios y Publicaciones. Quito-Ecuador, año 2010.
- 5. CÓDIGO MUNICIPAL DE URBANISMO, CONSTRUCCIÓN Y ORNATO, I. Municipio de Loja, Loja-Ecuador, año 2005.
- 6. CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR, Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito-Ecuador, año 2010.

- 7- DICCIONARIO DE CIENCIAS JURÍDICAS, POLÍTICAS Y SOCIAL, actualizado septiembre 2007, Manuel Ossorio, Heliasta, Quito, Ecuador.
- 8. LARREA HOLGUIN Juan Dr., MANUAL ELEMENTAL DE DERECHO CIVIL DEL ECUADOR, Corporación de Estudios y publicaciones, Tomo I, Quito-Ecuador 2008.
- 9. LEY ORGÁNICA DE RÉGIMEN MUNICIPAL, EdiGAB, Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito, Ecuador, año de edición 2007.
- **10. PEÑAHERRERA Víctor Manuel**, LA POSESIÓN, Megaleyes, Quito-Ecuador, año 2005.
- 10. RIVAS CADENA Leonardo, DERECHO CIVIL, Casa de la Cultura Ecuatoriana, Tomo II, Quito-Ecuador, año 1974.

11.- www.google.com

12.- **www.sedo.com**, "trasferencia de dominio en la legislación comparada", 12 de mayo del 2010.





UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA

AREA JURIDICA, SOCIAL Y ADMINISTRATIVA CARRERA DE DERECHO

TEMA:

REGULAR LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO EN BIENES INMUEBLES UBICADOS DENTRO DEL PERÍMETRO URBANO SIN OBRAS DE URBANIZACIÓN

"DÉCIMO SEXTO PROGRAMA MODULAR DE ASESORÍA PARA LA GRADUACIÓN EN JURISPRUDENCIA, EN LOJA"

Postulante:

YHULIA ROSIBEL DIAZ TANDAZO

Anexo 1. Proyecto de Investigación.

1. TITULO:

REGULAR LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO EN BIENES INMUEBLES UBICADOS DENTRO DEL PERÍMETRO URBANO SIN OBRAS DE URBANIZACIÓN.

2. PROBLEMÁTICA.-

La compraventa de bienes inmuebles es un contrato en que una de las partes, se obliga a dar una cosa, y la otra a pagar en dinero. Para que surta todos sus efectos es necesario a más de las exigencias del Código Civil, cumplir con un requisito indispensable de obtener la autorización de traspaso de dominio, que la confiere el llustre Municipio, para los bienes ubicados en la zona urbanas, pero ahí hay bienes que no cuentan con las obras de urbanización constituyendo un problema la transferencia de dominio que la niega el municipio. Por lo que es preciso regular la forma de transferir los bienes en zonas declaradas urbanas que no cuenten con infraestructura.

En la actualidad mucho dueños de predios urbanos sin obras de urbanización, han procedido a la venta de estos bienes, sin la autorización respectiva, utilizando medios de legación, como; contratos privados de venta, promesa de venta, para que un futuro ellos puedan adueñarse mediante la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, lo que la Ley no permite constituyendo un problema, puesto que se está vulnerando los intereses y derechos del comprador porque no cuenta con un título traslaticio de dominio saneado, contenida en la escritura pública que abalice ser dueño de tal predio.

La normatividad Jurídica referente a la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, es un artificio legal para obtener la trasferencia de dominio en bienes inmuebles sin obras de urbanización sin la autorización por parte del municipio, porque permite la venta de predios urbanos sin obra pública necesaria que posibilite su comercialización, por lo que se requiere establecer normas que no perjudiquen a las partes ni al Municipio.

3. JUSTIFICACIÓN:

Justificación Académica.-

La investigación Jurídica de la problemática se inscribe, académicamente dentro del Área del Derecho Civil, principalmente en el Derecho Público, por tanto se justifica académicamente en cuanto cumple las exigencia del Reglamento de Régimen Académico de la Universidad Nacional de Loja, que regula la pertinencia del estudio investigativo con aspectos inherentes a las materia del Derecho positivo, para optar por el grado de Licenciado y Abogado en Jurisprudencia.

Justificación Socio-Jurídica.-

De otra parte, en lo sociológico, se propone regular la forma de transferir los bienes en zonas declaradas urbanas que no cuenten con infraestructura, ya que muchos dueños de precios urbanos al no contar con la autorización respectiva, han procedido a la venta de estos bienes utilizando medios como contratos privados de venta, para que en un futuro puedan adquirirlo mediante la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Domino.

Se deduce por lo tanto que la problemática tiene importancia y trascendencia social y jurídica para ser investigada, en procura de medios alternativos de carácter jurídico-civil y especial, que prevenga y controlo en sus manifestaciones.

Con la aplicación de métodos, procedimientos y técnicas será factible realizar la investigación socio-jurídica de la problemática propuesta, en tanto existen las fuentes de investigación bibliográfica, documental y de campo que aporten a su análisis y discusión; pues, se cuenta con el apoyo logístico necesario y con la orientación metodológica indispensable para su estudio causal explicativo sobre la transferencia de dominio que prohíbe la Ley de Régimen Municipal para los bienes inmuebles urbanos que se encuentran en zonas no urbanizadas.

4.- OBJETIVOS.

4.1 General.

Indagar los factores causal-explicativo que permite el uso de la acción civil de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, como artificio legal para realizar la transferencia de bienes inmuebles ubicados en el perímetro urbano sin obras de infraestructura y buscar las soluciones.

4.2 Específicos.

4.2.1 Investigar las causas que prohíben la transferencia de dominio de bienes inmuebles en zonas no urbanizadas y la situación jurídica de los propietarios, en la ciudad de Loja.

- 4.2.2 Realizar un estudio de casos sobre transferencia de dominio de bienes inmuebles en zonas no urbanizadas, mediante la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio.
- 4.2.3 Investigar la transferencia de bienes inmuebles ubicados en la zona urbana, en la legislación comparada.
- **4.2.4** Plantear un proyecto de reforma a la Ley de Régimen Municipal para regular la forma de transferir los bienes en zonas declaradas urbanas sin obras de urbanización.

5. HIPÓTESIS.

5.1. Hipótesis General.

La Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, esta siendo utilizada como artificio legal para burlar la prohibición de traspaso de dominio que regula la Ley Orgánica de Régimen Municipal, de los bienes inmuebles.

5.2 Subhipótesis.

El ejercicio de la acción ordinaria para la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio decretada por los jueces civiles, ha crecido en los últimos tiempos para bienes inmuebles dentro del límite urbano sin obras de infraestructura, creando problemas entre el administrador y administrado.

En los procesos de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio de bienes inmuebles no urbanizados; el Municipio no se opone y permite la venta de bienes inmuebles de este tipo.

6. MARCO TEÓRICO.

El Código Civil Ecuatoriano, en su Art. 1732, define a la compraventa como "Un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa, y la otra a pagarle en dinero. El que contrae la obligación de dar la cosa se llama vendedor y el que contrae el de pagar dinero, comprador. El dinero en que el comprador se obliga a dar por la cosa vendida se llama precio"⁶⁷.

"Son elementos esenciales del contrato de compraventa: a).- Comprador; b).- Vendedor; c).- Precio; y, d) La cosa Vendida. Así mismo tiene que tener elementos constitutivos para la validez del contrato como: a).- Capacidad; b).- Consentimiento; d).- objeto lítico; y, d).- causa lícita.

_

⁶⁷ CÓDIGO CIVIL, Corporación de Estudios y Publicaciones, Ecuador, Febrero 2009, pág. 496.

La compraventa tiene sus características generales que son:

- a. <u>Es bilateral</u>.- Porque el vendedor y el comprador se obligan recíprocamente.
- b. <u>Oneroso</u>.- Porque ambos tiene utilidad y se gravan cada uno a beneficio del otro.
- Real.- Porque hay entrega de cosa; intención de transferir el dominio y la capacidad de adquirirlo; y,
- d. <u>Solemne</u>.- Porque para su perfección está sujeto a ciertas formalidades especiales, como la protocolización e Inscripción."⁶⁸

La Legislación ecuatoriana ha clasificado a los bienes inmuebles en dos clases como son urbanos y rústicos y cada uno de ellos cuenta con normas sustantivas y el procedimiento para su venta o comercialización.

La Ley Orgánica de Régimen Municipal, regula sobre bienes inmuebles urbanos urbanizados y su procedimiento; para que surta efecto la compraventa de bienes inmuebles urbanos, deben cumplir con requisitos indispensables, entre uno de ellos tenemos la transferencia de dominio que la confiere el Municipio.

_

⁶⁸ BERMEO Valdivieso Carlos, Dr. "Tratados de las Obligaciones y Contratos, Libro IV del Código Civil", Offset GRAFIMUNDO, Loja, Ecuador, pág. 126,127

"En el cantón Loja, para la celebración de una escritura pública de transferencia de dominio de un inmueble urbano se requiere previamente, de la autorización del I. Municipio. En dicho documento se consignan los datos que han de servir para la elaboración de la correspondiente escritura pública como: la descripción del terreno (linderos, dimensiones, superficie, ubicación, etc.), el código o clave catastral, la constancia del pago de todos los impuestos municipales que genere dicha transferencia, y el avalúo del inmueble; datos éstos que ha de constar exactamente en la respectiva minuta y escritura pública, la exigencia de dicha autorización está regulada en el Título IV, del Código municipal de Ingresos y Finanzas del Municipio de Loja". 69

Para obtener esta autorización es necesario presentar documentos, ante la Jefatura de Avalúos y Catastros como: a).- Certificados de no adeudar la Municipio tanto de compradores y vendedores; b).- Certificado de traspaso de dominio de tres dólares; c).- Copia de cédulas de ciudadanía de compradores y vendedores; d).- Dos copias de la escritura pública del inmueble materia de la compraventa, e).- Copia xérox de la carta de impuesto predial; f).- En caso de tener agua un formulario para traspaso de medidor; y en caso de no tener, un certificado de no poseer agua,

-

⁶⁹ BORRERO. Espinosa Camilo, "Práctica Notarial", Imprenta emar, Loja, 2002, pág. 8.

luego de presentado estos documentos se debe esperar dos días para proceder al pago de alcabalas y de utilidad del bien; una vez realizado este trámite procede el Municipio, por intermedio del Departamento Jurídico a la entrega del documento donde abaliza que esta ya trasferido el bien al promitente comprador.

La Ley no menciona la forma de negociación sobre los bienes inmuebles urbanos no urbanizados, es ahí mi interés por investigar los pro y contra de esta medida ya que muchos compradores de estos bienes han optado por adquirirlos mediante la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, la misma que se ha convertido en una artificio legal para burlar la Ley Orgánica de Régimen Municipal, que prohíbe esta clase de negocios; ya que en su Art. 209 de esta Ley dice: "En las parcelaciones o lotizaciones no autorizadas por las municipalidades, no surtirán efecto alguno las ventas o promesas de venta realizadas por instrumento público o privado o en cualquier otra forma, y la municipalidad impondrá al vendedor o al promitente vendedor, una multa que podrá ser hasta cinco veces el valor del respectivo terreno, según avalúo hecho por la respectiva municipalidad". 70

⁷⁰ LEY ORGÁNICA DE RÉGIMEN MUNICIPAL, EdiGAB, Quito, Ecuador, año de edición 2008. Art. 209.

Así mismo es necesario hablar sobre la prescripción ya que es la que está siendo utilizada como medio para adquirir los bienes sin autorización municipal, por lo que nos referimos a dar un concepto según el Código Civil, en su Art. 2392, "Es un modo de adquirir la cosa ajena o de extinguir las acciones y derechos ajenos, por haberse poseído las cosas o no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto tiempo y concurriendo los demás requisitos legales; una acción o derechos se dice que prescribe cuanto se extingue por la prescripción".⁷¹

El Art. 2410 del Código Civil, define a la Prescripción Extraordinaria como "El dominio de las cosa comerciales que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria, puede hacerlo por la extraordinaria, bajo las reglas siguiente:

- 1.- Cabe la prescripción extraordinaria con título inscrito;
- 2.- Para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno, basta la posesión material, en lo términos del Art. 715 del Código Civil, que define a la posesión como "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.

⁷¹ CÓDIGO CIVIL, Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito, Ecuador, Febrero 2009, pág. 668, 673-674.

-

- 3.-Se presumen de ella de derecho la buena fe, sin embargo de la falta de un título de dominio.
- 4.- Pero la existencia de un título de mera tenencia hará presumir mala fe y no dará lugar a la prescripción, a menos de concurrir estas dos circunstancias.
- Que quién se pretenda dueño o pueda probar que en los últimos años quince años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por quien alega la prescripción; y,
- Que quién alega la prescripción pruebe haber poseído sin violencia,
 clandestinidad ni interrupción por el mismo espacio de tiempo.

El tiempo necesario para adquirir por la Prescripción Extraordinaria es de quince años, contra toda persona"⁷².

"El Código Civil Mexicano, se asimila mucho con la definición de compraventa, del Código Civil Ecuatoriano; según el tratadista Treviño, dice que "el objetivo que persigue este contrato, es el de trasmitir el dominio de la cosa o derecho, bien sea que dicha transmisión se opere por el mero contrato, si se trata de cosas ciertas y determinadas". ⁷³ A

⁷² HOLGUIN Larrea Juan, "Manual Elemental del Derecho Civil del Ecuador", Volumen 4, 2002, pág. 204.

⁷³ www.sedo.com. "traspaso de dominio en la Legislación Comparada", Chile, 2009, pág. 4,5.

diferencia de esta norma mexicana nuestro Código Civil, no menciona la transferencia de dominio y si no que se refiere a "dar una cosa" y este bien puede entenderse en propiedad o simple posesión. "El sistema francés supuso una larga y controvertida evolución. Pothier y el derecho antiguo se aferraba a que la compraventa no produce por si misma la transferencia de dominio, el Código Napoleón triunfo la tesis de la inmediata trasferencia como la de cualquier otro contrato necesita para su validez, la reunión de tres elementos constitutivos: el consentimiento, que debe emanar de una persona capaz, el objeto y la causa.

Perú.

El impuesto más vinculado a la adquisición de inmuebles es el Impuesto de Alcabala, regulado por la "Ley de Tributación Municipal. Este impuesto grava las transferencias de propiedad de inmuebles urbanos o rústicos que se realicen ya sea a título oneroso o gratuito, cualquiera que sea la forma o modalidad de la transferencia". Es decir, basta que haya una transferencia de propiedad, bajo cualquier modalidad no necesariamente una venta – para que la operación se encuentre gravada con el Impuesto de Alcabala. Este impuesto es de cargo del adquirente de la propiedad, lo que no se admite pacto en contrario. "El pago del impuesto debe realizarse hasta el último día hábil del mes calendario siguiente a la fecha de efectuada la transferencia. Sin embargo, en la práctica el pago se realiza antes, para que se pueda extender la escritura pública de compraventa y se inscriba la adquisición en los Registros Públicos, es necesario acreditar el pago del impuesto". Ahora, cuando la propiedad inmueble adquirida haya sido vendida por una empresa constructora y ésta sea la primera venta que se realiza respecto de dicho inmueble, la transferencia no está afecta al impuesto, salvo en la parte correspondiente al valor del terreno.⁷⁴

En Perú para poder demandar la Prescripción, es necesario tener la posesión durante cinco años cuando se trata de un bien rústico y de diez años si es inmueble urbano.

Argentina

Para comprar cualquier inmueble, se requiere que se estudien los títulos, se otorgue una escritura pública – o documento privado firmado ante notario si se trata de la primera transferencia de una vivienda social – y que dicho instrumento se inscriba en el Conservador de Bienes Raíces con jurisdicción en la comuna o comunidad en que está situado el inmueble. ⁷⁵.

⁷⁴ Ibidem, pág. 5,6.

_

⁷⁵ Ibídem, pág. 7,40.

México

En este país el trámite lo puede hacer el comprador por su cuenta o solicitar los servicios de un notario, el registro público de la propiedad es una institución que da publicidad a los actos que la ley exige, como lo es la inscripción de los gravámenes o cargas con la finalidad de otorgar la certeza y seguridad necesarias tanto a los titulares del inmueble como a terceros, en este caso el comprador. Se debe acudir con un notario público de la ciudad donde se localice el inmueble para que proceda a la realización de todos los tramites y prepare la escritura pública en la que constara la compra-venta, el se encargara de reunir todos los elementos necesarios para la celebración de dicha operación, es importante que exista un avaluó del inmueble, con este se determinará cuál es el precio real del inmueble que se pretende comprar así como la cantidad a pagar por concepto de impuestos, mismos que corresponden a un porcentaje del valor total del inmueble, una vez que se tramiten los requisitos, se elabore la escritura pública y se paguen los impuestos, el vendedor y el comprador firmaran de común acuerdo el documento y se habrá cedido la propiedad al comprador, posteriormente el notario enviara una copia del documento para que se inscriba en el registro público de la propiedad y se haga la anotación del cambio de propietario.

Así mismo tenemos la opinión de algunas otras legislaciones, donde se adopta la dualidad título-modo para la adquisición de derechos reales, por

el contrato de compraventa, el comprador no adquiere, siendo tan solo acreedor y su correlativo es el deber del vendedor mediante el modo de la tradición. En otros como el Código Francés, la transferencia de dominio es un efecto inmediato del contrato de venta, se transfiere directamente la propiedad al comprador, sin importar si el vendedor ha entregado la tenencia real y efectiva del bien.

En el Derecho Romano, la venta era uno de los contratos consensuales, formado por el solo acuerdo de las partes. La trasferencia de la propiedad se efectuaba con la concreción del modo en actos materiales, que eran la *mancipatio*, la *in juri cessio* y la *traditio;* la compraventa en consecuencia no constituía un *modus adquirendi*, sino un *titulus ad adquirendum*.

El derecho visigodo, se obliga al vendedor a transferir la propiedad; en relación con el derecho germano, se indica que el vendedor no liberaba de sus obligaciones haciendo una simple entrega, sino que debía transmitir efectivamente la propiedad"⁷⁶.

Esta problemática necesita abordar en su parte pertinente las Instituciones reguladas en el Código Civil, sobre la prescripción extraordinaria; así mismo hay que recurrir a otras normas básicas del Derecho Público como la Ley Orgánica de Régimen Municipal, ya que

٠

⁷⁶ Ibidem, 74.

ésta establece sobre el traspaso de dominio y sus consecuencias al no contar con la autorización respectiva.

Al momento tenemos conocimientos generales sobre los bienes inmuebles urbanos que no cuentan con una urbanización y autorización por el Municipio.

7. METODOLOGÍA.

7.1 Métodos.

En el proceso de investigación socio jurídico se aplicará el método científico, entendiendo como camino a seguir para encontrar la verdad acerca de la problemática seleccionada. Es válida la concreción del método científico hipotético-deductivo para señalar el camino a seguir en la investigación socio-jurídica propuesta; pues, partiendo de las hipótesis y con la ayuda de ciertas condiciones procedimentales, se procederá al análisis de las manifestaciones objetivas de la realidad de la problemática de la investigación, para luego verificar si se cumple conjeturas que subyacen en el contexto de la hipótesis, mediante argumentación, la reflexión y la demostración.

El método científico aplicado a las ciencias jurídicas implica que determinaremos el tipo de investigación jurídica que queremos realizar; en

el presente caso me propongo realizar una investigación, que se concreta en una investigación del derecho tanto en sus caracteres sociológicos como dentro del sistema jurídico, esto es, relativa al efecto social que cumple la norma, de modo concreto procuraré establecer el nexo entre

7.2 Procedimientos y Técnicas.

Serán los procedimientos de observación, análisis y síntesis, auxiliados de técnicas de acopio teórico como el fichaje bibliográfico o documental; y, de técnicas de acopio empírico, como encuesta y la entrevista. La investigación de campo se concretará a consultas de opinión a personas conocedoras de la problemática, previo muestreo poblacional de por lo menos treinta personas para las encuestas y diez personas para las entrevistas; en ambas técnicas se plantearán cuestionarios derivados de la hipótesis, cuya operativización partirá de la determinación de variables e indicadores.

Los resultados de la investigación empírica se presentarán en tablas, barras o centrogramas y en forma discursiva con deducciones derivadas del análisis de los criterios y datos concretos, que servirán para la verificación de objetivos e hipótesis y para arribar a conclusiones y recomendaciones.

7.3 Esquema Provisional del Informe

El informe final de la investigación socio-jurídica propuesta seguirá el esquema previsto en el Art. 151 del reglamento del Régimen Académico, que establece: Resumen en Castellano y Traducido en inglés; Introducción; Revisión de Literatura; Materiales y Métodos; Resultados; Discusión; Conclusiones; Recomendaciones; Bibliografía; y, Anexos.

Sin perjuicio del cumplimiento de dicho esquema, es necesario que en este acápite de metodología, se establezca un esquema provisional para el Informe Final de la investigación socio-jurídica propuesta, siguiendo la siguiente lógica:

En primer lugar se concrete el acopio teórico, comprendido: a) un marco teórico conceptual, de la compraventa, Prescripción y traspaso de dominio, de bienes inmuebles urbanos; b) un marco jurídico-civil, acerca de los bienes inmuebles urbanos, requisitos para la transferencia de dominio, dentro de las Normas Civil y Municipal comparada de Latinoamérica; y, c) criterios doctrinarios sobre la transferencia de domino que niega el municipio a los bienes inmuebles urbanos sin infraestructura. En segundo lugar se sistematizará la indagación de campo o de acopio empírico, siguiendo el siguiente orden: a) Presentación y análisis de los resultados de las encuestas; b) presentación y análisis de los resultados de las entrevistas.

En tercer orden vendrá la síntesis de la investigación jurídica, con la concreción de: a) indicadores de verificación de objetivos y contrastación de las hipótesis; b) la deducción de conclusiones; y, c) el planteamiento de recomendaciones o sugerencias, entre las que estará la propuesta de reforma legal en relación al problema materia de tesis.

8. Cronograma.

ACTIVIDADES	AÑO					
Tiempo	2009			2010		
	Octubre	Noviembre	Diciembre	Enero	Febrero	Marzo
Selección y definición del Problema objeto de estudio						
Elaboración del Proyecto de Investigación y aprobación						
Investigación bibliográfica						
Investigación de campo						
Confrontación de los resultados de la investigación con los Objetivos e Hipótesis					_	
Conclusiones, Recomendaciones y Propuesta jurídica.						
Redacción del informe final, revisión y corrección.						_
Presentación y Socialización y de los Informes Finales (tesis)						_

9.- PRESUPUESTO.

9.1 RECURSOS HUMANOS.

- Director de Tesis: Por designarse.
- Entrevistados: 10 profesionales conocedores de la materia.
- Encuestados: 30 personas seleccionadas por muestreo.
- Postulante: Yhulia Rosibel Díaz Tandazo.

9.2 RECURSOS MATERIALES Y COSTO.

MATERIALES	VALOR
Libros	120.00
Colegiatura	668.00
Hojas	30.00
Copias	60.00
Internet	80.00
Levantamiento de texto, impresión y encuadernación	400.00
Transporte	100.00
Imprevistos	200.00
Total	\$ 1,658.00

9.3 RECURSOS FINANCIEROS.

 Los costos de la investigación los financiaré con recursos propios.

10.-BIBLIOGRAFIA.

- BORRERO Espinosa Camilo, Dr., "Práctica Notarial", Imprenta emar, Loja, Ecuador, 2002.
- CÓDIGO CIVIL ECUATORIANO, Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito, Ecuador, actualizado a febrero del 2009.
- HOLGUIN Larrea Juan, "Manual Elemental del Derecho Civil del Ecuador", Volumen 4, 2002, pág. 204.
- LEY ORGÁNICA DE RÉGIMEN MUNICIPAL, EdiGAB, Quito, Ecuador, año de edición 2008.
- VALDIVIESO Bermeo Carlos, Dr. "Tratados de las Obligaciones y Contrato, Libro IV del Código Civil, offset GRAFIMUNDO, Loja, Ecuador, 2005.
- www.sedo.com, "trasferencia de dominio en la legislación comparada",
 12 de diciembre del 2009.

Anexo 2. Formato de Encuesta.

UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA ÁREA JURÍDICA SOCIAL Y ADMINISTRATIVA CARRERA DE DERECHO

Distinguido Abogado (a).

Me encuentro investigando sobre el tema de tesis denominado "Regular la transferencia de Dominio en bienes inmuebles ubicados dentro del perímetros urbano sin obras de urbanización"; y, requiero conocer de su criterio en torno a esta temática, su valioso aporte será fundamental en mi investigación.

1 Como realiza usted la transferencia de dominio en bienes inmuebles ubicados en el perímetro urbano que se encuentran sin obras de infraestructura o de urbanización?.
2 Cuáles considera Usted, que son las causas por las que se prohíbe la transferencia de dominio de bienes inmuebles dentro del perímetro urbano sin obras de infraestructura?.
3 Considera Ud, que a través de la acción de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, se procede a burlar la prohibición de la transferencia de bienes inmuebles urbanos no urbanizados?.
Si () No ()
Porque
4 Cree que es necesario, que se regule la transferencia de dominio de bienes inmuebles urbanos que no se encuentran urbanizados, porque?.

5 Qué alternativa o solución propondría Ud, para regular la autorización de bienes inmuebles urbanos no urbanizados?.
6 Cuales cree que son los motivos, por los que el Municipio no se opone a las acciones de Prescripción Adquisitiva de Dominio de bienes inmuebles ubicados en el perímetro urbanos, sin obras de urbanización?.

GRACIAS POR SU COLABORACIÓN

Anexo 3. Formato de Entrevista.

UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA ÁREA JURÍDICA SOCIAL Y ADMINISTRATIVA CARRERA DE DERECHO ENTREVISTAS

Distinguido Abogado (a).

Me encuentro investigando sobre el tema de tesis denominado "Regular la transferencia de Dominio en bienes inmuebles ubicados dentro del perímetros urbano sin obras de urbanización"; y, requiero conocer de su criterio en torno a este tema, su aporte será fundamental en mi investigación.

- 1.- Qué criterio tiene Ud., con respecto a la prohibición que hace el Municipio para la transferencia de dominio de bienes inmuebles que se encuentran dentro del perímetro urbano, sin obras de urbanización?.
- 2.- Considera conveniente que se debería regular la transferencia de bienes inmuebles urbanos no urbanizados. Por qué?.
- 3.- Cree Ud. que la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, está siendo mal utilizada como un medio para transferir y adquirir el dominio de los bienes inmuebles urbanos no urbanizados; y, obtener la titularidad de los mismos?
- 4.-Que alternativas de solución propone Ud. para permitir la trasferencia de dominio de bienes urbanos no urbanizados y evitar la mala utilización de la Prescripción Extraordinaria?

Anexo 4.- Delimitación Urbana de la ciudad de Loja

DELIMITACIÓN DISTRITAL.- La ciudad de Loja se ha dividido en tres distritos para efectos de facilitación en la Planificación y Administración Municipal. Eso nos permite descentralizar la Administración Municipal en concordancia con el plan de acción "Loja Siglo XXI".

DISTRITO UNO.- Linderado de la siguiente forma:

"NORTE: Siguiendo el Río Malacates desde la intersección de la calle José Félix de Valdivieso hacia el norte hasta la unión con el río Zamora, de este punto siguiendo el cauce del Río Zamora aguas arriba hasta interceptar con la calle Juan de Salinas, a partir de este punto y siguiendo la calle Daniel Álvarez Burneo hacia el oriente hasta la intersección con la avenida Santiago de Las Montañas hacia el Norte hasta interceptar con la calle Marcelino Champagnat y de ésta en sentido Norte hasta interceptar con la prolongación de la calle Huaquillas, de este punto en línea recta hasta interceptar con la vía oriental de paso y continuando en sentido oriental hasta la intersección con el actual límite urbano. SUR: Partiendo del mojón Nro. 34, que queda junto al BM # XXIV-L-577 del Instituto Geográfico Militar siguiendo aguas arriba de la quebrada Namanda a 200 metros de su cauce natural se encontrará el mojón Nro. 1. ESTE: Actual límite urbano hasta interceptar con la vía nueva a Zamora y su intersección con el límite norte.

OESTE: Partiendo de la Av. Universitaria y su intersección con la calle José Félix de Valdivieso tomamos el cauce del Río Malacates hacia el Sur hasta interceptar con la quebrada Namanda."77.

Este distrito está conformado por los siguientes barrios:

Capulí, Bernardo Valdivieso, Benjamín Carrión, Pucará, Zamora Huayco, San Sebastián, 24 de Mayo, Central, Orillas del Zamora y Simón Bolívar, (total 10 barrios).

DISTRITO 2.- Linderado en la siguiente forma:

"NORTE: Partiendo de la intersección de la Av. Iberoamérica y calle Manuel Monteros hacia el occidente hasta interceptar con la calle Carlos Román, de esta calle hacia el sur interceptamos con la Av. Adolfo Valarezo siguiendo hacia el occidente hasta la intersección con la prolongación de la calle Luis Crespo, de este punto a una distancia en línea recta en sentido occidental de 370 metros aproximadamente; en este punto y con un ángulo de inclinación de 7 grados hacia el norte en sentido de las manecillas del reloj prolongamos una distancia en línea recta de aproximadamente 1.300 metros lineales hasta interceptar con el nuevo límite urbano. SUR: Partiendo del mojón Nro.

Pág. 287-288.

⁷⁷ CÓDIGO Municipal de Urbanismo, Construcción y Ornato, I. Municipio de Loja, Loja-Ecuador, año 2002,

29 en línea recta y pasando por tras de loé barrios de Colinas Lojanas, Somec, por la parte superior de Chontacruz, Punzara Alto y dejando dentro la urbanización de profesores de la Universidad Nacional de Loja en la vía que empatará con la avenida de Los Paltas y en la confluencia de ésta con la encontramos el mojón Nro. 30, Continuando quebrada Punzara aproximadamente con rumbo Sur-Occidente hacia la parte de Punzara; hico y al occidente de la Escuela Raúl Ortega", ubicamos el mojón Nro. 31, continuando hacia adelante con rumbo suroriente avanza hasta el vértice de la carretera que conduce hacia los barrios La Palma, La Era y la carretera de entrada a la hacienda de la Sra. Rosa Tandazo Vda. de García, que se halla aproximadamente junto a la puerta de entrada a dicha hacienda y coincidiendo "con el BM-G.4 | del Instituto Geográfico Militar donde está el mojó Nro. 32. Partiendo del mojón Nro. 32 con rumbo f hacia el Oriente avanza hasta topar con aguas de la quebrada Punzara, la cual siguiendo aguas abajo, ha de llegar hasta la propiedad de los señores Raúl Sarmiento y Vinicio Castillo, donde ubicaremos el mojón Nro. 33. Desde este punto y con rumbo hacia el sur, seguiremos en línea recta hacia la con-• fluencia de la quebrada Namanda, aguas arriba hasta el puente sobre la misma quebrada en la carretera Loja-Malacatos, donde fijamos el mojó Nro. 34. **ESTE:** Partiendo de la intersección de la Av. Iberoamérica y calle Manuel Monteros siguiendo el cauce del río Malacates hacia el Sur hasta la intersección del límite urbano con la quebrada Namanda. OESTE:

Partiendo del mojón Nro. 29 y siguiendo el nuevo límite urbano occidental hasta interceptar con el límite norte del distrito."⁷⁸.

Este distrito está conformado por los siguientes barrios:

Argelia, San Isidro, Punzara, Daniel Álvarez, Isidro Ayora, Tebaida, San Pedro, Perpetuo Socorro, Miraflores, Pedestal, Ramón Pinto, Colinas Lojanas, Menfis, Chontacruz, Obrapia, Bolonia y La Alborada, (total 17 barrios).

DISTRITO 3.- Linderado de la siguiente forma:

NORTE: Lindero norte del actual límite urbano. Partiendo del mojón Nro. 22, donde termina el lindero oriental y con dirección occidental se toma la carretera que conduce a Shucos y descendiendo llega hasta el puente de madera por donde se cruza el rio Zamora que viene desde el Sur. De aquí tomando el curso mismo, aguas arriba hasta alcanzar la confluencia de la quebrada "Las Lágrimas", la misma que siguiendo su curso natural aguas arriba, más o menos de Oriente a Occidente hasta alcanzar el puente sobre la carretera que conduce a Salapa, donde localizamos el mojón Nro. 23. De aquí sigue en la misma forma la

⁷⁸ CÓDIGO Municipal de Urbanismo, Construcción y Ornato, I. Municipio de Loja, Loja-Ecuador, año 2002, Pág. 288.

vertiente sur en el mismo sentido, cuyo nombre ya no es quebrada "Las Lágrimas" sino quebrada "Cumbe" hasta el lindero noroccidental al de la propiedad del Sr. Luis Pullaguari Granda, donde ubicamos el mojón Nro. 24. **SUR:** Lindero norte de los distritos 1 y 2.

Distrito 1 lindero norte: Siguiendo el río Malacates desde la intersección de la calle José Félix de Valdivieso hacia el norte hasta la unión con el río Zamora, de este punto siguiendo el cauce del río Zamora aguas arriba hasta interceptar con la calle Juan de Salinas, a partir de este punto y siguiendo la calle Daniel Álvarez Burneo hacia el oriente hasta la intersección 'con la Av. Santiago de Las Montañas hacia el norte hasta interceptar con la calle Marcelino Champagnat y de esta en sentido Norte hasta interceptar con la prolongación de la calle Huaquillas, de este punto en línea recta hasta interceptar con la vía Oriental de paso y continuando en sentido oriental hasta la intersección con el actual límite urbano.

"Distrito 2 lindero norte: Partiendo de la intersección de la Av. Iberoamérica y calle Manuel Monteros hacia el Occidente hasta interceptar con la calle Carlos Román, de esta calle hacia el sur interceptamos con la Av. Adolfo Valarezo siguiendo hacia el occidente hasta la intersección con la prolongación de la calle Luis Crespo, de este punto a una distancia en línea recta en sentido occidental de 370 metros aproximadamente; en este punto y con un ángulo de inclinación de 7 grados hacia el norte en sentido de las

manecillas del reloj prolongamos una distancia en metros lineales hasta aceptar con el nuevo límite urbano.

ESTE: Actual límite urbano oriental hasta la intersección con la va nueva a Zamora e intersección corí el límite norte en el mojón veintidós. OESTE: Partiendo del mojón 24 y siguiendo con el nuevo límite urbano Occidental hasta la intersección con el límite Norte del distrito 2.

Este distrito está conformado por los siguientes barrios:

San Vicente, Manuel Carrión Pinzano, Maestro Lojano, El Valle, San Cayetano, Belén, Turunuma Nueva Granada, Jipiro, Las Pitas, La Paz, La Banda, Amable *María,* Motupe, Sauces Norte, Plateado, Carigán, Salapa y Clodoveo Jara-millo Alvarado, (total 19 barrios)."⁷⁹.

DELIMITACIÓN BARRIAL

Pág. 289.

"BARRIO 1.- Denominada LA ARGELIA: está delimitado de la siguiente manera: NORTE: Partiendo de la intersección de la calle Reinaldo Espinoza y cauce natural del río Malacates, siguiendo la calle Reinaldo Espinoza hacia el occidente hasta la intersección con la Av. de los Paltas y prolongación

196

hasta el límite urbano occidental. Partiendo del mojón # treinta y dos del nuevo limite urbano hasta su intersección con el mojón # treinta y cuatro. **ESTE:** Partiendo de la intersección de la calle Reinaldo Espinoza y el cauce natural del río Malacates hacia el Sur hasta la intersección con la quebrada Namanda. **OESTE:** Partiendo del mojón Nro. 30 del nuevo límite urbano hasta la Intersección con el mojón Nro. 32.

BARRIO 2.- Denominado SAN ISIDORO: está delimitado de la siguiente manera: NORTE: Tomando como intersección el cauce del río Malacates y la calle Neumane hacia el Occidente hasta la intersección con la avenida Pío Jaramillo y la prolongación de la calle Kepler hacia el occidente hasta interceptarse con la calle José Rizal. SUR: Partiendo de la intersección; del río Malacatos y la calle Reinaldo Espinoza hacia el occidente hasta la intersección con la calle Teodoro Wolf. ESTE: Límite comprendido entre la calle Reinaldo Espinoza y Neumane siguiendo el cauce natural del río Malacatos. OESTE: Limite comprendido por la calle Reinaldo Espinoza entre la intersección de la Teodoro Wolf y José Rizal.

BARRIO 3.- Denominado PUNZARA: está delimitado de la siguiente manera: NORTE: Tomando la intersección entre las calles Américo Vespucio y Volta hacia el occidente hasta empatar con el nuevo límite urbano. SUR: Siguiendo la calle Reinaldo Espinoza desde la intersección con la Teodoro Wolf hacia el occidente hasta empatar con el

nuevo límite urbano. **ESTE**: Con el límite occidental del barrio San Isidro hasta la calle Volta. **OESTE**: Con el nuevo límite urbano."80

"BARRIO 4.- Denominado PRADERA YAHUARCUNA: está delimitado de la siguiente manera: NORTE: Siguiendo la calle Pablo Neruda desde la intersección de la Av. de Los Conquistadores hacia el Oriente hasta el actual límite urbano Oriental. SUR: Pasando la urbanización El Rosal tomamos como límite el cauce natural de la quebrada hasta la intersección con la avenida de Los Conquistadores. ESTE: Comprendido entre la calle Pablo Neruda y la quebrada siguiendo el límite urbano Oriental. OESTE: Siguiendo la avenida de Los Conquistadores entre la Pablo Neruda y la quebrada.

BARRIO 5.- Denominado 18 DE NOVIEMBRE: está delimitado de la siguiente manera: NORTE: Siguiendo la calle Célica desde la Avenida de Los Conquistadores hasta la Avenida Universitaria. SUR: La prolongación de la calle Smith desde el río Malacates hasta la Avenida de Los Conquistadores. ESTE: Avenida de Los Conquistadores entre la Célica y la prolongación de la calle Smith. OESTE: Siguiendo el curso del río Malacates desde la Célica hasta la prolongación de la calle Smith.

_

⁸⁰ CÓDIGO Municipal de Urbanismo, Construcción y Ornato, I. Municipio de Loja, Loja-Ecuador, año 2002, Pág. 289.

BARRIO 6.- Denominado **TEBAIDA**: está delimitado de la siguiente manera: **NORTE**: Siguiendo la calle Brasil desde el río Malacates hacia el occidente hasta la intersección con la calle Argentina, continuando con la calle Argentina hasta la intersección con la Paraguay hacia el occidente hasta interceptarse con la calle Colombia. **SUR**: Con el límite norte del barrio San Isidro. **ESTE**: Con el cauce del río Malacatos desde la calle Célica hasta Neumane. **OESTE**: Siguiendo la calle Colombia desde la Paraguay hacia el sur hasta la intersección con la calle Portugal y la intersección con la calle José Cabrera para finalmente continuar con la calle José Rizal hasta su intersección con la calle Kepler.

BARRIO 7.- Denominado DANIEL ALVAREZ: está delimitado de la siguiente manera: NORTE: Partiendo desde la calle Colombia y siguiendo el cauce natural de la quebrada hacia el occidente hasta interceptar la Avenida de Los Paltas. SUR: Con límite Norte del barrio; Punzara. ESTE: Con límite occidente del barrio San Isidro y Tebaida comprendido entre la calle Volta y Colombia. OESTE: Con la Av. de Los Paltas desde la quebrada que pasa por la urbanización San Pedro de Bella-vista hasta la intersección con el límite norte del barrio Punzara"81.

-

⁸¹ CÓDIGO Municipal de Urbanismo, Construcción y Ornato, I. Municipio de Loja, Loja-Ecuador, año 2002, Pág. 290.

BARRIO 8.- Denominado ISIDRO AYORA: está delimitado de la siguiente manera: NORTE: Siguiendo la calle Paraguay desde la calle Colombia hacia el occidente hasta interceptar con el antiguo límite urbano. SUR: Con el límite Norte del barrio Daniel Álvarez. ESTE: Con el límite Occidente del barrio La Tebaida desde la calle Paraguay hasta la intersección con la quebrada. OESTE: Siguiendo la Avenida de los Paltas desde la intersección con la quebrada interceptando con la Estados Unidos hasta la Avenida de Los Paltas e interceptando con la calle Francia y su prolongación hasta interceptar con el antiguo límite urbano.

BARRIO 9.- Denominado PUCARA: está delimitado de la siguiente manera: NORTE: Siguiendo con la calle Catacocha desde su intersección en la calle Bolívar hacia el oriente hasta la calle Manuela Cañizares. SUR: Con límite Norte del barrio Bernardo Valdivieso. ESTE: Siguiendo la calle S. Carrión desde la calle Catacocha hacia el sur hasta interceptar con el límite urbano oriental. OESTE: Siguiendo la calle Bolívar y Av. de Los Conquistadores desde la calle Catacocha hasta la calle Amaluza.

BARRIO 10.- Denominado ZAMORA HUAYCO: está delimitado de la siguiente manera: NORTE: Desde la intersección entre la calle Leopoldo Palacios y Catacocha tomamos la calle Manuela Cañizares, Río Mataje hacia el oriente hasta la intersección con el actual límite urbano oriental. SUR: Con el actual límite urbano desde la calle S. Camón hacia el oriente. ESTE: Con el límite

urbano Oriental actual. Desde el río Zamora hasta la prolongación de la calle Río Mataje y su intersección con el actual límite urbano. **OESTE:** Con el límite oriental del barrio Pucará.

BARRIO 11.- "Denominado ORILLAS DEL ZAMORA: Delimitado de la siguiente manera: NORTE: Desde la intersección de la avenida Orillas del Zamora y siguiendo el límite norte del distrito 1 hacia el oriente hasta interceptar con el límite urbano oriental. SUR: Con el límite Norte del barrio Zamora Huayco. ESTE: Con el actual límite urbano Oriental. Desde el límite Norte del Distrito 1 hasta el límite Norte del barrio Zamora Huayco. OESTE: Siguiendo la avenida Orillas del Zamora desde la calle Juan de Salinas hasta la calle Manuela Cañizares.

BARRIO 12.- Denominado 24 DE MAYO: está delimitado de la siguiente manera: NORTE: Punta de lanza entre la intersección de la calle Juan José Peña y la avenida Emiliano Ortega. SUR: Con el límite Norte del barrio Pucará. ESTE: Siguiendo la avenida Emiliano Ortega desde la calle Manuela Cañizares hasta la calle Juan José Peña. OESTE: Siguiendo la calle Juan José Peña desde la calle Catacocha hasta la intersección con la avenida Emiliano Ortega.

BARRIO 13.- Denominado SAN SEBASTIAN: está delimitado de la siguiente manera: NORTE: Siguiendo la calle Azuay desde la calle Juan

José Peña hasta la Avenida Universitaria. **SUR:** Siguiendo la calle Catacocha desde la calle Juan José Peña hasta la calle Bolívar y desde ésta hacia el sur hasta la intersección con la calle Célica, siguiendo la calle Célica hasta la intersección con la Avenida Universitaria. **ESTE:** Siguiendo la calle Juan José Peña desde la calle Catacocha hasta la Azuay. **OESTE:** Siguiendo la Avenida Universitaria desde la calle Célica hasta la Azuay.

BARRIO 14.- Denominado CENTRAL: está delimitado de siguiente manera: NORTE: Siguiendo la calle Colón, desde la calle Juan José Peña hasta la Avenida Universitaria. SUR: Con el límite Norte del barrio San Sebastián. ESTE: Siguiendo la calle Juan José Peña desde la calle Azuay hasta la Colón. OESTE: Siguiendo la Avenida Universitaria desde la calle Azuay hasta la calle Colón"⁸².

BARRIO 15.- "Denominado JUAN DE SALINAS: está delimitado de la siguiente manera: NORTE: Con punta de lanza en la intersección de los ríos Malacatos; y Zamora. SUR: Con límite Norte del barrio Central. ESTE: Siguiendo la avenida Emiliano Ortega desde la calle Juan José Peña hasta la intersección con la avenida Nueva Loja. OESTE: Siguiendo la Avenida Universitaria desde la calle Colón hasta la intersección con la avenida Nueva Loja.

-

⁸² CÓDIGO Municipal de Urbanismo, Construcción y Ornato, I. Municipio de Loja, Loja-Ecuador, año 2002, Pág. 291.

BARRIO 16.- Denominado SAN CAYETANO está delimitado de la Siguiente manera: NORTE: Siguiendo la calle Génova desde la vía oriental de paso lacia el oriente su prolongación ¡hasta interceptar el límite urbano ¡oriental. SUR: Con el límite Norte del barrio Orillas del Zamora desde la avenida Zoilo Rodríguez hacia el oriente. ESTE: Con el límite urbano Oriental. OESTE: Siguiendo la avenida Orillas del Zamora desde la intersección de la avenida Marcelino Champagnat hasta la calle Juan de Velasco y siguiendo con la Portoviejo hasta la Guayaquil y desde ésta hasta empatar con la vía oriental de Paso, continuando hacia el norte hasta interceptar con la calle Génova.

BARRIO 17.- Denominado EL VALLE: está delimitado de la siguiente manera: NORTE: Siguiendo la avenida Isidro Ayora desde la avenida Orillas del Zamora hasta la intersección con la vía oriental de paso. SUR: Límite Norte del distrito 1 desde la avenida Zoilo Rodríguez hasta la intersección de los ríos Zamora y Malacatos. ESTE: Con límite Oeste del barrio San Cayetano. OESTE: Siguiendo la avenida Orillas del Zamora desde la calle Juan de Salinas hasta la avenida Isidro Ayora⁹⁸³.

BARRIO 18.- "Denominado **PERPETUO SOCORRO**: está delimitado de la siguiente manera: **NORTE:** Siguiendo la calle Alonso de Mercadillo desde

⁸³ CÓDIGO Municipal de Urbanismo, Construcción y Ornato, I. Municipio de Loja, Loja-Ecuador, año 2002, Pág. 291.

la avenida Iberoamérica hasta la Avenida Pío Jaramillo Alvarado. **SUR:**Siguiendo la calle Brasil desde la Avenida Iberoamérica hasta la avenida
Pío Jaramillo Alvarado. **ESTE:** Siguiendo la avenida Iberoamérica desde
la calle Brasil hasta la Mercadillo. **OESTE:** Siguiendo la Avenida Pío
Jaramillo Alvarado desde la calle Brasil hasta la calle Mercadillo.

BARRIO 19.- Denominado MIRAFLORES: está delimitado de la siguiente manera: NORTE: Siguiendo la calle Quinara desde la Avenida Manuel Carrión Pinzano hasta la intersección con la avenida Eugenio Espejo, a partir de ésta hacia el norte interceptamos la calle Epiclachima y de esta vía a Obrapía hasta interceptar con el antiguo límite urbano Occidental. SUR: Siguiendo la calle Maximiliano Rodríguez desde la avenida Pío Jaramillo Alvarado hasta interceptar con la calle Cañaris y Carán Shyri, a partir de ésta en línea recta hasta interceptar con el antiguo límite urbano. ESTE: Siguiendo la Av. Pió Jaramillo Alvarado desde la calle Maximiliano Rodríguez hasta la calle Mercadillo y de ésta siguiendo la Av. Manuel Carrión Pinzano hasta su intersección con la calle Quinara. OESTE: Siguiendo el antiguo límite urbano occidental desde la prolongación de la calle Carán Shyri hasta la vía a Obrapía.

BARRIO 20.- Denominado SAN PEDRO: está delimitado de la siguiente manera: NORTE: Con el límite Sur del barrio Miraflores. SUR: Con el límite Norte del barrio La Tebaida e Isidro Ayora, desde la Av. Pío Jaramillo Alvarado

hasta la intersección con el límite antiguo occidental. **ESTE**: Siguiendo la Avenida Pío Jaramillo Alvarado desde la calle Brasil; hasta la calle Maximiliano Rodríguez. **OESTE**: Con el límite antiguo urbano occidental desde la prolongación de la calle Carán Shyri hasta la prolongación de la calle Paraguay^{,84}.

BARRIO 21.- "Denominado RAMON PINTO: está delimitado de 1-siguiente manera: NORTE: Siguiendo la calle Juan José Samaniego desde la Av. Iberoamérica hasta la intersección con la calle Maya. SUR: Con el límite Norte del barrio Perpetuo Socorro. ESTE: Siguiendo la Avenida Iberoamérica desde la calle Mercadillo hasta la calle Juan José Samaniego. OESTE: Siguiendo la Avenida Manuel Carrión Pinzano desde la calle Mercadillo hasta la prolongación de la calle Rocafuerte, a partir de ésta hacia el oriente interceptamos coala calle José María Peña, siguiendo ésta hacia el norte hasta la intersección con la calle Epiclachima y Mayas.

BARRIO 22.- Denominado PEDESTAL: está delimitado de la siguiente manera: NORTE: Siguiendo el límite Norte del Distrito 2 desde la avenida Iberoamérica hacia el occidente hasta interceptar con la quebrada Shushuhuayco. SUR: Con límite Norte del barrio Miraflores desde la calle José María Peña hacia el occidente. ESTE: Con el límite Oeste del barrio

⁸⁴ CÓDIGO Municipal de Urbanismo, Construcción y Ornato, I. Municipio de Loja, Loja-Ecuador, año 2002, Pág. 292.

Ramón Pinto desde la calle Rocafuerte hasta interceptar con la calle Juan José Samaniego, a partir de ésta hacia el oriente hasta la Avenida Iberoamérica y de ésta al Norte hasta la intersección con la calle Manuel Monteros. **OESTE:** Siguiendo la quebrada Shushuhuayco desde la vía a Obrapía hasta la intersección con el límite Norte del Distrito 2.

BARRIO 23.- Denominado SAN VICENTE: está delimitado de la siguiente manera: NORTE: Con punta de lanza con *i* la quebrada Turunuma. SUR: Con el límite Norte del barrio Pedestal desde la avenida Manuel Carrión Pinzano hacia el oeste hasta interceptar con la quebrada Shushuhuayco. ESTE: Siguiendo la avenida Manuel Carrión Pinzano desde la avenida Adolfo Valarezo hacia el norte hasta el límite con los predios de la Brigada de Infantería No. 7 Loja y con ángulo de 90 grados hasta interceptar con la quebrada Turunuma. OESTE: Siguiendo la quebrada Shushuhuayco desde el límite del barrio San Vicente hacia el Norte hasta interceptar con la quebrada Turunuma y de ésta hasta la punta de lanza en los terrenos de la Terminal Terrestre⁷⁸⁵.

BARRIO 24.- Denominado MANUEL CARRIÓN PINZANO está delimitando de la siguiente manera: NORTE: Siguiendo la avenida Isidro Ayora desde el redondel Isidro Ayora hacia el Occidente hasta interceptar con la calle

-

⁸⁵ CÓIGO Municipal de Urbanismo, Construcción y Ornato, I. Municipio de Loja, Loja-Ecuador, año 2002, Pág. 291.

Barcelona. **SUR:** Siguiendo el límite Norte del barrio El Pedestal desde la Avenida Iberoamérica hasta la Avenida Manuel Carrión Pinzano. **ESTE:** Siguiendo la Avenida Iberoamérica desde la calle Manuel Monteros hasta la intersección con la Avenida Cuxibamba y de ésta hacia el norte hasta interceptar con el Redondel Isidro Ayora. **OESTE:** Siguiendo el límite Este del barrio San Vicente desde la avenida Adolfo Valarezo hasta la quebrada Turunuma y de ésta en línea recta hasta interceptar con la avenida Isidro Ayora.

BARRIO 25.- Denominado GRAN COLOMBIA: está delimitado de la siguiente manera: NORTE: Siguiendo la avenida Isidro Ayora desde el redondel del mismo nombre hacia el oriente hasta la avenida Nueva Loja. SUR: Siguiendo la avenida Gran Colombia desde la avenida Cuxibamba hasta la intersección con la avenida Nueva Loja. ESTE: Siguiendo la avenida Nueva Loja desde la intersección de la Avenida Gran Colombia hasta la avenida Isidro Ayora. OESTE: Con límite Este del barrio Manuel Carrión Pinzano.

BARRIO 26.- Denominado JIPIRO está delimitado de la siguiente manera: NORTE: Con el cauce natural del río Jipiro desde la intersección con el río Zamora hacia el Oriente hasta interceptar con el actual límite urbano oriental. SUR: Con límite Norte de los barrios San Cayetano y El Valle. ESTE: Con el límite urbano oriental desde la prolongación de la ca-

lle Genova hasta la intersección con el río Jipiro. **OESTE**: Siguiendo el cauce natural del río Zamora desde la avenida Isidro Ayora hacia el norte hasta la intersección con el rio Jipiro.

BARRIO 27.- "Denominado NUEVA GRANADA está delimitado de la siguiente manera: NORTE: Siguiendo la calle Jaime Roídos Aguilera desde la avenida 8 de Diciembre hasta la intersección con el río Zamora. SUR: Con el límite Norte del barrio Maestro Lojano. ESTE.- Con el cauce del río Zamora desde la intersección con la avenida Isidro Ayora hasta la calle Jaime Roídos Aguilera. OESTE: Siguiendo la avenida 8.d^ Diciembre desde el redondel Isidro Ayora hacia el Norte hasta la calle Jaime Roídos Aguilera.

BARRIO 28.- Denominado TURUNUMA está delimitado de la siguiente manera: NORTE: Siguiendo la avenida Padre Solano (vía nueva a Cuenca) desde la intersección con la Avenida 8 de Diciembre hacia el occidente, hasta la intersección con la vía Colectora. SUR: Siguiendo la avenida Isidro Ayora desde el redondel del mismo nombre y su intersección con la Avenida Turunuma hacia el occidente en línea recta hasta su Ínter-*' sección con la vía Colectora. ESTE: Siguiendo la avenida 8 de Diciembre desde el redondel Isidro Ayora hacia el Norte hasta la avenida Padre Solano. OESTE: Siguiendo la vía Colectora desde la prolongación de la avenida Turunuma hasta la avenida Padre Solano.

BARRIO 29.- Denominado CLODOVEO JARAMILLO ALVARADO está delimitado de la siguiente manera: NORTE: con límite Sur barrio Turunuma desde la calle Barcelona hacia el occidente hasta la Vía Colectora. SUR: Con límite Norte del barrio Vicente. ESTE: Con la prolongación de la calle Barcelona en línea recta desde la quebrada Turunuma hasta la Avenida Isidro Ayora. OESTE: Siguiendo la calle Valparaíso desde la intersección con la quebrada Turunuma hacia el Norte, Hasta la intersección con la calle La Habana"86.

BARRIO 30.- "Denominado BELÉN está delimitado de la siguiente manera: NORTE: Siguiendo la Avenida Padre Solano desde la vía Colectora hacia el Occidente hasta la intersección con el antiguo límite urbano. SUR: Con la quebrada Las Pavas desde la calle Valparaíso hacia el Occidente, hasta la intersección con el antiguo límite urbano. ESTE: Con los límites Occidentales de los barrios Turunuma y Clodoveo Jaramillo Alvarado. OESTE: Con el antiguo límite urbano Occidental desde la quebrada Las Pavas hasta la intersección con la Avenida Padre Solano.

⁸⁶ CÓDIGO Municipal de Urbanismo, Construcción y Ornato, I. Municipio de Loja, Loja-Ecuador, año 2002, Pág. 292.

BARRIO 31.- Denominado LAS PITAS está delimitado de la siguiente forma: NORTE: Siguiendo la calle Naza-cota hacia el Oriente hasta interceptar con el río Zamora y hacia el Occidente hasta interceptar con la calle Sinchiroca y partir de ésta hasta la intersección con la vía nueva a Cuenca y antiguo límite urbano. SUR: Con el límite Norte de los barrios Turunuma, Belén y Nueva Granada. ESTE: Siguiendo el cauce natural del río Zamora desde la calle Jaime Roídos Aguilera, hasta la intersección con la prolongación de la calle Nazacota. OESTE: Punta de lanza en la intersección del antiguo límite urbano y la vía nueva a Cuenca.

BARRIO 32.- Denominado LA PAZ está delimitado de la siguiente manera: NORTE: Siguiendo la prolongación de la calle Hornero Idrovo desde el río Zamora hacia el Oriente en línea recta hasta interceptar con el actual límite urbano oriental. SUR: Con el límite Norte del barrio Jipiro. ESTE: Con el actual límite urbano oriental desde el río Jipiro hasta la intersección con la prolongación de la calle Hornero Idrovo. OESTE: Siguiendo el cauce natural del río Zamora desde la intersección el río Jipiro hacia el Norte, hasta la calle Hornero Idrovo."87.

BARRIO 33.- "Denominado LA BANDA está delimitado de la siguiente manera: NORTE: Siguiendo la calle Alejandro Carrión desde la calle

-

⁸⁷ CÓDIGO Municipal de Urbanismo, Construcción y Ornato, I. Municipio de Loja, Loja-Ecuador, año 2002, Pág. **293**.

Condorazo hacia el Oriente hasta interceptar con el río Zamora, a partir de la calle Condorazo hacia el sur hasta interceptar con la calle general Rafael Rodríguez y de ésta hacia el occidente hasta interceptar con el antiguo límite urbano occidental. SUR: Con el límite urbano del barrio Las Pitas. ESTE: Siguiendo el cauce natural del río Zamora desde la intersección del límite Norte del barrio Las Pitas hasta la intersección con la prolongación de la calle Alejandro Carrión. OESTE: Con el antiguo límite urbano occidental desde la intersección con la vía nueva a Cuenca hasta la intersección con la calle general Rafael Rodríguez.

BARRIO 34.- Denominado MOTUPE está delimitado de la siguiente manera: NORTE: Con el actual límite urbano desde la intersección con la vía antigua a Cuenca hasta el mojón Nro. 24. SUR: Con el límite Norte del barrio La Banda. ESTE: Siguiendo el cauce del río Zamora desde la prolongación dé la calle Alejandro Carrión hasta 200 m., al norte de la avenida Juan Pío Montufar y de este hacia el Occidente hasta interceptar con la avenida 8 de Diciembre, a partir: de este punto hacia el Norte hasta interceptar con el límite urbano^ norte actual. OESTE: Con el antiguo límite urbano desde la intersección con el límite Norte del barrio La Banda hasta el mojón Nro. 24.

BARRIO 35.- Denominado AMABLE MARÍA está delimitado de la siguiente manera: NORTE: Con el actual límite urbano desde el mojón

Nro. 22 al mojón Nro. 23. **SUR:** Con el límite Norte del barrio La Paz. **ESTE:** Con el actual límite urbano oriental desde la intersección del límite del barrio La Paz hasta el mojón Nro. 22. **OESTE:** Con el cauce natural del río Zamora desde la intersección con la calle Hornero Idrovo hacia el norte hasta la intersección con el mojón Nro. 23⁸⁸.

BARRIO 36.- "Denominado SAUCES NORTE está delimitado de la siguiente manera: NORTE: Con el actual límite urbano 'desde la intersección del río Zamora hasta la antigua vía a Cuenca. SUR: A 200 metros al norte de la avenida Juan Pío Montúfar en línea recta hasta interceptar con la avenida 8 de Diciembre. ESTE: Siguiendo el cauce natural del río Zamora desde la intersección del límite norte del barrio Mo"-tupe aguas abajo hasta interceptar con el actual límite urbano. OESTE: Siguiendo la avenida 8 de Diciembre desde el límite Norte del barrio Motupe hasta la intersección con el actual límite urbano.

BARRIO 37.- Denominado CAPULÍ está delimitado de la siguiente manera: NORTE: Siguiendo la calle Reinaldo Espinoza desde la intersección del río Malacates hacia el Oriente hasta interceptar con el actual límite urbano Oriental. SUR: Siguiendo el actual límite urbano desde el mojón Nro. 34 al mojón Nro. 1. ESTE: Con el actual límite

⁸⁸ CÓDIGO Municipal de Urbanismo, Construcción y Ornato, I. Municipio de Loja, Loja-Ecuador, año 2002, Pág. 293.

urbano oriental desde el mojón Nro. 1 hasta la intersección con la prolongación de la calle Reinaldo Espinoza. **OESTE:** Siguiendo el cauce natural del río Malacates desde el mojón Nro. 34 aguas abajo hasta interceptar con la calle Reinaldo Espinoza.

BARRIO 38.- Denominado COLINAS LOJANAS está delimitado de la siguiente manera: NORTE: Con el barrio Chontacruz. SUR: Con el sector de El Sinaí. ESTE: Con la avenida de Los Paltas. OESTE: Con la planta de tratamiento de agua potable del proyecto Curitroje-Chontacruz.

BARRIO 39.- Denominado MENFIS está delimitado de la siguiente manera: NORTE: Con la quebrada sin nombre. SUR: Con la vía antigua a Catamayo hacia la cumbre. ESTE: Con la vía de entrada al sector "Santa Inés". OESTE: Con el nuevo límite urbano, que parte del mojón Nro. 29 hacia el 30.

BARRIO 40.- Denominado CHONTACRUZ está delimitado de la siguiente manera: NORTE: Con la naciente de la quebrada Shushuhuayco. SUR: Con el barrio Colinas Lojanas. NORTE: Con el límite del barrio Clodoveo Jaramillo Alvarado. ESTE: Con el sector de Reinaldo Espinoza. OESTE: Con la vía antigua a Catamayo"89.

-

⁸⁹ CÓDIGO Municipal de Urbanismo, Construcción y Ornato, I. Municipio de Loja, Loja-Ecuador, año 2002, Pág. 294.

BARRIO 42.- "Denominado OBRAPÍA, limitado de la siguiente manera: NORTE: Con la subestación del sistema interconectado. SUR: Con el sector denominado La Policía, parte sur. ESTE: Con el sector Las Acacias. OESTE: Con la quebrada Las Pavas.

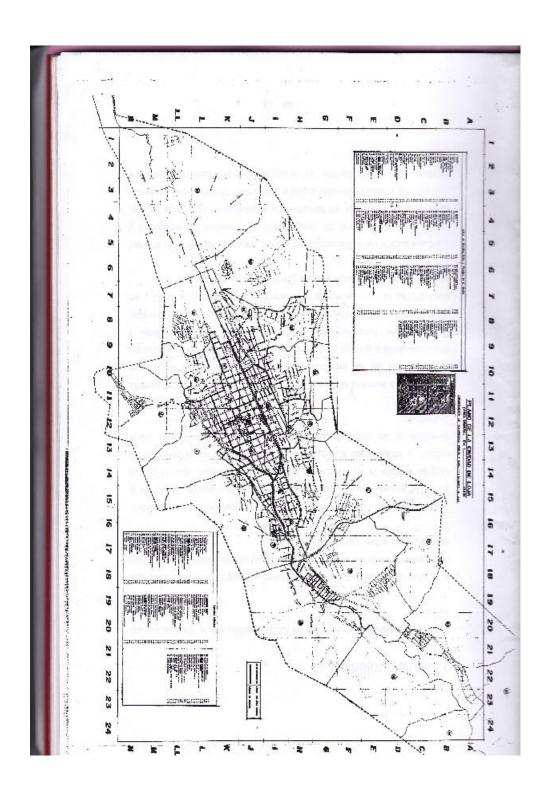
BARRIO 43: Denominada LA ALBORADA está delimitado de la siguiente manera: NORTE: Con el límite del barrio Clodoveo Jaramillo. SUR: Con la subestación termoeléctrica. ESTE: Con el sector San Vicente. OESTE: Con la quebrada Shushuhuayco.

BARRIO 44: Denominado EL PLATEADO está delimitado de la siguiente manera: NORTE: con la vía nueva a Catamayo. SUR: Con el barrio Bolonia, parte norte. ESTE: Con el antiguo límite urbano desde la quebrada Las Pavas hasta la nueva vía a Catamayo. OESTE: Con la vía desde el control de tránsito occidental hacia el sector "Eucaliptos".

BARRIO 45: Denominado CARIGAN está delimitado de la siguiente manera: NORTE, Con el sector "San Lorenzo". SUR: Con la vía nueva Cuenca. ESTE: Desde la entrada al sector "Florida", en línea recta hasta la vía que conduce a San Jacinto. OESTE: Con el nuevo limite urbano, entre los mojones cuatro al cinco.

BARRIO 46: Denominado SALAPA: está delimitado de la siguiente manera: NORTE: Desde la quebrada Salapa en dirección norte hasta la intersección de la vía Salapa, continúa por el camino que baja la vía antigua a Cuenca. SUR: Con el Seminario Mayor. ESTE: Partiendo desde la vía que conduce a Salapa, desde el Seminario Mayor una franja de 400 metros en todo lo largo de la vía hasta la intersección del camino que conduce de Salapa a la vía antigua a Cuenca. OESTE: Con la quebrada Salapa.

3.3.4. MAPA DELA CIUDAD DE LOJA.



11. INDICE

PORTADA:	i
CERTIFICACIÓN:	ii
AUTORÍA:	iii
DEDICTORIA:	iv
AGRADECIMIENTO:	V
TABLA DE CONTENIDOS:	vi - vii
1 RESUMEN	viii
ABSTRACT:	ix
2. INTRODUCCIÓN	x-xiv
3. REVISIÓN DE LITERATURA	1
3.1. MARCO CONCEPTUAL	1
3.1.1. Gestión Administrativa Municipal	1-3
3.1.2. Plan Cantonal de Desarrollo	3-6
3.1.3. Planes de Urbanización:	6-10
3.1.4. Obras de Infraestructura:	11-13
3.1.4.1 Problemas de la Construcción de la infraes	structura

Urbana:	14-15
3.1.5 Contrato Privado:	15-16
3.1.6 Compraventa:	16-18
3.1.7 Traspaso de Dominio:	18-20
3.2. MARCO JURÍDICO	21
3.2.1. La Propiedad en el Marco Constitucional:	21-23
3.2.2. Tipos de Propiedad:	23-28
3.2.3. Análisis Comparativo de la antigua Ley Orgánica de	
Régimen Municipal en concordancia con el Código	
Orgánico de Organización Territorial Autonomía y	
Descentralización:	29-37
3.2.4. Código Municipal de Urbanismo, Construcciones y	
Ornato:	37-40
3.2.5 Código Civil:	40-44
3.2.6 La Transferencia de dominio en la legislación	
Comparada:	44
3.2.6.1 La transferencia de dominio de Bienes Inmuebles en e	el Código
Civil Peruano:	44-46

3.2.6.2 La Transferencia de dominio en la Legislación Argentina:	_ 47-48
3.3. MARCO DOCTRINARIO	_ 49
3.3.1 Historia del Contrato de Compraventa de Inmuebles	
Urbanos	49-59
3.3.2 Requisitos para la transferencia de Dominio de los Bienes in	muebles
urbanos:	_ 59-62
3.3.3 Principales Problemas en los contratos de compraventa de	predios
urbanos:	_ 62-66
3.3.4 el Dominio:	66
3.3.4.1 Evolución del Dominio:	_ 66-68
3.3.4.2 Elementos Personales del Dominio:	_ 68-69
3.3.4.3 Elementos Reales del Dominio:	_ 69-71
3.3.4.4 Alternativas para adquirir el dominio en el sector urbano po	r
falta de obras de infraestructura:	_ 71-78
3.3.5 Acciones posesorias que protegen la posesión:	_ 78-79
3.3.6 Acciones de Recuperación de la Posesión:	79-82
3.3.7 Acciones de Amparo Posesorio:	_ 82-86
3.3.8 Elementos que se debe recurrir para adquirir el dominio med	iante

la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio:	86-91
4. MATERIALES Y MÉTODOS:	92
4.1. Materiales:	92
4.2. Procedimientos:	92
4.3. Técnicas:	92-93
5. RESULTADOS:	94
5.1. Resultados de la Aplicación de Encuestas:	94-106
5.2. Resultados de la Aplicación de Entrevistas:	107-119
5.3. Estudio de Casos:	120-145
6. DISCUSIÓN:	146
6.1 Análisis Crítico de la Problemática:	146-148
6.2 Verificación de Objetivos	148-151
6.3 Contrastación de Hipótesis Y Subhipótesis:	151-153
6.4 Fundamentación Jurídica para la Reforma Legal:	154-155
SEGUNDA SECCIÓN CUERPO DEL INFORME FINAL	
7. SINTESIS:	156
7.1 Conclusiones:	156-157
7.2 Recomendaciones:	158-159

7.3 Proyecto de Reforma Legal	160-162
9. BIBLIOGRAFÍA:	163-164
10. ANEXOS	165
Anexo 1. Proyecto de investigación:	166-187
Anexo 2. Formato de Encuesta:	188-189
Anexo 3. Formato de Entrevista:	190
Anexo 4. Delimitación Urbana de la ciudad de Loja:	191-215
Anexo 5. Mapa de la ciudad de Loja:	216
11. INDICE	217-221