



Universidad  
Nacional  
de Loja

1859

**Universidad Nacional de Loja**  
**Facultad Jurídica Social Administrativa**  
**Carrera de Derecho**

**“Garantizar los derechos de terceros en la Prescripción  
Extraordinaria de dominio del Derecho Civil ecuatoriano”.**

**Trabajo de Integración  
Curricular previo a la  
obtención del Título de  
Abogada**

**AUTORA:**

Josselyn Michelle Retete Villalta

**DIRECTOR:**

Dr. Rolando Johnatan Macas Saritama. PhD.

**Loja - Ecuador**

**2023**

## **Certificación.**

Loja, 28 de noviembre de 2023

Dr. Rolando Johnatan Macas Saritama. PhD.

**DIRECTOR DE TRABAJO DE INTEGRACIÓN CURRICULAR**

### **CERTIFICO:**

Que he revisado y orientado todo el proceso de elaboración del Trabajo de Integración Curricular denominado: **Garantizar los derechos de terceros en la Prescripción Extraordinaria de Dominio del Derecho Civil ecuatoriano**, previo la obtención del título de **Licenciada en Jurisprudencia y Título de Abogado**, de la autoría de la estudiante **Josselyn Michelle Retete Villalta**, con **cédula de identidad Nro. 1104124597**, una vez que el trabajo cumple con todos los requisitos exigidos por la Universidad Nacional de Loja, para el efecto, autorizo la presentación del mismo para su respectiva sustentación y defensa.

Dr. Rolando Johnatan Macas Saritama. PhD.

**DIRECTOR DE TRABAJO DE INTEGRACIÓN CURRICULAR**

### **Autoría.**

Yo, **Josselyn Michelle Retete Villalta**, declaro ser autora del presente Trabajo de Integración Curricular y eximo expresamente a la Universidad Nacional de Loja y a sus representantes jurídicos, de posibles reclamos o acciones legales, por el contenido de la misma. Adicionalmente acepto y autorizo a la Universidad Nacional de Loja, la publicación de mi Trabajo de Integración Curricular en el Repositorio Institucional-Biblioteca Virtual

**Firma:**

**Cédula de identidad:** 1104124597

**Fecha:** Loja 28 de noviembre de 2023

**Correo electrónico:** josselyn.retete@unl.edu.ec

**Teléfono:** 095952519

**Carta de autorización por parte de la autora, para consulta, reproducción parcial o total y/o publicación electrónica del texto completo del Trabajo de Integración Curricular.**

Yo, **Josselyn Michelle Retete Villalta** declaro ser la autora del Trabajo de Integración Curricular denominado: **Garantizar los Derechos de Terceros en la Prescripción Extraordinaria de Dominio del Derecho Civil ecuatoriano**, como requisito para optar el Grado de **Licenciada en Jurisprudencia** y Título de **Abogada**, autorizo al sistema Bibliotecario de la Universidad Nacional de Loja para que, con fines académicos, muestre la producción intelectual de la Universidad, a través de la visibilidad de su contenido en el Repositorio Digital Institucional.

Los usuarios pueden consultar el contenido de este trabajo en el Repositorio Institucional, en las redes de información del país y del exterior, con las cuales tenga convenio la Universidad. La Universidad Nacional de Loja, no se responsabiliza por el plagio o copia del Trabajo de Integración Curricular que realice un tercero.

Para constancia de esta autorización, en la ciudad de Loja, a los veintiocho días del mes de noviembre de dos mil veintitrés, firma de la autora.

**Firma**

**Autora:** Josselyn Michelle Retete Villalta

**Cédula de identidad:** 1104124597

**Dirección:** Calle Jorge Castillo y Eduardo Granda, Cdla Nuevo Amanecer, Cantón Loja  
Provincia de Loja

**Correo electrónico:** josselyn.retete@unl.edu.ec

**Teléfono:** 0959525196

**DATOS COMPLEMENTARIOS.**

**Director de Trabajo de Integración Curricular:** Dr. Rolando Macas Saritama PhD.

### **Dedicatoria.**

Quiero dedicar la culminación del presente Trabajo de Integración Curricular y de toda mi carrera universitaria en primer lugar a Dios, que sin su guía y protección nada de esto se hubiera podido lograr.

A mis padres, Leila y Fredi por ser mi apoyo incondicional por siempre confiar en mí y llevarme por el buen camino para alcanzar mis metas, a mis abuelitos tanto maternos como paternos que son un pilar fundamental en mi vida y que con sus consejos y bendiciones han logrado que yo siempre este firme en todo el proceso de mi carrera.

A mis hermanos Jaren y Cristofer, por brindarme su apoyo y tenerme paciencia en todo el trascurso de mi formación universitaria, que todo esto es por ustedes y para ustedes y que vean en mí una guía y un ejemplo a seguir.

A mi mejor amigo Arturo Vidal por estar conmigo en todo el trascurso de nuestra carrera universitaria dándome ánimos y siendo mi soporte en los días buenos y malos, gracias por ser mi amigo incondicional estoy feliz de haber empezado y culminado mi carrera contigo.

Y finalmente a todos mis amigos quienes han dado sentido en todo el trascurso de mis cuatro años de carrera universitaria me han brindado su apoyo y me han impulsado a seguir adelante en las veces que he querido rendirme.

Con mucho cariño para todos ustedes.

*Josselyn Michelle Retete Villalta*

## **Agradecimiento.**

Al haber finalizado el presente Trabajo de Integración Curricular, expreso mi inmensa gratitud y respeto a la Universidad Nacional de Loja y a cada uno de los docentes universitarios que me impartieron todos sus conocimientos los cuales han sido fundamentales durante el transcurso de mi formación universitaria.

De manera especial quiero expresar mis agradecimientos a mi director de trabajo de Integración Curricular, Dr. Rolando Johnatan Macas Saritama. PhD., por su dirección en todo el proceso de la realización de esta investigación, quien con su sabiduría, abnegación, y profesionalismo dirigió la investigación social y jurídica de esta tesis, aportando con sus conocimientos para la mejor realización del mismo.

Agradezco a todas las personas que me brindaron su apoyo para la realización de este trabajo de titulación, a cada docente de la carrera de Derecho que me supieron colaborar con sus criterios y conocimientos para la elaboración de la presente investigación.

*Josselyn Michelle Retete Villalta.*

## Índice de contenidos.

Certificación.....	ii
Autoría.....	iii
Carta de autorización.....	iv
Dedicatoria.....	v
Agradecimiento.....	vi
Índice de contenidos.....	vii
Índice de tablas.....	ix
Índice de figuras.....	ix
Índice de anexos.....	x
1. Título.....	1
2. Resumen.....	2
3. Introducción.....	4
4. Marco Teórico.....	7
4.1. Derecho Civil.....	7
4.2. Los Derechos Reales.....	10
4.2.1. <i>Derecho Real</i> .....	10
4.3. La Propiedad.....	14
4.3.1. <i>Razones de la existencia de la propiedad</i> .....	20
4.3.2. <i>Dominio y Propiedad</i> .....	21
4.3.3. <i>Caracteres del dominio</i> .....	24
4.3.4. <i>Facultades inherentes del dominio</i> .....	25
4.3.5. <i>Clasificación de las facultades del dominio</i> .....	26
4.4. Modos de Adquirir el dominio.....	30
4.4.1. <i>La Ocupación</i> .....	33
4.4.2. <i>La Accesión</i> .....	35

4.4.3.	<i>La Tradición</i> .....	36
4.4.4.	La sucesión por Causa de muerte .....	38
4.4.5.	<i>La prescripción</i> .....	38
4.4.6.	<i>Clasificación de los modos de adquirir</i> .....	43
4.5.	La Posesión .....	47
4.5.1.	<i>Definición.</i> .....	47
4.5.2.	<i>Naturaleza jurídica de la posesión</i> .....	49
4.5.3.	<i>Nulidad de un derecho en materia de posesión</i> .....	53
4.5.4.	<i>Elementos de la posesión</i> .....	57
4.5.5.	<i>Semejanzas de la propiedad y la posesión</i> .....	58
4.6.	Título de dominio .....	58
4.7.	Justo Título .....	60
4.8.	La Prescripción Adquisitiva .....	61
4.8.1.	<i>Prescripción Adquisitiva Ordinaria</i> .....	64
4.8.2.	<i>Prescripción Adquisitiva Extraordinaria</i> .....	65
4.8.3.	<i>Requisitos de la Prescripción Adquisitiva Ordinaria y Extraordinaria</i> .....	66
4.9.	Los terceros perjudicados en la Prescripción Adquisitiva.....	72
4.10.	Derecho Comparado .....	75
4.10.1.	<i>Código Civil Español</i> .....	76
4.10.2.	<i>Ley de Enjuiciamiento Civil Española</i> .....	77
4.10.3.	<i>Código Civil Peruano</i> .....	78
5.	Metodología.....	79
5.1.	Materiales Utilizados .....	79
5.2.	Métodos.....	79
5.3.	Técnicas .....	80
6.	Resultados .....	80
6.1.	Resultados Encuestas .....	80

<b>6.2. Resultados de Entrevistas .....</b>	<b>91</b>
<b>6.2.1. Resultados de entrevistas a Profesionales del Derecho. ....</b>	<b>92</b>
<b>6.3. Estudio de casos .....</b>	<b>103</b>
<b>6.4. Datos Estadísticos .....</b>	<b>108</b>
<b>7. Discusión .....</b>	<b>109</b>
<b>7.1. Verificación de objetivos:.....</b>	<b>109</b>
<b>7.1.1. Verificación del Objetivo General .....</b>	<b>109</b>
<b>7.1.2. Verificación de los Objetivos Específicos. ....</b>	<b>110</b>
<b>7.2. Contrastación de Hipótesis .....</b>	<b>113</b>
<b>7.3. Fundamentación de la Propuesta Jurídica.....</b>	<b>114</b>
<b>8. Conclusiones .....</b>	<b>118</b>
<b>9. Recomendaciones .....</b>	<b>119</b>
<b>9.1. Lineamientos Propositivos .....</b>	<b>120</b>
<b>10. Bibliografía .....</b>	<b>122</b>
<b>11. Anexos .....</b>	<b>127</b>

#### Índice de tablas

<b>Tabla 1 La norma ecuatoriana está actualizada.....</b>	<b>81</b>
<b>Tabla 2 El Código Civil garantiza el derecho de terceros .....</b>	<b>83</b>
<b>Tabla 3 La Sentencia del Juez ampara el derecho de los prescribientes extraordinarios.....</b>	<b>85</b>
<b>Tabla 4 La ley debe Garantizar el dominio mediante la prescripción .....</b>	<b>86</b>
<b>Tabla 5 Existe conflictos jurídicos por la falta de claridad y especificidad del Código Civil .....</b>	<b>88</b>
<b>Tabla 6 Está de acuerdo en presentar lineamientos propositivos que garantice el derecho de los terceros .....</b>	<b>90</b>

#### Índice de figuras

<b>Figura 1 La norma ecuatoriana está actualizada.....</b>	<b>81</b>
<b>Figura 2 El Código Civil garantiza el derecho de terceros.....</b>	<b>83</b>

<b>Figura 3 La Sentencia del Juez ampara el derecho de los prescribientes extraordinarios</b>	<b>85</b>
<b>Figura 4 La ley debe Garantizar el dominio mediante la prescripción.....</b>	<b>87</b>
<b>Figura 5 .....</b>	<b>89</b>
<b>Figura 6 Está de acuerdo en presentar lineamientos propositivos que garantice el derecho de los terceros .....</b>	<b>90</b>
<b>Figura 7 .....</b>	<b>108</b>

**Índice de anexos**

<b>Anexo 1. Formato de encuestas y entrevistas.....</b>	<b>127</b>
<b>Anexo 2. Certificado de traducción del resumen al idioma ingles.....</b>	<b>132</b>

## **1. Título**

“Garantizar los Derechos de terceros en la Prescripción Extraordinaria de Dominio del Derecho Civil ecuatoriano”.

## 2. Resumen

El presente Trabajo de Integración Curricular titula: “Garantizar los Derechos de Terceros en la Prescripción Extraordinaria de Dominio del Derecho Civil ecuatoriano “, y su interés por investigar y realizar un análisis jurídico y doctrinario debido a que se evidencia la vulneración del derecho de los terceros frente a la prescripción extraordinaria de dominio.

La prescripción extraordinaria de dominio es una figura legal mediante la cual una persona puede adquirir la propiedad de un bien inmueble a través del uso y posesión pacífica y continua durante un largo período de tiempo, incluso si no tiene un título de propiedad válido. Sin embargo, en el proceso de prescripción extraordinaria de dominio, es esencial garantizar el derecho de terceros interesados que pueden verse afectados ante la prescripción, como los propietarios legítimos o los poseedores de buena fe.

En el presente trabajo de Integración Curricular se hizo el uso y aplicación de materiales y métodos tales como el método científico, inductivo, deductivo, analítico y estadístico el cual permitió el correcto desarrollo del presente trabajo, además el uso de diversas técnicas como las encuestas y entrevistas a profesionales del Derecho, cuyos resultados dieron a conocer que evidentemente existe una compleja problemática dentro de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio la cual genera la vulneración de los derecho de terceros frente al título de propiedad. Es por ello que estos resultados sirvieron para plantear la elaboración de una propuesta jurídica, con la finalidad de garantizar los derechos de los terceros en la prescripción extraordinaria de dominio.

***Palabras Clave:*** *Prescripción Adquisitiva Extraordinaria, Propiedad, Posesión, Vulneración de derechos de terceros.*

## 2.1 Abstract

The title of this Integrative Curricular Research is: "Ensuring the Rights of Third Parties in the Extraordinary Prescription of Ownership in Ecuadorian Civil Law," and its interest lies in investigating and conducting a legal and doctrinal analysis due to the evident violation of the rights of third parties in the face of extraordinary prescription of ownership.

Extraordinary prescription of ownership is a legal concept through which a person can acquire ownership of real estate through peaceful and continuous use and possession over a long period, even without a valid property title. However, in the process of extraordinary prescription of ownership, it is essential to guarantee the rights of interested third parties who may be affected by the prescription, such as legitimate owners or good faith possessors.

In this Integrative Curricular Research, the use and application of materials and methods such as the scientific, inductive, deductive, analytical, and statistical methods were employed, allowing for the proper development of the present work. Additionally, various techniques, such as surveys and interviews with legal professionals, were utilized. The results of these methods revealed a complex issue within the extraordinary prescription of ownership, leading to the violation of the rights of third parties in relation to property titles.

These results served as the basis for proposing a legal solution with the aim of ensuring the rights of third parties in extraordinary prescription of ownership.

**Keywords:** Extraordinary Acquisitive Prescription, Ownership, Possession, Violation of Third-Party Rights.

### 3. Introducción.

El presente Trabajo de Integración Curricular el cual tiene como título: “**Garantizar los Derechos de Terceros en la Prescripción Extraordinaria de Dominio del Derecho Civil ecuatoriano**”. La complejidad de las relaciones sociales, económicas, políticas y jurídicas de orden capitalista, generan una compleja problemática en las diferentes facetas del Estado, dentro de ellas en el hacer jurisdiccional y en la administración de justicia.

Las convulsas relaciones generadas en la banca, el comercio, en los negocios etc., crean situaciones conflictivas que son sometidas para su resolución a la justicia, siendo de suponer que ésta debe tener la solvencia estructural y el presupuesto jurídico para obrar con equidad y sin lesionar los derechos de los ciudadanos.

La figura jurídica del dominio en el derecho civil, tiende a garantizar los derechos de los hombres sobre las cosas materiales, como elementos indispensables para prodigar las comodidades requeridas por ellos para el desempeño de sus vidas. A través del dominio se establece un patrimonio y el crecimiento o decrecimiento de éste.

Reviste entonces profunda importancia, la configuración del dominio en nuestras leyes civiles y fundamentalmente las formas de adquirirlo por tal razón en el presente Trabajo de Integración Curricular se concreta en la magnitud de este estudio únicamente a la prescripción extraordinario adquisitiva, y a la incidencia que esta pudiera tener en terceros.

Para el tratamiento asistemático del tema del presente Trabajo se verifican un objetivo general que consiste en: “Realizar un estudio jurídico y doctrinario de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio y de las incidencias que ésta genera en terceros”

Así como también, se pudieron verificar los objetivos específicos que se detallan a continuación: primero objetivo específico “Analizar las normas Jurídicas del Código Civil ecuatoriano y el Código Orgánico General de Procesos en lo relativo a la prescripción extraordinaria de dominio y su efectivización “, segundo objetivo específico: “Realizar un estudio jurídico sobre los derechos de los terceros frente al título de propiedad”; tercer objetivo específico: “Determinar las causas y efectos que produce la posesión de un bien inmueble durante 15 años”.

La hipótesis contrastada es la siguiente: las normas del Derecho Civil en el Ecuador no garantizan de una manera eficiente el ejercicio de los derechos de terceros en las acciones de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

El presente Trabajo de Integración Curricular se encuentra estructurado de la siguiente manera: el marco teórico, donde se desarrollan diferentes temáticas tales como los derechos reales y personales, comparación y diferencia entre derecho real y personal, acciones que dan lugar a uno y otro derecho, la propiedad, razones por la que existe la propiedad, caracteres del dominio, dominio absoluto relativo y perpetuo, facultades inherentes del dominio, clasificación de las facultades del dominio, facultades materiales de uso y de goce, garantías de las facultades materiales, facultades jurídicas y de disposición, enajenación, limitar y gravar, modos de adquirir el dominio, clasificación de los modos de adquirir el dominio, adquisición a título universal y singular, adquisición a título gratuito y oneroso, adquisición entre vivos y por causa de muerte, la posesión, naturaleza jurídica de la posesión, nulidad de un derecho en materia de posesión, elementos de la posesión, título de dominio justo título, prescripción adquisitiva, clasificación de la prescripción, requisitos para la prescripción ordinaria y extraordinaria, interrupción de la prescripción, efectos de la interrupción, prescripción adquisitiva ordinaria, prescripción adquisitiva extraordinaria, los terceros perjudicados en la prescripción.

De la misma manera, conforman el siguiente Trabajo de Integración Curricular los materiales y métodos que fueron utilizados para lograr la obtención de información, y así mismo, las técnicas de la encuesta y entrevistas, además del estudio de casos los cuales contribuyeron notablemente con la obtención de información pertinente para fundamentar la presente investigación, con ello se ha podido verificar los objetivos tanto el general como los tres específicos que fueron mencionados anteriormente, de igual forma se ha podido contrastar la hipótesis planteada, cuyos resultados contribuyeron a la fundamentación de la propuesta jurídica.

En la parte final del presente Trabajo de Integración Curricular, se logró describir las conclusiones y recomendaciones que se pudieron obtener de todo el desarrollo de la investigación, con la finalidad de presentar la fundamentación de la propuesta jurídica o lineamientos propositivos con el objetivo de garantizar el derecho de los terceros frente a la prescripción extraordinaria de dominio

De esta manera queda estructurado el Trabajo de Integración Curricular el cual trata de Garantizar el derecho de los terceros en la prescripción extraordinaria del Derecho civil

ecuatoriano. Esperando que esta investigación se útil y sirva como guía a los estudiantes y profesionales del Derecho como una fuente de consulta y quedando ante el Tribunal de Grado para su corrección y aprobación.

## 4. Marco Teórico

### 4.1. Derecho Civil

Para el profesor **Fernando Vidal Ramírez** el Derecho Civil es: “El Derecho Común, es el Derecho que regula las relaciones del ser humano en su ciclo vital, esto es, en cuanto siendo persona es protagonista de las relaciones jurídicas que crea, regula, modifica y extingue” (Vidal, 2014, pág. 20). El profesor Fernando Vidal Ramírez describe de manera concisa y precisa el Derecho Civil al afirmar que es el Derecho Común que rige las relaciones del ser humano a lo largo de su ciclo vital. Esta definición resalta la importancia y la relevancia del Derecho Civil como la base fundamental que regula las interacciones legales de las personas en diversos aspectos de sus vidas.

Al referirse a las relaciones jurídicas que el ser humano crea, regula, modifica y extingue, el profesor Vidal Ramírez resalta la naturaleza dinámica del Derecho Civil. Este campo legal abarca una amplia gama de situaciones, como el matrimonio, el divorcio, la propiedad, los contratos y las sucesiones. Al regular estas relaciones jurídicas, el Derecho Civil brinda seguridad, equidad y orden a la sociedad, al tiempo que salvaguarda los derechos y obligaciones de las partes involucradas.

Así mismo, la descripción del profesor Vidal Ramírez también pone de relieve la centralidad de la persona como protagonista de las relaciones jurídicas. Reconoce que las normas del Derecho Civil se aplican directamente a los individuos, teniendo en cuenta sus derechos y deberes en el ámbito civil. Es a través de este marco legal que se protegen y garantizan los derechos fundamentales de las personas en su vida cotidiana.

Por lo tanto, el derecho civil es entendido como un conjunto de normas que regulan las relaciones de la vida cotidiana de las personas las cuales a estas se las **considera como sujetos de derechos.**

De igual forma el tratadista **Jorge Alfredo Domínguez Martínez** define al Derecho Civil como:

La rama del Derecho Privado, general para el orden jurídico, que estudia y regula los atributos de las personas, los derechos de la personalidad, la organización jurídica de la familia y las relaciones jurídicas de carácter patrimonial habidas entre particulares,

con exclusión de aquellas de contenido mercantil, agrario o laboral. (Dominguez, 2022).

La definición del tratadista Jorge Alfredo Domínguez Martínez sobre el Derecho Civil proporciona una perspectiva más detallada y específica sobre el alcance y el objeto de esta rama del Derecho. Según su descripción, el Derecho Civil se sitúa dentro del marco del Derecho Privado y tiene un carácter general para el orden jurídico.

El autor destaca que el Derecho Civil se ocupa del estudio y la regulación de diversos aspectos fundamentales. Por un lado, aborda los atributos de las personas, lo cual implica los derechos y las características esenciales que definen la personalidad jurídica. Esto incluye derechos como la vida, la integridad física, la dignidad, el nombre, la imagen, entre otros. Estos atributos son fundamentales para la protección y el desarrollo integral de cada individuo.

Además, Domínguez Martínez menciona la organización jurídica de la familia como un aspecto central del Derecho Civil. Esto se refiere a la normativa relacionada con el matrimonio, el divorcio, la filiación, la adopción y otras instituciones que regulan las relaciones familiares. El Derecho Civil establece los derechos y las obligaciones de los miembros de la familia, y busca brindar estabilidad y protección legal a esta institución fundamental de la sociedad.

Asimismo, el tratadista resalta que el Derecho Civil se ocupa de las relaciones jurídicas de carácter patrimonial entre particulares. Esto se refiere a los aspectos económicos y financieros de las relaciones legales, como la propiedad, los contratos, las obligaciones y los derechos reales. El Derecho Civil se enfoca en regular estas relaciones para asegurar la justicia, la equidad y el respeto de los derechos de las partes involucradas.

Es importante destacar que, según la definición de Domínguez Martínez, el Derecho Civil se excluye de las áreas del Derecho Mercantil, Agrario y Laboral. Esto señala que el Derecho Civil se enfoca en las relaciones entre particulares que no están directamente relacionadas con el ámbito comercial, agrícola o laboral, que tienen regulaciones específicas en otras ramas del Derecho.

“El derecho civil es el conjunto de normas jurídicas referentes a las relaciones entre las personas en el campo estrictamente particular, y se puede considerar como la Rama de la Ciencia del derecho que tiene por objeto el estudio de las instituciones civiles”. (Pina, 2020)

Tal como lo menciona el autor citado con anterioridad, se considera al derecho civil como el conjunto de normas, reglas que regulan la relación del ser humano con la sociedad, el derecho civil por considerarse una rama del derecho privado su principal finalidad es regular disputas que pueden suscitar entre los individuos y organizaciones.

No obstante, otro de los tratadistas como es **Pérez Porto Julián** describe lo siguiente: “derecho civil es a aquél que se encarga de regir los vínculos privados que las personas establecen entre ellas” (Perez, 2009, pág. 41). En virtud de la definición expuesta, se entiende que el derecho civil, es considerado como el derecho que todos los seres humanos poseemos, es un campo referente con los derechos de las familias, de los bienes e intercambios de bienes y servicios, de las sucesiones patrimoniales y de las colaboraciones y responsabilidades que de la vida civil se desprenden.

Es preciso tener presente que la doctrina referente al Derecho Civil nos da a conocer acerca de su historia evolución y expansión, por tanto, el derecho civil moderno que ahora conocemos tiene una larga historia. Su origen se remonta al derecho romano, el cual regulaba de igual forma los derechos privados y públicos de los ciudadanos de la antigua Roma.

El Derecho romano seguía el principio de la personalidad del Derecho, esto es, cada pueblo vivía según sus propias normas, su propio y exclusivo Derecho. Posteriormente, y cuando Roma entra en contacto con otros pueblos, es cuando surge la necesidad de diferenciar entre las normas aplicables a los ciudadanos romanos y las normas que regulaban las relaciones de Roma con el resto de pueblos extranjeros. Surge, de este modo, la diferenciación entre Derecho Público y Derecho Privado.

En cuanto a la expansión del Derecho Civil. La influencia de Roma sobre Europa, Asia y el norte de África fue sumamente destacada, incluyendo su modelo de derecho. Poco a poco esta modelo se fue expandiendo hacia las culturas cercanas y en diferentes épocas, pero el más claro desprendimiento del derecho romano fue en la Asamblea Constituyente y la Convención Francesa, reunida por obra de la Revolución Francesa de 1789. Al referirse al Derecho Civil, hacen notar que no se alude únicamente al derecho de la ciudad, sino que establece una clara diferencia diciendo que se refiere al derecho de los ciudadanos en general y sus relaciones comunes entre sí.

El modelo base del derecho romano ha servido para que muchos países del mundo lo adopten con cambios de acuerdo a sus necesidades, dando así el derecho civil que mantiene el orden que conocemos.

## **4.2. Los Derechos Reales**

### **4.2.1. Derecho Real**

La expresión "derechos reales" es un término muy usado en el lenguaje de los juristas. Escuchamos, de forma cotidiana, referencias a los derechos reales en las aulas de clase; los abogados en sus alegatos discuten sobre su existencia, extensión y titularidad y, claro está, los jueces también los mencionan en sus providencias. Pero, a qué nos referimos, verdaderamente, ¿con la expresión "derechos reales"?

Según **Guillermo Cabanellas**, "derecho real es aquel que significa la potestad personal sobre una o más cosas, objetos de derecho" (Cabanellas, 2006, pág. 120). El concepto de derecho real se refiere a la facultad o potestad que una persona tiene sobre una o más cosas que son objetos de derecho. Esta definición destaca la relación directa entre una persona y un bien o propiedad, concediéndole un conjunto de derechos y prerrogativas legales sobre dicho objeto.

Un derecho real implica que el titular tiene la capacidad de ejercer un control directo sobre la cosa en cuestión, lo que incluye poder usarla, gozarla, disponer de ella y, en ciertos casos, incluso destruirla. Estos derechos se consideran "erga omnes", es decir, se oponen a todos los demás y deben ser respetados por terceros.

Los derechos reales pueden abarcar diferentes categorías de bienes, como la propiedad inmobiliaria, los bienes muebles, los derechos de autor, las patentes u otros derechos de propiedad intelectual. En cada caso, el titular del derecho real tiene la capacidad de ejercer el control y gozar de los beneficios que le corresponden sobre el bien en cuestión.

Es importante señalar que los derechos reales se diferencian de los derechos personales o derechos de crédito. Mientras que los derechos reales otorgan un poder directo sobre una cosa, los derechos personales se refieren a relaciones jurídicas entre personas y establecen obligaciones o deudas exigibles entre ellas.

Los derechos de propietario que ejerce el sujeto sobre la cosa, siguen vigentes, aun cuando no sea evidente la relación entre ellos existe. En otras palabras, la existencia de un

vehículo parqueado permite presuponer la existencia de un propietario. Es así entonces como se entiende al derecho real, como la potestad que una cosa.

Para **Valencia Zea**, El derecho real es definido de la siguiente manera: “es el más completo y amplio de todos, plena in re potestad, el señorío total sobre la cosa que se vincula con la plenitud de la propiedad o principio de la universalidad” (Zea, 2012, pág. 152). La definición de Valencia Zea sobre el derecho real resalta la amplitud y la plenitud de este tipo de derecho, enfatizando su estatus como el más completo y abarcador de todos. Según esta descripción, el derecho real implica una potestad plena sobre una cosa, lo que implica un señorío total y absoluto sobre la misma. Al referirse a la plenitud de la propiedad o el principio de la universalidad, se destaca la estrecha vinculación entre el derecho real y la propiedad. El derecho real otorga al titular un dominio absoluto y exclusivo sobre la cosa en cuestión, lo que implica un control total y una capacidad ilimitada para usar, disfrutar y disponer de ella.

Este enfoque de "plenitud" resalta la característica distintiva del derecho real en relación con otros tipos de derechos, como los derechos personales o derechos de crédito. Mientras que los derechos personales se basan en relaciones entre personas y crean obligaciones o deudas, el derecho real se centra en la relación directa y exclusiva entre una persona y una cosa.

Es importante tener en cuenta que, aunque el derecho real confiere un señorío total sobre la cosa, existen limitaciones y restricciones legales en cuanto a su ejercicio. Estas limitaciones pueden estar relacionadas con leyes específicas, restricciones impuestas por el interés público o derechos de terceros.

**Arturo Alessandri y otros autores**, definen al derecho real como: El derecho real es el poder directo e inmediato sobre una cosa, poder o señorío que, dentro de los márgenes de la ley, puede ser más amplio o menos amplio" (Alessandri y otros, 2001, pág. 14). La definición antes mencionada sobre el derecho real destaca su naturaleza como un poder directo e inmediato sobre una cosa. Esta descripción pone énfasis en la relación directa y tangible que existe entre el titular del derecho real y el objeto sobre el cual recae. Al afirmar que el poder o señorío puede ser más amplio o menos amplio dentro de los márgenes de la ley, se reconoce la existencia de limitaciones y regulaciones legales que rigen el ejercicio del derecho real. Estas limitaciones pueden estar establecidas por la legislación y buscan salvaguardar el equilibrio y la justicia en las relaciones entre los titulares de derechos reales y terceros involucrados.

El concepto de poder directo e inmediato resalta la capacidad del titular de un derecho real para ejercer un control directo sobre la cosa, lo que implica la posibilidad de usarla,

disfrutarla y disponer de ella dentro de los límites establecidos por la ley. Esto contrasta con los derechos personales o derechos de crédito, que se basan en obligaciones y relaciones entre personas en lugar de una relación directa con una cosa.

Es importante destacar que, si bien el derecho real confiere un poder directo, esto no implica un poder ilimitado o absoluto. La ley establece restricciones y límites para garantizar el orden y la protección de los derechos de otras personas. Estas restricciones pueden manifestarse en requisitos formales, limitaciones temporales, obligaciones de mantenimiento, entre otros aspectos.

Así mismos los autores **Tenera y Mantilla** mencionan:

Un derecho real, identificamos un objeto: un bien, corporal o incorporeal, y unos sujetos: el titular del derecho, quien tiene la libertad de servirse o de abstenerse de servirse de la cosa, y los demás miembros de la sociedad, quienes no tienen ningún derecho respecto de la cosa; dicho con otras palabras, aquél puede obtener, directamente, las utilidades económicas del objeto, y las demás personas no pueden interferir en ello. (Tenera & Mantilla, 2006).

La descripción de los autores Tenera y Mantilla sobre el derecho real presenta una visión clara y concisa de los elementos que lo componen. Ellos destacan la importancia de identificar tanto el objeto sobre el cual recae el derecho real como los sujetos involucrados en la relación jurídica.

En primer lugar, se menciona que el objeto del derecho real puede ser un bien, ya sea tangible (corporal) o intangible (incorporeal). Esto abarca una amplia gama de posibilidades, como propiedades inmuebles, vehículos, derechos de autor, patentes, entre otros. La existencia de un objeto identificable es esencial para la constitución y el ejercicio de un derecho real.

En cuanto a los sujetos, se mencionan dos categorías: el titular del derecho real y los demás miembros de la sociedad. El titular del derecho real es la persona que tiene el control y la libertad de utilizar o abstenerse de utilizar el objeto en cuestión. Esta facultad le otorga la posibilidad de obtener directamente las utilidades económicas relacionadas con el objeto.

Por otro lado, se destaca que los demás miembros de la sociedad no tienen ningún derecho respecto al objeto del derecho real. Esto significa que no pueden interferir en la facultad del titular para obtener las utilidades económicas derivadas del objeto. El reconocimiento de

esta exclusividad y no interferencia por parte de terceros es fundamental para la protección y el ejercicio adecuado de los derechos reales.

Por otra parte, jurídicamente los derechos reales son manifestados en el artículo 595 del Código Civil Ecuatoriano el cual menciona lo siguiente:

Derecho real 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 (Código Civil, 2005, pág. 124).

Se debe patentizar que los derechos reales proceden de un hecho conocido: la realización entre un elemento subjetivo (persona) con un bien; y por la obligación que tiene los terceros (las demás personas) de respetar aquella relación entre el sujeto y el objeto.

El primero es un elemento interno, de contenido económico que permite al titular de derecho usar y gozar del objeto; y el segundo, es un elemento externo, dinámico, la garantía del contenido económico, que permite el ejercicio de acciones en contra de quien pretenda vulnerar los derechos del titular.

En tal virtud, la doctrina nos da a conocer las características, el contenido, las clases y como se adquiere un derecho real.

Antes que nada, poseen un factor interno que es la inmediatividad del poder del individuo sobre la cosa. Ello se traduce en la potestad sobre el bien, que posibilita utilizar y servirse de él a su propietario de forma instantánea, sin el concurso de otra persona, aunque ello no impide que el ordenamiento jurídico imponga restricciones en determinados casos.

En segundo punto, poseen un componente externo, que es la absolutividad del poder de su titular sobre la cosa, o sea, la potestad de ejercer el contenido del derecho real ante todos y contra todos (erga omnes). Además, es nombrado como el deber mundial de abstención (ello impide, ejemplificando, que un extraño acceda, sin nuestro consentimiento, a nuestra casa).

Conectado con lo anterior, otra característica del derecho real es la corporeidad de la cosa. Ello desea mencionar que el objeto sobre el que se lleva a cabo nuestro poder de dominación es algo tangible y percible de forma instantánea por los sentidos. Aunque esta característica tiene una exclusión en la situación de los derechos sobre bienes incorporeales, como, ejemplificando, la propiedad intelectual.

Otra característica tiene relación con la custodia del derecho real por medio de los derechos preferido y persecución. La preferencia da al titular la custodia del ordenamiento jurídico en primera instancia, lo cual excluye la viable custodia de otro que logre ser además confiable de ella.

En cuanto a la clasificación de los derechos reales, la doctrina distingue, en primer lugar, entre los que recaen sobre bienes materiales y los que lo hacen sobre bienes inmateriales. La naturaleza del derecho real implica que los bienes sobre los que recaen son corpóreos, tangibles (la propiedad de una vivienda o de un automóvil), y que ese poder de dominación es algo perceptible de forma inmediata por los sentidos.

Sin embargo, la excepción a esta corporeidad son los derechos de propiedad intelectual, que otorgan derechos reales sobre bienes inmateriales o intangibles, como puede ser una fórmula química para desarrollar un compuesto o el algoritmo necesario para desarrollar una aplicación informática.

Ahora bien, como se adquieren estos derechos reales, pues la doctrina menciona que hay dos maneras de adquirir un derecho real

- Originario: cuando la adquisición del derecho sobre un bien no depende del titular anterior. Por ejemplo, cuando alguien encuentra un objeto y decide quedárselo.
- Derivativo: la transmisión del derecho se obtiene del titular anterior, como en el caso de una compraventa, una donación o una herencia.

### **4.3. La Propiedad**

La concepción social de la propiedad ha sido difundida por la iglesia católica, definiendo la propiedad como un derecho real propio, subjetivo, de su titular, pero con la limitante que esta conlleva algunas obligaciones frente a la comunidad, entre ellas la de servirse en función social de la propiedad.

Por tal razón, la propiedad para **Juan Andrés Orrego** es definida como:

Entendemos la propiedad como el derecho que confiere al sujeto el poder más amplio sobre una cosa. En principio, lo faculta para apropiarse, en forma exclusiva, de todas las utilidades que un bien es capaz de proporcionar. En cambio, los demás derechos reales otorgan poderes limitados sobre la cosa, sólo autorizan aprovechamientos parciales. (Orrego, 2015, pág. 1). A definición de propiedad propuesta por Juan Andrés Orrego destaca su carácter distintivo y amplio en comparación con otros derechos reales. Según esta perspectiva, la propiedad otorga

al titular el poder más amplio sobre una cosa, permitiéndole apropiarse exclusivamente de todas las utilidades que dicha cosa pueda proporcionar.

La propiedad se distingue de otros derechos reales en la medida en que confiere al titular un control completo y exclusivo sobre la cosa. Mientras que los demás derechos reales otorgan poderes limitados y autorizan aprovechamientos parciales, la propiedad abarca un espectro más amplio de facultades y derechos.

La noción de propiedad implica que el titular tiene la capacidad de usar, disfrutar, poseer y disponer de la cosa en cuestión de manera exclusiva. Esto implica el derecho de obtener beneficios económicos derivados de la cosa, como rentas, ingresos o cualquier otro tipo de utilidad que pueda generar.

No obstante, es importante destacar que la propiedad también está sujeta a ciertas limitaciones y regulaciones legales. Estas limitaciones pueden incluir restricciones impuestas por la ley en beneficio de terceros, regulaciones ambientales, limitaciones de uso o restricciones en situaciones específicas.

De igual manera, la propiedad según **Manuel Ossorio** es: “Facultad legítima de gozar y disponer de una cosa con exclusión del arbitrio ajeno y de reclamar su devolución cuando se encuentra indebidamente en poder de otro. Cosa que es objeto de dominio, especialmente tratándose de bienes inmuebles” (Ossorio, 1973, pág. 789). Este enunciado hace referencia a uno de los conceptos más importantes dentro del ámbito del derecho civil: la propiedad. La propiedad se define como la facultad de gozar y disponer de una cosa con exclusión del arbitrio ajeno y de reclamar su devolución cuando se encuentra indebidamente en poder de otro.

La propiedad no solo se aplica a bienes inmuebles, sino que también se extiende a bienes muebles, como objetos personales, vehículos, entre otros. Es decir, la propiedad es un derecho que permite al propietario ejercer un control absoluto sobre su propiedad y tomar decisiones con respecto a ella, como venderla, alquilarla o transferirla a otra persona.

Es importante destacar que la propiedad no es un derecho absoluto, ya que puede estar limitado por leyes y regulaciones, así como por derechos de terceros, como los derechos de servidumbre o los derechos de usufructo. Además, la propiedad también está sujeta a restricciones en situaciones específicas, como en casos de expropiación por motivos de interés público.

En resumen, la propiedad es un derecho fundamental que otorga a su titular la facultad de gozar y disponer de una cosa con exclusión del arbitrio ajeno y de reclamar su devolución cuando se encuentra indebidamente en poder de otro. Es un derecho que debe ser protegido por la ley y respetado por todos los ciudadanos.

La concepción de propiedad según **Cabanellas** el cual lo define de la siguiente manera:

Parte del antiguo Derecho Romano es un derecho constituido sobre una cosa corporal, del cual nace la facultad de disponer libremente de ella, percibir sus frutos y reivindicarla, a no ser que dispongan en contrario la ley, la convención o la voluntad del testador (Cabanellas, 2006, pág. 100)

Este autor hace referencia a una parte importante del antiguo Derecho Romano que establecía un derecho constituido sobre una cosa corporal. En otras palabras, se refiere al derecho de propiedad, que otorga al propietario el poder de disponer libremente de su propiedad, percibir sus frutos y reivindicarla en caso de que se encuentre indebidamente en posesión de otra persona.

El derecho de propiedad, que se remonta a la época del Derecho Romano, es uno de los derechos fundamentales en cualquier sistema legal moderno. Este derecho se encuentra protegido por las leyes y constituciones de muchos países, ya que es considerado un derecho humano esencial.

Es importante destacar que, aunque el derecho de propiedad otorga una gran libertad al propietario, este derecho no es absoluto y puede estar sujeto a limitaciones y regulaciones por parte del Estado o de terceros, en situaciones específicas.

En conclusión, el derecho de propiedad es una parte fundamental del antiguo Derecho Romano, que establece la facultad de disponer libremente de una cosa corporal, percibir sus frutos y reivindicarla. Este derecho ha sido ampliamente reconocido y protegido por las leyes modernas y se considera un derecho humano fundamental.

La propiedad era en consecuencia, una conjugación del jus utendi (uso) o derecho que le asiste a una persona natural o jurídica para servirse de una cosa, según su naturaleza, como la del propietario de una casa para habitarla; del jus fruendi (usufructo) o derecho de percibir sus frutos y del jus abutendi (abuso), este como derecho de disponer y abusar de la cosa

La Constitución de la República del Ecuador (2008), en el artículo 321 contempla:

“El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental”. (Constitucion de la República del Ecuador, 2008, pág. 101). De lo antes expuesto, el mencionado artículo es una disposición de gran importancia que aborda el derecho a la propiedad en sus diversas formas y establece la obligación de que esta propiedad cumpla con una función social y ambiental. A lo largo de este comentario, exploraremos las implicaciones y significado de esta disposición, destacando su relevancia en el contexto ecuatoriano y su relación con la corriente del pensamiento jurídico y político.

**Reconocimiento de la diversidad de formas de propiedad:** El artículo 321 refleja la diversidad económica y social de Ecuador al reconocer múltiples formas de propiedad. Esto es fundamental, ya que reconoce que no todas las propiedades son iguales, y que diferentes sectores de la sociedad pueden optar por diferentes modelos de propiedad para satisfacer sus necesidades y aspiraciones. Esto es coherente con la idea de que la diversidad de formas de propiedad es esencial para una economía y sociedad equitativas.

**Función social y ambiental:** La noción de que la propiedad debe cumplir con una función social y ambiental es un avance significativo en el pensamiento jurídico y político. Esto significa que la propiedad no puede ser ejercida de manera egoísta o en detrimento de la sociedad o del medio ambiente. Es un reconocimiento de que la propiedad conlleva una responsabilidad, y que el bienestar de la sociedad y la protección del entorno son valores igualmente importantes. Esta disposición alinea la Constitución ecuatoriana con una creciente conciencia global sobre la importancia de la sostenibilidad y la responsabilidad social en la propiedad y el uso de los recursos.

**Base para la redistribución de la riqueza y la equidad:** El artículo 321 sienta las bases para la implementación de políticas de redistribución de la riqueza. Al exigir que la propiedad cumpla una función social, se permite la regulación y limitación de la propiedad que no cumple con este requisito. Esto podría incluir medidas como la imposición de impuestos progresivos a la propiedad o la expropiación de tierras ociosas en beneficio de la comunidad. Estas políticas son fundamentales para abordar las desigualdades económicas y sociales que han sido históricamente un desafío en Ecuador.

Protección del medio ambiente: La inclusión de la función ambiental de la propiedad es especialmente relevante en el contexto ecuatoriano, un país con una riqueza natural excepcional, que incluye la Amazonía y una diversidad de ecosistemas. Esta disposición reconoce la importancia de preservar el entorno natural y biodiversidad del país. Promover una propiedad que cumple una función ambiental no solo contribuye a la conservación de los recursos naturales, sino que también aborda problemas ambientales, como la deforestación y la explotación irresponsable de recursos naturales.

Fomento de la participación y la equidad: Al reconocer las formas de propiedad comunitaria y asociativa, la Constitución busca fomentar la participación activa de la sociedad en la toma de decisiones y la gestión de recursos. Esto puede contribuir a una mayor equidad en la distribución de la riqueza y al empoderamiento de las comunidades locales.

Por otra parte, En nuestra Legislación Civil en su artículo 599 menciona:

El dominio, que se llama también propiedad, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad (Código Civil, 2005, pág. 125).

El mencionado artículo establece el concepto de posesión en el ámbito jurídico, La posesión es la tenencia de una cosa con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa en su poder o en el de otra persona que la tiene en lugar y a nombre del primero.

En otras palabras, la posesión se refiere a la tenencia de una cosa con la intención de actuar como propietario, independientemente de si el poseedor tiene la cosa en su poder o si está en posesión de otra persona que actúa en nombre del dueño real. Además, el artículo 599 también establece que el poseedor de una cosa se presume dueño de ella, a menos que se pruebe lo contrario.

Es importante destacar que este artículo establece un principio fundamental en el derecho de propiedad y de posesión, que es la presunción de que el poseedor de una cosa es su dueño. Esta presunción es importante porque permite proteger los derechos de los poseedores legítimos, y a su vez establece una carga probatoria para aquellos que intenten disputar la propiedad de una cosa.

Esto es lo que sintéticamente se puede abordar en torno a la conceptualización de la propiedad.

Según la doctrina, y de acuerdo al derecho positivo contemporáneo, la propiedad se concibe bajo tres apreciaciones jurídicas, basadas en apreciaciones filosóficas diferentes, así tenemos:

- a) Concepción capitalista liberal
- b) Concepción social
- c) Concepción marxista- leninista

La concepción capitalista, inspirada en los principios de la revolución francesa de 1789 y registrada en el Código Napoleónico, en el cual se contempla la facultad absoluta para gozar y disponer de una cosa, indudablemente con algunas limitaciones como es el caso de las servidumbres prediales.

La propiedad se ha ejercido de diversas formas, siempre acorde al modo de producción imperante en una sociedad. Se debe recordar entonces la propiedad común de la comunidad primitiva, la propiedad familiar de los albores del esclavismo, y la propiedad privada amparada en conceptos rudimentarios que tuvo su desarrollo en el esclavismo, se afianzó en el feudalismo y se radicalizó como un principio fundamental en el capitalismo, propugnando profundamente la propiedad individual privada.

Tras la caída de los sistemas feudales, se erigió el capitalismo, fundamentando en la propiedad privada individual amparada en una nueva forma de explotación del hombre por el hombre, conllevando supuestamente algunas libertades, entre ellas el libre arbitrio para disponer de sus bienes en la forma que creyeren más conveniente a sus intereses singulares, propugnando su iniciativa en los de dominio de los bienes terrenales, cosa sin la cual la vida del hombre es imposible.

De esta manera se configura la propiedad absoluta e ilimitada instituida bajo la modalidad de la propiedad individual privada. Y el titular del derecho de propiedad es por tanto dueño absoluto de las cosas, y libre de ejercer su goce en estricto beneficio individual, sin mayores restricciones.

La concepción social de la propiedad, ha sido difundida por la iglesia católica, definiendo la propiedad como un derecho real propio, subjetivo, de su titular, pero con la

limitante de que esta conlleva algunas obligaciones frente a la comunidad, entre ellas la de servirse en función social de la propiedad.

Esta corriente basa su concepción en que, al derecho de propiedad privada sobre los bienes, le es intrínsecamente inherente una función social. En efecto en el plan de la creación los bienes de la tierra están destinados, ante todo, para el digno sustento de todos los seres humanos.

Es de señalar que esta conceptualización de la función social de la propiedad, parte del supuesto de la propiedad privada individual que propugna la corriente capitalista moderna, aceptando por tanto las diferencias sociales radicalizadas por la creciente injusticia social y el asfixiante sistema de afianzamiento de la influencia de los sectores privilegiados en el gobierno de las masas, así tenemos, la aplicación indetenible del modelo neo liberal que entre sus objetivos claramente persigue la hegemonización definitiva del poder en manos del sector empresarial, preclaro representante de la más pura propiedad individual.

En cuanto a la concepción jurídica marxista leninista de la propiedad, que ve en ella una de las formas trascendentes de explotación del hombre por el hombre, asume que esta solo se evitará cuando desaparezcan las clases sociales, en un régimen comunista, donde la propiedad privada se reduce a lo estrictamente personal.

#### ***4.3.1. Razones de la existencia de la propiedad***

La propiedad, como un simple concepto de apropiación de un bien tiene su apareamiento con el hombre mismo. En la comunidad primitiva se daba la propiedad común sobre los medios de producción, es decir, la potestad de todos para disponer de la tierra, de sus frutos mediando indudablemente una partición En el trabajo colectivo. La propiedad sobre los pocos objetos de uso secundario que disponían era personal o familiar de acuerdo al caso.

Es con la composición de la comunidad primitiva y con el apareamiento del estado esclavista que se funda la propiedad como concepto jurídico. Los esclavistas se apropiaron de los medios de producción, de sus esclavos, del producto de su trabajo de los instrumentos de producción etc., y por tanto necesitaba ampararse en algún ordenamiento jurídico para justificar su situación.

Surgen entonces la propiedad como concepto jurídico para garantizar la apropiación de una clase social sobre los medios de producción. He ahí la razón fundamental de la existencia de la propiedad.

Esta razón y su concepción en el pensamiento social han venido variando a través de los diferentes momentos históricos de la humanidad. El ordenamiento jurídico se ha ido modernizando en pro de brindar un aspecto diferente y más humano al proceso de explotación del hombre por el hombre, dando lugar algunos giros en la conceptualización de la propiedad y en las razones que impulsan su existencia.

Hoy en día se habla de garantizar los derechos patrimoniales de las personas, amparando y protegiendo la propiedad individual, a través de la normatividad jurídica que partiendo de la Constitución de la República del Ecuador, garantiza en el más amplio sentido el derecho a la propiedad.

El capítulo sexto, sección segunda de nuestra Carta Magna en el artículo 321, menciona: “El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental” (Constitución de la República del Ecuador, 2008, pág. 161).

Tenemos entonces que la Constitución, además de reconocer a la propiedad plenamente como un derecho, la concibe como un principio inherente el cual debe cumplir distintas funciones.

El derecho de propiedad otorga entonces a las personas, sean naturales o jurídicas, la potestad para disponer y disfrutar de sus bienes, naturalmente en los límites de la ley.

La propiedad como un derecho concede amplias facultades a la persona con respecto del bien, pero también le impone obligaciones. Por ejemplo, en el caso de los medios de producción la ley concibe que la que la propiedad privada debe enfocarse al cumplimiento de una función social, es decir estipula que se debe usar la propiedad para procurar el bien común y para impulsar el cumplimiento de los intereses de la sociedad.

Razón indispensable sería entonces para la existencia de la propiedad el garantizar a las personas el uso y goce de los bienes obtenidos como producto de su trabajo y sus derechos patrimoniales. Así como establecer por este mismo derecho la obligatoriedad entre los componentes de una sociedad de respetar los derechos de propiedad que tiene una persona sobre determinados bienes.

#### ***4.3.2. Dominio y Propiedad***

Según **Felipe Clemente De Diego**, expresa lo siguiente acerca del dominio y propiedad.

propiedad viene de prope = cerca. Significa una relación de proximidad en el sentido vulgar; en el filosófico vale tanto como atributo o cualidad inherente a una cosa, algo como se predica de una cosa con mayor o menor exclusivismo. Por ejemplo, la racionalidad es propiedad de los hombres; la densidad y el color, de los cuerpos; en lo jurídico indica una relación de pertenencia. (Clemente De Diego, 1927, pág. 105). El mismo autor refiriéndose al término dominio, expresa que este término tiene un sentido de superioridad, e dominación en el sentido de poder que se ejerce sobre las cosas que en este respecto están sometidas. Dentro de la relación total de la propiedad es el dominio, el más alto y comprensivo poder que corresponde al hombre sobre las cosas de la naturaleza exterior.

Sin embargo es necesario volver a puntualizar que para el derecho Civil Ecuatoriano tanto la propiedad como el dominio abarca el mismo concepto, y como tal participan en la normatividad jurídica para garantizar y regular los derechos referentes a estos aspectos.

**Joseph Stiglitz** al referirse a los bienes manifiesta: “Son todo aquello que puede ser objeto de apropiación; por tanto: que tiene un valor económico; esto es: que se encuentra dentro del comercio. Ahora, el conjunto de bienes, integra el patrimonio de las personas” (STIGLITZ, 2003, pág. 203). La definición del dominio es obra de los juristas modernos. Los romanos, juristas esencialmente prácticos, no se preocuparon por definirlo. En las fuentes romanas no se encuentran, pues, vestigios de una definición, no obstante haberse pretendido lo contrario sobre la base de ciertos pasajes del “Corpus Juris” como aquél que definiendo la libertad expresa que es la facultad natural de hacer lo que a cada uno le place si no le está prohibido por la ley o impedido por la violencia ; o el que, refiriéndose al mandante, significa que el mismo puede administrar sus propios negocios a su arbitrio; o, en fin, el que, contemplando la situación de los poseedores de buena fe frente a la petición de herencia, decide que no cabe responsabilizarlos si algo malgastaron o perdieron, juzgando que abusaban de su propia cosa, sobre cuya base algunos juristas pretendieron atribuir al derecho romano la definición del dominio como “derecho de usar y disponer de la cosa propia

**Arturo Alessandri Rodríguez y Manuel Somarriva** en relación al Dominio manifiesta:

Dominio es el derecho real en virtud del cual una cosa se encuentra sometida a la voluntad y a la acción de una persona. Es el más amplio derecho de señorío que puede tenerse sobre una cosa, lo que no quiere decir que sea un derecho ilimitado y sujeto al

arbitrio individual, ya que como todo derecho se encuentra regulado por el ordenamiento jurídico (Alessandri y otros, 2001).

Este concepto de dominio que mencionan los autores antes mencionados describe de manera precisa el concepto de dominio, el cual es un derecho real que otorga a una persona la capacidad de ejercer el control y la propiedad sobre una cosa. El dominio es el derecho más amplio y completo que se puede tener sobre una cosa, lo que significa que el propietario puede ejercer su voluntad y su acción sobre la cosa de manera prácticamente ilimitada. Sin embargo, es importante tener en cuenta que este derecho no es absoluto y se encuentra sujeto a las regulaciones y limitaciones establecidas por el ordenamiento jurídico.

Es importante mencionar que el derecho de dominio es fundamental en el ámbito del derecho civil, ya que establece las bases para la propiedad y los derechos de propiedad. En muchas jurisdicciones, el derecho de dominio se encuentra protegido por leyes y regulaciones que establecen las obligaciones y responsabilidades de los propietarios, así como los procedimientos para la transferencia y la adquisición de la propiedad.

En resumen, el dominio es un derecho real que otorga a una persona el control y la propiedad sobre una cosa. Si bien este derecho es amplio y completo, está sujeto a las regulaciones y limitaciones establecidas por el ordenamiento jurídico. El derecho de dominio es fundamental para la protección y la transferencia de la propiedad en el ámbito del derecho civil.

**Díez-Picazo y Gullón** al referirse al dominio, manifiestan: “El dominio es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, no siendo contra ley o contra derecho ajeno” (Picazo & Guillon, 2004, pág. 10). Este fragmento hace referencia a la definición del derecho de dominio en el ámbito del derecho civil. Los autores Díez-Picazo y Gullón señalan que el dominio es un derecho real que se refiere a una cosa corporal, y que otorga al titular del mismo el derecho de gozar y disponer de ella, siempre y cuando no se contravengan las leyes o los derechos de terceros.

Esta definición resalta dos aspectos importantes del derecho de dominio. En primer lugar, se refiere a que el dominio es un derecho real que se ejerce sobre una cosa corporal. Esto significa que se trata de un derecho que se refiere a un objeto físico y tangible, como puede ser una propiedad inmueble o un automóvil, por ejemplo.

En segundo lugar, la definición destaca que el titular del derecho de dominio tiene la facultad de gozar y disponer de la cosa objeto del mismo. Esto implica que el propietario tiene la capacidad de utilizar la cosa, como por ejemplo vivir en una casa o conducir un automóvil, y también de disponer de ella, por ejemplo, vendiéndola o transmitiéndola a otra persona.

No obstante, es importante tener en cuenta que el derecho de dominio no es un derecho absoluto, sino que está sujeto a las leyes y a los derechos de terceros. Por lo tanto, el propietario no puede ejercer su derecho de forma contraria a las leyes o a los derechos de otros, como podría ser el caso de una propiedad que afecte negativamente a los vecinos o al medio ambiente.

En resumen, la definición del derecho de dominio según Díez-Picazo y Gullón destaca su carácter real, la titularidad sobre una cosa corporal, el derecho a gozar y disponer de ella, y la limitación por las leyes y los derechos de terceros.

#### ***4.3.3. Caracteres del dominio.***

Tradicionalmente se han establecido tres caracteres inherentes del dominio, esto son: absoluto, exclusivo y perpetuo.

**Carácter absoluto.-** El carácter absoluto del derecho de propiedad tiene dos alcances: significa que el dueño puede ejercitar sobre la cosa todas las facultades posibles, y también que tiene un poder soberano para usar, gozar y disponer de ella a su arbitrio, sin que nadie pueda impedirsele.

La concepción de que el dominio importa un poder arbitrario ilimitado, una potestad que permite al dueño hacer o no hacer en lo suyo cuanto le plazca, según los solos dictados de su voluntad o a arbitrio, siempre se ha considerado exagerada. Obsérvese que el ordenamiento jurídico concede. El carácter absoluto es donde el dueño tiene una especie de soberanía y potestad de obra en la cosa según su voluntad y aprovechar para sí las utilidades y servicios de una cosa. Es exclusivo porque se atribuye a una sola persona la utilidad de una cosa, excluyendo a las demás. Es perpetuo porque no lleva en sí un elemento de caducidad que le ponga término.

**Carácter exclusivo.-** El derecho de propiedad es exclusivo porque, por su esencia, supone un

titular único facultado para usar, gozar y disponer de la cosa y, por ende, para impedir la intromisión de cualquiera otra persona.

Pero la exclusividad no obsta a que puedan existir sobre la cosa otros derechos reales, junto al de propiedad, sin que éste por tal hecho se desnaturalice. En este caso, sólo ocurre que los otros

derechos reales que está obligado a respetar el propietario- limitan la libertad de acción de éste.

**Carácter perpetuo.-** El dominio es perpetuo en cuanto no está sujeto a limitación de tiempo y puede durar tanto cuanto la cosa; en sí mismo no lleva una razón de caducidad, y subsiste independientemente del ejercicio que se pueda hacer de él. Por tanto, el propietario no pierde su derecho aunque no use la cosa y aunque un tercero, sin la voluntad del dueño o contra ella, ejerza actos de dominio; el propietario sólo pierde su derecho si deja poseer la cosa por el tercero durante el tiempo requerido por la ley para que éste adquiera el dominio de ella por prescripción. La Corte Suprema ha dicho que el derecho real de propiedad no se extingue por no haberlo reclamado el dueño de terceros poseedores, sino que sólo desaparece si lo adquiere otro que alegue a su favor la correspondiente prescripción adquisitiva.

Cuestiones relativas a la perpetuidad. El carácter perpetuo no es obstáculo a que se pueda hacer depender la extinción del derecho de propiedad de ciertas causas establecidas y previstas en el momento mismo de su adquisición. Se puede decir, en este sentido observa **Castán**, “que el derecho de propiedad es potencial o normalmente perpetuo, pero no irrevocable” (Castan Tobeñas, 2015). La perpetuidad del dominio es objeto hoy de discusión. Muchos autores sostienen que el derecho de propiedad es generalmente perpetuo; agregan que tal requisito pertenece a la naturaleza y no a la existencia o esencia del derecho, pues nada obsta a que surja un derecho de propiedad temporal.

#### ***4.3.4. Facultades inherentes del dominio***

Para entender lo referente a las facultades del dominio, primero se debe conocer su significado, por ende según la Real Academia de la Lengua “Facultad” significa: Aptitud, potencia física o moral, poder, tener derecho para ser alguna cosa

Así mismo, Cabanellas la define a la facultad de la siguiente manera: "Potencia, virtud, capacidad o aptitud física o moral. En significado trascendente, la facultad en el principio próximo o inmediato de nuestra operación; o sea el poder que el alma tiene de obrar con conciencia y libre determinación de sus actos" (Cabanellas, 2006). Este fragmento se refiere a la definición de la palabra "facultad" según el Diccionario Jurídico de Cabanellas. La definición

destaca que la facultad es una potencia, virtud, capacidad o aptitud física o moral que permite a una persona realizar una acción específica. En un sentido más profundo, la facultad se refiere al poder del alma de actuar con conciencia y libre determinación de sus actos.

Esta definición tiene relevancia en el ámbito del derecho porque muchas veces se utilizan las facultades de las personas como base para establecer sus derechos y responsabilidades. Por ejemplo, la capacidad mental y emocional de una persona puede determinar si es apta para firmar un contrato o testamento.

Además, la definición de la facultad según Cabanellas destaca la importancia de la libre determinación de los actos de una persona. En el derecho, la capacidad de una persona para actuar con libre albedrío es fundamental para establecer su responsabilidad por sus acciones. Si una persona actúa bajo coacción o sin la capacidad mental o emocional para decidir libremente, su responsabilidad por sus acciones podría ser reducida o incluso anulada.

#### ***4.3.5. Clasificación de las facultades del dominio***

Como ya se sabe el dominio constituye un vínculo jurídico entre un sujeto y un objeto plenamente presumible de hecho y ampliamente respaldado de derecho, un vínculo que presupone el ejercicio de derechos reales y personales del individuo con respecto a la cosa.

Desde este punto de vista el dominio da lugar a la existencia de algunas facultades dadas tanto por la relación corpórea entre el titular del derecho y la cosa, así como por la relación inmaterial entre los mismos.

Se puede hablar entonces de las facultades materiales y de las facultades jurídicas. Estas últimas que sin ser objetos dimensionales garantizan el ejercicio de los derechos reales del individuo sobre el objeto.

Entre las facultades materiales, encontramos las de uso y las de goce.

#### **Facultades Materiales**

##### **Facultad de uso:**

De acuerdo a Guillerm Cabanellas el uso es la "Acción o efecto de servirse de una cosa; de emplearla o utilizarla", es además, dice: "El empleo continuado de algo a de alguien"

El mismo autor, dice que el uso como derecho "Es la facultad, jurídicamente protegida, de servirse de la cosa ajena conforme a las propias necesidades, con independencia de

la posesión de heredad alguna, pero con el cargo de conservar la substancia de la misma; o de tomar sobre los frutos de un fundo ajeno, lo preciso para las necesidades del usuario y de su familia (Cabanellas, 2006).

De acuerdo a esta definición, la de uso consiste en la pura utilización de un bien sin que se ejerza posesión sobre el, es decir el sujeto se limita únicamente a servirse de la cosa para la satisfacción de las necesidades. Hablemos por ejemplo del uso que hacemos los ciudadanos de las calles, a las mismas que las utilizamos para satisfacer nuestra necesidad de tránsito, pero no podemos ejercer posesión sobre ellas, toda vez que se constituyen en bienes de uso público. De igual manera podemos utilizar el bien de otra persona, con su consentimiento lógicamente para cumplir un determinado propósito, pero no podemos ejercer la propiedad sobre él. Sin embargo, si hablamos del uso como facultad del dominio, supone que es una característica inherente a él, es decir, el derecho de dominio lleva implícita la facultad de uso. O sea, si alguien adquiere el derecho de dominio sobre un bien, esta sobreentendido que esa persona puede sin ninguna restricción en los límites de la Ley ejercer las facultades de uso sobre el objeto.

#### **Facultad de goce:**

En términos generales, gozar significa "Tener y poseer alguna cosa". Nuestro derecho concibe a la facultad de goce, a aquella que además del uso permite la posesión de la cosa, la tenencia para disponer de ella y ejercer su voluntad sobre ella, es decir, desempeñar un *Animus domini* sobre ella.

El derecho real del dominio, conlleva la potestad para el goce de la cosa, es decir para disponer de ella conforme al libre albedrío del titular del derecho.

Las facultades de goce permiten al individuo servirse de la cosa de acuerdo a sus intereses, requerimientos y necesidades, sin que esto signifique, que puedan apartarse de las disposiciones constitucionales de ejercicio de la propiedad en función social.

Es de remarcar que la facultad de goce por su naturaleza posesoria, es mucho más amplia que la de uso, la misma que como dije antes se limita únicamente a la utilización de un bien para fines determinados, que no siempre conllevan derechos posesorios o de dominio.

Se puede decir, que también existe derecho de dominio, sin las facultades de goce, me refiero al caso de la mera o nuda propiedad.

#### **Garantías de las facultades materiales:**

Como catalizante de las facultades materiales, existen los derechos que amparan a estas, y constituyen las garantías determinadas en nuestra normatividad Jurídica.

Tomando como punto de partida el derecho constitucional que ampara ampliamente a la institución jurídica de la propiedad, y partiendo a las leyes generales y específicas existe un amplio cuerpo legal que norma y regula el ejercicio de estas facultades materiales del dominio y a la vez permite el ejercicio de lo que se denominan las facultades Jurídicas y que nacen precisamente del afán del Estado de garantizar el derecho de propiedad de las personas.

No puede existir el ejercicio de las facultades materiales que otorga el dominio, sin la praxis de los derechos que genera la norma Jurídica. Es decir, para el normal ejercicio de las facultades materiales y jurídicas que otorga el dominio, es necesario una íntima y armónica relación entre estas para que no haya lugar a incidentes.

### **Facultades Jurídicas**

Facultad Jurídica en derecho de propiedad, es la potestad que da la Ley al individuo para el ejercicio de sus derechos reales sobre la cosa. Creo necesario mencionar como facultades Jurídicas principales la siguientes:

#### **La Facultad de disposición:**

Desde el instante que el adquirente del derecho de dominio cuenta a la cosa entre su patrimonio. tiene la facultad de disponer de ella de acuerdo a su voluntad, es decir, posee los dos elementos que permiten configurar la propiedad: "corpus" y "animus"

La facultad de disposición se caracteriza por la libertad que brinda al sujeto para imponer su voluntad en el objeto, ejerciendo plenamente su "animus domini" sobre ella, únicamente con las restricciones que imponga la ley.

La facultad de disposición permite al titular del derecho de dominio la potestad jurídica para enajonar o grabar los bienes de su propiedad de acuerdo a su conveniencia.

#### **Enajenación:**

Cabanellas dice que enajenación es el "Acto Jurídico por el cual se transmite a otro la propiedad de una cosa, bien a título oneroso, como en la compraventa o en la permuta; o a título lucrativo, como en la donación y en el préstamo sin interés" (Cabanellas, 2006). Solo puede transmitir el derecho de propiedad quien lo tiene, es entonces necesario tener el derecho de dominio sobre un bien, para poder ejecutar enajenación.

La enajenación significa entonces la tradición de la cosa a otra persona, pero esta tradición se opera mediante un acto enajenatorio, es decir transmisivo de propiedad y de todos los derechos y facultades que ella conlleva.

La enajenación es también una facultad Jurídica propia del dominio, no puede enajenar quien no tiene derecho de dominio sobre un bien. Es una facultad de disposición del titular del derecho, quien a su libre albedrío puede decidir la enajenación del objeto de su propiedad, puede ser a título oneroso o gratuito, dando lugar a la presencia de un título translativo de dominio.

### **Formas de Enajenación**

Según Ochoa menciona que las formas de enajenación son las siguientes: “Las formas más usuales de enajenar son la compraventa, la permuta, la donación, la cesión de derechos. Se menciona la enajenación, en forma genérica, de bienes muebles o inmuebles" (Ochoa, 2006, pág. 549). En lo que respecta a este artículo también se puede incluir dentro de estos los bienes de uso común, sin mencionar, respecto de las cosas muebles, a las cosas preciosas que, por sus usuales altos valores, sí son actos que exceden de la simple administración. La distinción entre cosas muebles de uso corriente o común y cosas muebles preciosas es relativamente fácil de hacerse. Los muebles antiguos, los cuadros pictóricos, las esculturas de renombrados artistas, las joyas de valor son, sin duda alguna, cosas muebles preciosas. En cambio, el mobiliario y los objetos que sirven al uso doméstico entran en la categoría de cosas muebles de uso corriente. Lo anterior conduce a considerar que la enajenación de bienes muebles de uso corriente son actos de simple administración, a pesar de ser enajenación, mientras que la enajenación de bienes muebles preciosos es acto que excede la simple administración.

### **Limitar y gravar:**

Sólo el titular del derecho de dominio puede ejercer la facultad de limitar y de gravar el bien de su propiedad. Esta es otra facultad de disposición jurídica del titular del derecho sobre el bien.

Limitar o gravar un bien quiere decir imponer limitaciones al ejercicio de los derechos sobre este, a través de la imposición de cumplimiento de determinadas obligaciones para liberar al bien. Como es el caso de la hipoteca que es una forma de gravar los bienes. En esta circunstancia el libre ejercicio del derecho de dominio, está sujeto al cumplimiento de la obligación que impone, la hipoteca, hasta que esta no se cumpla, el dueño no puede ejercer la facultad jurídica de enajenación, y por tanto constituye una limitación al derecho de dominio.

En el derecho civil ecuatoriano, los términos "limitar" y "gravar" se refieren a dos conceptos diferentes pero relacionados.

"Limitar" se refiere a la restricción que se impone a un derecho, ya sea por la ley, un contrato o una disposición judicial. Por ejemplo, un propietario puede estar limitado en su derecho de construir en su propiedad debido a regulaciones municipales o de zonificación. La limitación también puede afectar la transmisibilidad del derecho, como en el caso de las servidumbres, que limitan el derecho de propiedad en beneficio de otra propiedad.

Por otro lado, "gravar" se refiere a la carga económica o financiera que se impone a un derecho, generalmente mediante la creación de una garantía o hipoteca. Por ejemplo, un propietario puede gravar su propiedad para obtener un préstamo, lo que significa que el prestamista tendrá derecho a cobrar el préstamo a través de la venta de la propiedad si el propietario no puede pagar el préstamo.

En ambos casos, tanto las limitaciones como las cargas económicas pueden ser establecidas por ley o por acuerdo entre las partes. En el caso de las limitaciones, las restricciones pueden ser impuestas por el gobierno o por una entidad reguladora para proteger el interés público o para garantizar la seguridad y el bienestar de la comunidad. En el caso de las cargas económicas, las garantías pueden ser creadas para asegurar el cumplimiento de una obligación financiera, como un préstamo.

#### **4.4. Modos de Adquirir el dominio.**

Según algunos autores, la posesión consta de un elemento físico y otro psicológico, este último está representado por la voluntad del poseedor encaminada a gozar de la cosa poseída como dueño absoluto de ella, sin embargo, no es suficiente que esa voluntad sea sobreentendida o que se la manifieste expresamente, es necesario que se consigne en forma legal, de manera que se puedan garantizar los derechos del titular y los intereses de la sociedad. De no ser así, sería muy fácil, para el que tiene la tenencia de un bien arrebatar el derecho de las personas en cuyo nombre poseen.

Por otro lado, para **Nicolas Rojas** los modos de adquirir el dominio son: “ Los hechos o actos jurídicos que constituyen su origen. Son su justificación, pues responden a la pregunta de por qué alguien puede decirse dueño de una cosa” (Rojas, 2004, pág. 2). La teoría de los modos de adquirir el dominio es una de las más importantes dentro del derecho civil. Como bien señala Nicolas Rojas, existen diferentes hechos o actos jurídicos que justifican y permiten adquirir el

dominio sobre una cosa. Es decir, estos modos de adquirir el dominio son el medio por el cual se puede llegar a ser dueño de una cosa.

Cada uno de estos modos de adquirir el dominio, como la tradición, la ocupación, la accesión, entre otros, tienen su propia regulación jurídica y se encuentran establecidos en la legislación de cada país. Es fundamental que los juristas y los ciudadanos conozcan cada uno de estos modos para poder determinar la forma en que se adquiere la propiedad de una cosa en un caso concreto.

**María Salah Abusleme** manifiesta lo siguiente acerca de los modos de adquirir el dominio:

Los modos de adquirir el dominio son actos y hechos a que el derecho atribuye como efecto propio y directo, el de erradicar el dominio en una persona (la adquisición es el efecto natural, directo y propio del acto o hecho jurídicos en que cada cual consiste). También se llega a ser dueño civil de una cosa en virtud de una sustitución universal de la titularidad del patrimonio, de modo que el sustituto se hace dueño de las cosas incluidas en dicho patrimonio. Tal ocurre en la *successio mortis causa* por parte del heredero, en la *conventio in manum* de una mujer *sui iuris* por parte del marido y en la *adrogatio* por parte del padre adrogante. Aquí la adquisición es sólo consecuencia de la sustitución y no finalidad directa del hecho o acto que la provocó (Salah Abusleme, 2010, pág. 120).

María Salah Abusleme aporta una definición clara y precisa de los modos de adquirir el dominio, los cuales son actos o hechos jurídicos a los que el derecho atribuye el efecto de transmitir la propiedad de una cosa a una persona determinada. Es decir, la adquisición del dominio es el resultado natural, directo y propio de cada uno de estos actos o hechos jurídicos.

Además, la autora destaca que en algunos casos la adquisición del dominio puede ser el resultado de una sustitución universal de la titularidad del patrimonio. Esto sucede, por ejemplo, en el caso de la sucesión por causa de muerte, en la que el heredero se convierte en dueño de los bienes del fallecido. En estos casos, la adquisición del dominio no es la finalidad directa del acto o hecho jurídico que lo provoca, sino que es una consecuencia de la sustitución.

**Peña Guzman** señala que los modos de adquirir el dominio “concisten en los diferentes actos que dan lugar a su nacimiento o existencia” (Peña Guzman, 1973, pág. 114). El derecho civil contempla diferentes formas en las que se puede adquirir el dominio sobre una cosa. Como

señala Peña Guzmán, estos modos de adquirir el dominio son los diferentes actos o hechos jurídicos que permiten que una persona pueda considerarse dueña de una cosa. Estos actos pueden ser tanto voluntarios como involuntarios, y cada uno de ellos tiene efectos y requisitos específicos que deben cumplirse para que la adquisición del dominio sea válida y legítima.

Es importante destacar que la adquisición del dominio no se produce de manera automática, sino que debe ser objeto de un proceso legal que garantice la legalidad y validez del acto que la genera. Además, el dominio no es un derecho absoluto, sino que está sujeto a las limitaciones y restricciones que establece el ordenamiento jurídico, con el fin de proteger los derechos de terceros y mantener el equilibrio y la armonía en la sociedad.

Según **Juricic y Rojas** “Los modos de adquirir el dominio son los hechos o actos jurídicos que constituyen su origen. Son su justificación, pues responden la pregunta de por qué alguien puede decirse dueño de una cosa” (Juricic & Rojas, 2004, pág. 50). De lo expuesto se entiende que los modos de adquirir el dominio puedan conceptualizarse como los hechos o actos jurídicos que sirven para atribuir la propiedad de una cosa a favor de una persona. Son hechos o actos jurídicos, pues algunos de ellos producen la adquisición del dominio sin una declaración de voluntad del adquirente (hechos jurídicos), y otros, en cambio, lo hacen como consecuencia de una declaración de voluntad en tal sentido (actos jurídicos).

Así mismo, Nuestro **Código Civil** en su artículo 603 manifiesta: “Los modos de adquirir el dominio son la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión, por sentencia ejecutoriada de extinción de dominio por causa de muerte y la prescripción.” (Código Civil, 2005, pág. 126). El artículo antes mencionado establece de manera clara y precisa los modos de adquirir el dominio en el derecho civil ecuatoriano. Estos modos de adquisición son fundamentales para determinar quién es el titular de un bien y cómo se puede adquirir la propiedad sobre el mismo. La ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión, la sentencia ejecutoriada de extinción de dominio por causa de muerte y la prescripción son los medios legales que permiten adquirir el dominio sobre una cosa.

Cada uno de estos modos de adquirir el dominio tiene sus propias características y requisitos legales, por lo que es importante conocerlos para poder ejercer y proteger los derechos de propiedad de manera efectiva. La ocupación se refiere a la adquisición del dominio sobre una cosa que no tiene dueño, la accesión se refiere a la adquisición del dominio sobre una cosa que se une a otra ya existente, la tradición se refiere a la transferencia de la propiedad por parte del dueño a otra persona, la sucesión se refiere a la transmisión de la propiedad por causa

de muerte, la sentencia ejecutoriada de extinción de dominio por causa de muerte se refiere a la adjudicación de la propiedad por parte de un juez, y la prescripción se refiere a la adquisición del dominio por el transcurso del tiempo y el cumplimiento de ciertos requisitos legales. En conjunto, estos modos de adquirir el dominio proporcionan un marco legal completo para la adquisición y protección de la propiedad en el derecho civil ecuatoriano.

Los contratos no bastan para que se adquiriera el dominio de las cosas corporales o de los derechos. Los contratos engendran solo derechos personales. Por tanto, el modo de adquirir es la causa próxima de la adquisición del dominio, por lo cual, se va a detallar cada uno de los modos de extinción a continuación:

#### ***4.4.1. La Ocupación***

EL Art. 622 del Código Civil dice: “Por la ocupación se adquiere el dominio de las cosas que no pertenecen a nadie y cuya adquisición no está prohibida por las leyes ecuatorianas, o por el derecho internacional” (2005, pág. 131). Mediante la ocupación que se encuentra definida por el artículo antes mencionado puede afirmarse que es el modo natural, elemental o más primitivo de adquirir, pues históricamente está en el origen de todo dominio. Josserand, la destaca, con razón, como "el modo originario por excelencia" y la define como "un medio de adquirir una cosa apoderándose de ella voluntariamente, es decir, con intención de convertirse efectivamente en su propietario, de suerte que la voluntad unilateral crea entonces el derecho, el derecho más completo que existe. Poniéndole encima la mano como lo decía Pothier nos convertimos en dueño de la cosa.

Como se puede apreciar el Código Civil Ecuatoriano le da un capítulo aparte a la ocupación, como modo de adquirir el dominio. El Código Argentino incluye la ocupación en la forma de adquirir la posesión.

En el Código Argentino para que se pueda adquirir la posesión por la ocupación se requiere: la aprehensión de la cosa, que la cosa carezca de dueño y sea de aquellas cuyo dominio se adquiere por la ocupación según las disposiciones del mismo Código.

Las clases de ocupación a que se refieren las dos legislaciones, es a la de los bienes muebles, puede adquirirse la posesión de los bienes inmuebles, por medio de la ocupación, abandonados por su dueño?. Esta pregunta está encuadrada dentro de la doctrina, en la cual algunos tratadistas indican que si se puede por medio de la ocupación adquirir la posesión de

los bienes inmuebles, por el abandono voluntario que se puede hacer de los bienes, por lo cual se pierde la posesión.

En la antigua Roma, la ocupación fue una de las formas de adquirir el dominio según el Ius Gentium en oposición a las formas de adquirir el dominio según el Derecho Quintario o Ius Civile, en definitiva la ocupación es un modo de adquirir la propiedad de las cosas que carece de dueño.

Es un modo de adquirir las cosas que no tiene dueño, mediante la aprehensión intencional y no violenta de ella hecho con ánimo de apropiárselas, siempre que su adquisición no este prohibida por las leyes ecuatorianas o por el Derecho Internacional.

### **Elementos esenciales de la Ocupación.**

- Cosa mueble sin dueño o abandonada;
- Aprehensión real o ficticia de la misma;
- Animo de señor y dueño del ocupante; y,
- Que la adquisición no este prohibida por las leyes nacionales o Derecho internacional.

De lo expuesto con anterioridad, En el Derecho Civil ecuatoriano, la ocupación es uno de los modos de adquirir el dominio contemplados en el Código Civil. Se entiende por ocupación la adquisición del dominio sobre una cosa que no pertenece a nadie y que no tiene dueño conocido.

En este sentido, la ocupación puede ser ejercida sobre cosas muebles, como animales que vagan sin dueño, frutos de la tierra, tesoros ocultos, entre otros. Sin embargo, es importante destacar que la ocupación no puede ser ejercida sobre cosas inmuebles, ya que estas siempre tienen dueño.

Es necesario mencionar que la ocupación no es un modo de adquirir el dominio muy común en la actualidad, debido a que la mayoría de las cosas se encuentran ya en posesión de alguien o tienen un dueño conocido. Sin embargo, sigue siendo relevante en casos excepcionales y en el ámbito del derecho internacional, especialmente en relación con la apropiación de recursos naturales en territorios no incorporados a ningún Estado.

En conclusión, la ocupación es un modo de adquirir el dominio reconocido en el derecho civil ecuatoriano, pero su uso es limitado y está restringido a ciertas situaciones específicas en

las que se demuestra la ausencia de un dueño conocido o la falta de posesión por parte de alguien.

#### **4.4.2. La Accesión**

La accesión es uno de los modos de adquirir el dominio o propiedad de las cosas o bienes. según este modo, el dueño de una cosa pasa a serlo de lo que ella produce y de lo que se junta a ella. En estos términos, accesión es un modo de adquirir el dominio de las cosas según el cual el propietario de un bien extiende el dominio a lo que se le une o incorpora, sea obra de la naturaleza o de la mano del hombre o por ambos medios a la vez, siguiendo lo accesorio la suerte de lo principal.

Según **Borda**, La accesión la propiedad, también un modo originario de y se fundamenta en el principio de que lo accesorio sigue la suerte de lo adquirir irrevertible principal, se fusiona con la cosa a que accede y no puede subsistir sin ella. (Borda, 2016). El concepto de accesión como modo de adquirir la propiedad se ha debatido a lo largo de la historia del derecho civil. En este caso, Borda plantea que la accesión se trata de un modo originario de adquirir la propiedad, lo que significa que el adquirente se convierte en dueño de la cosa sin necesidad de tener un título previo. La base de este modo de adquirir es el principio de que lo accesorio sigue la suerte de lo principal, lo que significa que los objetos que se agregan a otro se fusionan con la cosa principal y no pueden existir sin ella.

Este principio de la accesión y su relación con la propiedad puede ser importante en casos de construcciones, plantaciones o mejoras realizadas en una propiedad, ya que estas adiciones pueden ser consideradas accesorias y, por lo tanto, estar sujetas a las reglas de la accesión. Es importante comprender los diferentes modos de adquirir la propiedad y las condiciones que los rodean para poder tomar decisiones informadas en situaciones legales que involucren bienes inmuebles o muebles.

Así mismo como otro modo de adquirir el dominio es la accesión, a la cual nuestra legislación, dentro de la regulación que se hace de la propiedad, y como un derecho o facultad de ésta, dedica un capítulo a la Accesión. El primero de los artículos de esta materia, el 659, dice: “La accesión es un modo de adquirir por el cual el dueño de una cosa pasa a serlo de lo que ella produce, o de lo que se junta a ella. Los productos de las cosas son frutos naturales o civiles. (Código Civil, 2005, pág. 136)”. Dentro de la accesión nuestro Código sitúa la percepción de frutos por el propietario, a la que la doctrina llama accesión discreta y la adquisición de cosas por unión o incorporación a otras, fenómeno que la doctrina denomina

accesión. continua. En ésta se distingue la accesión respecto a los bienes inmuebles y la accesión respecto a los bienes muebles. En la primera se subdistingue la natural y la artificial o industrial. Forman la natural los casos en que la unión o incorporación se efectúa sin la voluntad del hombre, por las fuerzas de la naturaleza, a saber, aluvión acrecentamiento paulatino que reciben las fincas confinantes con las riberas de los ríos por efecto de la corriente de las aguas), la avulsión incremento de un predio, por la porción de otro transportada por el río); b mutación de cauce: adjudicación de los cauces de los ríos a los dueños de los terrenos ribereños); y formación de islas adjudicación de la propiedad de las nuevas islas al Estado o a los propietarios de las márgenes u orillas de los ríos). Casos de accesión artificial o industrial son los de siembra, plantación o construcción en suelo propio con materiales ajenos, en suelo ajeno con materiales propios o en suelo ajeno con materiales ajenos.

Finalmente el Código regula los casos de accesión respecto a bienes muebles que reciben en la doctrina los nombres de adjunción o unión de cosas muebles de distintos propietarios en que, no obstante la unión, es posible distinguir lo que era objeto del derecho de cada titular); mezcla, conmixtión o confusión unión de cosas muebles.

#### ***4.4.3. La Tradición***

La tradición sigue constituyendo especialmente en la legislación capitalista, uno de los principales modos derivativos de adquirir la propiedad; y a menudo se la asimila como la entrega de la cosa materia de la transferencia de dominio.

La tradición, si bien es un modo autónomo, regido por una individualidad que le concede existencia real por cuenta propia, supone la preexistencia de un título translaticio de dominio (compraventa, donación, etc.), más o menos mediato; y en último término, la materialización de tal convenio a negocio jurídico.

El Artículo 686 dice lo siguiente acerca de la tradición 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” (Código Civil, 2005, pág. 141). El mencionado artículo establece la definición de la tradición como un modo de adquirir el dominio de las cosas. En este sentido, se destaca que la tradición se materializa en la entrega que el dueño hace de la cosa a otra persona. Sin embargo, esta entrega no se limita a una mera transmisión material de la cosa, sino que implica también la facultad e intención de transferir el dominio de la misma, por parte del dueño, así como la capacidad e intención de adquirir el dominio por parte del receptor.

Es importante destacar que, en la práctica, la tradición puede revestir diversas formas y no necesariamente implica una entrega física de la cosa. Por ejemplo, en algunos casos, la tradición puede manifestarse a través de actos simbólicos, como la entrega de las llaves de un inmueble. En cualquier caso, lo fundamental es que la tradición cumpla con los requisitos esenciales de la entrega y la intención de transferir el dominio.

En resumen, el artículo 686 del Código Civil ecuatoriano establece la importancia de la tradición como un modo de adquirir el dominio de las cosas, y destaca la necesidad de que se cumplan ciertos requisitos formales y sustanciales para que se produzca la transferencia efectiva del dominio.

La tradición tiene algunas características generales:

1. Es modo derivativa de adquirir la propiedad porque produce la traslación de derechos, de tal modo que el derecho que ingresa en el patrimonio del adquirente es el mismo derecho que sale del patrimonio del tradente.
2. Es modo de adquirir los derechos reales y los personales, y en fin, los bienes muebles e inmuebles.
3. Por la tradición se transfieren derechos sobre cosas singulares o sobre conjuntos de cosas singulares. Jamás puede el tradente desprenderse de la universalidad de su patrimonio. Recordemos que uno de los elementos de la personalidad humana es el de mantener permanentemente un patrimonio.
4. La tradición es un acto jurídico convencional ya que requiere al consentimiento del tradente y del adquirente.
5. Con la tradición se cumple la obligación de entregar originada en el contrato que le sirve de antecedente.
6. La tradición no concede la propiedad de la cosa cuando el tradente no es verdadero dueño de la misma, pero da al adquirente el derecho de ganar por prescripción el dominio de que el tradente carecía.

Débase advertir sin embargo, que no toda tradición realiza la entrega material o efectiva de la cosa transferida en virtud de un contrato, y de ahí que, como podremos analizar más adelante, muchas clases de tradición infieren solamente una entrega ficticia.

#### **4.4.4. La sucesión por Causa de muerte**

Tradicición, contrato y perfectibilidad. Son tres criterios distintos que es preciso aclararlos; por el contrato, dos partes se ponen de acuerdo para que la una de algo a la otra o realice a su favor una prestación servicio, sea en forma gratuita o a cambio de un precio o remuneración.

La sucesión por causa de muerte podría definirse como la transmisión de los bienes, derechos y obligaciones que forman el patrimonio de una persona muerta a la persona o personas que sobreviven y que son llamadas suceder por voluntad del testador o por mandato de la ley. O también como el modo de adquirir el derecho de dominio del patrimonio de una persona difunta ya por su voluntad expresada testamentariamente o por disposición de la ley.

Por tanto El Código Civil en el artículo 993 menciona: “Se sucede a una persona difunta a título universal o a título singular” (Código Civil, 2005, pág. 206). Este artículo es muy importante porque establece los dos tipos de sucesión que existen en el derecho civil: la sucesión a título universal y la sucesión a título singular.

La sucesión a título universal se da cuando el heredero recibe la totalidad o una parte alícuota de la herencia, es decir, que adquiere la titularidad de todos los bienes y obligaciones que pertenecían al difunto en vida. Por otro lado, la sucesión a título singular se da cuando el heredero recibe un bien o derecho determinado de la herencia, como por ejemplo una casa o una cuenta bancaria.

Es importante destacar que la elección entre uno u otro tipo de sucesión puede tener consecuencias legales y fiscales muy diferentes. Por ejemplo, en algunos casos es preferible optar por una sucesión a título singular para evitar la asunción de deudas del fallecido. Por ello, considero que es fundamental contar con un asesoramiento jurídico adecuado en el momento de hacer testamento o de aceptar una herencia.

#### **4.4.5. La prescripción**

A decir de **Guillermo Cabanellas**, “la prescripción es: Una consolidación de una situación jurídica por efecto del transcurso del tiempo; ya sea convirtiendo un hecho en derecho, como la posesión o propiedad; ya perpetuando una renuncia, abandono, desidia, inactividad o impotencia” (Cabanellas, 2006). La prescripción es un concepto fundamental en el derecho, y la definición que ofrece Guillermo Cabanellas es muy acertada. La prescripción tiene que ver con la consolidación de una situación jurídica como resultado del paso del tiempo. En este

sentido, la prescripción puede producirse de diversas maneras, como la conversión de un hecho en derecho, la renuncia, el abandono, la desidia, la inactividad o la impotencia. Por ejemplo, la posesión continuada de un bien puede dar lugar a la prescripción adquisitiva de la propiedad del mismo, convirtiendo un hecho (la posesión) en un derecho (la propiedad). Del mismo modo, la falta de reclamación por parte de un acreedor durante un período de tiempo determinado puede dar lugar a la prescripción de la deuda, impidiendo que pueda exigir el pago al deudor.

Es importante destacar que la prescripción no es un derecho en sí mismo, sino una forma de adquirirlo o perderlo. Por ello, es fundamental conocer las diferentes formas de prescripción que existen en el derecho y sus requisitos para poder ejercer o defender nuestros derechos en caso de conflicto.

De igual forma, Dentro del diccionario de Legislación y Jurisprudencia de **Joaquín Escriche**, tenemos las siguientes definiciones:

Prescribir. - Señalar, ordenar o determinar alguna cosa: adquirir el dominio de una cosa mediante la posesión por cierto tiempo, y libertarse de una obligación o carga mediante el transcurso de cierto tiempo.

Prescripción. - Un modo de adquirir el dominio de una cosa o de liberarse de una carga u obligación mediante el transcurso el tiempo y bajo las condiciones señaladas por la ley (Escriche, 2017, pág. 23).

Las definiciones de "prescribir" y "prescripción" que se encuentran en el diccionario de Legislación y Jurisprudencia de Joaquín Escriche son muy claras y precisas.

La prescripción se refiere a un modo de adquirir o perder un derecho, mediante el transcurso del tiempo y cumpliendo con los requisitos establecidos por la ley. En este sentido, la prescripción puede utilizarse para adquirir el dominio de una cosa a través de la posesión prolongada, o para liberarse de una carga u obligación que ha sido olvidada o no exigida durante un cierto tiempo.

Es importante destacar que la prescripción es un mecanismo muy utilizado en el derecho civil para resolver disputas y conflictos de larga duración, y puede tener implicaciones importantes en términos de derechos y obligaciones. Por ello, es fundamental conocer las diferentes formas de prescripción que existen, los plazos establecidos por la ley y los requisitos necesarios para poder alegarla o defenderse en caso de que se nos oponga.

Para **Manuel Ossorio** la prescripción en Derecho Civil, Comercial y Administrativo es:

Un medio de adquirir un derecho o de librarse de una obligación por el transcurso del tiempo que la ley determina, y es variable según se trate de bienes muebles o inmuebles y según también que se posean o no de buena fe y con justo título (Osorio, 2001).

En definitiva, la prescripción no es otra cosa que la extinción o adquisición de un derecho o una obligación por el paso del tiempo, es decir a través de la prescripción se puede adquirir el dominio de una cosa o se puede extinguir una obligación.

Al respecto se puede llegar a la conclusión que existen dos clases de prescripción, la extintiva y la adquisitiva, siendo esta última la importante para la presente investigación.

Durante cierto tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales” Las bases legales para la existencia del modo de adquirir Prescripción: posesión y tiempo, debiéndose observar en cada clase de Prescripción los requisitos que el derecho establece y que están señalados al tratar de la "ordinaria" y la "extraordinaria". Pero lo importante es poner de relieve, destacar, que en ambas clases de Prescripción son comunes e invariables los dos elementos: Posesión y tiempo. Y también debe observarse que, en ninguna de ellas, se requiere, como exigencia legal, de una declaración judicial que la reconozca, salvo, naturalmente, el caso de que surja un conflicto, un juicio, que necesariamente tendrá que terminar con una sentencia, y es en este caso que se aplicará aquello de que el Juez no puede declarar la Prescripción en favor de quien no la alega en su defensa.

La prescripción constituye uno de los métodos pertenecientes a obtener el dominio de los bienes, esta organización jurídica tuvo su origen en el derecho Romano, tal es de esta forma que con interacción a la vida misma se ha manifestado que la prescripción es la jefa del género humano, esta manera es de sumo interés dentro del orden social. Dentro del Derecho Primigenio, la prescripción no constituía un modo de obtener, sino solo era un medio de oponerse a la acción del dueño.

Dentro del Derecho Pretoriano se aplicaba a los inmuebles localizados en las provincias; siguientemente en la era de Justiniano tuvo más grande desarrollo la prescripción o Usucapión.

En las diversas fases de la raza humana, se han propuesto una serie de discrepancias con en relación a la vigencia de la prescripción. Ciertos tratadistas defienden la vida de esta manera, otros expresan que esta organización jurídica tuvo su origen en razón de una necesidad que tenían los romanos de justificar sus fechorías y en tal ventaja proceden a la construcción de la

prescripción, tanta era la trascendencia que la consagraron dentro del CORPUS IURIS CIVILES. En las diversas fases de la raza humana, se han propuesto una secuencia de discrepancias con en relación a la vigencia de la prescripción. Ciertos tratadistas defienden la realidad de esta manera, otros expresan que esta organización jurídica tuvo su origen en razón de una necesidad que tenían los romanos de justificar sus fechorías y en tal ventaja proceden a la construcción de la prescripción, tanta era la trascendencia que la consagraron en CORPUS IURIS CIVILES. Esta negativa sobre la realidad de la prescripción estaba conforme al tiempo en el cual aún no se habían desarrollado las ciencias, sin embargo en los recientes instantes, casi la integridad de la legislaciones permiten y defienden su realidad, es más, lo fundamentan en el motivo del orden y tranquilidad social, y, sin embargo, para obtener la estabilidad social hace falta que las interacciones jurídicas no sean inciertas e inseguras para en ese sentido dar el bienestar entre los hombres.

Por otra parte en cuanto al **Código Civil Ecuatoriano** en el título XL del Código Civil Ecuatoriano nos habla de la prescripción la cual se encuentra dividido en cuatro párrafos:

- a) De la prescripción en general;
- b) De la prescripción por que se adquieren las cosas;
- c) De la prescripción como medio de extinguir las acciones
- d) judiciales y
- e) De ciertas acciones que prescriben en corto tiempo.

El hecho de que el Código Civil dedique un título entero a la prescripción demuestra la importancia que este instituto tiene en el derecho civil. Además, la división en cuatro párrafos permite un tratamiento detallado de las distintas formas de prescripción que existen.

El primer párrafo se refiere a la prescripción en general, es decir, a los aspectos comunes a todas las formas de prescripción, como los requisitos para que pueda operar, los plazos establecidos por la ley, etc.

El segundo párrafo se refiere a la prescripción por la cual se adquieren las cosas. Este tipo de prescripción se utiliza para adquirir el dominio de una cosa mediante la posesión prolongada, siempre y cuando se cumplan los requisitos establecidos por la ley.

El tercer párrafo se refiere a la prescripción como medio de extinguir las acciones judiciales. En este caso, se utiliza la prescripción para que las acciones judiciales caduquen si no se ejercen dentro de un plazo determinado.

Finalmente, el cuarto párrafo se refiere a ciertas acciones que prescriben en corto tiempo, es decir, aquellas que deben ser ejercidas en un plazo más breve que el generalmente establecido por la ley.

Así mismo el **Código Civil** en su artículo 2392 hace referencia a cerca de la prescripción en general el cual menciona lo siguiente:

Prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones y derechos ajenos, por haberse poseído las cosas, o no haberse ejercido dichas acciones y derechos, durante cierto tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales. Una acción o un derecho se dice que prescribe cuando se extingue por la prescripción (Código Civil, 2005, pág. 486).

De lo expuesto, El Código Civil, al definir la prescripción en general, establece que es un mecanismo por medio del cual se pueden adquirir cosas ajenas o extinguir acciones y derechos de terceros, siempre y cuando se cumplan los requisitos legales, entre ellos, el transcurso de un cierto tiempo.

Es importante resaltar que la prescripción no es un mecanismo automático, sino que requiere de ciertos requisitos y condiciones establecidos por la ley para poder ser invocada. Además, la prescripción no implica necesariamente la transferencia de propiedad de una cosa, sino que puede tener otros efectos jurídicos, como la extinción de acciones o derechos.

En este sentido, el mencionado artículo es fundamental para comprender la naturaleza y alcance de la prescripción, y su importancia en el derecho civil. Asimismo, es importante destacar que la prescripción puede ser objeto de controversias y disputas legales, por lo que su aplicación debe ser siempre cuidadosa y rigurosa, y estar respaldada por argumentos jurídicos sólidos.

El Código Civil establece la prescripción como forma de obtener algo o de suprimir derechos por no cumplirla en el tiempo señalado por la ley. De esta forma, la actividad queda definida dentro de un plazo predefinido en el propio Código. De no existir prescripción, se vulnera gravemente el derecho a la estabilidad jurídica. Corresponde a los vecinos iniciar actividades en la forma y forma debidas o exigir prescripciones, que hayan sido demandadas y emplazadas después de haber excedido el plazo establecido por la ley para sus efectos.

#### **4.4.6. Clasificación de los modos de adquirir**

##### **4.4.6.1. Originarios y derivados.**

Los modos de adquirir el dominio pueden ser originarios a derivados. Originarios son aquellos en los cuales se considera que el titular del derecho de dominio es el primero o al menos se presume no haber existido un titular de dominio anteriormente.

Por otra parte **Daniel Juricic** y **Nicolás Rojas** mencionan que los modos de adquirir originarios son:

Son modos de adquirir originarios aquellos que hacen nacer la propiedad en su actual titular. El derecho de propiedad se adquiere, así, desvinculado de todo antecesor. Son modos de adquirir:

##### **Originarios.**

- a) La ocupación.
- b) La accesión.
- c) La prescripción.
- d) La ley.

Tanto el usufructo del padre sobre los bienes del hijo sujeto a patria potestad, el del marido sobre los propios de su mujer, y los bienes expropiados, se adquieren originariamente. En el caso de los usufructos ello es bastante evidente, pues son derechos que nacen junto con la calidad de padre o marido (Juricic & Rojas, 2004, pág. 2).

La distinción entre modos de adquirir originarios y derivados es fundamental en el derecho civil, ya que permite identificar cómo se transmite o adquiere la propiedad de un bien o derecho. En este sentido, los modos de adquirir originarios, según la definición que se menciona, son aquellos que hacen nacer la propiedad en su actual titular, sin la necesidad de un antecesor o titular anterior.

Dentro de los modos de adquirir originarios, se encuentran la ocupación, la accesión, la prescripción y la ley, que son mecanismos legales que permiten adquirir la propiedad de un bien o derecho sin la necesidad de que exista un titular anterior. Además, se mencionan casos particulares como el usufructo del padre sobre los bienes del hijo sujeto a patria potestad, el del

marido sobre los bienes propios de su mujer, y los bienes expropiados, que también se adquieren originariamente.

Es importante tener en cuenta que estos mecanismos de adquisición originarios tienen requisitos y condiciones establecidos por la ley para poder ser invocados, y que su aplicación debe ser siempre rigurosa y cuidadosa, ya que pueden generar controversias y disputas legales. En este sentido, la definición que se menciona proporciona un marco conceptual útil para comprender la naturaleza y alcance de los modos de adquirir originarios en el derecho civil.

En concordancia con este concepto, son modos originarios de adquirir el dominio la Ley y la ocupación.

La ocupación considerada como el caso típico, debe tenerse en cuenta que, para que se perfeccione el dominio del bien por ocupación: el bien materia de la ocupación debe ser un "res nullius" (cosa de nadie).

De la misma forma estos autores conceptualizan a los modos de adquirir derivativos como "aquellos que atribuyen el dominio transfiriéndolo o transmitiéndolo desde un antiguo titular a uno nuevo. Lo transfieren cuando el dominio se adquiere por acto entre vivos, y lo transmiten cuando el dominio se adquiere por sucesión por causa de muerte". (Juricic & Rojas, 2004). De lo expuesto se puede entender que los otros modos de adquirir el dominio, es decir, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción son derivativos, por cuanto el nuevo adquirente llega al dominio de los bienes en las mismas condiciones y circunstancias, con las mismas características de quien le precedió en el derecho, por lo que no adquiere más facultades ni derechos que al anterior titular.

#### **4.4.6.2. Adquisición a título universal y título singular**

**Juric y Rojas** definen a la adquisición a título universal y singular de la siguiente manera:

Son modos de adquirir a título universal aquellos que permiten adquirir el dominio de una universalidad jurídica o una parte alícuota en ella. Son modos de adquirir a título universal la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción, que también pueden ser modos de adquirir a título singular (Juricic & Rojas, 2004, pág. 4).

La adquisición a título universal y singular son dos conceptos importantes en el ámbito del derecho civil. La definición que Juric y Rojas nos brindan nos permite comprender de manera clara y precisa en qué consisten dichos modos de adquirir.

La adquisición a título universal se refiere a la adquisición del dominio sobre una universalidad jurídica o una parte alícuota de la misma, lo que significa que se adquiere la totalidad o una fracción de un conjunto de bienes o derechos que pertenecieron a otra persona.

Los modos de adquirir a título universal son la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción.

Por otro lado, la adquisición a título singular se refiere a la adquisición del dominio sobre una cosa específica e individual, es decir, se adquiere la propiedad de una cosa determinada. Ejemplos de modos de adquirir a título singular son la compraventa, la donación y la permuta.

Es importante tener en cuenta la distinción entre estos dos conceptos, ya que tienen implicaciones legales y prácticas diferentes. Además, es necesario conocer los distintos modos de adquirir tanto a título universal como singular para poder ejercer y defender nuestros derechos de propiedad en el ámbito jurídico.

Por otra parte, los mismos autores mencionan:

Son modos de adquirir a título singular aquellos que permiten adquirir el dominio de bienes determinados. Son modos de adquirir a título singular, siempre, la ocupación y la accesión, y, pueden serlo, la tradición, la prescripción, la sucesión por causa de muerte y la ley (Juricic & Rojas, 2004, pág. 4).

Las asignaciones a título singular se refieren a aquellas, que el causante las ha designado en forma específica, así: de tal género o cuerpo cierto, esta clase de asignaciones específicas jurídicamente toman el nombre de legados, llamándose por esta misma razón el asignatario, legatario, decía que en esta clase de asignaciones existía una característica muy especial, en la que el causante designa por el género a por la especie

Por lo cual el Código Civil en su artículo 996 lo define de la siguiente manera: “Las asignaciones a título universal se llaman herencias, y las asignaciones a título singular legados. El asignatario de herencia se llama heredero, y el asignatario de legado, legatario” (Código Civil, 2005, pág. 207). De lo expuesto, este artículo establece una distinción importante entre dos tipos de asignaciones: las asignaciones a título universal y las asignaciones a título singular. Esta distinción se refiere al objeto que se transmite al asignatario. Las asignaciones a título universal implican la transmisión de una universalidad jurídica, es decir, un conjunto de bienes,

derechos y obligaciones que constituyen un patrimonio o una parte de él. Por otro lado, las asignaciones a título singular implican la transmisión de un bien o derecho concreto.

Es importante destacar que el Código Civil utiliza términos específicos para referirse a los asignatarios de cada tipo de asignación. Así, el asignatario de una herencia se denomina "heredero", mientras que el asignatario de un legado se denomina "legatario". Esta diferencia es relevante porque implica que el heredero adquiere no sólo los bienes y derechos de la persona fallecida, sino también sus obligaciones y deudas, mientras que el legatario sólo adquiere el bien o derecho que se le ha asignado.

Las asignaciones testamentarias pueden ser herencias o legados de acuerdo al contenido de la asignación también denominadas asignaciones a título universal y singular respectivamente. La asignación a título universal es aquella en la que se sucede al causante en todos sus bienes, derechos y obligaciones transmisibles o en una parte alícuota de ellos, mientras que la asignación a título singular es aquella en la cual el causante señala a una o más especies o cuerpos ciertos o una o más especies indeterminadas de tal género

#### **4.4.6.3. *Adquisición a título gratuito y título oneroso***

**Juric y Roja** definen:

*Modos se adquirir a título gratuito.* - Son modos de adquirir a título gratuito aquellos que no significan un sacrificio pecuniario para el adquirente. Se dice que son modos de adquirir a título gratuito, siempre, la ocupación y la sucesión por causa de muerte. Pueden serlo, asimismo, la accesión, la prescripción, la tradición y la ley.

*Modos de adquirir a título oneroso.* - Son modos de adquirir a título gratuito aquellos que significan un sacrificio pecuniario para el adquirente. Se afirma que no hay modos de adquirir que siempre lo sean a título oneroso, sino que pueden serlo la accesión, la prescripción, la tradición y la ley. (Juricic & Rojas, 2004, pág. 5).

De lo expuesto se puede adquirir el dominio a título gratuito y a título oneroso. En el primer caso quien adquiere el dominio del bien, nada debe por él, sino que simplemente recibe un beneficio, por el que no está obligado a una contraprestación, en síntesis, recibe exento de gravamen, sin ninguna obligación de hacer y dar algo por lo que recibe, en relación a su antecesor el titular de dominio. En el segundo caso tenemos, que quien adquiere el dominio, ya sea mediante compraventa, permuta, etc., son onerosos, ya que el que adquiere el dominio del bien materia de la transferencia, adquiere la obligación de pagar, hacer o entregar lo establecido en el contrato.

#### **4.4.6.4. Adquisición entre vivos y por causa de muerte**

*Modos de adquirir entre vivos.* - Son modos de adquirir entre vivos aquellos que no presuponen la muerte del titular del derecho de dominio para que opere. Son de este tipo todos los modos de adquirir menos la sucesión por causa de muerte.

*Modo de adquirir por causa de muerte.* - Es modo de adquirir por causa de muerte el que presupone la muerte del titular del derecho de dominio para que opere. El derecho debe derivar de la persona difunta, pues no basta que esté subordinado a la muerte de alguien. Es de este tipo de sucesión por causa de muerte (Juricic & Rojas, 2004).

La adquisición entre vivos es el modo de adquirir los derechos de dominio mediante los actos y acciones legales pertinentes entre las personas. El ejemplo más palpable de ello es la tradición. En la cual no se requiere la defunción de una persona para la cesión de derechos reales o personales.

La persona mientras está viva es sujeto de derechos y obligaciones, pero al momento de fallecer surgen derivaciones, ya sea, en su condición de miembro de familia, o como titular de un derecho de dominio sobre sus bienes; como los bienes en ningún momento pueden dejar de tener un titular de dominio, surge la necesidad de establecer a quien corresponde o corresponden los bienes dejados por el causante, de existir testamento conforme a derecho, sólo habría que proceder al cumplimiento del testamento, y si la sucesión es abintestato tendremos que regirnos al derecho tradicional y clásico de la familia establecidos en nuestros códigos y leyes especiales, y veremos que de acuerdo al orden prioritario de sucesión, los bienes pasarán al dominio de los que estuvieron ligados al causante por lazos de parentesco más cercanos, y finalmente no existir los parientes que la ley tipifica será el Estado el único heredero. Pues para que se opere esta modalidad de adquirir el dominio de los bienes por sucesión por causa de muerte, requieres:

- a) Que fallezca la persona titular de los bienes
- b) Que exista persona o personas que han de ocupar el puesto del fallecido
- c) Se requiere de un título que una a predecesor y sucesor.

Las clases de adquisición por causa de ser mediante sucesión muerte, pueden abintestato y sucesión mixta.

### **4.5. La Posesión**

#### **4.5.1. Definición.**

Según Cabanellas, la posesión significa estrictamente,

El poder de hecho y de derecho sobre una cosa material, constituido por un elemento intencional o animus (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). (Cabanellas, 2006, pág. 307).

La definición de la posesión según Guillermo Cabanellas es clara y precisa. El autor resalta que la posesión no solo implica el hecho físico de tener el bien en cuestión, sino también la intención de tenerlo como propio. Este concepto es importante porque establece una distinción entre la posesión y la mera tenencia o custodia de un bien, ya que para que exista posesión es necesario que la persona que tiene el bien lo haga con la creencia y el propósito de ser su dueño.

Además, Cabanellas destaca que la posesión es un elemento fundamental para el ejercicio de diversos derechos, como el derecho de propiedad y el derecho a la usucapión (o prescripción adquisitiva). Por lo tanto, entender correctamente el concepto de posesión es esencial para comprender muchas ramas del derecho civil y mercantil.

Así mismo, la palabra posesión según algunos autores tiene su origen en las voces latinas “posse” y “sedere”. Según las partidas, derivase de “positio pedium” que significa poniendo los pies. Otros autores creen que posesión proviene de “posse” que equivale a poder, en el sentido de tener fuerza o facultad en alguna cosa, siendo esta última explicación la más aceptable.

En base a esto se puede comentar que tradicionalmente se conceptúa al hecho de tener poder real sobre la cosa, un poder de hecho para mantenerla al servicio del poseedor o incluso emplearla en la satisfacción de sus necesidades.

En el concepto posesión de nuestro Código Civil en su artículo 715 menciona:

La Posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo (Código Civil, 2005, pág. 148).

El artículo mencionado define de manera clara y concisa el concepto de posesión, estableciendo que se trata de la tenencia de una cosa con la intención de ser considerado su dueño o señor. Además, se reconoce al poseedor como el propietario de la cosa, mientras no se demuestre lo contrario. Es importante destacar que este artículo se refiere tanto al poseedor que

tiene la cosa en su poder, como al que lo tiene a través de otra persona en su nombre. Este concepto es fundamental en el derecho civil, ya que la posesión es uno de los elementos esenciales para la adquisición de la propiedad por medio de la prescripción.

Tenemos entonces la existencia de dos elementos que dan lugar al acto posesorio, en primer lugar, la existencia de la cosa, que se denomina Corpus, y la intención de poseerla como señor y dueño, denominada Animus.

Así mismo el artículo. 717 del Código Civil menciona lo siguiente acerca de la posesión:

La posesión puede ser regular o irregular. Se llama posesión regular la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión. Se puede ser, por consiguiente, poseedor regular y poseedor de mala fe, como viceversa el poseedor de buena fe puede ser poseedor irregular.

Si el título es translativo de dominio, es también necesaria la tradición.

La posesión de una cosa a ciencia y paciencia del que se obligó a entregarla, hará presumir la tradición; a menos que ésta haya debido efectuarse por la inscripción del título (Código Civil, 2005, pág. 148).

El artículo antes mencionado consigna que el artículo 717 del Código Civil establece la diferencia entre la posesión regular e irregular y los requisitos necesarios para la adquisición de la posesión en caso de un título translativo de dominio. Además, se menciona la importancia de la tradición como medio para la transferencia de la posesión. Es interesante destacar que el poseedor regular puede ser de buena o mala fe, y lo mismo aplica para el poseedor irregular. Esta distinción es relevante en el ámbito jurídico ya que puede determinar las consecuencias legales en caso de controversias relacionadas con la posesión de un bien. Asimismo, la presunción de tradición en caso de posesión a ciencia y paciencia del obligado a entregar el bien es una importante herramienta para la resolución de conflictos relacionados con la transferencia de la posesión.

#### ***4.5.2. Naturaleza jurídica de la posesión***

Tradicionalmente ha existido una profunda discusión en torno a la naturaleza jurídica de la posesión, centrándose el debate, en que si esta es un hecho o un derecho.

Es necesario en toces la determinación semántica de estos términos, para discernir con mayor claridad:

La Real Academia de la Lengua Española menciona: la palabra HECHO es una acción consumada, efectuada de una cosa. Por otra parte, la palabra DE HECHO - Efectivamente, sin falta de veras. Frase usada en el foro para dar a entender que en una causa se prescinden de los medios legales". "DERECHO. - Justo, fundado, razonable, licito, legitimo. Lo que han establecido los soberanos legisladores en sus dominios para moralizar la sociedad a las ciudades a pueblos para su gobierno particular."

Examinada la posesión unida al derecho de propiedad, vemos que es su consecuencia inmediata Donde la ley ve actos de posesión como los hace un propietario, tiene que suponer que la propiedad existe en el poseedor, es por tanto su más genuina expresión, SU manifestación material y su defensa. El origen y la razón de su existencia los encontramos entonces en un derecho perfecto, inamovible. La posesión goza por lo mismo de la garantía absoluta del derecho del cual ha emanado; su calidad es indudable; cualquier ataque contra ella lesionaría el derecho que representa. El dominio COMO ese derecho fundamental y la posesión como ejercicio de poder forman un todo, no pudiendo ser considerados independientemente, sino siempre en íntima relación, ya que así lo requiere la naturaleza de ese derecho y sus efectos. Es por lo tanto indudable que la posesión unida al dominio es un estado de derecho.

Analizando la posesión en oposición con el derecho de propiedad, debemos tener presente que su origen es un estado de hecho, surge de actos que constituyen violación jurídica: tal es la posesión del usurpador que violenta o clandestinamente se apropia de lo que según ley pertenece a otro. Mientras subsisten estos vicios es natural que la posesión se ofrece como un estado de hecho contrario a derecho.

Entre estos dos extremos en que se presenta la posesión, como un estado de derecho evidente, por una parte, y por otra, como una condición de hecho en manifiesta pugna con ese derecho, existe una clase de posesión intermedia, cuya verdadera situación jurídica es difícil determinar. Se trata de la posesión separada del dominio. El poseedor invoca a su favor: su tenencia material haberla adquirido en virtud de un título translativo o constitutiva de dominio, o, a falta de título, haberla conservado pacíficamente durante el tiempo que la ley requiere para ampararla; ignorancia de los vicios que al tiempo de adquirir la posesión afectaban a ese medio de adquirir; y como consecuencia inmediata, su creencia de ser dueño exclusivo de la cosa poseída y, por último, haber sido reputado como tal en la opinión pública.

Hay divergencia de opiniones sobre si la posesión en este último sentido es un estado de hecho o de derecho.

Los que sostienen que es una situación de hecho, exponer la circunstancia de que carece de estabilidad, desde el momento que puede ser arrebatada y perdida para el poseedor o

discernida al que pruebe tener derecho a la cosa poseída. Que, de elevarse la posesión a la categoría de derecho, debería ser incorporada a los derechos reales o personales, no pudiendo pertenecer a los primeros, por cuanto estos gozan de independencia y del amparo de la ley que prescribe acciones para la defensa del derecho en su ejercicio y la facultad de reivindicar o sea la protección del derecho en su fundamento, garantías que no tiene la posesión con sólo sus acciones posesorias, tendientes a conservarla o recuperarla por si sea posible transformarse con el tiempo en un derechos no tampoco a los personales, por cuanto la relación objeto de derecho no es entre personas sino de persona 4 cosa.

Los que, tratando de la posesión sin título Jurídico, sin más elementos que la tenencia material y la intención, no obstante, pretenden que es una situación de derecho, parten del principio de que un hecho no es protegido por la ley en tanto no represente el ejercicio de un derecho. Así, la posesión misma es precisamente porque es la expresión del derecho de propiedad; pues no cabe duda que la posesión vista exteriormente, se manifiesta como un acto consumado perceptible por los sentidos pero no simplemente un acto aislado, nacido al azar, inconsciente, sino producido por la libre voluntad de un sujeto capaz de derecho y obligaciones, que revela en las modalidades de ese acto un estado de hecho y en esa intención, la apariencia de un derechos de la fusión de estos dos factores moral- material nace una especie de posesión, que, teniendo como origen un simple hecho, aparentemente se la juzga desprovista de toda sustentación jurídica, inversamente de todas las demás clases de posesión, que ya por representar el ejercicio de un derecho superior, ya por el título, se ofrecen sin lugar a duda como un derecho en sí mismo; no obstante, la posesión como la venimos viendo, lleva implícito el germen de un derecho tanto más perfecto, cuanto menos vicios afecten esa relación, de lo que deducimos que los vicios debilitan el derecho y llegan aún a extinguirlo como resultaría en el caso ya previsto, de que la situación de hecho de un individuo estuviera en abierta pugna con el derecho reconocido por la ley en otro. Pero en el caso de posesión que nos ocupamos, es preciso reconocer en el poseedor algún derecho; pues, de reconocerlo sólo en el legítimo dueño, podría este invocarlo tarde o nunca, y mientras tanto su propiedad, disputada por la ley del más fuerte, sufriría un incesante vaivén con grave detrimento de los intereses privados y del orden social.

La verdad de esta doctrina podemos apreciarla estudiando la relación establecida entre el poseedor y la cosa poseída. La posesión es el signo inequívoco del derecho de propiedad, hasta el punto que el poseedor es reputado dueño mientras otro no pruebe mejor derecho. La propiedad está materializada en la posesión, ésta constituye su defensa, desde el momento que

ex requisito indispensable para ser protegida. Es algo así como un escudo contra la pretensión de los extraños: el poseedor no necesita a cada momento de probar su derecho para seguir gozando de él, pues bástale poseer para que la ley acuda en su auxilio, imponiendo respeto a esa relación que bien puede tener por origen un derecho. Siendo la posesión la visibilidad del dominio, sus caracteres exteriores y elementos están aparentemente confundidos; de ahí que la ley por de pronto no vea en el poseedor al legítimo dueño, sino al que probablemente tiene un derecho o aspira lícitamente a él, y bajo este concepto lo ampara. En efecto, la ley no puede resolver a priori si la posesión se enlaza con la propiedad en su aspecto objetivo; si es la prueba de hecho de la intención de ser propietario; si es la relación material entre el hombre y la cosa con eficacia suficiente para descubrir al dueño actual; si la posesión puede servir de fundamento a la propiedad; si es capaz de revelar el derecho a la pretensión al derecho. Por otra parte, si esa relación física de tan trascendental importancia, puede ejercitar- la de la misma manera el usurpador, el propietario o el nombre de éste el tenedor precarista, y por último el poseedor con título suficiente o sin él; es natural que la ley investigue las causas de esas múltiples fases de la posesión y escudriñe el grado de justicia que las ha determinado. Pero para realizar esa justicia y apreciar su magnitud, es preciso que la ley revista a la posesión en cada una de sus múltiples manifestaciones, de un carácter propio, independiente del derecho del cual puede ser expresión, de tal manera que, conocidas las causas, los efectos Jurídicos aparezcan evidentes. Esto es concluyente: la posesión en el propietario, siendo un accesorio del dominio, participa de su cualidad esencial, es decir, es un derecho superior; la calidad del tenedor precarista es indudable: lo es también la del usurpador, su situación es negativa desde que sus hechos contradigan a un derecho reconocido. En estos tres casos la posesión es inmediatamente calificada, ya por la plenitud del derecho exhibido o ya por la visible contraposición que con él existe. De todos modos, vamos viendo que la presencia manifiesta o la ausencia notoria del derecho decide sobre la licitud a ilegalidad de los actos del poseedor. Pasando a considerar al que ha poseído mediante una transmisión defectuosa o por ocupación no disputada por otro, por lo menos durante un año - porque la cosa no pertenece a nadie, sea por negligencia del dueño si bien su derecho no tiene los caracteres de perfección que encontramos en el verdadero propietario, tampoco podemos afirmar categóricamente que no lo tiene, por lo menos hasta que otro pruebe tenerla preferentemente; mientras tanto su derecho es innegable, desde que los elementos físico, psicológico y social que integran la posesión Jurídica se descubren en él.

Negar que la posesión en el sentido que hablamos en una situación de derecho sería decir que la posesión en ningún caso puede servir de fundamento a la propiedad, cuya doctrina

estaría en completa pugna con las legislaciones vigentes y anteriores, las cuales están de acuerdo en proclamar la excelencia de la posesión, ya como prueba irrefutable del dominio, ya como medio de adquirir la propiedad de lo que no pertenece a nadie o de lo que el dueño abandonó al arbitrio y poder del primer ocupante.

La armonía y el bienestar colectiva imponen la necesidad de reputar a la posesión como un factor del orden social, que precisa se le rodea de un carácter que a la vez que garantice las múltiples relaciones de índole económico que ella puede dar lugar entre los asociados, estimule los esfuerzos de los individuos en su afán de alcanzar la perfección de su derecho.

Abordaré todavía una razón más para probar que la posesión es una situación de derecho. El fin primordial del derecho de propiedad es el goce de la cosa por medio de la posesión, la que bajo este concepto viene a ser como la razón, objeto y motivo de ese derecho. Por representar el ejercicio efectivo del dominio, es su manifestación material, lo afirma dándole solidez y estabilidad, y es su fortificación contra las pretensiones de los demás.

#### ***4.5.3. Nulidad de un derecho en materia de posesión***

La nulidad de un derecho en materia posesoria, debe estar determinada por algún hecho que torne viciosa a la posesión y que consecuentemente no ha pasado de generar un falso derecho, que a la puntualización de los vicios se convertirá en nulo.

**Claro Solar** menciona: "Esta nulidad puede darse por la presencia de un título injusto, el mismo que nuestra Ley lo reconoce como el que adolece de algún vicio a defecto, o no tienen valor respecto de la persona a quien se confiere" (Claro Solar, 1978, pág. 619). El comentario de Claro Solar se refiere a la posibilidad de que un título de posesión pueda ser considerado nulo por la presencia de algún vicio o defecto. Este vicio o defecto puede ser de diversas índoles, como, por ejemplo, la falta de capacidad del otorgante para transmitir la posesión, la existencia de un error en la entrega de la posesión, o la ausencia de consentimiento del verdadero propietario.

Es importante destacar que, en caso de que el título de posesión presente algún vicio o defecto que lo haga nulo, la posesión obtenida a través de él también será nula. En otras palabras, el poseedor que haya obtenido la posesión a través de un título nulo no podrá alegar el derecho a la posesión frente a terceros, y deberá restituir la cosa al verdadero propietario.

En este sentido, la figura de la nulidad del título de posesión busca proteger los derechos de los verdaderos propietarios frente a aquellas personas que, mediante engaños o fraudes, intenten adquirir la posesión de bienes que no les pertenecen.

En el justo título se reconocen varias características, como la que no adolezca de ningún vicio o defecto: y so requiere también, que el título sea válido respecto de la persona a quien se confiere. Por esto puede decirse en forma general que aquellos títulos que no reúnen estas cualidades señaladas anteriormente, no son justos y podemos llamarlos injustos porque no confieren posesión.

La posesión viciosa, si por el mismo efecto de la ley, no puede adquirir legitimidad, indudablemente que causa nulidad, pudiendo ser osta de carácter absoluto o relativo.

**Cabanellas** define a la posesión viciosa, en los siguientes términos: "Es aquella que tiene alguno de los defectos que impiden su consolidación dominical según la usucapión ordinaria. Son posesiones viciosas: la clandestina, la mala fe, la equívoca, la precaria y la violenta" (Cabanellas, 2006). De lo expuesto, Algunos autores han clasificado la posesión en tres clases: regular, irregular y viciosa, subdividiendo a esta última en violenta y clandestina. Esta clasificación tripartita tiene evidentemente como fundamento que la violencia y clandestinidad de la posesión es una irregularidad tan grave que mientras subsiste el vicio que lo produce el poseedor no puede adquirir el dominio, ni aún la prescripción extraordinaria, pues el que alega esta prescripción debe haber poseído sin violencia ni clandestinidad durante ese espacio de tiempo, y, como además el poseedor en estos casos está de mala fe, no tiene derecho a los frutos de la cusa, ni al pago de mejoras ni de otros gastos hechos por la mantención de la cosa.

En la posesión viciosa de inmuebles se reconocen tres vicios: la violencia, la clandestinidad y el abuso de confianza.

El artículo 725 de nuestro **Código Civil** expresa que es posesión violenta la que se adquiere por la fuerza y que la misma puede ser actual o inminente. " (Código Civil, 2005, pág. 150). La violencia según lo expuesto es cuando es adquirida a tenida por vías de hecho, acompañadas de violencias materiales o morales, o por amenazas de fuerza, sea por el mismo que causa la violencia, sea por sus agentes. Al hablar de fuerza nuestro Código se refiere a la que existe, sucede o se usa en el tiempo de que se habla y, cuando habla de fuerza inminente; se refiere a la fuerza que amenaza o está próxima a suceder; pero no dice nada sobre la clase de fuerza que se puede emplear. Entonces se puede señalar que la violencia bien puede ser a la persona o también a las cosas que pertenecen al inmueble en materia de la posesión.

En cambio, la violencia moral es la que no es apreciable por los sentidos sino por el entendimiento, Que puede causar trastornos en la persona, obligándolo a despojarse de lo que le pertenece para entregar que a otro que se llamaría usurpador.

La violencia puede ser cometida contra el verdadero dueño o contra el que la poseía sin serlo, o contra el que la tenía en lugar o a nombre de otro; y desde luego es indiferente que esa violencia se haya hecho personalmente por el que tomó la posesión o la hayan cometido sus representantes o agentes, o por una persona que obra con su consentimiento o instrucciones; o finalmente que, hecha sin su consentimiento a instrucciones, luego la ratificare expresa o tácitamente.

Es necesario hacer caer en cuenta que el Código Civil no puntualiza la violencia sobre las cosas, alude a la violencia realizada contra las personas, es decir, contra el anterior poseedor, o sus representantes o empleados.

La violencia es un vicio relativo; sólo puede invocar ese carácter la persona que ha sido víctima de tal hecho, pero no por terceros. Así por ejemplo cuando una persona privó de la posesión a otra en forma violenta, una tercera persona inicia acción reivindicatoria, no podrá invocar el carácter violento de la desposesión a los efectos de la restitución de los frutos.

El artículo 726 del **Código Civil** Ecuatoriano nos indica que “el que en ausencia del dueño se apodera de la cosa, y volviendo el dueño le repele, es también poseedor violento” (Código Civil, 2005, pág. 150) de lo mencionado, lo normal mediando violencia, es que ella se ejerza al tomar la posesión; pero igualmente debe calificarse como tal, la posesión que no fue adquirida, si fue mantenida por ella. Por ejemplo, una persona toma posesión de un predio en ausencia del dueño, ocupándolo sin resistencias, pero cuando regresa el titular, se opone por la fuerza a que este penetre en el inmueble, la posesión es también violenta.

La violencia es un vicio indeleble. El poseedor violento podría cambiar la calidad violenta de posesión, solamente restituyendo la cosa y adquiriéndola nuevamente por medios pacíficos. Esta es la consecuencia del carácter inicial del vicio de violencia.

Para determinados efectos el Código considera, en algunas disposiciones, la presencia o ausencia de la violencia, no en el momento que adquiere la posesión, sino durante su ejercicio. El Art. 962 del **Código Civil** por ejemplo dispone que “no podrá proponer acciones posesorias sino el que ha estado en posesión tranquila y no interrumpida un año completo. Para el ejercicio de la acción es suficiente la posesión material” (Código Civil, 2005, pág. 198). El artículo antes expuesto en concordancia con el artículo. 2410 del Código Civil el cual trata sobre:

El dominio de las cosas comerciales que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria, puede serlo por la extraordinaria, bajo algunas reglas; el numeral 4

menciona que, pero la existencia de un título de mera tenencia hará presumir mala fe, y no dará lugar a la prescripción extraordinaria, a menos de concurrir estas dos circunstancias:

1. Que quien se pretende dueño no pueda probar que en los últimos quince años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por quien alega la prescripción
2. Que quien alega la prescripción pruebe haber poseído sin violencia, clandestinidad ni interrupción por el mismo espacio de tiempo (Código Civil, 2005, pág. 490).

De lo expuesto se deduces a) Que la posesión adquirida mediante el uso de la fuerza, es posesión violenta porque no se ejerce pacíficamente; b) Que la posesión adquirida pacíficamente no es violenta aunque se la ejerza empleando recursos de fuerza e violencias y c) Que, el poseedor violento, o sea, el que adquirió la posesión por la fuerza puede proponer acciones posesorias y ganar el dominio de la cosa, por prescripción extra ordinaria con tal que haya ejercido la posesión tranquila durante el tiempo que las leyes señalan.

En el derecho romano, el usurpador que había recurrido a la violencia no podía prescribir; aún más, la violencia viciaba la misma cosa, de modo que un adquiriente de buena fe no la podía prescribir.

En cuanto a la posesión clandestina, el Código Civil en su artículo 728, la define como: “aquella la que se ejerce ocultándola a los que tienen derecho para oponerse a ella” (Código Civil, 2005, pág. 150). Lo que caracteriza a la clandestinidad es el sigilo, el ocultamiento con que ha procedido el poseedor. La clandestinidad se refiere al modo como se ejerce la posesión, sin tomar en cuenta la manera como se inició la posesión.

Por otra parte, El vicio de la clandestinidad existe cuando se la posesión ocultándola a los que tienen derecho a oponerse a ella. Podría suceder según esto, una posesión fuese ejercida públicamente ante determinadas personas que nada tiene que reclamar contra ellas, y ser, sin embargo, clandestina, debido a que el poseedor La oculta de quien puede oponerse a dicha posesión.

La clandestinidad al igual que el vicio de violencia son vicios relativos. Solamente pueden ser opuestos por el anterior poseedor. En nuestra legislación mientras exista el ocultamiento, sea que tenga lugar al iniciarse la posesión, sea que ocurra durante la posesión posteriormente al ingreso de ella, la posesión es clandestina; y deja de serlo, desde que ese ocultamiento cesa, es decir desde que el poseedor se presenta como tal ante el verdadero propietario o el que pretenda serlo.

El Código Civil invocó, en esta materia con todo acierto, porque era absurdo que siguiera considerándose poseedor clandestino al que había dejado de serlo, y no se considera tal a quien efectivamente lo era.

El Código Civil al tratar de la clandestinidad al modo del ejercicio de los actos posesorios; y en tanto es clandestina la posesión, en cuanto subsiste esa manera especial y anómala de ejercer.

La clandestinidad es la negación de la buena fe, debe existir al momento que se produce la clandestinidad, pues la negación de la buena fe es la mala fe; sin embargo, se da casos en que pueda existir la mala fe y no exista clandestinidad.

En cuanto al abuso de confianza, puedo manifestar que la legislación ecuatoriana no explica sobre este campo, y son otras legislaciones como la argentina, que admite que cuando la persona ha recibido a título de acreedor de una cosa, sea arrendatario, comodatario, depositario, etc., e invierte su título y pretende tener sobre la cosa un verdadero derecho de posesión, existe el abuso de confianza. Es decir que no se trata de la negativa del tenedor a restituir la cosa, en tanto se limite a defender su derecho de tenedor precario de la cosa; el abuso de confianza consiste en pretenderse poseedor pleno de ella.

Es así que, para concluir el presente subtema recordamos que tanto la posesión violenta, como la clandestina, son vicios que generan nulidad de un derecho posesorio, y consecuentemente imposibilitan la adquisición del dominio por prescripción sea esta de carácter ordinaria o extra-ordinaria.

#### ***4.5.4. Elementos de la posesión***

Existen dos elementos característicos de la posesión, estos son el Corpus y el Animus. El primero es el elemento físico o material, y el segundo es un elemento intencional o psíquico.

Existe el corpus cuando una persona se comporta exteriormente con respecto a la cosa como lo hace el propietario; el corpus pone a la persona en contacto con la cosa, permitiéndole aprovecharla y ejercer en ella un poder de hecho. Del corpus depende la prueba de la posesión ya que el animus no es susceptible de apreciación material, pero se mide por el resultado.

El corpus sirve como punto de partida para el computo de la prescripción. El animus en cambio es el elemento subjetivo que da sentido jurídico a la tenencia y la convierte en posesión.

Si una persona tiene un inmueble, tiene el corpus lo cultiva y hace mejoras durante algún tiempo, se entiende que dicha persona tiene el animo de someter el inmueble a su propiedad.

La posesión, es decir, no es más que la declaración, la promulgación a los ojos de todos del derecho de propiedad; ella conserva la propiedad, lo hace útil, le pone acción, pero ella no es sino el hecho por el cual el derecho se declara.

En nuestra legislación, entonces, se hace constar dos elementos: el corpus y el Animus, más en otras legislaciones como en la alemana, solo hace constar el corpus desechado el animus domini; y dice: "La posesión de una cosa se adquiere obteniendo de hecho poder sobre la misma" (Código Civil, 2005). El Código Civil ecuatoriano acepta que las dos figuras principales de la posesión son el corpus y el Animus, las mismas que deben permanecer unidas para que exista la posesión propiamente dicha, es decir, están vinculadas íntimamente

#### ***4.5.5. Semejanzas de la propiedad y la posesión***

La posesión civil es notoria por la existencia de los elementos: corpus, que refleja la tenencia; Y, animus que determina la intención de poseer. Por tenencia entendemos una relación de hecho del sujeto con el objeto poseído; esa relación implica ocupación, goce, poder, visibilidad del vínculo y el derecho a ser respetado, toda vez que esa conexión del hombre con la cosa manifiesta por actos que llevan en sí implícito el ejercicio de un derecho. Y la intención, o sea la voluntad dirigida a querer mantener esa relación no como simple tenedor, sino como dueño.

La propiedad, si bien subjetivamente radica en el derecho, objetivamente se presenta con los mismos matices de la posesión que hemos visto: el derecho reside en un sujeto, recae en un objeto, precisa de actos para que ese poder se manifieste: de esos actos nace la relación respetada y garantizada por la ley.

La posesión y la propiedad están regularmente unidas en una misma persona, se prestan mutuo auxilio y ambas constituyen el dominio perfecto, inaccesible a cualquier pretensión extraña. Sin embargo, a veces pueden estar separadas por varios motivos de hecho a de derecho; y no obstante la posesión sirve de baluarte a la propiedad, ya que los actos que revelan al poseedor no son sólo los que lo mantienen en perenne contacto con la cosa, sino los que de cualquier modo exteriorizan su intención de poseer; así como la posesión sin la propiedad, para defenderse judicialmente, necesita de ampararse bajo el ambiente superficial del dominio.

#### **4.6. Título de dominio**

Según Cabanellas, título de dominio es el "Documento que acredita el dominio sobre alguna cosa" (Cabanellas, 2006). A mi modo de ver el título de dominio es aquel que consolida legalmente la propiedad, autoriza y justifica el ejercicio del derecho de dominio.

Claro Solar también menciona que los justos títulos son aquellos “que adolecen de algún vicio o defecto, o no tienen el valor respecto de la persona a quien se confiere” (Claro Solar, 1978, pág. 503).

Los títulos de dominio pueden ser justos e injusto. “Los títulos Justos se clasifican en translativos y constitutivos de dominio” (Código Civil, 2005). En el caso del título translativa como su nombre lo indica es aquel que da cuenta de la transferencia del dominio de una persona a otra, ejemplos típicos de esto son la venta, la permuta, la donación entre vivos, etc.

El título constitutivo de dominio, es aquel que se rige por ejercicio de la ley, y no presupone la existencia de un tridente y un adquirente, sino se funda en la relación del sujeto con la cosa. Así, por ejemplo, la ocupación, la accesión y la prescripción serían los modos conducentes a la adquisición del título constitutivo de dominio.

Títulos injustos, son los que adolecen de algún vicio que puede trastornar la relación Jurídica entre la persona y la cosa se manera temporal o definitiva. Nuestro Código Civil en su artículo 719 expresa:

No es justo título:

1. El falsificado, esto es, no otorgado realmente por la persona que aparece como otorgante;
2. El conferido por una persona como mandatario o representante legal de otra, sin serlo;
3. El que adolece de un vicio de nulidad, como la enajenación que, debiendo ser autorizada por un representante legal o por el juez, no lo ha sido; y,
4. El meramente putativo, como el del heredero aparente que no es en realidad heredero; el del legatario cuyo legado ha sido revocado por acto testamentario posterior, etc.

Sin embargo, al heredero putativo a quien, por disposición judicial, se haya dado la posesión efectiva, servirá aquella de justo título, como al legatario putativo el correspondiente acto testamentario que haya sido judicialmente reconocido. (Código Civil, 2005, pág. 149).

El artículo 719 del Código Civil establece cuáles son los casos en los que no se considera que existe un justo título para la adquisición de una propiedad. Señala que no lo es el título falsificado, el conferido por alguien que no tiene la facultad de hacerlo, el que adolece de un vicio de nulidad, y el meramente putativo.

Es importante destacar que, en el caso del heredero o legatario putativo, es decir, aquellos que creen ser los herederos o legatarios de una persona fallecida, pero que luego se

demuestra que no lo son, existe una excepción. Si un juez les otorga la posesión efectiva o reconoce un acto testamentario que los beneficie, entonces sí se considerará que tienen un justo título para adquirir la propiedad.

Este artículo busca proteger la seguridad jurídica en las transacciones de bienes y prevenir posibles fraudes o engaños. Es fundamental que los títulos que respaldan la adquisición de una propiedad sean auténticos y estén libres de vicios, para garantizar la validez de las transacciones y la protección de los derechos de propiedad.

#### **4.7. Justo Título**

En primer término, veamos que significa lo justo del Derecho. Dice **Cabanellas** es aquel "que obra dentro según justicia, derecho o razón". Justo título en cambio "es el fundamento que determina que una o ha adquirido legítimamente un derecho, el documento que acredita el acto de la adquisición (Cabanellas, 2006, pág. 90) Por lo expuesto el Justo título es el documento con el que se comprueba la adquisición de un bien de buena fe, aun cuando esta adquisición surgiera de vicios ocultos en la operación traslativa de dominio, siendo este requisito necesario hasta el día de hoy en la posesión, para ser poseedor regular.

El justo título tiene como objeto transmitir el derecho de propiedad a una persona, esto teniendo en cuenta que debe hacerlo reuniendo las solemnidades exigidas por la ley para realizar este acto.

**Víctor Manuel Peñaherrera** dice que justo título es "el que es apto por su naturaleza para, conferir el dominio al adquirente, aun cuando en realidad de verdad, no lo confiera" (Peñaherrera, 1864, pág. 200). Según el autor mencionado el justo título es el instrumento legal revestido de todas las solemnidades exigidas por el ordenamiento jurídico, tendiente a conferir la propiedad de un determinado bien; sea que quien lo emite sea el dueño o lo realice otra persona en su representación. La compraventa, por ejemplo, es justo título, por cuanto es un medio natural y apropiado para la transmisión de un dominio; pero si el vendedor no es dueño no surtirá el efecto de conferir el dominio al comprador.

Por su parte, **García Falconí** menciona lo siguiente: "Aquel que por su naturaleza es capaz de producir la transmisión del dominio, aunque exista algún defecto o vicio que afecte a la facultad de disponer del transmitente, precisamente para subsanarlo existe la prescripción que de otro modo sería inútil." (García Falconí, 2011, pág. 79). El justo título es el instrumento legal revestido de todas las solemnidades exigidas por el ordenamiento jurídico, tendiente a conferir la propiedad de un determinado bien; sea que quien lo emite sea el dueño o lo realice otra persona en su representación.

Así también encontramos la sentencia emitida por La Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil con fecha 21 de junio de 2002, expediente 6889, se refirió al tema de la siguiente manera:

Para efectos de la prescripción ordinaria. Recibe el nombre de justo título traslativo el que consistiendo en un acto o contrato celebrado con quien tiene actualmente la posesión, seguido de la tradición a que el obliga, da pie para persuadir al adquirente de que la posesión que ejerce en adelante es posesión de propietario. Precisamente por esta condición especial es que la ley muestra aprecio por tal clase de poseedores, distinguiéndolos de los que poseen simple y llanamente; y denominándolos regulares los habilita para el dominio que, en estrictez jurídica no les llega, puedan alcanzarlo mediante una prescripción sucinta, que, para el caso de los inmuebles, es de cinco años.

Varios autores creen que es un título derivativo, por cuanto se transmiten los derechos del causante al heredero. **Luis Claro Solar** expresa que por esta razón hubiera sido más conveniente dividir los justos títulos en originarios y derivativos los primeros que implican adquisición por una parte sin enajenación por la otra y que se refieren, por lo mismo, y cosas que no admiten apropiación anterior: los segundos referentes a la adquisición de cosas ya apropiadas y que suponen que una persona deja de ser propietaria al mismo tiempo que otra persona pasa a serlo, implicando por lo tanto enajenación entre vivos o transmisión por causa de muerte. Bajo este último aspecto la sucesión por causa de muerte do asemeja a un título como es el traslativo a pesar de la diferencia esencial que existe entre uno y otro modo de adquirir, puesto que los muertos no transfieren bienes los transmiten, pero en este sentido propiamente.

#### **4.8. La Prescripción Adquisitiva**

Para Inmaculada Castillo la prescripción adquisitiva es: “La prescripción adquisitiva, también llamada usucapión es el modo de adquirir el dominio o los derechos reales por la posesión a título de dueño y continuada por el tiempo señalado en la ley” (Castillo, 2022). La concepción de la autora Castillo sobre la prescripción adquisitiva es precisa y concisa. La usucapión es un modo de adquirir el dominio o derechos reales a través de la posesión continuada durante un determinado período de tiempo establecido por la ley. La figura de la usucapión es fundamental en el derecho de propiedad, ya que permite regularizar situaciones en las que la propiedad no se encuentra debidamente registrada o documentada. Además, la prescripción adquisitiva tiene una función social importante al incentivar la utilización y el aprovechamiento de bienes que de otra manera podrían permanecer inactivos o abandonados.

En resumen, la prescripción adquisitiva es un mecanismo jurídico relevante para garantizar la seguridad jurídica en las relaciones de propiedad y para promover la utilización adecuada de los bienes.

La prescripción fue en su principio, una simple excepción que limitaba el derecho del mandante para defender al poseedor.

Así también **Cabanellas** dice de la prescripción que es: “la consolidación de una situación jurídica por efecto del transcurso del tiempo; ya sea convirtiendo un hecho en derecho, como la posesión o propiedad; ya perpetuando una renuencia, abandono, desidia, inactividad o impotencia (Cabanellas, 2006, pág. 476).” La prescripción adquisitiva es el medio de obtener un derecho de propiedad de los bienes por la posesión continuada en la época y otros requisitos señalados por ley. Se le conoce además como usucapión.

El motivo personal de la usucapión o prescripción adquisitiva se basa en el desamparo o negligencia del titular del derecho, que, por su inacción, permitió que otro adquiriera su derecho por la posesión continuada a lo largo de cierto tiempo.

El motivo objetivo es la estabilidad del tráfico jurídico: que se acepte la titularidad del derecho en quien, por medio de la posesión en una época y con unos requisitos, surge pública, social y económicamente como tal titular.

Según **Barros Errázuriz**, la prescripción tiene su punto de partida en la antigua Roma:

En el Derecho Romano, la usucapion, reconocida por la Ley de las Doce Tablas, era un modo de adquirir propio de los ciudadanos romanos; la palabra usucapion viene de "usu capere", apoderarse de la cosa por el uso, de donde se formó el verbo usucapir. Las cosas susceptibles de dominio quiritalario eran las únicas capaces de ser adquiridas por ese medio agrega que Este exclusivismo odioso en pugna can los principios universales de justicia y equidad, dió origen a la prescripción, que fue introducida por el pretor para eludir los rigores de la ley.

La prescripción adquisitiva constituye uno de los métodos pertenecientes a conseguir el dominio de los bienes. Esta organización jurídica tuvo su origen en el Derecho Romano, tal es de esta forma, que con interacción a su vida misma, se ha manifestado que la prescripción es una figura jurídica para ser alegada así sea como acción o como distinción, esta manera es de suma trascendencia dentro del orden social. Dentro del Derecho Primigenio, la prescripción no constituía un modo de obtener, sino solo era un medio de oponerse a la acción del dueño. Dentro

del Derecho Pretoriano se aplicaba a los inmuebles localizados en las provincias; luego en la era de Justiniano tuvo más grande desarrollo la prescripción o usucapión. En las distintas fases de la raza humana, se han postulado una secuencia de discrepancias con en relación a la vigencia de la prescripción. Ciertos tratadistas defienden la realidad de esta modalidad, otros expresan que esta organización jurídica tuvo su origen en razón de una necesidad que tenían los romanos de justificar sus fechorías y en tal ventaja proceden a la construcción de la prescripción, tanta era la trascendencia que la consagraron en Corpus Iuris Civiles. Esta negativa sobre la vida de la prescripción estaba conforme al tiempo en el cual aún no se habían desarrollado las ciencias, sin embargo en los recientes instantes, casi la integridad de la legislaciones permiten y defienden su vida, es más, lo fundamentan en el motivo del orden y tranquilidad social, y, sin embargo, para obtener la estabilidad social es necesario que las interacciones jurídicas no sean inciertas e inseguras para de dicha forma dar el bienestar entre los hombres.

Nuestro Código Civil en su artículo 2405 menciona que “La prescripción adquisitiva es ordinaria o extraordinaria” (Código Civil, 2005, pág. 489) . La distinción entre prescripción adquisitiva ordinaria y extraordinaria en el Código Civil es importante porque establece diferentes plazos de posesión necesarios para adquirir el dominio o los derechos reales sobre una cosa. La prescripción adquisitiva ordinaria se refiere a la posesión continuada durante un plazo de cinco años para adquirir bienes muebles y diez años para bienes inmuebles, mientras que la prescripción adquisitiva extraordinaria exige un plazo de posesión de treinta años para adquirir cualquier tipo de bien.

Es importante destacar que, a diferencia de la prescripción adquisitiva ordinaria, la prescripción adquisitiva extraordinaria no exige que el poseedor tenga buena fe o título alguno, por lo que la posesión ininterrumpida por el plazo legal establecido será suficiente para adquirir el derecho. Además, la prescripción adquisitiva extraordinaria solo puede alegarse como medio de defensa ante una acción de reivindicación, es decir, cuando el propietario de la cosa reclama su propiedad. En cualquier caso, la prescripción adquisitiva es una institución jurídica importante que permite la consolidación de situaciones de hecho, al permitir que el poseedor de buena fe y sin oposición adquiera la propiedad o los derechos reales sobre una cosa.

Es decir al hablar de prescripción adquisitiva ordinaria esta quiere decir que el requisito fundamental es tener el justo título, por otra parte la prescripción adquisitiva extraordinaria es la tenencia de la cosa con ánimo de señor y dueño sin tener la necesidad de que se proceda un justo título.

#### **4.8.1. *Prescripción Adquisitiva Ordinaria***

Para José García la prescripción adquisitiva ordinaria es definida de la siguiente manera:

Es modo de adquirir el dominio de las cosas comerciales ajenas por haberlas poseído durante un corto tiempo, debido a que solo se exige tres años para los bienes muebles y cinco años para los inmuebles. Es necesario reconocer que este tipo de prescripción la obtienen quienes entendieron adquirir la propiedad, mas no la adquirieron; por no ser el tradente es decir el verdadero dueño. (García, 1998, pág. 76).

Una prescripción de dominio de adquisición normal es cómo adquirir un dominio. dar propiedad por el simple hecho de que uno poseía un objeto Hay requisitos señalados por la ley y señalados allí. Esto sucede cuando pierde interés en un tema en particular durante tres años o más. mueble, en el sentido de que el propietario no tiene la intención de ser mueble sigue bien el titular actúa de buena fe y sobre todo realizar actividades para que las cosas logren su propósito. Esto se hace en el espíritu del Señor y Dueño. Esto es comercio humano. Integridad y propiedad pública, pacífica e ininterrumpida. Como regla general, la propiedad mueble o inmueble que no está en uso es algo natural. Sirve, por su dueño, en beneficio de otra persona que lo posee, de hecho o en derecho.

Para ganar la prescripción ordinaria, se necesita posesión regular no interrumpida, durante el tiempo que las leyes requieren. El tiempo es necesario en la prescripción ordinario es de tres años para los bienes muebles y de cinco para los inmuebles; cada dos días se cuenta entre ausentes por uno solo para el computo de los años y se ntienden presentes; para los efectos de la prescripción, los que viven en el territorio de la Republica, y ausentes, los que residen en nación extranjera.

Por tal razón el Código Civil es su artículo 2408 hace alusión claramente que el tiempo para prescribir ordinariamente es el siguiente: “El tiempo necesario en la prescripción ordinaria es de tres años para los bienes muebles, y de cinco, para los raíces” (Código Civil, 2005, pág. 365). El mencionado artículo establece claramente los plazos de prescripción ordinaria para bienes muebles y raíces, lo cual es de gran importancia para el derecho civil y la seguridad jurídica. La prescripción ordinaria es un medio legal de adquirir el derecho de propiedad a través del transcurso del tiempo, siempre y cuando se cumplan ciertos requisitos establecidos por la ley.

En el caso de bienes muebles, el plazo de prescripción ordinaria es de tres años, lo que significa que si alguien posee un bien mueble de forma ininterrumpida y sin oposición por parte

del propietario legítimo durante este período de tiempo, puede adquirir legalmente la propiedad del bien a través de la prescripción ordinaria.

Por otro lado, en el caso de bienes raíces, el plazo de prescripción ordinaria es de cinco años. Este plazo es mayor que el de bienes muebles debido a que la posesión de bienes raíces es generalmente más estable y duradera que la posesión de bienes muebles.

Es importante destacar que la prescripción ordinaria solo es posible si el poseedor de buena fe, es decir, aquel que posee el bien creyendo legítimamente que es el propietario, ha cumplido con los plazos establecidos por la ley y ha realizado actos posesorios que demuestren su intención de poseer como propietario.

Para que una persona pueda legítimamente alegar a su favor la prescripción ordinaria, se requiere, a más de las condiciones generales ya estudiadas anteriormente, dos condiciones especiales que son: posesión regular y transcurso del tiempo fijado por la ley.

#### ***4.8.2. Prescripción Adquisitiva Extraordinaria***

Para Guillermo Cabanellas la prescripción adquisitiva de dominio es un: “Modo de adquirir el dominio y demás derechos reales poseyendo una cosa mueble o inmueble durante un lapso y otras condiciones fijadas por la ley” (Cabanellas, 2006). La prescripción adquisitiva suele llamarse también Usucapión teniendo su origen en el derecho Romano y cuyos elementos esenciales son: la posesión ininterrumpida por el tiempo que la ley determine.

Por medio de esta acción el poseedor de un bien ya sea mueble o inmueble adquirir la propiedad o dominio de éste, siempre y cuando dicha posesión hay sido continua, pública y pacífica, ya que es injusto que las propiedades estén abandonadas sin cumplir una función social, por culpa o negligencia de sus propietarios. Es por esta razón que la Ley a través de la figura jurídica de la prescripción adquisitiva de dominio les brinda la oportunidad a las personas que se encuentran en posesión de aquellos bienes y que han cumplido con todos los requisitos que establece la ley, de adquirir la propiedad o dominio y convertirse en dueños legítimos de dichos bienes poseídos, siempre y cuando se cumplan todos los requerimientos y se plante dicha acción ante a un juez de lo civil, quien luego de un proceso a través de una sentencia otorgará este derecho; siendo está el documento que servirá como escritura pública para el prescribiente.

Igualmente, el dominio puede adquirirse por Prescripción Extraordinaria, que para cumplirse no requiere sino del hecho material de la "posesión" y del elemento "tiempo", sin que sea menester título Jurídico de ninguna clase, lo que la diferencia de la Prescripción Ordinaria

para la que es indispensable Justo Título que, si es translaticio de dominio, está constituido por un acto o contrato. Esta clase de Prescripción también está sometida a determinados requisitos y, por ejemplo, si quien ha iniciado la posesión era, inmediatamente antes, un mero tenedor de la cosa (ejemplo, un arrendatario que, como tal, reconocía dominio ajeno) entonces será indispensable que pruebe haber desconocido, descartado, su condición de mero tenedor, y, en cambio, haber poseído (lo que implica ánimo de señor y dueño) sin violencia ni clandestinidad. El tiempo, para esta clase de Prescripción, es de quince años.

Pero lo importante es destacar que tampoco para la Prescripción adquisitiva Extraordinaria se requiere, necesariamente, que un Juez la declare en sentencia, lo que se demuestra con la lectura de los artículos de Ley que se refieren a ella.

#### **4.8.3. Requisitos de la Prescripción Adquisitiva Ordinaria y Extraordinaria**

Entre los requisitos básico para alegar sea la prescripción adquisitiva ordinaria o extraordinaria puedo enunciar las siguientes:

- Prescriptibilidad de la cosa
- Posesión de la cosa
- Que esa posesión no sea ininterrumpida

##### **4.8.3.1. Prescriptibilidad de la cosa**

La ley favorece el carácter prescriptible de los bienes corporales y de los derechos reales no exceptuados. El Art. 2398 del Código Civil expresa: "Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales" (Código Civil, 2005, pág. 487). De lo expuesto, el carácter prescriptible de los bienes corporales y los derechos reales no exceptuados es una figura clave en el derecho civil, ya que permite que la posesión pacífica y continua de un bien o derecho, bajo ciertas condiciones legales, conlleve a la adquisición del dominio sobre el mismo. Esta figura se encuentra regulada en el Código Civil, y tiene como finalidad asegurar la estabilidad y seguridad jurídica en las relaciones patrimoniales.

Es importante destacar que la prescripción adquisitiva no es un medio de adquirir la propiedad de forma inmediata o ilegal, sino que se trata de una forma de consolidar la situación de hecho que se ha venido desarrollando a lo largo del tiempo y que ha generado una expectativa legítima de propiedad. Además, la prescripción adquisitiva está sujeta a determinadas

condiciones legales, tales como el tiempo de posesión, el carácter público del bien o derecho, y la buena fe del poseedor, entre otros.

En definitiva, la figura de la prescripción adquisitiva permite que la posesión pacífica y continua de un bien o derecho, bajo ciertas condiciones legales, conlleve a la adquisición del dominio sobre el mismo, lo que contribuye a la seguridad jurídica y a la estabilidad de las relaciones patrimoniales.

Se ganan de la misma manera los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados."

Por otra parte, desde este contexto no serían objeto de prescripción adquisitiva

a) Las cosas propias, porque la prescripción, en razón de la definición misma, es un modo especial de adquirir las cosas ajenas. Además, no cabe ganarse por prescripción un dominio que ya se lo tiene adquirido por otros medios y que no ha sido llevado al campo de la discusión judicial.

b) Las cosas indeterminadas. y esto en razón de que siendo la posesión elemento de la prescripción, aquella -la posesión- es la tenencia, con ánimo de señor y dueño de una cosa determinada. El requisito de la singularidad lo exige también la acción reivindicatoria. No sucede lo mismo con el modo de adquirir denominado sucesión por causa de muerte que puede ser indistintamente a título singular o universal. El caso excepcional de la prescripción adquisitiva de una cosa indeterminada, precisamente el derecho de herencia.

c) Los derechos personales a créditos, porque ellos nacen solamente de los contratos, los cuasicontratos, los delitos, los cuasidelitos y la ley. Así si una persona se considera acreedora de otra por muchos años, sin embargo, no adquirirá esta calidad, si no acredita la existencia de alguna de las fuentes antes indicadas.

d) Los derechos reales, que están especialmente exceptuados (Art. 2412 del Código Civil). Esto es de acuerdo al Art. 926 del Código Civil: "Las servidumbres discontinuas de todas clases y las servidumbres continuas no aparentes sólo pueden adquirirse por medio de un título ni aún el goce inmemorial bastará para constituir las. (Código Civil, 2005, pág. 189). De lo expuesto se requieren del hecho actual del hombre para ser ejercidas. Ejemplo: paso tránsito. Servidumbres prediales o servidumbres personales: Se hacen en beneficio de otro inmueble. Personales son las constituidas en beneficio de una o más personas o de una comunidad.

e) Las cosas que la naturaleza ha hechos comunes a todos los hombres, como la alta mar por ejemplo, porque no son susceptibles de dominio, y ninguna nación. corporación o individuo tiene derecho de apropiarsela.

f) La cosa no susceptibles de comercio, es decir, las cosa que no están en el comercio humano. Pertenecen a esta categoría: los bienes nacionales de uso público, como las calles, plazas, puentes y caminos, el mar adyacente y sus playas, porque en virtud de la ley, su uso pertece a todos los habitantes de la nación.

#### **4.8.3.2. *Posesión de la cosa***

El segundo requisito de la prescripción adquisitiva la posesión de la cosa, durante cierto tiempo. señalado por la ley, en sus diferentes casos.

El hecho base de la presunción legal de dominio es la posesión, que comporta una relación directa entre persona y cosa, que sólo cede ante el derecho de propiedad, cierto y efectivo, y por tanto, puede ser eliminada si otra persona justifica ser el dueño la cosa determinada objeto de la posesión. La carga de la prueba gravita sobre quien discute la propiedad al poseedor, pudiendo valerse de todos los medios probatorios si se trata de cosas muebles, y solamente del título constitutivo o translativo de dominio, debidamente inscrito tratandose de inmuebles.

#### **4.8.3.3. *Posesión no interrumpida***

El tercer requisito indispensable de la prescripción adquisitiva es que la posesión no haya sido interrumpida, aclarando que en este caso, el término interrumpida, tendría su más amplio sentido juridico y doctrinario, no el legal, que como hablaré más adelante es más restringido, puesto que se refiere únicamente una clase de aquella interrupción.

El cumplimiento de la prescripción adquisitiva requiere de dos supuestos fundamentales: uno positivo, de parte del poseedor a prescribiente, que consiste en el hecho de la posesión de la cosa durante el tiempo requerido por la ley, y otro negativo, de parte del dueño, que consiste en que éste permanezca en inacción, sin reclamar la cosa durante dicho plazo. Cuando falta cualquiera de estos dos supuestos, se dice que la prescripción se encuentra interrumpida; en el primer caso, o sea cuando la prescripción se interrumpe por la pérdida de la posesión, se dice que hay Interrupción Natural; y en el segundo caso, o sea cuando se interrumpe por reclamo judicial del que se pretende verdadero dueño de la cosa, se dice que hay Interrupción Civil.

#### **4.8.3.4. Interrupción de la Prescripción.**

Existen dos clases de interrupción, estas pueden ser natural o civil.

Es necesario hacer alusión a lo expresado en el Art. 2404 del Código Civil, el que expresa "Si la propiedad pertenece en común a varias personas, todo lo que interrumpe la prescripción respecto de una de ellas, la interrumpe también respecto de las otras" (Código Civil, 2005, pág. 489). Esta disposición, desde mi punto de vista es aplicable a las dos clases de interrupciones natural y civil. Es, además, una disposición imperativa y no una simple presunción de derecho.

Este artículo es muy importante para establecer la forma en que opera la prescripción en las situaciones de propiedad compartida. Al establecer que la interrupción de la prescripción respecto a uno de los copropietarios afecta a los demás, se busca evitar que uno de ellos pueda beneficiarse de la posesión continua del bien, a expensas de los demás.

Esta disposición es coherente con el principio de que la propiedad en común implica un derecho de igualdad entre los copropietarios, en cuanto a la posesión y disfrute del bien. Por lo tanto, si uno de ellos pierde la propiedad a través de la prescripción, se estaría vulnerando ese principio.

En resumen, el artículo 2404 del Código Civil es un elemento fundamental para garantizar la protección de los derechos de los copropietarios, al establecer la interrupción de la prescripción respecto a todos ellos en caso de propiedad compartida.

#### **4.8.3.5. Interrupción Natural**

La interrupción natural es la basada en un hecho material. Es de carácter absoluto y puede aprovecharse de ella cualquiera persona perjudique la prescripción y que se crea con derecho a la de acuerdo al tenor de la Ley, la interrupción natural tiene lugar cuando el prescribiente pierde la posesión; pudiendo esto ocurrir en dos casos.

De acuerdo al tenor de la Ley en su artículo 2002 menciona que:

La interrupción natural tiene lugar cuando el prescribiente pierde la posesión; pudiendo esto ocurrir en dos casos.

- Cuando sin haber pasado la posesión a otras manos, se ha hecho imposible el ejercicio de acto posesorios, como por ejemplo, cuando una heredad ha sido permanentemente inundada.

- Cuando se ha perdido la posesión por haber entrado en ella otra persona.

La interrupción natural de la primera especie no surte otro efecto que el de descontarse su duración; pero la interrupción natural de la segunda especie hace perder todo el tiempo de la posesión anterior; a menos que se haya recobrado legalmente la posesión, conforme a lo dispuesto en el Título De las acciones posesorias. En tal caso, no se entenderá haber habido interrupción para el desposeído. (Código Civil, 2005, pág. 488).

De lo expuesto en el artículo anterior se menciona que Interrupción Natural se lleva a cabo de dos formas, una “Cuando sin haber pasado la posesión a otras manos, se ha hecho imposible el ejercicio de acto posesorios” considero que no es el propio de toda interrupción, si no ms bien el de la suspensión, es decir, se descuenta el plazo que duró la imposibilidad de ejercer actos posesorios , según lo establece el inciso final de la norma.

En el segundo caso, de interrupción natural corresponde a aquellos en que se ha perdido la posesión por haber entrado en ella otra persona. Acá sí se tiene el efecto propio de la interrupción, perdiéndose todo el tiempo de la posesión anterior.

#### **4.8.3.6. Interrupción Civil.**

La interrupción civil tiene lugar cuando el que se pretende dueño de la cosa la reclama valiéndose de la vía judicial debidamente ejercitada. Esta interrupción es relativa, es decir que solo beneficia al que ha intentado el recurso.

El Código Civil en el artículo 2403 menciona lo siguiente:

Interrupción civil es todo recurso judicial intentado por el que se pretende verdadero dueño de la cosa, contra el poseedor.

Sólo el que ha intentado este recurso podrá alegar la interrupción; y ni aún él en los casos siguientes:

1. Si la citación de la demanda no ha sido hecha en forma legal;
2. Si el recurrente desistió expresamente de la demanda o cesó en la persecución por más de tres años; y,
3. Si el demandado obtuvo sentencia de absolución. (Código Civil, 2005, pág. 489).

De lo expuesto, se menciona que estos son tres casos los cuales se entenderá no haber sido interrumpida la prescripción por la demanda. Así como lo menciona el código ara que la demanda interrumpa la prescripción, es absolutamente necesario que se haya citado en forma legal. Mientras la demanda no es citada ninguna vinculación jurídica se produce entre el proponente y el demandado.

#### **4.8.3.7. Efectos de la interrupción.**

El efecto general de la interrupción, sea esta atural o civil, salvando el caso de excepción del numeral 2 del Art. 2402 del Código Civil, es que hace perder todo el tiempo de la posesión anterior, en lo cual se diferencia sustancialmente de la suspensión que es la otra clase de interrupción considerada extensivamente, la cual sólo produce el efecto de descontar su duración, sin anular el tiempo anterior transcurrido.

En el segundo caso de interrupción natural de la posesión, es decir por haber entrado en ella otra persona, puede provenir de dos situaciones diferentes: de una abandono voluntario del poseedor que consciente en restituirla al que se pretende dueño, en cuyo caso el tiempo pravo ejercido como poseionario queda perdido de sanera definitiva, obrando así la interrupción plenamente; o en el otro caso, porque alguna persona haya quitado la cosa al poseedor sin la voluntad de éste, en esta circunstancia el poseedor puede entablar la acción posesoria correspondiente dentro del plazo de un año contado desde el día en que perdió la posesión.

Dependerá del resultado del juicio posesorio, la posesión en que quedaria el prescribiente. Si la acción posesoria es favorable y recupera la posesión se entenderá que no ha sido en ningún momento desposeido pero en el caso contrario, habrá perdido todo su tiempo de posesión anterior, pudiendo solamente comenzar a correr un nuevo periodo de prescripción, a partir de una fecha posterior A dicha resolución judicial, siempre que cumpla los requisitos legales.

La interrupción civil causa como efecto inmediato la interrupción de la prescripción sea esta ordinaria o extraordinaria, salvando los casos previstos en el Código Civil.

Según nuestro sistema legal la interrupción civil de prescripción adquisitiva sería de carácter la interpelativo, ya que esta interrupción es todo recurso Judicial intentado por el que se pretende verdadero dueño de la cosa, contra el poseedor, en cambio, en la prescripción extintiva encontramos causas interpelativas y reconocitivas.

Según León Barandiarán menciona lo siguiente:

La citación produciría su efecto interruptivo inoponible. aunque derivase de mandato Efectivamente, de juez no tiene por qué una cuestión meramente formal afectar la manifestación de la voluntad del acreedor, de defender su derecho, cuando la certidumbre de que el deudor ya ha adquirido conocimiento de tal voluntad. (Barandiarán, 1884, pág. 58).

Este autor manifiesta que la demanda incoada (salvo desistimiento o perención) lleva a una conclusión disyuntiva en cuanto al derecho del autor: que se declare aquella fundada o infundada. Si no declara fundada, pierde todo interés lo relativo a la prescripción, desde que no ha obtenido el tiempo útil necesario para hacer morir la acción. Si se rechaza la demanda por razón ajena a la prescripción (desde que ésta no puede ser invocada, precisamente por la interrupción), la prescripción es inoponible. Pero pueden presentarse otros supuestos, en que la demanda no haya podido prosperar por circunstancias que no afectan la dilucidación del derecho en si mismo; por ejemplo, por una excepción dilatoria que o sea transacción o cosa juzgada. Entonces cabe no interponer de nuevo la acción, y la excepción de prescripción oponible quedaria frustrada por la interrupción de ella que tuvo lugar por la situación Judicial anterior.

#### **4.9. Los terceros perjudicados en la Prescripción Adquisitiva.**

Ante todo es necesario definir con plenitud el término tercero y su real significado en materia jurídica.

El Derecho Romano habla del "tertiarius" tercero y los comentaristas se refieren al Jus Tertiari el derecho de los terceros. La doctrina no comparte con la idea de hacer del derecho de terceros, por importante que sea, un cuerpo de leyes separado. En realidad, el Derecho Civil lo incluye como parte.

**Guillermo Cabanellas**, en su Diccionario de Derecho menciona lo siguiente:

Propiamente se entiende por tercero al ajeno a una relación jurídica principal entre dos o más partes, pero que tiene algún interés o derecho en ese negocio jurídico, ya sea en el momento de celebrarse, ya en su curso o por razón de sus consecuencias (Guillermo, 2006).

De lo expuesto el Tratadista Cabanellas ejemplifica: "Tercero en Derecho, es el totalmente extraño, como C cuando A le vende su casa a B".

Este autor se refiere a la relación jurídica como base para la determinación de la tercera persona o la tercera parte. Se refiere a las partes que pueden ser dos o más. Menciona el hecho de la no participación del tercero en dicha relación jurídica, pese a lo cual conserva -en potencia, al menos un interés o derecho determinado respecto al negocio jurídico, a lo largo del tiempo durante el cual pueden preverse sus consecuencias.

El carácter de protección de la ley, en lo que respecta a terceras personas, se traduce en la concesión de derechos legales. La ley, no sólo los protege pasivamente, es decir, no sólo que impide que otros puedan perjudicarlos, sino que les concede acciones Judiciales expresas para el caso en que sus derechos demanden amparo o resulten ser violados.

El Art. 1677 del Código Civil, resulta ilustrativo, cuando manifiesta: "La compensación no puede tener lugar en perjuicio de los derechos de tercero". Cuando los derechos de terceras personas son violados, las mismas disponen de las acciones legales correspondientes: o cuando sus derechos corren algún riesgo los terceros pueden valerse de determinadas medidas preventivas recurriendo al juez y solicitando secuestro, retención, prohibición de enajenar, prohibición de ausentarse.

Es importante la buena o mala fé que pueda presentar un tercero, en vista de que esta cualidad legal le puede generar o negar derecho.

La acción de protección de la ley en favor de terceros no es prestada en forma indiscriminada. Por el contrario, varía diametralmente tratándose de terceros de buena fé y terceros de mala fé. Huelga casi justificar esta conducta de la ley, pues, si el hecho de ser tercero implica riesgos en su contra, también de ocasión a que el tercero puede aprovechar su "ausencia en una relación Jurídica para actuar dolosamente contra las partes de ella.

Varios diccionarios jurídicos y no jurídicos coinciden básicamente en definir a la buena fé como creencia de que se hace una cosa conforme a derecho o conforme a lo que es justo". Por contraposición, puede afirmarse que la mala fé consistiría en la convicción de realizar algo en contra de lo justo.

El concepto doctrinario de la buena y mala fe arranca, pues, de una "creencia", o sea, del "completo crédito que se presta a un hecho o cosa". La creencia es un fenómeno subjetivo y puede muy bien diferir de la realidad objetiva. De allí que la buena fe puede chocar con hechos que contrarian a su previsión.

Al "factor creencia" sigue el relacionado con la acción misma de la persona. Sin acción por parte de esta, no podría conocerse la buena o mala fé, pues, esta quedaría simplemente en el plano de la conciencia.

El concepto doctrinario se refiere a "lo justo". La creencia puede ser fundada o infundada; puede ajustarse a la verdad o padecer error; es decir, varía y entra en un campo de relatividad. Lo justo representa la verdad misma; es decir, la realidad objetiva, unas veces, o el mandato de la ley, en otros casos. Si la conciencia sufre error, pero lo desconoce, la ley se libra de culpa y castigo.

El derecho del tercero, es un derecho de corte enteramente personal, por tanto quien lo tiene, debe cumplir los requisitos con las excepciones del caso del poseedor de buena fé, lo que le da mayor fuerza a su presencia en una relación Jurídica que hasta entonces pudiera resultar ajena.

El ejercicio legal de declaratoria de prescripción de derechos sobre los bienes, a menudo suele atentar contra los derechos de terceras personas, especialmente en el caso de la prescripción adquisitiva de carácter extraordinario.

Existen varios casos, en que con manifiesta mala fe, quienes se ven en peligro de perder su derecho de dominio por efecto de la prescripción extraordinaria, ejercen mecanismos ajenos que tienden a impedir o por lo menos estorbar el ejercicio de la acción prescriptiva por parte del poseedor.

Hay quienes no tienen la posesión del bien por más de quince años, pero tienen un título inscrito que en términos generales induce a presuponer su dominio, por tanto, pueden obrar de mala fe, y realizar transacciones comerciales crediticias especialmente con la banca hipotecando el bien, en el cual proveyentemente se ha alegado una prescripción extraordinaria por parte del poseedor por más de quince años. Aquí asoma el tercero, con la forma del acreedor defraudado, exigiendo su derecho de cobro, y consecuentemente la acción de embargo del bien.

El acreedor tiene todo el derecho a exigir el cumplimiento del deudor basándose en el gravamen que posa sobre el predio que se hipotecó, ejerce el embargo, y el perjudicado directo, no es quien tenía una escritura pública del predio, sino quien ganó la propiedad de aquel mediante la prescripción extraordinaria de dominio, cuya sentencia "hace las veces de escritura pública, pero no tendrá validez contra terceros". De igual forma, se dan los casos, de que el poseedor ha cumplido el tiempo establecido para ejercer la acción de la prescripción

extraordinaria adquisitiva de dominio, pero sin embargo por diversos motivos no la ha planteado, esto da lugar, a que dea aún más fácil el cumplimiento del mecanismo legal de la institución crediticia para despojar al posesionario, que ha puesto su esfuerzo, su dedicación, su trabajo y su sacrificio, y que inclusive en la mayoría de los casos ha realizado notables mejoras en el bien, en el que tacitamente tiene derechos, que se ven en peligro de extinguirse por el embargo que podría interrumpir la posesión, y perturbar la exigencia de los derechos de dominio mediante la prescripción extraordinaria.

De igual manera es clásico el perjuicio que irrogan algunas acciones prescriptivas a los derechos sucesorios de otras personas que a la postre resultan como terceros dentro de una relación Jurídica de prescripción.

El Dr. **Barandiarán**, comenta:

Si se trata de un derecho real, no hay pretensión individualista del dueño del derecho frente a un tercero; en este sentido el derecho no es prescriptible. Pero en cuanto él mismo es atacado o perturbado, el derecho se concreta en una pretensión específica contra determinada persona, y esta pretensión si es prescriptible. (Barandiarán, 1884, pág. 589).

En este sentido es que debe hablarse de la prescripción de derechos reales. Así se echa de ver cómo la diferencia entre derechos personales y reales, en cuanto se expresan en una pretensión del acreedor, es, como se ha dicho, genérica, pero no de contenido. Véase así, el claro ejemplo que sobre la prescriptibilidad de derechos reales consigna Cosack: B, ha hurtado un anillo de A; el ladrón no ha podido ser descubierto; a los 30 años queda prescrita la pretensión de restitución de A contra B. Pero ocurre que entonces le es a B el mismo anillo hurtado, a su vez por C; después de 20 años encuentra A el anillo en poder de C. A tiene en base de su derecho de propiedad, una pretensión no prescrita de restitución a ejercer contra C.

En definitiva son muchas las formas que pueden darse de afectación a terceros en las acciones tendientes a lograr el beneficio de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

#### **4.10. Derecho Comparado**

La prescripción extraordinaria de dominio es una figura del derecho civil ecuatoriano que permite a una persona adquirir la propiedad de un bien inmueble por haberlo poseído de manera pacífica, pública y continua durante un plazo determinado, aun cuando no tenga título

de propiedad. Sin embargo, esta figura puede afectar los derechos de terceros, como los antiguos propietarios, los titulares de derechos reales, los arrendatarios, entre otros.

En la legislación comparada, se han establecido diversas garantías para proteger los derechos de terceros en los procesos de prescripción extraordinaria de dominio. En muchos sistemas jurídicos, incluyendo algunos de los países de América Latina, existe la figura de la prescripción adquisitiva o usucapión, que es similar a la prescripción extraordinaria de dominio del derecho civil ecuatoriano. En general, estos sistemas jurídicos también tienen disposiciones que buscan proteger los derechos de terceros en el contexto de la prescripción adquisitiva. A continuación, se presentan algunas de estas garantías en distintos países:

#### **4.10.1. *Código Civil Español***

En el sistema jurídico español, la Ley de Enjuiciamiento Civil establece que los terceros afectados por una prescripción adquisitiva pueden presentar una demanda de reivindicación, que tiene por objeto reclamar la propiedad del bien que ha sido objeto de prescripción. La demanda de reivindicación debe presentarse en un plazo máximo de dos años desde que el tercero tuvo conocimiento de la inscripción de la prescripción en el Registro de la Propiedad.

Los derechos de los terceros afectados por una prescripción adquisitiva se encuentran regulados en el artículo 1955 del Código Civil. Dicho artículo establece que la prescripción adquisitiva sólo aprovecha al que la ha poseído durante el tiempo establecido por la ley, sin necesidad de título y de buena fe. Asimismo, señala que los derechos de terceros no se ven afectados por la prescripción adquisitiva, y que éstos pueden hacer valer sus derechos en los términos establecidos por la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En concreto el Código Civil Español menciona lo siguiente:

La prescripción adquisitiva sólo aprovecha al que la ha poseído durante el tiempo fijado por la ley, sin necesidad de título y de buena fe. Los derechos de terceros no se ven afectados por la prescripción. Éstos podrán hacer valer sus derechos en los términos establecidos por la Ley de Enjuiciamiento Civil. (Código Civil, 1989, pág. 277).

El artículo 1955 del Código Civil español establece una regla fundamental en materia de prescripción adquisitiva, que es que el derecho de propiedad sólo puede ser adquirido mediante la posesión continuada y pacífica del bien durante el tiempo fijado por la ley, sin necesidad de título y de buena fe. Esta figura de la prescripción adquisitiva es una forma

legítima de adquirir la propiedad de un bien, pero sólo en ciertas condiciones y límites establecidos por la ley.

Es importante destacar que la regla de la prescripción adquisitiva no afecta los derechos de terceros, lo que significa que si alguien adquiere la propiedad de un bien a través de la prescripción adquisitiva, esto no afecta los derechos de aquellos terceros que tienen un interés legítimo en el bien. Estos terceros pueden hacer valer sus derechos en los términos establecidos por la Ley de Enjuiciamiento Civil, lo que garantiza que la prescripción adquisitiva no se convierta en una forma de apropiación indebida.

#### ***4.10.2. Ley de Enjuiciamiento Civil Española***

En la Ley de Enjuiciamiento Civil española, el régimen de la prescripción extraordinaria de dominio se encuentra regulado en los artículos 203 a 208. En particular, el artículo 208 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece las garantías que deben ser respetadas en la tramitación del procedimiento de prescripción extraordinaria de dominio, a fin de asegurar los derechos de terceros interesados. En concreto, el artículo 208 establece lo siguiente:

En la tramitación del procedimiento de prescripción extraordinaria de dominio deberá asegurarse la salvaguarda de los derechos de terceros, quienes podrán comparecer en cualquier momento del procedimiento y acreditar sus derechos. El tribunal les oirá y adoptará las medidas necesarias para garantizarlos, decidiendo en todo caso en la misma sentencia si la prescripción adquisitiva alcanza o no a dichos terceros (Ley de Enjuiciamiento Civil, 2000).

La garantía de los derechos de terceros en la tramitación del procedimiento de prescripción extraordinaria de dominio es un aspecto fundamental de la justicia y el Estado de derecho. La Ley de Enjuiciamiento Civil española establece expresamente esta garantía, de modo que los terceros afectados por la prescripción adquisitiva puedan comparecer en cualquier momento del procedimiento y acreditar sus derechos.

Esta medida asegura que cualquier persona que tenga algún derecho sobre el inmueble objeto de la prescripción, ya sea porque es propietario, poseedor u ostenta algún otro tipo de derecho real, pueda hacerlo valer y ser escuchado en el procedimiento. Además, el tribunal tiene la obligación de adoptar las medidas necesarias para garantizar los derechos de los terceros afectados y decidir, en la misma sentencia, si la prescripción adquisitiva alcanza o no a dichos terceros.

De esta forma, la Ley de Enjuiciamiento Civil establece que en el procedimiento de prescripción extraordinaria de dominio, los terceros afectados tienen derecho a comparecer en cualquier momento del procedimiento y acreditar sus derechos. El tribunal deberá escuchar a los terceros y adoptar las medidas necesarias para garantizar sus derechos, decidiendo en la misma sentencia si la prescripción adquisitiva alcanza o no a dichos terceros. Esta garantía asegura que los derechos de los terceros afectados sean respetados y protegidos en el marco de la prescripción extraordinaria de dominio.

#### ***4.10.3. Código Civil Peruano***

En el Derecho Civil peruano, la prescripción adquisitiva se encuentra regulada en el Código Civil. El artículo 950 establece que “la prescripción no afecta los derechos de terceros, y que la posesión del bien no se considera continua si hay una interrupción por parte de un tercero con derecho anterior” (Código Civil , 1984, pág. 185). El derecho de prescripción adquisitiva es un mecanismo legal por el cual, una persona que posee un bien por un determinado tiempo de manera pacífica, pública e ininterrumpida, puede adquirir la propiedad del mismo. Sin embargo, es importante señalar que la prescripción adquisitiva no puede afectar los derechos de terceros, es decir, aquellas personas que tienen algún tipo de derecho o interés legítimo sobre el bien en cuestión.

En este sentido, el Código Civil peruano, al igual que otras legislaciones, establece que la prescripción no puede utilizarse para despojar a un tercero de un bien o derecho que le corresponda. Esto significa que, si un tercero tiene algún tipo de derecho o interés legítimo sobre el bien que está siendo objeto de prescripción, la prescripción no afectará esos derechos.

Además, es importante destacar que el poseedor de buena fe, es decir, aquella persona que cree de buena fe que es el propietario del bien, no puede ser desalojado mientras no se demuestre el derecho anterior del tercero. Este principio busca proteger a aquellos poseedores que, sin saberlo, adquirieron un bien que pertenece a otra persona y que, por tanto, pueden verse despojados de manera injusta si se les obliga a dejar el bien sin que se haya demostrado previamente que existe un derecho anterior del tercero.

Asimismo, el artículo 951 establece que el poseedor de buena fe no puede ser desposeído mientras no se demuestre el derecho anterior del tercero.

En resumen, en todos estos países antes mencionados se busca proteger los derechos de terceros en la prescripción extraordinaria de dominio a través de distintas regulaciones, ya sea estableciendo la necesidad de que los terceros con derechos reales sobre el bien sean notificados y tengan la oportunidad de defender sus derechos, o bien estableciendo que la prescripción no afectará los derechos ya inscritos en registros públicos.

Por otro lado, en el Derecho Civil Ecuatoriano nos podemos dar cuenta que existe un vacío jurídico en cuanto a las garantías de los terceros, si bien es cierto el Código Civil habla de la prescripción en general pero no hace alusión a los la vulnerabilidad de las los terceros al momento de adquirir la prescripción, como se garantiza los derechos de estos ante el surgimiento de una posible eventualidad.

## **5. Metodología**

### **5.1. Materiales Utilizados**

Para el desarrollo del presente trabajo de titulación se utilizaron diferentes materiales que contribuyeron al cumplimiento de los objetivos, entre ellos están las fuentes bibliográficas: Obras Jurídicas, Diccionarios Jurídicos, Leyes, Revistas Jurídicas y Páginas Web.

Los materiales que se utilizaron fueron: computador portátil, teléfono celular, cuaderno, proyector, conexión a internet, hojas de papel bond, impresora, fotocopias, entre otros

### **5.2. Métodos**

En el desarrollo del presente Trabajo de Titulación se aplicaron diferentes métodos, los cuales se presentan a continuación:

**Método científico:** este método fue utilizado en la sustentación del Marco Teórico del presente trabajo investigativo al momento de analizar obras jurídicas o científicas direccionadas dar cumplimiento a los objetivos de la presente tesis, cuyos datos constan en citas bibliográficas con la finalidad de tener un punto de vista científico, es decir que por medio de este método se pudo analizar y sintetizar las diferentes opiniones y teorías de los autores que se han considerado importantes para el análisis del tema propuesto, pues por medio del método científico se logró determinar el problema actual acerca de la vulneración de los derechos de terceros frente a la prescripción extraordinaria.

**Método inductivo:** al ser un método que va de lo particular a lo general, se lo utilizó para analizar la vulneración de los derechos de los terceros en la prescripción extraordinaria de

dominio, partiendo del estudio y análisis de casos jurídicos que mantienen relación directa con el tema central del presente trabajo de integración curricular.

**Método deductivo:** método que parte de lo general a lo específico, aquí se lo utilizó para la formulación del problema a tratar y la presentación de conceptos y principios que se relacionan directamente con el tema en mención relacionado a garantizar los derechos de los terceros en la prescripción extraordinaria de dominio, con la finalidad de obtener los resultados y comprobar que la hipótesis se contrasta correctamente, esto con la finalidad de concluir que existe un vacío legal en el Código Civil Ecuatoriano.

**Método analítico:** este método se lo utilizó para realizar los análisis los conceptos y definiciones proporcionadas por autores, contribuyó en gran parte al analizar e interpretar los resultados de las encuestas y entrevistas. Así mismo se lo utilizó para analizar las normas jurídicas que fueron usadas para la fundamentación legal de la presente investigación, tal es el caso de: Constitución de la República del Ecuador; Código Civil, Código Orgánico General de Procesos.

**Método estadístico:** a través de este método se pudo recolectar información cuantitativa o cualitativa para la investigación mediante el uso de técnicas de entrevista y encuesta con la finalidad de realizar la tabulación, por medio de la elaboración de formas gráficas como los cuadros de barras estadísticas, para lograr profundizar los conocimientos a través de las opiniones de los profesionales del derecho.

### 5.3. Técnicas

**Encuesta:** consiste en un cuestionario de preguntas para conocer la opinión de 30 profesionales del Derecho que previamente tenían el conocimiento de la problemática planteada

**Entrevista:** Es un dialogo que se establece entre el entrevistador y el entrevistado para que brinde su opinión sobre la problemática, entrevista que se aplicó a 10 profesionales especializados en la materia.

## 6. Resultados

### 6.1. Resultados Encuestas

En la presente técnica de la encuesta fue aplicada a abogados de libre ejercicio de la ciudad de Loja provincia de Loja en una muestra de treinta profesionales, con un cuestionario de seis preguntas de quienes obtuve los siguientes resultados:

**Primera Pregunta:** ¿Considera usted, que la legislación ecuatoriana en materia civil está acorde a las condiciones de modernidad, y por tanto de relaciones complejas en diferentes ámbitos que vive la sociedad ecuatoriana?

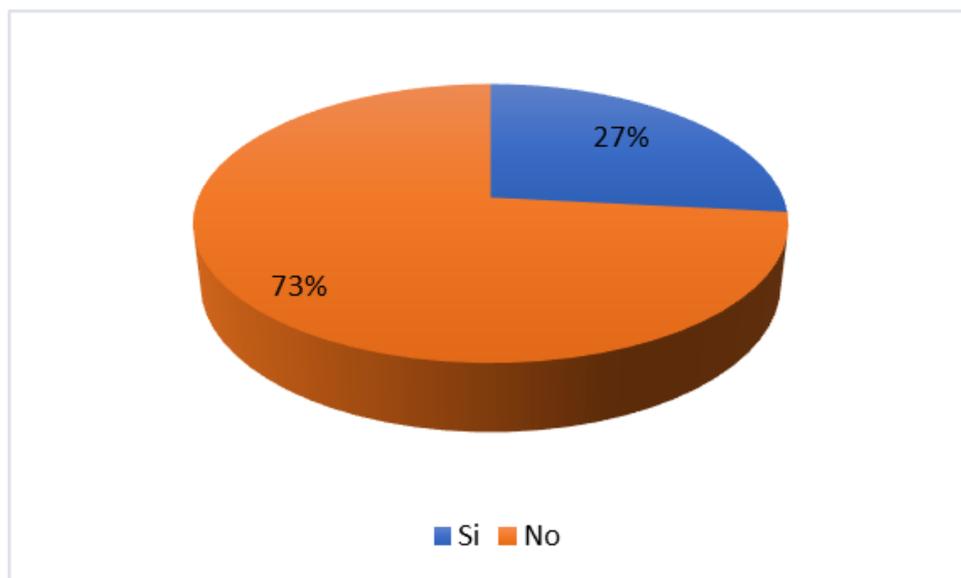
**Tabla 1**  
*La norma ecuatoriana está actualizada*

Indicadores	Variables	Porcentaje
Si	8	27%
No	22	73%
<b>Total</b>	<b>30</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** Profesionales del Derecho de la ciudad de Loja

**Autor:** Josselyn Michelle Retete Villalta

**Figura 1**  
*La norma ecuatoriana está actualizada*



**Fuente:** Profesionales del Derecho de la ciudad de Loja

**Autora:** Josselyn Michelle Retete Villalta

**Interpretación:** En la presente pregunta de treinta profesionales del derecho que han sido encuestados un 73% que corresponde a 22 abogados en libre ejercicio mencionan que la legislación ecuatoriana en materia civil no está acorde a las condiciones de modernidad, y por tanto de relaciones complejas en diferentes ámbitos que vive la sociedad ecuatoriana dado que

en su mayoría señalan que la sociedad está en constante evolución e incluso lo hace más rápido que el derecho, por lo que se sugiere evaluar la legislación civil ecuatoriana desde la perspectiva de su adaptación a las condiciones modernas. Esto implica considerar si las leyes existentes reflejan de manera adecuada los cambios en la sociedad, como avances tecnológicos, nuevas formas de interacción social y transformaciones en las estructuras familiares. Así mismo, consideran que existe una incapacidad de los instrumentos jurídicos civiles para regular con idoneidad la convivencia de la sociedad. Por otra parte, el 27% de los encuestados señalan que la legislación ecuatoriana en materia civil si está acorde a las condiciones de modernidad, y por tanto de relaciones complejas en diferentes ámbitos que vive la sociedad ecuatoriana ya que mencionan que el Código Civil está modernizado siendo que el derecho es algo que no se mantiene quieto, sino que está en constante cambio y el código civil no es la excepción.

**Análisis:** De la presente pregunta concuerdo con la mayoría de encuestados ya que considero que la legislación ecuatoriana en materia civil no está acorde a las condiciones de modernidad ya que existe vacíos legales en la norma el cual es perjudicial para las personas.

No cabe duda de que el Derecho Civil ha jugado un papel muy importante dentro de varios procesos de modernización: sus características internas, el hecho de que regule las relaciones más directas de los hombres (la familia, el régimen de apropiación privada de los bienes, las promesas de un hombre a otro hombre) le han otorgado una perspectiva y un impulso que ha servido de palanca del cambio en diferentes oportunidades históricas.

Sin Embargo, la modernidad promueve transformaciones tales como sociales, políticas, económicas y estas imponen grandes exigencias por lo que puede existir eventualidades las cuales hacen que se vulnere derechos, en términos más genéricos el código civil ecuatoriano debe someterse a un proceso que busque actualizar y adaptar las leyes y las instituciones del estado para los fines del desarrollo económico y social, este proceso debe caracterizarse por la transparencia, de suerte que se garantice el interés público y la equidad social mediante la dotación de normas claras y precisas, evitándose el ejercicio de facultades discrecionales, de manera que no solamente contribuyan al desarrollo, sino que también se vuelvan más eficientes en la solución de conflictos y se evite la vulneración de los derechos de las personas.

La pregunta también implica una evaluación subjetiva sobre si la legislación actual es suficiente y adecuada para abordar los desafíos y dinámicas actuales de la sociedad ecuatoriana. Los términos "acorde" y "modernidad" sugieren la necesidad de una legislación que esté en

consonancia con las expectativas y necesidades de una sociedad que experimenta cambios constantes.

**Segunda Pregunta:** ¿Cree usted que el Código Civil, en torno a la prescripción adquisitiva extraordinaria, garantiza plenamente los derechos de terceros en el Ecuador?

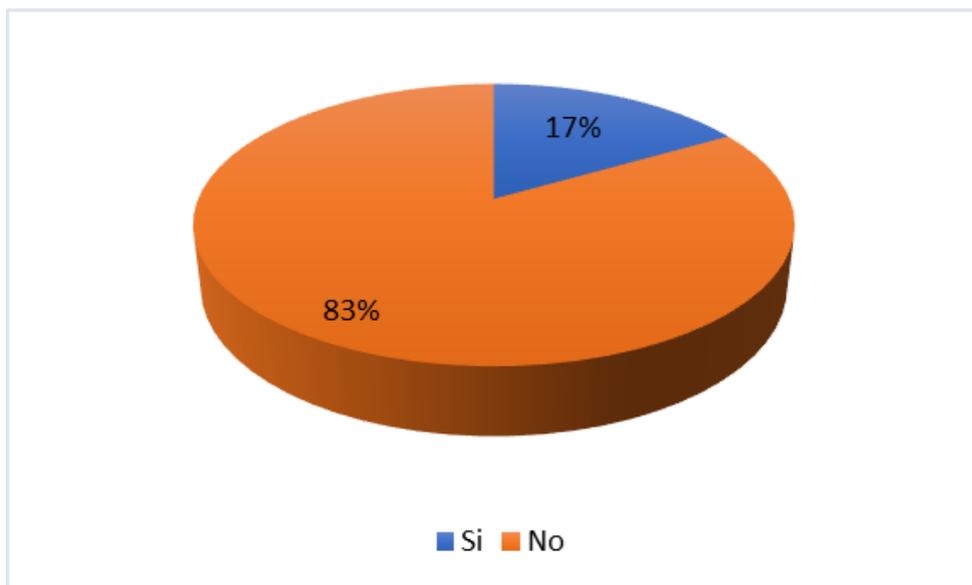
**Tabla 2**  
*El Código Civil garantiza el derecho de terceros*

Indicadores	Variables	Porcentaje
Si	5	17%
No	25	83%
<b>Total</b>	<b>30</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** Profesionales del Derecho de la ciudad de Loja

**Autora:** Josselyn Michelle Retete Villalta

**Figura 2**  
*El Código Civil garantiza el derecho de terceros*



**Fuente:** Profesionales del Derecho de la ciudad de Loja

**Autora:** Josselyn Michelle Retete Villalta

**Interpretación:** De la encuesta aplicada a los profesionales del Derecho 5 personas es decir el 17 % de los encuestados determinaron que el Código Civil si garantiza plenamente el derecho de los terceros entornos a la prescripción adquisitiva extraordinaria ya que la ley otorga

15 años para que el tercero viva con ánimo de señor y dueño para luego adquiera judicialmente el bien el cual es un plazo muy razonable para que el juez otorgue prescripción, adicionalmente mencionaron que existen mecanismos de defensa que aseguran el derecho de terceros afectados en cuanto a la prescripción extraordinaria.

Por otra parte, 83% de los encuestados establecen que el Código Civil no garantiza plenamente el derecho de terceros en la prescripción extraordinaria ya que los encuestados mencionas que en este código no existe un articulado establecido el cual menciones la garantía de los terceros en la prescripción es así que se puede vulnerar los derechos de los mismos porque el Código no garantiza sus derechos la alguna eventualidad que surja.

**Análisis:** De la presente pregunta concuerdo con el criterio de la mayoría de los encuestados ya que si bien es cierto el Código Civil Ecuatoriano no ampara el derecho de los terceros frente a la prescripción por que en ningún artículo del mismo menciona acerca de los terceros los cuales se ven afectados ni tampoco cual es la solución del conflicto que pueda surgir ante un posible lesionamiento de sus derechos. Los graves conflictos jurídicos que presenta la falta de claridad y especificidad del Código Civil, en torno a los problemas específicos que pueden presentarse, esto definitivamente da lugar a la vulnerabilidad de los derechos reales y adquiridos de los ciudadanos y más aún de los terceros involucrados.

Así mismo, La pregunta sugiere una preocupación específica por la protección de los derechos de terceros en el contexto de la prescripción adquisitiva extraordinaria. Esto podría incluir la posibilidad de que terceros, que no son los propietarios originales ni aquellos que buscan adquirir la propiedad, puedan tener afectados sus derechos durante este proceso.

Por ello, no es clara la situación de los terceros en el Código Civil respecto a las eventualidades que pudieran presentarse dentro de la prescripción extraordinaria de dominio. Si la ley trata de proteger al posesionario debe entonces garantizar plenamente su dominio del bien mediante la prescripción, y orientarse a ratificar su propiedad ante las posibilidades de lesionamiento que puedan presentarse en el presente o en el futuro inmediato o a largo plazo.

**Tercera Pregunta:** ¿Cree Ud. qué basta con la sentencia de del Juez (haciendo las veces de escritura pública) para amparar plenamente los derechos de los prescribientes extraordinarios?

**Tabla 3**

**La Sentencia del Juez ampara el derecho de los prescribientes extraordinarios**

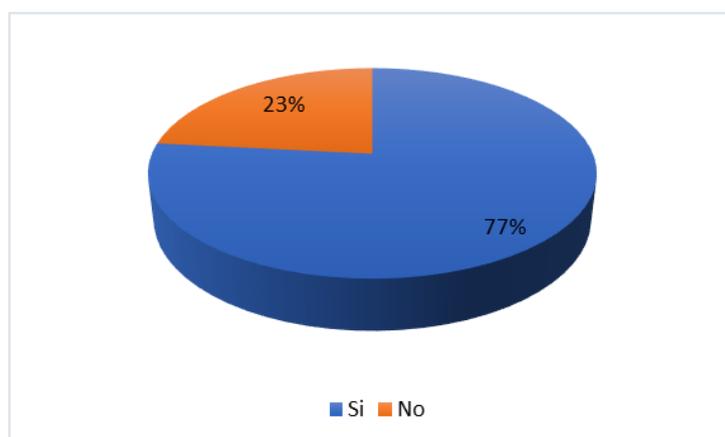
Indicadores	Variables	Porcentaje
Si	23	77%
No	7	23%
<b>Total</b>	<b>30</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** Profesionales del Derecho de la ciudad de Loja

**Autora:** Josselyn Michelle Retete Villalta

**Figura 3**

**La Sentencia del Juez ampara el derecho de los prescribientes extraordinarios**



**Fuente:** Profesionales del Derecho de la ciudad de Loja

**Autora:** Josselyn Michelle Retete Villalta

**Interpretación:** De la pregunta el 77% de los encuestados mencionaron que basta con la sentencia de del Juez para amparar plenamente los derechos de los prescribientes extraordinarios ya que la sentencia de juez se la puede considerar como un justo título en el cual se la puede presentar para que los prescribientes exigen su derecho, la sentencia del juez no solo es vista como un fallo legal, sino también como un documento que cumple la función de una escritura pública en términos de asegurar derechos de propiedad , por otra parte el 23% de los encuestados dicen que no basta solo con la sentencia de juez para amparar el derecho de los prescribientes ya que mencionan que no esto podría afectar a terceras personas al no existir

un justo título por el cual demuestren la prescripción del posesionario el cual tiene ánimo de señor y dueño, y quiere hacer la posesión de bien y esto implica vulneración de derechos de las terceras personas.

**Análisis:** En la pregunta anteriormente planteada concuerdo con la mayoría de los encuestados los cuales mencionaron que, si basta con la sentencia del juez para amparar plenamente el derecho de los prescribientes ya que la sentencia del juez es considerada como un justo título y así mismo, esta hace las veces de escritura pública o título de propiedad. Tal como lo menciona el Código Civil, el artículo 2410 del Código Civil establece en su numeral 1 y 2 que cabe la prescripción extraordinaria contra título inscrito, y que no es necesario título alguno, basta la posesión material en los términos del artículo 715 Ibidem, se debe considerar también, las demás exigencias legales para la procedencia de esta figura, como se señala en el artículo 2411 del Código, esto es, el tiempo de quince años de posesión, es por esa razón que esta sentencia al ser debidamente motivada por el juez es válida para que el posesionario que ha tenido ánimo de señor y dueño y que ha cumplido con los requisitos establecido en el código pida la prescripción del bien del cual ha estado en posesión durante el tiempo establecido. En pocas palabras, quien ha tenido la posesión del bien sin necesitar la existencia de título inscrito, puede exigir sus derechos entorno a aquel, operando a través de la prescripción extraordinaria, probando haber ejercido su posesión sin interrupción durante un lapso no menor a quince años, y así mismo habiendo comprobando de que no ha existido otra persona tanto natural como jurídica que ejecute actos que puedan hacer presumir su dominio.

**Cuarta Pregunta:** ¿Crees usted qué si la ley trata de proteger al posesionario debe entonces garantizar plenamente su dominio del bien mediante la prescripción, y orientarse a ratificar su propiedad ante las posibilidades de lesionamiento que puedan presentarse?

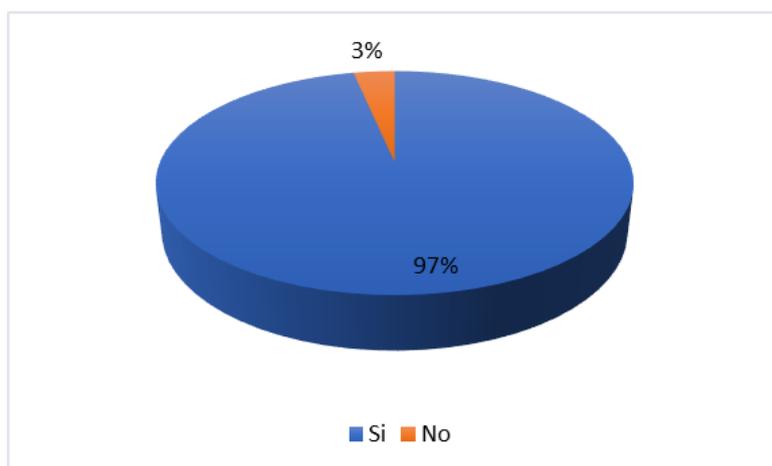
**Tabla 4**  
***La ley debe Garantizar el dominio mediante la prescripción***

<b>Indicadores</b>	<b>Variables</b>	<b>Porcentaje</b>
<b>Si</b>	29	97%
<b>No</b>	1	3%
<b>Total</b>	<b>30</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** Profesionales del Derecho de la ciudad de Loja

**Autora:** Josselyn Michelle Retete Villalta

**Figura 4**  
**La ley debe Garantizar el dominio mediante la prescripción**



**Fuente:** Profesionales del Derecho de la ciudad de Loja  
**Autor:** Josselyn Michelle Retete Villalta

**Interpretación:** En cuanto a esta pregunta el 97 % de los encuestados mencionaron que la ley debe garantizar plenamente su dominio del bien mediante la prescripción, y orientarse a ratificar su propiedad ante las posibilidades de lesionamiento que puedan presentarse ya que la constitución protege los derechos de propiedad por lo que debería poder emitirse medidas contra posibles lesionamientos de terceros es por tal razón que si el posesionario demuestra su posición durante el tiempo prescrito se debe garantizar la prescripción.

Por lo contrario, el 3% de las personas encuestadas dicen que la ley no debe garantizar plenamente el dominio del bien mediante la prescripción, y orientarse a ratificar su propiedad ante las posibilidades de lesionamiento que puedan presentarse.

**Análisis:** De la presente pregunta estoy de acuerdo con lo que mencionan la mayoría de los encuestados ya que en el Código Civil la prescripción es un derecho y es muy claro al decir que si existen 15 años de posesión la propiedad es de las personas poseionaria, al no existir ninguna interrupción por parte del dueño durante 15 años, convirtiéndose en dueño absoluto del bien.

La posesión es un elemento jurídico altamente incidente en el dominio. La nuda propiedad es un elemento muy común en nuestro medio, el propietario de un bien inmueble encarga por diversas razones el manejo del mismo en otra, lo que le da a esa persona la mera tenencia del bien. Un elemento vital de la propiedad constituye el ánimo de señor y dueño al

poseer la cosa y se sobre entiende que en este caso no existe el mismo por parte de quien tiene en su poder la cosa por el encargo, y en términos generales no se demuestra fehacientemente por otro lado el ánimo de señor y dueño del que se reputa propietario.

Quien ha tenido la posesión del bien sin necesitar la existencia de título inscrito, puede exigir sus derechos entorno a aquel, operando a través de la prescripción extraordinaria, probando haber ejercido su posesión sin interrupción durante un lapso no menor a quince años, y así mismo habiendo comprobando de que no ha existido otra persona tanto natural como jurídica que ejecute actos que puedan hacer presumir su dominio.

La pregunta sugiere que la ley debería orientarse a ratificar la propiedad del posesionario, es decir, confirmar y reconocer de manera oficial y legal su derecho de propiedad. Esto implica un enfoque proactivo de la ley para asegurar que la posesión se convierta en propiedad de manera efectiva.

En definitiva, la conexión estrecha entre la ley, la protección del posesionario y la prescripción como medio para asegurar plenamente el dominio del bien. La orientación hacia la ratificación de la propiedad sugiere un enfoque proactivo y preventivo por parte de la ley para garantizar la seguridad y estabilidad de los derechos de propiedad derivados de la posesión.

**Quinta Pregunta:** ¿Desde su punto de vista cree Ud. que existe graves conflictos jurídicos que presenta la falta de claridad y especificidad del Código Civil de la situación de los terceros respecto a las eventualidades que pudieran presentarse dentro de la prescripción extraordinaria de dominio?

**Tabla 5**

***Existe conflictos jurídicos por la falta de claridad y especificidad del Código Civil***

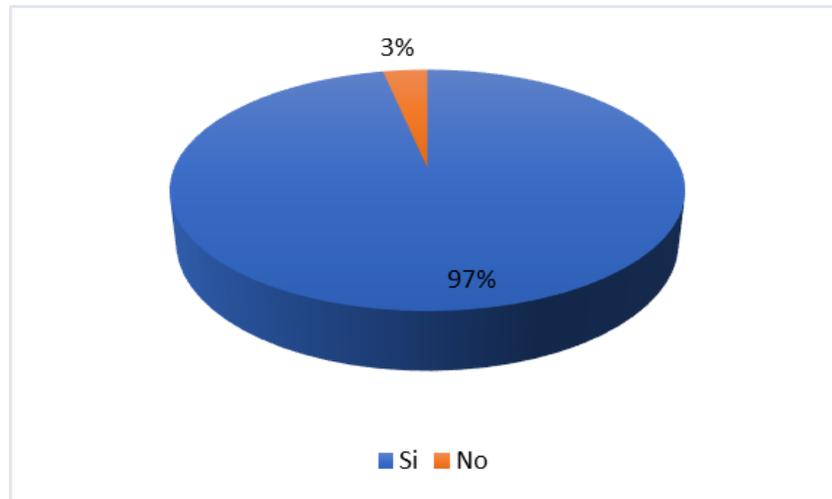
<b>Indicadores</b>	<b>Variables</b>	<b>Porcentaje</b>
<b>Si</b>	29	97%
<b>No</b>	1	3%
<b>Total</b>	<b>30</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** Profesionales del Derecho de la ciudad de Loja

**Autora:** Josselyn Michelle Retete Villalta

**Figura 5**

***Existe conflictos jurídicos por la falta de claridad y especificidad del Código Civil***



**Fuente:** Profesionales del Derecho de la ciudad de Loja

**Autora:** Josselyn Michelle Retete Villalta

**Interpretación:** De la presente pregunta el 97 % de los encuestados mencionan que sí que existe graves conflictos jurídicos en la falta de claridad y especificidad del Código Civil en torno a la situación de los terceros respecto a las eventualidades que pudieran presentarse dentro de la prescripción extraordinaria de dominio ya que los encuestados mencionan que estos conflictos de prescripción de dominio son del diario vivir por el simple hecho de que en el código civil aún existen ambigüedades con respecto a el tema planteado.

Por lo contrario, el 3% de los encuestados mencionan que en el Código Civil no existen conflictos jurídicos ya que el mismo es claro y cumple con todos los requisitos establecidos.

**Análisis:** De la presente pregunta concuerdo con la mayoría de los encuestados ya que el Código Civil no es claro en torno a la situación de los terceros respecto a las eventualidades que se pudieran presentar en la prescripción extraordinaria de domino es por eso que existe un vacío legal, al abordar la prescripción extraordinaria de dominio, carece de claridad y especificidad. Esto sugiere que las disposiciones legales relacionadas con este tema pueden ser ambiguas o insuficientemente detalladas. Con esto uno se pueden dar cuenta que pueden existir numerosos perjudicados, en las incongruencias a que puedan dar lugar a la prescripción adquisitiva de dominio, dando espacio para que se cometan acciones injustas y que lleguen incluso a vulnerar los derechos reales y adquiridos de los ciudadanos, reflejándose este

problema dentro de la sucesión, causando perjuicios incalculables a muchas personas al menguar su patrimonio.

**Sexta Pregunta:** ¿Está usted de acuerdo que se presenten lineamientos propositivos los cuales ayuden a garantizar los derechos de los terceros frente a la prescripción extraordinaria de dominio?

**Tabla 6**

*Está de acuerdo en presentar lineamientos propositivos que garantice el derecho de los terceros*

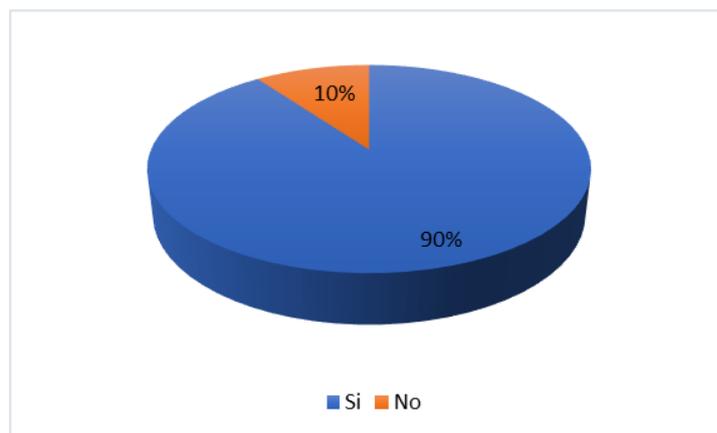
Indicadores	Variables	Porcentaje
Si	27	90%
No	3	10%
<b>Total</b>	<b>30</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** Profesionales del Derecho de la ciudad de Loja

**Autora:** Josselyn Michelle Retete Villalta

**Figura 6**

*Está de acuerdo en presentar lineamientos propositivos que garantice el derecho de los terceros*



**Fuente:** Profesionales del Derecho de la ciudad de Loja

**Autora:** Josselyn Michelle Retete Villalta

**Interpretación:** De la pregunta planteada el 90% de las personas encuestadas mencionaron que, si se debe presentar lineamientos propositivos los cuales garanticen los derechos de los terceros frente a la prescripción extraordinaria de dominio ya que no solo se facilitaría el procedimiento como tal, sino también ayudaría a los que están inmiscuidos en el conflicto. Los terceros, que no son las partes directamente involucradas en el proceso de

prescripción extraordinaria, pueden tener derechos que deben ser protegidos. La falta de lineamientos claros podría resultar en situaciones donde los derechos de terceros se vean comprometidos o ignorados, lo que puede generar conflictos legales y afectar la equidad.

Por otra parte, el 10% de los encuestados dicen que no se debe presentar lineamientos propositivos el cual garantice los derechos de los terceros frente a la prescripción extraordinaria de dominio ya que establecen que no existe ningún tipo de vulneración de terceros frente a la prescripción extraordinaria de dominio.

**Análisis:** De la pregunta planteada estoy de acuerdo con la mayoría de los encuestados los cuales mencionan que, si están de acuerdo en presentar lineamientos propositivos ya que existe vacíos legales por ello, con acuerdo con que se debe proporcionar lineamientos propositivos que contribuyen a la seguridad jurídica al establecer reglas claras y predecibles para todas las partes involucradas.

La certeza en el proceso legal es esencial para mantener la confianza en el sistema judicial y asegurar que los derechos de los terceros estén debidamente salvaguardados.

Los lineamientos propositivos pueden contribuir a asegurar que el proceso de prescripción extraordinaria se lleve a cabo de manera justa y equitativa para todas las partes, incluidos los terceros. Esto ayuda a evitar situaciones en las que una parte pueda aprovecharse de la falta de claridad legal para perjudicar injustamente a los terceros.

En relación a la participación de los terceros perjudicados dentro de un proceso, la ley debe ser sensiblemente amplia y dispuesta a protegerlos en todas y cada una de las formas que sean posibles o susceptibles de realizarlo, puesto que no es novedoso que existen muchos y variados casos en donde los terceros no pueden proteger sus derechos, razón por la cual, cuando el juez no califique su participación, el tercero perjudicado lo pueda hacer a través de la presentación de una fianza o garantía, la misma que será entregada a quien se perjudique por la dilación del tiempo si la tercería no tuviere fundamento legal.

## **6.2. Resultados de Entrevistas**

La técnica de entrevista fue aplicada a 5 profesionales del derecho especializados en el Derecho Civil, entre ellos Jueces de la Unidad Judicial Especializada de lo Civil y Mercantil de la Provincia de Loja, Abogados en libre ejercicio y ex docentes de la Universidad Nacional de Loja de quienes se obtuvo la siguiente información.

### **6.2.1. Resultados de entrevistas a Profesionales del Derecho.**

**Primera pregunta:** ¿Cree usted que el derecho civil ecuatoriano garantiza de una manera eficiente el ejercicio de los derechos de terceros en las acciones de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio?

#### **Respuestas:**

**Primero entrevistado:** No garantiza ya que la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio le otorga el dominio a la persona que ha estado en posesión por el tiempo que la misma ley civil determina sin contar con que podrían existir terceros que pueden ser perjudicados al cobrar una deuda mediante algún proceso ejecutivo o algún tipo de promesa de compraventa celebrada, así como también puede existir una hipoteca del bien ya que el legítimo dueño hipotecó el bien en cuestión para obtener un crédito para su beneficio, ya que se entiende que él es el dueño legal y por ende tiene las debidas escrituras, es entonces donde aparece el tercero perjudicado el cual quiere cobrar lo que por derecho le pertenece.

**Segundo entrevistado:** Tanto el código civil, como la constitución expresan las garantías sobre la institución jurídica de la Prescripción Extraordinaria adquisitiva de dominio. Pero si faltaría ahondar o profundizar más este tema porque si bien es cierto la aparición de terceros es una problemática que no ha sido investigada pero que sin embargo esto sucede en el día a día al momento que se pide la prescripción no sabemos si puede o no existir un tercero que pueda salir perjudicado.

**Tercer entrevistado:** Si bien es cierto el Código establece y permite adquirir un bien por prescripción adquisitiva extraordinaria, claro que para que surja la misma se debe cumplir con los requisitos legales que la ley establezca y yo considero de uno de los más importantes es que transcurra quince años de haber poseído el bien de una manera pacífica, ininterrumpida pero este no está claro con la situación de terceros ya que para mí es una problemática que puede surgir en el día a día sin darnos cuenta que cuando se solicita la prescripción extraordinaria puede existir un tercero perjudicado ya sea porque el legítimo dueño ha tenido una deuda o porque el bien se encuentra hipotecado entonces es ahí donde el terceros quiere pelear por los derechos que le corresponden.

**Cuarto entrevistado:** No, el Derecho Civil no garantiza el derecho de lo terceros dentro de la prescripción a simple vista cuando se habla de terceros muchas personas no entienden quiénes son y como se los puede afectar al pedir la prescripción, por ende voy a

mencionar que un tercero es una persona que no es ninguna de las partes, es decir, no es ni el demandante ni el demandado, pero puede intervenir en el proceso por la vía de una incidencia, como lo son las denominadas tercerías, entonces una vez explicado que es un tercero para mayor entendimiento yo considero que nuestras leyes civiles no están claras en lo que pueda suceder al momento de pedir la prescripción, si bien es cierto el código habla claramente de los requisitos y como se puede pedir la prescripción pero la misma no menciona a los terceros ya que ellos también pueden verse afectados y tienen todo el derecho reclamar lo que a ellos les corresponde.

**Quinto entrevistado:** El Derecho Civil no garantiza de manera eficiente la situación de los terceros en la prescripción, esta es una problemática que se da en el día a día cuando una persona ha hecho posesión del bien cumpliendo con el tiempo establecido y así mismo con todos los requisitos legales para poder pedir la prescripción pero es ahí donde puede aparecer un tercero perjudicado queriendo hacer uso del derecho al cobro ya que se puede dar los casos en que esta casa tuvo una deuda con el legítimo dueño, por tal razón el tercero quiere exigir el derecho que le corresponde entonces considero que el Código Civil debe estar claro cuando exista este tipo de eventualidades.

**Comentario de la autora:**

En la presente pregunta concuerdo con la opinión brindada por los profesionales de derecho ya que si bien es cierto en el Código Civil habla acerca de la Prescripción pero no se menciona con claridad cual es la garantía que tiene con los terceros en caso de que suceda alguna eventualidad puesto que la persona que se encuentra en posesión del bien pide la prescripción adquisitiva extraordinaria siempre y cuando haya transcurrido el tiempo determinado y los requisitos que el mismo Código Civil estipula y una vez el posesionario haya probado que ha estado en posesión del bien de forma pacífica, ininterrumpida durante quince años este pide la prescripción del bien, donde el juez emite sentencia pues el Código en el artículo 2413, menciona que La sentencia judicial que declara una prescripción hará las veces de escritura pública para la propiedad de

bienes raíces o de derechos reales constituidos en ellos; pero no valdrá contra terceros, sin la competente inscripción. Una vez declarada la prescripción puede existir un tercero afectado donde quiere exigir sus derechos, es por eso que yo considero que el Código Civil ecuatoriano no garantiza plenamente el derecho de los terceros.

**Segunda pregunta: ¿Considera usted que existe vulneración de derechos al no existir la garantía necesaria que precautela en forma legal el derecho de los terceros?**

**Respuestas:**

**Primero entrevistado:** Considero que si existe vulneración ya que es una pugna de derechos entre el derecho de propiedad el cual es un derecho humano que tiene toda persona para gozar, disponer y usar un bien que forme parte de su patrimonio, se puede decir también que es un poder directo sobre una cosa o bien, por la que se atribuye a su titular la capacidad de disponer del mismo y que no puede ser afectada por un acto del Estado sino mediante un procedimiento previo, por otra parte la seguridad jurídica es un derecho que implica que la Constitución garantice a todas las personas una plena certeza y conocimiento de las posibles consecuencias jurídicas, por su accionar positivo así como por cualquier omisión a un mandato expreso, todo esto, en relación a lo que establece el ordenamiento jurídico ecuatoriano que garantice que no existan terceros perjudicados.

**Segundo entrevistado:** Por mi parte considero que si se vulnera derechos contra los terceros como sería el derecho del principio de la autonomía de la voluntad el cual consiste en permitir al titular de una cosa, un derecho o un bien jurídicamente tutelado, el usar, gozar disponer o renunciar a aquello, desde una perspectiva subjetiva este principio se debe entender como la aptitud o capacidad que tiene una persona para establecerse o dictarse sus propias normas de conducta éticas, morales, sociales, etc., en miras a obrar correctamente, desde una perspectiva objetiva es la capacidad o aptitud jurídica que tiene toda persona para establecer vínculos o relaciones jurídicas en base a su libre albedrío o voluntad, pero siempre dentro del marco de lo que manda, prohíbe o permite el ordenamiento jurídico del estado. En otras palabras, la autonomía de la voluntad desde una posición objetiva es la encargada de señalar los límites de actuación que el ciudadano debe observar en el marco de las normas imperativas, dispositivas o permisivas del ordenamiento jurídico.

**Tercer entrevistado:** Considero que si se vulneran derechos contra los terceros frente a la prescripción es y uno de los derechos vulnerados es el de Paz Social ya que el ordenamiento jurídico del Estado se encuentra integrado por normas, unas de derecho sustantivo material, y otras, de derecho adjetivo o procesal. Las primeras buscan evitar el conflicto y asegurar la paz social con justicia, más cuando se da el conflicto, las segundas buscan solucionarlo y restablecer la paz social con justicia. Es decir, persiguen el mismo fin, pues tanto las primeras de manera preventiva, como las segundas de manera favorable, buscan materializar la justicia y garantizar

la paz social, es decir que dentro de los deberes primordiales del estado, garantiza a sus habitantes el derecho a una cultura de paz, consecuentemente si bien todos los días se afectan voluntaria o involuntariamente los derechos de muchas personas y de esta forma se descompone la paz que rodea su vida, es el mismo Estado de Derechos el que delega a las autoridades competentes aplicar el ordenamiento jurídico del estado e implementar métodos para que por medio de un debido proceso se restablezca la paz afectada por el conflicto y al existir conflictividad con los terceros perjudicados frente a la prescripción de esta vulnerado este derecho.

**Cuarto entrevistado:** Si se vulnera los derechos de los terceros frente a la prescripción extraordinaria de dominio y uno de esos derechos es el de propiedad puesto que, la legislación ecuatoriana pretende hacer respetar los derechos reales que pertenecen a las personas, o pueden llegar a pertenecerles, sin embargo al analizar la norma, uno de los modos para adquirir la propiedad, que es la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio la cual otorga a un tercero el dominio de un bien inmueble por cumplir con unos cuantos requisitos establecidos por la Ley. El fondo jurídico de la materia de este análisis, consiste en determinar que la propiedad de un bien inmueble que se adquiere por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio mediante la posesión continua, pacífica y pública del posesionario durante quince años, violenta el derecho a la propiedad de los terceros. La Carta Magna del Ecuador, trata de garantizar el derecho a la propiedad que debe tener cada ciudadano, buscando políticas que fomenten la propiedad privada y el acceso a la misma.

**Quinto entrevistado:** el derecho a la propiedad está garantizado, claro con el cumplimiento de las solemnidades de ley, sin embargo al aplicar la norma que se requiere existe un descontento por parte de quienes desean acceder a este derecho, debido al modo capitalista de nuestro País que quienes tienen la propiedad simplemente requieren acaparar más propiedades y establecer mejor su situación económica, con ello implica la desigualdad de las personas que necesitan posesionarse de terrenos para realizar la construcción de sus viviendas y así llevar a una vida digna pero esto también repercute contra terceros ya que al obtener la propiedad ellos se pueden ver afectados y vulnerar sus derechos al no exigir el derecho que les corresponden.

**Comentario de la autora:**

Entorno a esta pregunta planteada concuerdo con la mayoría de encuestados ya que considero que si existe vulneración de derecho de los tercero al no existir garantía legal que

precautele el derecho de los mismos en torno a la prescripción, ya que como lo mencionaron los profesionales entrevistados dentro de esta problemática se puede vulnerar derechos como lo son el de la propiedad, de la seguridad jurídica entre otros, como bien sabemos nuestra Carta Magna en su artículo 321 menciona lo siguiente El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental. Es por esta razón que se debe garantizar el derecho a la propiedad, puesto que la Constitución de la República dentro de los derechos de libertad reconoce y garantiza el derecho a la propiedad esto es en todas sus formas por medio de las políticas públicas que sean necesarias además entre otras medias que se acoplen, en este caso siguiendo el debido proceso en los juicios de prescripción extraordinaria de dominio. Yo considero que también se vulnera el derecho a la Seguridad Jurídica ya que la prescripción adquisitiva extraordinaria viene hacer la figura por el cual el poseedor adquiere el derecho real que corresponde a su relación con la cosa por la continuación de la posesión durante todo el tiempo fijado por la ley, sirve además a la seguridad jurídica del derecho y sin ella nadie estaría cubierto de pretensiones sin fundamento.

**Tercera pregunta: ¿Cree usted que los derechos de los terceros en la prescripción extraordinaria de dominio se encuentran vulnerados frente a un título de propiedad emitido en sentencia?**

**Respuestas:**

**Primero entrevistado:** La sentencia del juez por prescripción es la que sirve de título al nuevo propietario lo que una vez establecido genera vulneración al haber personas o instituciones que podrían emplear algún tipo de gravamen sobre ese bien inmueble.

**Segundo entrevistado:** Como bien sabemos al pedir la prescripción el posesionario debe justificar que ha poseído el bien durante quince años de manera pacífica e ininterrumpida y para ello el juez mediante sentencia la cual hace las veces de escritura pública da la prescripción adquisitiva al posesionario, por tal razón considero que si se vulneran los derechos ya que pueden existir alguna deuda que tuvo el legítimo dueño o a su vez ese bien se encuentra hipotecado, es ahí donde aparece el tercero el cual quiere exigir su derecho al cobro que le corresponde.

**Tercer entrevistado:** Considero que si se encuentra vulnerado el derecho de terceros cuando se emite la prescripción en torno a la prescripción extraordinaria de dominio , ya que el juez dicta sentencia y esta hace las veces de escritura pública pues así lo menciona el artículo

2413 del Código Civil, y si el poseionario a cumplido con todos los requisitos legales, se declara la prescripción y no se toma en cuenta que se puede existir terceros perjudicados donde ellos quieren exigir el derecho que les corresponde.

**Cuarto entrevistado:** El juez emite sentencia el cual se lo considera como un justo título para poder pedir la prescripción adquisitiva extraordinaria, pero este requiere que se cumpla con todos los requisitos establecidos en la ley así como también que se compruebe que ha poseído el bien durante los quince años que la ley estipula, por tal razón al juez conceder la prescripción habiendo comprado todo lo que la ley establece para alegarla puede existir un tercer perjudicado en torno a ese bien, el cual anteriormente adquirir una deuda por parte del legítimo dueño, es aquí donde aparece exigiendo su derecho para que no se le vulnere el derecho real que le pertenece respecto a determinada cosa.

**Quinto entrevistado:** Yo considero que no se vulnera ningún derecho ya que la prescripción es una institución jurídica la cual concede y así mismo quita derechos de determinados bienes, así como lo menciona el Código Civil, la Prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones y derechos ajenos, por haberse poseído las cosas, o no haberse ejercido dichas acciones y derechos, durante cierto tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales. Por ende, no se vulnera ningún derecho en torno a la prescripción.

#### **Comentario de la autora:**

De la pregunta expuesta concuerdo con la mayoría de los entrevistados ya que si se vulneran derechos de los terceros en la prescripción, cuando el juez dicta sentencia a favor de poseionario, claro que este tuvo que haber comprobado la posesión durante el tiempo establecido y así mismo cumpliendo los requisitos legales que se necesitan por tal razón, considero que se está vulnerando derechos por que no se sabe a ciencia cierta si ese bien tuvo alguna deuda o hipoteca, lo cual perjudica directamente al tercero al momento de pedir la prescripción, porque este no puede tener su derecho al cobro que le corresponde porque, ahora ese bien pertenece a otro dueño el cual lo alego por prescripción extraordinaria.

**Cuarta pregunta: ¿Cuál cree usted que son las principales causas y efectos que produce la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio frente a un tercero perjudicado?**

#### **Respuestas:**

**Primero entrevistado:** El desconocimiento de quién se encuentra en posesión del bien o si el propietario continúa viviendo en el mismo es una de las principales causas y el efecto que produce es el perjuicio al no poder emplear alguna acción sobre dicho bien ya sea un cobro de letra de cambio entre otras.

**Segundo entrevistado:** La adquisición de un derecho Real, cómo amo, señor y dueño por posesión, durante cierto periodo de tiempo afectando el patrimonio familiar de quién es el titular de dicho bien.

**Tercer entrevistado:** Si por razones personales no firmaron un contrato y llega una tercera persona quien fue trabajador o arrendatario del lugar, afecta los derechos del propietario y el efecto que produce es la vulneración de los derechos de terceros que puedan surgir ante una eventualidad al momento de alegar la prescripción.

**Cuarto entrevistado:** Considero que una de las principales causas que produce la prescripción extraordinaria de dominio es el desconocimiento de quien es el propietario legítimo del bien el cual ha dejado en abandono el bien en cuestión, por lo que el posesionario tiene ánimo de señor y dueño y por ende se aprovecha del bien y se posesiona por el tiempo establecido y finalmente pide la prescripción, como efecto es el perjuicio de los que pueden aparecer como terceros queriendo reclamar el derecho que les pertenece.

**Quinto entrevistado:** De la pregunta expuesta considero que la principal causa que produce la prescripción extraordinaria de dominio es el no tener conocimiento de que el bien que está en posesión ya sea un terreno o una casa tiene un legítimo dueño es ahí donde el posesionario pide la prescripción después de haber corroborado que ha transcurrido el tiempo. Por lo contrario, considero que uno de los principales efectos es que el dueño legítimo puede obrar de mala fe y realizar transacciones crediticias o a su vez este bien haya tenido alguna deuda pendiente, es ahí donde aparece el perjuicio de los terceros queriendo reclamar sus derechos.

#### **Comentario de la autora:**

De la pregunta expuesta con anterioridad concuerdo con la mayoría de los entrevistados ya que ellos mencionan que uno de los principales efectos es el desconocimiento de la persona que se alega legítimo dueño del bien en cuestión, por lo que la persona en posesión supone que no existe dueño alguno ya que este está en abandono, es ahí donde el posesionario hace la posesión del bien durante quince años entonces es ahí donde se produce el efecto ya que puede

existir algún tercero perjudicado en el momento de la prescripción extraordinaria el cual se ve afectado sus derechos.

**Quinta pregunta: ¿Qué sugerencia daría usted, ante la problemática planteada?**

**Respuestas:**

**Primero entrevistado:** Se debería reformar el Código Civil y Código Orgánico General de Procesos estableciendo la nulidad de la prescripción al existir terceros perjudicados por acciones que pudieron emplear.

**Segundo entrevistado:** Que se refuerce el derecho a la prescripción, concediéndole medidas de protección.

**Tercer entrevistado:** Presentar lineamientos propositivos para que la legislación sea más adaptable a cambios en la sociedad y en las prácticas legales.

A medida que evolucionan las circunstancias, estos lineamientos pueden actualizarse para abordar nuevas eventualidades y proteger de manera efectiva los derechos de los terceros.

**Cuarto entrevistado:** Se debe presentar lineamientos propositivos en el contexto de la prescripción extraordinaria de dominio es esencial para garantizar la protección adecuada de los derechos de terceros, mantener la seguridad jurídica, evitar conflictos y promover la equidad en el sistema legal.

**Quinto entrevistado:** Considero que esta es una problemática que se vive el día a día y hay falta de claridad y especificidad en la norma ya que no se establece garantía en los derechos de los terceros que pueden ser perjudicados al momento de pedir la prescripción, por esa razón considero que se debería reformar tanto el Código Civil como el Código Orgánico General de Procesos.

**Comentario de la autora:**

En cuanto a esta problemática considero que las eventualidades que surgen en el día a día nos permite formarnos un criterio entorno a los graves conflictos jurídicos que presenta la falta de claridad y especificidad del Código Civil, en torno a los problemas específicos que pueden presentarse, esto definitivamente da lugar a la vulnerabilidad de los derechos reales y adquiridos de los ciudadanos.

Por ello, es una necesidad impostergable la realización de un estudio detenido de la situación de los terceros respecto a las eventualidades que pudieran presentarse dentro de la prescripción extraordinaria de dominio. Si la ley trata de proteger al posesionario debe entonces garantizar plenamente su dominio del bien mediante la prescripción, y orientarse a ratificar su propiedad ante las posibilidades de lesionamiento que puedan presentarse en el presente o en el futuro inmediato o a largo plazo.

Con este tema se pueden dar cuenta que existe numerosos perjudicados, en las incongruencias a que puedan dar lugar a la prescripción adquisitiva de dominio, dando espacio para que se cometan acciones injustas y que lleguen incluso a vulnerar los derechos reales y adquiridos de los ciudadanos, reflejándose inclusive este problema dentro de la sucesión, causando perjuicios incalculables a muchas personas al menguar su patrimonio.

## **5.1. Estudio de casos**

### **Casos No. 1**

#### **1. Datos Referenciales**

**Juicio No.** 4307201901042

**Acción:** Prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio

**Actor:** RLJC

**Demandado:** ENAR

**Juzgado:** Unidad Judicial Civil con Sede en el Cantón Morona

**Fecha:** 11 de febrero de 2014

#### **2. Antecedentes**

R.L.J.C y con los fundamentos de hecho y derecho constantes en su demanda, deduce la acción de Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio en contra del señor: A.E.M.Y, manifestando que: desde el mes de enero del año 2002, es decir por más de 17 años a la fecha vengo manteniendo posesión pacífica, tranquila, ininterrumpida con ánimo de señora y dueña, de manera pública, notoria, sin clandestinidad y en los términos del Art. 734 y siguientes del Código Civil, de un bien raíz rural, que es parte de otro de lote de mayor extensión que el demandado lo ha comprado a la señorita F.J.R. El inmueble sobre el cual mantiene la posesión y que es parte del de mayor extensión detallado se encuentra

circunscrito dentro de los siguientes linderos y dimensiones; AL NORTE; con terreno de Víctor Augusto Mayaguari Jarro en 40 metros; AL SUR con la Vía a Paccha en 40 metros; al ESTE con terreno de Víctor Augusto Mayaguari Jarro en 25 metros y al OESTE con terreno de Víctor Augusto Mayaguari Jarro en 25 metros, dando un total de 1000 metros cuadrados. El inmueble se encuentra debidamente preparado para todo tipo de cultivos y construcción, completamente limpio debidamente cuidado, alambrado, con plantas propias de la zona y otras de ciclo corto. Esta posesión lo he mantenido sin interrupción, de manera pacífica, con ánimo de señora y dueña, sin afectación a terceras personas y como verdadera y legítima propietaria por más de diecisiete años. El cuerpo de terreno antes mencionado de mayor extensión, perteneciente, cuya parte pretendo prescribir, ha sido adquirido por el demandado en estado civil de soltero por compra a la señora Francisca Jaramillo Rivadeneira mediante escritura pública celebrada el 21 de agosto de 1997 ante el Notario Segundo del cantón Morona, e inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Morona, con el número 254, repertorio 900 del 4 de septiembre de 1997. Por lo cual comparece y demanda la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, al tenor de lo que dispone los Art. 2410 y siguientes del Código Civil. Aceptada la demanda al trámite del juicio ordinario se ha procedido a citar al demandado, conforme consta a fs. 53, 54 y 55, a fs. 45y 46, se ha citado a los Representantes legales del Gobierno Municipal del Cantón Morona, conforme consta a fs. 68 y 69, se ha inscrito la demanda en el Registro de la Propiedad del cantón Morona (fs. 37). A fs. 43 los representantes legales del Gobierno Municipal comparecen a juicio señalando casilla judicial y autorizando a su abogada patrocinadora.

### **3. Resolución**

Se declara con lugar la demanda, por consiguiente concede a favor de la accionante de un lote de terreno, que se encuentra ubicado en la parroquia General Proaño, cantón Morona, provincia de Morona Santiago, dentro de los siguientes limites NORTE: con terreno de Víctor Augusto Mayaguari Jarro en 40,00 metros; AL SUR: con la Vía a Paccha en 40,00 metros; al ESTE: con terreno de Víctor Augusto Mayaguari Jarro en 25,00 metros, y al OESTE: con terreno de Víctor Augusto Mayaguari Jarro en 25,00 metros, dando un total de 1000,00 metros cuadrados. De acuerdo con la ubicación del predio y la superficie, se le considera en el valor de \$ 2.500,00 dólares de los Estados Unidos de América, valor que será tomado en cuenta para los efectos legales pertinentes. Sin costas ni honorarios que regular. Una vez ejecutoriada esta sentencia, confiérase las copias de ley para que se protocolice en una Notaría pública e inscriba en el Registro de la Propiedad del cantón

Morona, para que sirva a la parte actora como título de propiedad, el señor Registrador de la Propiedad del Cantón Morona de forma previa cancelará la inscripción de la demanda

#### **4. Comentario de la autora**

Como se puede observar en el presente caso se dictó a favor del accionante es por ello que el juez dispuso la prescripción de un lote de terreno ubicado en la parroquia General Proaño, cantón Morona, provincia de Morona Santiago. Ya que la parte actora ha probado haber estado en posesión pacífica, tranquila, ininterrumpida con ánimo de señora y dueña, de manera pública, notoria, sin clandestinidad y en los términos del Art. 734 y siguientes del Código Civil durante 17 años, la parte actora ha producido y ha presentado pruebas como el certificado de gravámenes del bien de la parte demandada, el informe pericial del lote, testimonios de J.B.G.Q Y G.B.O.B. copia certificada de la escritura pública de compraventa del bien inmueble por ello cabe citar la doctrina sobre prescripción adquisitiva que nos da el tratadista Guillermo Cabanellas de Torres en su obra Diccionario Jurídico elemental, pág. 302: “Modo de adquirir el dominio y derechos reales poseyendo una cosa o inmueble durante un lapso de y otras condiciones fijadas por la Ley. Es decir, la conversión de la posesión continuada en propiedad”. Así mismo Nuestro, Código Civil, define a la prescripción en su Art. 2392 y dice: “Prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguirlas 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 derecho se dice que prescribe cuando se extingue por la prescripción”. Con todo lo antes dicho el Juez dio su resolución al favor del accionante dando la prescripción extraordinaria. Pero aquí cabe una inconformidad por parte del demandado por tanto se impugna la sentencia dictada el 01 de abril de 2011, las 09h07, por la Corte Provincial de Justicia de Morona Santiago, la que revocando la sentencia de primer nivel declara sin lugar la demanda. Fundamentado que hay falta de aplicación en las normas de derecho, falta de aplicación en los preceptos jurídicos aplicables a la valoración de la prueba. Por lo cual uno de los problemas a resolver corresponde a que, Si la posesión como uno de los requisitos para que prospere la acción de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, puede verse afectada y tornarse violenta y clandestina, por existir un acta de traspaso provisional entre el dueño actual del predio, cuya prescripción adquisitiva se pretende, y una tercera persona.

### **6.3. Estudio de casos**

#### **Caso No. 2**

##### **1. Datos Referenciales**

**Juicio No.** PROCESO CIVIL 91-2008

**Acción:** Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio

**Actor:** A.D.M.L

**Demandado:** M.P.L.

**Juzgado:** Sala Especializada de lo Civil y Mercantil de la Corte Superior de Justicia de Portoviejo

**Fecha:** 14 de enero de 2008

##### **2. Antecedentes**

Se origina por la demanda presentada de A.D.M.L, que por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio intenta contra M.P.L y posibles interesados, referentes a un bien inmueble que se indica en la demanda. Como antecedente, el señor Juez de Primera Instancia, en lo medular, expone en su fallo que del certificado emitido por el señor Registrador de la Propiedad del cantón Manta, se desprende que una parte del bien inmueble de propiedad del demandado, M.O.P.L, fue adquirido por compraventa inscrita el 20 de septiembre del 1991, y otra parte fue adquirida mediante sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio inscrita el 26 de noviembre de 1996 que se corrobora con la documentación pertinente, concluyendo que no pudo existir posesión pacífica, ininterrumpida tranquila, con ánimo de señor y dueño por el accionante desde el mes de marzo de 1984 determinando la razón en que estuvo en posesión de este mismo bien inmueble el señor M.P.L. quien obtuvo sentencia de prescripción adquisitiva en su favor con sentencia dictada el 23 de enero de 1995; respecto del testigo presentado por el accionante determinó, que carece de imparcialidad al mostrarse que tiene interés en el juicio; por lo que emitió el fallo con el que desecha la demanda.

La Sala de lo Civil, Mercantil, Inquilinato y Materias Residuales de la ex Corte Superior de Justicia de Portoviejo, en conocimiento de la causa por la apelación interpuesta, emitió su fallo, en el que se expone que, si bien el demandado demostró estar al momento de la

diligencia de inspección judicial en posesión del bien inmueble materia de la acción, no ha podido demostrar su posesión por el tiempo que determina la ley y se refuta necesario para acceder a este modo de extinguir la propiedad y adquirir el dominio, se ha estimado en el fallo recurrido que el testigo que ha comparecido a juicio no demuestra los hechos alegados y demandados por el actor, la Sala Ad quem al remitirse a la prueba ha encontrado fundamento para basar su resolución en varios documentos que se mencionan y que manifiestan que demuestran que el señor M.P ha adquirido el inmueble materia de la acción, mediante la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, sentencia de 23 de enero de 1995, tiempo en el cual, el señor Ángel Mendoza, actor de la causa, alega haber estado en posesión del bien, por lo que la Sala reputa se perturbó la posesión y se interrumpió la prescripción en favor del accionante, como medio de adquirir el dominio de la cosa litigiosa; consecuentemente, al no existir más medios probatorios toda vez que la inspección judicial únicamente ha servido para establecer la posesión actual del bien materia de la causa, más no el tiempo de la posesión, siendo requisito sine qua non la posesión pacífica ininterrumpida por el lapso de quince años, al no existir prueba al respecto la Sala desechó el recurso de apelación y confirmó la sentencia subida en grado.

### **3. Resolución**

Habiéndose analizado el fallo impugnado a la luz de las violaciones aducidas por la parte recurrente, este Tribunal encuentra que, el fallo del Juez Ad quem ha obedecido a la aplicación de las normas pertinentes que incluyen la aplicación de los preceptos jurídicos de acuerdo a la naturaleza de la acción no habiéndose incurrido en ninguna de las causales alegadas en el recurso de Casación interpuesto.

#### **Comentario de la autora**

En el presente caso, A saber, la prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas o extinguir las acciones y derechos ajenos, por haberse poseído las cosas o no haber ejercido dichas acciones y derechos durante cierto tiempo y concurrido los demás requisitos legales como dispone expresamente el Art. 2392 del Código Civil, disposición que guarda relación con los Arts. 2410 y 2411 del mismo cuerpo legal, cuando determina la pertenencia y requisitos para la prescripción extraordinaria, encontrándose entre ellos, la posesión del bien inmueble por espacio no menor de 15 años, en la forma contenida en el Art. 715 del Código antes mencionado, es decir, la tenencia de una cosa con el ánimo de señor y dueño; y, que quien alega o invoca la prescripción adquisitiva de dominio debe haber poseído la cosa, sin violencia,

clandestinidad ni interrupción por el espacio de tiempo anotado en líneas anteriores; siendo requisitos igualmente indispensables la singularización del predio, conforme a su ubicación y linderos constantes en el libelo de demanda; que el mismo tenga como titular de dominio al demandado y que se encuentre en el comercio. La sentencia pasada en autoridad de cosa juzgada, debidamente protocolizada e inscrita surte efecto erga omnes, y constituye un título demostrativo de la propiedad sobre un inmueble. La sentencia que declara la prescripción adquisitiva o usucapión es primordialmente declarativa, aunque no por ello desaparezca su calidad también de constitutiva, porque como sostiene Couture, “en el trigésimo aniversario de la posesión del poseedor, de pleno derecho, sin necesidad de investidura alguna, se ha transformado en dueño. El nuevo propietario tiene una calidad jurídica que nadie le puede discutir, si bien ella adolece de una falta de documentación que la hace sospechosa; de allí que nadie puede dudar de que, en un derecho como el nuestro, la sentencia judicial que constata la posesión por treinta años es una sentencia declarativa de estado de cosas acreditado en juicio. La pérdida de la propiedad del anterior propietario, no la produce la sentencia, sino que ello ocurre por obra de la Ley. El proceso de usucapión no tiende a crear la propiedad, sino a demostrarla; la propiedad existe, lo que falta es la prueba aquí se vislumbra un problema porque la parte demandada alega que no pudo existir posesión pacífica, ininterrumpida, tranquila, con ánimo de señor y dueño por el accionante desde el mes de marzo de 1984 determinando la razón en que estuvo en posesión de este mismo bien inmueble el señor Milton Parrales Loor quien obtuvo sentencia de prescripción adquisitiva en su favor con sentencia dictada el 23 de enero de 1995; respecto del testigo presentado por el accionante determinó, que carece de imparcialidad al mostrarse que tiene interés en el juicio; por lo que emitió el fallo con el que desecha la demanda.

### **Caso No. 3**

#### **1. Datos Referenciales**

**Juicio No. 1322-15-EP/21**

**Acción:** Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio

**Actor:** C.A PRONACA

**Demandado:** V.M.B.C Y F.M.V.

**Juzgado:** Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Guayaquil

**Fecha:** 7 de abril del 2014

## **2. Antecedentes**

El 7 de abril del 2014, la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Guayaquil, dispuso el remate de un inmueble ubicado en la parroquia rural Camarones del cantón Esmeraldas a favor de la compañía PRONACA.

El 29 de mayo de 2014, el señor Tito Denny Casanova Ostaiza presentó una demanda de tercería excluyente de dominio, lo que originó un proceso que se identificó con el N.º 09332-2014-59082.

En la demanda de tercería excluyente, el señor Tito Denny Casanova Ostaiza señaló que el bien inmueble era de su propiedad, ya que, mediante sentencia de 28 de junio del 2013, el Juzgado Primero de lo Civil y Mercantil de Esmeraldas declaró a su favor la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio sobre dicho bien, en el juicio iniciado en contra de los cónyuges Francisca Marlina Valderrama Mera y Víctor Miguel Bravo Cedeño (juicio N.º 08301-2011-0883)

El 25 de agosto de 2015, la compañía PRONACA (en adelante “la compañía accionante”) presentó una demanda de acción extraordinaria de protección en contra de la sentencia de 28 de junio de 2013, que declaró la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio a favor el señor Tito Denny Casanova Ostaiza.

El 2 de febrero de 2016, la Sala de Admisión de la Corte Constitucional, en auto de 10 de mayo de 2016, admitió a trámite la acción extraordinaria de protección. En virtud del sorteo realizado el 1 de junio de 2016, su sustanciación le correspondió a la entonces jueza constitucional Roxana Silva Chicaíza.

Una vez posesionados los actuales integrantes de la Corte Constitucional, se llevó a cabo un nuevo sorteo de la causa, correspondiendo la sustanciación de la misma al juez constitucional Alí Lozada Prado, quien avocó su conocimiento el 30 de junio de 2020.

En esta providencia, el juez sustanciador solicitó al respectivo juez su informe de descargo.

El 20 de julio de 2020, el juez Máximo Jaramillo Loor, de la Unidad Judicial Civil del cantón Esmeraldas, presentó el informe de descargo solicitado en la presente causa.

## **3. Resolución**

La resolución de que el juez determinó en el presente caso es Desestimar las pretensiones de la acción extraordinaria de protección identificada con el N.º 1322-15-EP. Ya que, En

la especie, la compañía accionante no menciona una regla de trámite que haya sido inobservada por el juez, ni se aprecia transgresión a una regla procesal entonces vigente. Si bien las reglas procesales sobre tercerías excluyentes reguladas en ese entonces por el Código de Procedimiento Civil establecían la obligación del juez de escuchar a los terceros con interés que se presenten alegando su oposición y de sustanciar su reclamo como un incidente del juicio principal, no existía una norma que obligue al juez a notificarlos de oficio.

#### **4. Comentario de la autora**

En el presente caso emitido por la Corte Constitucional el juez resuelve desestimar las pretensiones de la acción extraordinaria de protección identificada el N.º 1322-15-EP. Ya que el juez considera que la vulneración del derecho a la defensa se produzca no es requisito que se haya violado una regla de trámite de rango legal, bien puede haber situaciones de indefensión atípicas. demanda, la compañía accionante sostiene que debió ser parte de proceso de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio que fue planteado por el señor T.D.C.O en contra de los cónyuges F.M.V.M y V.M.B.C ya que el bien objeto de este litigio estaba embargado a su favor. Así mismo, el Juez de la Unidad Judicial Civil del Cantón Esmeraldas, en su informe de descargo (párr. 11 supra) señaló que en el juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio la compañía no era parte procesal y que, además, ninguna norma jurídica establecía el deber de notificarle con las actuaciones en este juicio con los antecedentes antes expuestos , la primera cuestión a dilucidar es si la compañía accionante debía o no considerarse parte en el proceso de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

En el presente caso, se verifica que en la hoja 2 del expediente del juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio consta el certificado de gravámenes conferido por el Registro de la Propiedad del cantón Esmeraldas, que se adjuntó a la demanda del señor T.D.C.O En este certificado consta que: i) mediante escritura pública de 14 de septiembre de 1988 se celebró una compra venta entre los cónyuges M.C.M y A.M.O a favor de B.C.D.M; ii) por escritura pública de 15 de noviembre de 1993 e inscrita el 24 de noviembre de 1993 consta una hipoteca abierta y prohibición de enajenar entre la compañía Empacadora Nacional C.A. ENACA y los cónyuges el V.M.B.C y F.M.V.M; y iii) mediante providencia inscrita el 18 de agosto de 1997 consta un embargo dispuesto por el Juez Vigésimo Tercero de Guayaquil a favor de

la compañía Empacadora Nacional. Al final de este certificado. de otro modo, si bien la compañía accionante tenía a su favor una medida de embargo, esta no le confería la calidad de propietaria ni otro derecho real sobre el bien. Entonces, se descarta que la compañía accionante debía ser citada en el juicio de prescripción como propietaria del inmueble. Pues entonces resta considera que si existía el deber de notificar a la compañía como tercera interesada en el proceso de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio.

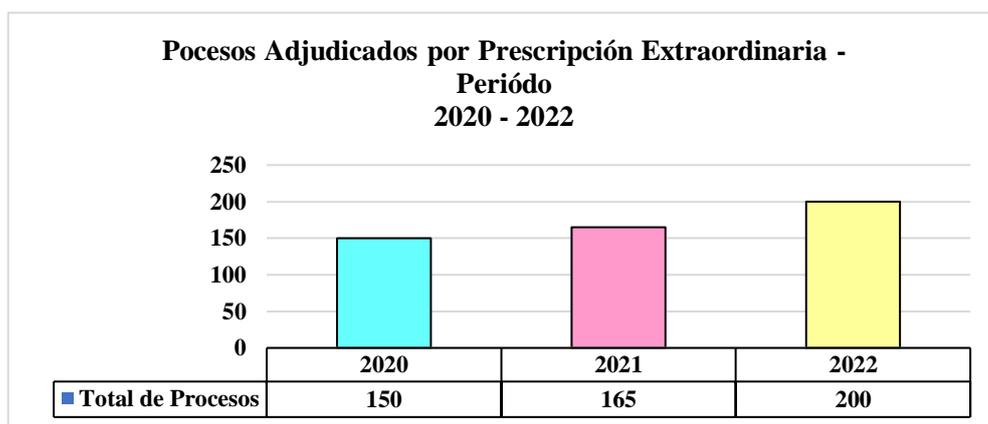
En el presente caso observamos de una manera clara la vulneración del derecho de terceros ya que la empresa al no presentarse y no ser notificada como tercero perjudicado se le vulnero el derecho que le correspondía del bien.

#### 6.4. Datos Estadísticos

Para el desarrollo del presente subtema, se procedió a indagar y obtener información oportuna y datos estadísticos acerca de los procesos que se han adjudicados por prescripción extraordinaria de dominio obtenidos del Consejo de la Judicatura de la Provincia de Loja, para el cual se procede a realizar el respectivo análisis e interpretación.

##### 5.1.1. Total, de procesos que fueron adjudicados por prescripción extraordinaria de dominio en la Provincia de Loja

**Figura 7**  
**Procesos adjudicados por Prescripción Extraordinaria**



**Fuente:** Consejo de la Judicatura – Provincia de Loja

**Autora:** Josselyn Michelle Retete Villalta

**Interpretación y Análisis del Autor:**

Mediante la obtención de información proporcionada por el Consejo de la Judicatura de la Provincia de Loja, se pudo evidenciar que en el año 2020 en el Cantón se han llevado a cabo 150 procesos por Prescripción Extraordinaria de Dominio, por otra parte, en el año 2021 fueron

165 procesos que se adjudicaron y finalmente en el año 2022 se llevaron 200 procesos de los cuales adquirieron bienes mediante la Prescripción Extraordinaria de Dominio. Dentro de todos los procesos que se pudieron adjudicar por Prescripción Extraordinaria de Dominio durante el periodo 2020-2022 ha existido vulneración de terceros perjudicados emitidos en sentencia, los cuales se ven afectados por no poder reclamar los derechos que le pertenecen e incluso algunos procesos han sido archivados por no existir garantía para los perjudicados.

## **7. Discusión**

### **7.1. Verificación de objetivos:**

En el presente subtema, se analizarán y sintetizarán los objetivos planteados previamente, dentro del proyecto de titulación legalmente aprobado; donde se planteó un objetivo general y tres objetivos específicos que a continuación se va a constatar la verificación:

#### ***7.1.1. Verificación del Objetivo General***

El objetivo general constatado en el proyecto de titulación legalmente aprobado es el siguiente:

**” Realizar un estudio jurídico y doctrinario de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio y de las incidencias que ésta genera en terceros”.**

El presente objetivo general se logra verificar de la siguiente manera: En el estudio doctrinario donde se analizaron temas respecto a los derechos reales y personales el cual sin duda es muy importante para la verificación de este objetivo puesto que es ahí donde nace la relación entre el sujeto y el bien, Además, la presencia de esta relación de señorío entre el titular y el objeto conlleva la obligación de los terceros de respetar ese vínculo y consecuentemente abstenerse de tomar, usar o abusar del bien cuyos derechos corresponden a otra persona. Así como también se analizan temas como la propiedad, dominio, la posesión, modos de adquirir el dominio la cual dentro de este tema se encuentra la prescripción la misma que es esencial para el entendimiento de este objetivo ya que este se centra en la vulneración de los terceros dentro de la prescripción extraordinaria de dominio los terceros frente a la prescripción adquisitiva ordinaria y extraordinaria, los terceros perjudicados en la prescripción adquisitiva. Por otra parte, se verifica también mediante marco jurídico que se realizó a través del análisis e interpretación de las normas jurídicas que están directamente relacionadas con garantizar los derechos de terceros en la prescripción extraordinaria de dominio lo cuales constan en el Código Civil y el Código

Orgánico General de Procesos Capítulo IV las tercerías. Y finalmente con el estudio de campo que se lo realizó mediante las técnicas de encuestas que fueron aplicadas a 30 profesionales del Derecho, así como también la técnica de entrevistas que fueron aplicadas a especialistas en el Derecho Civil, entre ellos Jueces de la Unidad Judicial Especializada de lo Civil y Mercantil de la Provincia de Loja, Abogados en libre ejercicio y ex docentes de la Universidad Nacional de Loja.

### **7.1.2. Verificación de los Objetivos Específicos.**

En el proyecto del Trabajo de Integración Curricular legalmente aprobado se trazaron tres objetivos específicos que seguidamente se procede a verificarlos:

El primero objetivo específico es el siguiente:

**“Analizar las normas Jurídicas del Código Civil ecuatoriano y el Código Orgánico General de Procesos en lo relativo a la prescripción extraordinaria de dominio y su efectivización”**

El objetivo en mención se verifica al momento de realizar un estudio de las normas jurídicas dentro del marco teórico del presente trabajo de integración curricular el cual ha sido de gran ayuda para poderme dar cuenta que existe numerosos perjudicados, en las incongruencias a que puedan dar lugar a la prescripción adquisitiva de dominio, dando espacio para que se cometan acciones injustas y que lleguen incluso a vulnerar los derechos reales y adquiridos de los ciudadanos, reflejándose inclusive este problema dentro de la sucesión, causando perjuicios incalculables a muchas personas al menguar su patrimonio.

Así como también este objetivo se logra verificar al momento de la aplicación de la cuarta y quinta pregunta de la técnica de encuestas en la cual se les formula las siguientes interrogantes: cuarta pregunta ¿Cree usted que si la ley trata de proteger al posesionario debe entonces garantizar plenamente su dominio del bien mediante la prescripción, y orientarse a ratificar su propiedad ante las posibilidades de lesionamiento que puedan presentarse? En donde de los 30 encuestados 29 profesionales que corresponden al 97% mencionaron que la ley debe garantizar plenamente su dominio del bien mediante la prescripción, ya que la constitución protege los derechos de propiedad por lo que debería poder emitirse medidas contra posibles lesionamientos de terceros es por tal razón que si el posesionario demuestra su posición durante el tiempo prescrito se debe garantizar la prescripción. Por lo contrario, el 3% de las personas encuestadas dicen que la ley no debe

garantizar plenamente el dominio del bien mediante la prescripción; quinta pregunta ¿Desde su punto de vista cree Ud. que existe graves conflictos jurídicos que presenta la falta de claridad y especificidad del Código Civil de la situación de los terceros respecto a las eventualidades que pudieran presentarse dentro de la prescripción extraordinaria de dominio? De los 30 encuestados 29 profesionales que corresponden al 97% mencionaron que si existe grave conflicto jurídico en la falta de claridad del Código Civil mientras que 3% de las personas encuestadas mencionan que no existe ningún conflicto jurídico ya que la norma es clara. Por tal razón con el análisis de las siguientes preguntas verifica este objetivo específico dejando claro que es una necesidad impostergable la realización de un estudio detenido de la situación de los terceros respecto a las eventualidades que pudieran presentarse dentro de la prescripción extraordinaria de dominio.

El segundo objetivo específico es el siguiente:

**“Realizar un estudio jurídico sobre los derechos de los terceros frente al título de propiedad”**

Se logra verificar este segundo objetivo específico, al momento de desarrollar el marco Jurídico ya que al analizar los artículos pertinentes tanto del Código Civil como del Código Orgánico General de Procesos me he podido dar cuenta que el título de propiedad es un concepto utilizado para certificar ante las autoridades que una persona es la propietaria de un inmueble y es el requisito para completar la escritura del mismo, Se presume de derecho, como quien ejerce el dominio a quien tuviere a su nombre los respectivos títulos que acrediten dicha propiedad sobre el bien, aclarando que el gran número de conflictos que se observan referente a la prescripción suelen darse en torno a bienes inmuebles, pero no se observa con claridad la actitud del que se presume propietario respecto a la posesión del bien.

A demás se verifica este objetivo en el estudio de casos donde se puede observar que existe vulneración de derechos frente a título de propiedad puesto que aquí se vislumbra un grave problema por parte de quien no ha tenido la posesión del bien en cuestión, pero que sin embargo tiene un título inscrito que le permite presuponer su dominio, puede obrar de mala fe y realizar transacciones comerciales crediticias especialmente con la banca hipotecando el bien, en el cual previamente se ha alegado una prescripción extraordinaria por parte del posesionario por más de quince años. Es aquí donde aparece el tercero, con la

forma del acreedor defraudado exigiendo su derecho del cobro, y consecuentemente la acción del embargo del bien.

Así mismo, se logra verificar este objetivo específico con la obtención de la información conseguida en la técnica de las encuestas específicamente en la tercera pregunta formulada de la siguiente manera: ¿Cree Ud. qué basta con la sentencia de del Juez (haciendo las veces de escritura pública) para amparar plenamente los derechos de los prescribientes extraordinarios? En donde de las 30 personas encuestadas el 77% mencionaron qué basta con la sentencia de del Juez para amparar plenamente los derechos de los prescribientes extraordinarios ya que la sentencia de juez se la puede considerar como un justo título en el cual se la puede presentar para que los prescribientes exigen su derecho , por otra parte el 23% de los encuestados dicen que no basta solo con la sentencia de juez para amparar el derecho de los prescribientes ya que mencionan que no esto podría afectar a terceras personas al no existir un justo título por el cual demuestren las prescripción del posesionario el cual tiene ánimo de señor y dueño, y quiere hacer la posesión de bien y esto implica vulneración de derechos de las terceras personas.

El tercer objetivo específico es el siguiente:

**“Determinar las causas y efectos que produce la posesión de un bien inmueble durante 15 años”**

Este objetivo específico se verifica con la aplicación de la técnica de entrevistas, específicamente en la quinta pregunta donde se menciona lo siguiente: Quinta pregunta: ¿Cuál cree usted que son las principales causas y efectos que produce la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio frente a un tercero perjudicado? Pues si bien es cierto una de las principales causas por la cual se solicita la prescripción extraordinaria es el abandono del que se presume legítimo dueño del bien es aquí donde nace la posesión por parte de otras personas, es decir el propietario de un bien inmueble encarga por diversas razones el manejo del mismo en otra, lo que le da a esa persona la mera tenencia del bien. Un elemento vital de la propiedad constituye el ánimo de señor y dueño al poseer la cosa y se sobre entiende que en este caso no existe el mismo por parte de quien tiene en su poder la cosa por el encargo, y en términos generales no se demuestra fehacientemente por otro lado el ánimo de señor y dueño del que se reputa propietario. Quien ha tenido la posesión del bien sin necesitar la existencia de título inscrito, puede exigir sus derechos entorno a aquel, operando a través de la prescripción extraordinaria, probando haber ejercido su

posesión sin interrupción durante un lapso no menor a quince años, y así mismo habiendo comprobando de que no ha existido otra persona tanto natural como jurídica que ejecute actos que puedan hacer presumir su dominio.

Por otra parte, uno de los efectos que produce la posesión del bien durante el transcurso de 15 años es que puede existir un tercero perjudicado exigiendo el derecho que tienes sobre aquel bien, por tanto, el perjudicado directo no es quien tenía una escritura pública del predio, sino quien ganó la propiedad de aquel mediante la prescripción extraordinaria de dominio el cual ha puesto su esfuerzo, su dedicación, su trabajo y su sacrificio, y que inclusive en la mayoría de los casos ha realizado notables mejoras en el bien, en el que tácitamente tiene derechos, que se ven en peligro de extinguirse por el embargo que podría interrumpir la posesión, y perturbar la exigencia de los derechos de dominio mediante la prescripción extraordinaria.

Así mismo se verifica este objetivo específico con desarrollo del marco teórico pues dentro de este, se abordó temas como la posesión, la prescripción extraordinaria, de igual forma se analizó el articulado del Código Civil el cual los requisitos que se necesitan para realizar la prescripción extraordinaria de dominio.

## **7.2. Contrastación de Hipótesis**

La hipótesis expuesta en el Proyecto del Trabajo de Integración Curricular es el siguiente:

**“Las normas del Derecho Civil en el Ecuador no garantizan de una manera eficiente el ejercicio de los derechos de terceros en las acciones de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.”**

La hipótesis propuesta se logra contrastar de manera positiva ya que se verifica en el desarrollo del marco jurídico que no consta disposición alguna establecida en la norma donde se conste claramente que se garantiza el derecho de los terceros en la prescripción extraordinaria de dominio en el caso de que surja alguna eventualidad.

La conflictividad jurídica que entrañan las acciones de prescripción genera múltiples conflictos, donde uno los más notorios es la vulneración de los derechos de las terceras personas, que por cualquier motivo mantienen relaciones de carácter económico o jurídico con el bien que se disputa o derechos reales o personales constituidos en él.

Muchos Jurisconsultos ecuatorianos y lojanos están de acuerdo, en que son insuficientes las normas establecidas en el derecho civil sustantivo y adjetivo de nuestro Estado, para proteger de manera eficiente los intereses de terceros en acciones de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

Es así que se logra verificar de manera positiva la hipótesis planteada con anterioridad mediante la aplicación de encuestas aplicadas a los profesionales de derecho, teniendo en la encuesta la debida contrastación con las siguientes preguntas segunda y quinta las cuales son formuladas de la siguiente manera: Segunda Pregunta ¿Cree usted que el Código Civil, en torno a la prescripción adquisitiva extraordinaria, garantiza plenamente los derechos de terceros en el Ecuador?, a los cual 83% de los encuestados establecen que el Código Civil no garantiza plenamente el derecho de terceros en la prescripción extraordinaria ya que los mismos mencionan que en este código no existe un articulado establecido el cual menciones la garantía de los terceros en la prescripción es así que se puede vulnerar los derechos de los mismos. Quinta pregunta ¿Desde su punto de vista cree Ud. que existe graves conflictos jurídicos que presenta la falta de claridad y especificidad del Código Civil de la situación de los terceros respecto a las eventualidades que pudieran presentarse dentro de la prescripción extraordinaria de dominio? A lo cual 97 % de los encuestados mencionan que sí que existe graves conflictos jurídicos en la falta de claridad y especificidad del Código Civil, ya que mencionan que estos conflictos de prescripción de dominio son del diario vivir por el simple hecho de que en el código civil aún existen ambigüedades con respecto a el tema planteado.

### **7.3. Fundamentación de la Propuesta Jurídica**

La figura jurídica del dominio en el derecho civil, tiende a garantizar los derechos de los hombres sobre las cosas materiales, como elementos indispensables para prodigar las comodidades requeridas por ellos para el desempeño de sus vidas. A través del dominio se establece un patrimonio y el crecimiento o decrecimiento de éste.

Reviste entonces profunda importancia, la configuración del dominio en nuestras leyes civiles y fundamentalmente las formas de adquirirlo por lo cual esta propuesta se concreta en la magnitud de este estudio de la prescripción extraordinario adquisitiva, y a la incidencia que esta pudiera tener en terceros. Esto se lo realiza con la finalidad de garantizar los derechos que tienes los terceros frente a la prescripción extraordinaria de dominio del Derecho Civil ecuatoriano.

Para la elaboración de la propuesta jurídica se va a realizar un enfoque doctrinario que se fundamenta en varios conceptos plasmados en el marco teórico de la presente investigación, entre los más importantes se destacan en primer lugar los modos de adquirir el dominio es cual es muy importante saberlo identificar, uno de los principales modos es la prescripción, como sabemos la prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas o de extinguir las acciones o derechos ajenos, dentro de la prescripción tenemos la ordinaria y extraordinaria. Centrándonos más en la prescripción extraordinaria de dominio ya que es ahí donde radica la problemática de esta investigación. Otro termino importante es la posesión, teniendo en cuenta que la posesión es un elemento jurídico altamente incidente en el dominio. La nuda propiedad es un elemento muy común en nuestro medio, el propietario de un bien inmueble encarga por diversas razones el manejo del mismo en otra, lo que le da a esa persona la mera tenencia del bien. Un elemento vital de la propiedad constituye el ánimo de señor y dueño al poseer la cosa y se sobre entiende que en este caso no existe el mismo por parte de quien tiene en su poder la cosa por el encargo, y en términos generales no se demuestra fehacientemente por otro lado el ánimo de señor y dueño del que se reputa propietario.

Quien ha tenido la posesión del bien sin necesitar la existencia de título inscrito, puede exigir sus derechos entorno a aquel, operando a través de la prescripción extraordinaria, probando haber ejercido su posesión sin interrupción durante un lapso no menor a quince años, y así mismo habiendo comprobando de que no ha existido otra persona tanto natural como jurídica que ejecute actos que puedan hacer presumir su dominio.

Ahora bien, realizando un enfoque jurídico para sustentar la propuesta jurídica, se puede establecer algunas normativas entre ella el Art. 321 de la Constitución de la República del Ecuador, el cual menciona que el estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental, por ello la complejidad de las relaciones sociales, económicas, políticas y jurídicas de orden capitalista, generan una compleja problemática en las diferentes facetas del Estado, dentro de ellas en el hacer jurisdiccional y en la administración de justicia.

Las convulsas relaciones generadas en la banca, el comercio, en los negocios etc., crean situaciones conflictivas que son sometidas para su resolución a la justicia, siendo de

suponer que ésta debe tener la solvencia estructural y el presupuesto jurídico para obrar con equidad y sin lesionar los derechos de los ciudadanos.

Por otra parte, de acuerdo a lo tipificado en el Código Civil ecuatoriano en su artículo 2392 menciona que la prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones y derechos ajenos, por haberse poseído las cosas, o no haberse ejercido dichas acciones y derechos, durante cierto tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales.

Se presume de derecho, como quien ejerce el dominio a quien tuviere a su nombre los respectivos títulos que acrediten dicha propiedad sobre el bien, aclarando que el gran número de conflictos que se observan referente a la prescripción suelen darse en torno a bienes inmuebles, pero no se observa con claridad la actitud del que se presume propietario respecto a la posesión del bien, no obstante desde mi perspectiva presentan ciertas confusiones que requieren ser consideradas, mayormente en caso de suscitarse situaciones que representan una amenaza para su legalidad.

Cabe mencionar que la sentencia judicial que declara una prescripción hará las veces de escritura pública para la propiedad de bienes raíces o de derechos reales constituidos en ellos; pero no valdrá contra terceros, sin la competente inscripción tal como lo menciona el artículo 2413 del Código Civil: “La sentencia judicial que declara una prescripción hará las veces de escritura pública para la propiedad de bienes raíces o de derechos reales constituidos en ellos; pero no valdrá contra terceros, sin la competente inscripción.

De igual forma también tenemos el Código Orgánico General de Procesos que en el capítulo cuarto artículo 46 menciona acerca de la intervención de un tercero Por regla general, en todo proceso, incluida la ejecución, podrá intervenir una o un tercero a quien las providencias judiciales causen perjuicio directo. La solicitud para intervenir será conocida y resuelta por la o el juzgador que conoce el proceso principal.

Se entiende que una providencia causa perjuicio directo a la o el tercero cuando este acredite que se encuentra comprometido en ella, uno o más de sus derechos y no meras expectativas.

El artículo 47 del mismo código hace referencia a las clases de tercerías las cuales podrán ser excluyentes de dominio o coadyuvantes y éstas se puede entender de la siguiente manera: 1. Son excluyentes de dominio aquellas en las que la o el tercero pretende en todo o en parte, ser declarado titular del derecho discutido. 2. Son coadyuvantes aquellas en que

un tercero tiene con una de las partes una relación jurídica sustancial, a la que no se extiendan los efectos de la sentencia, pero que pueda afectarse desfavorablemente si dicha parte es vencida.

Al hablar de tercerías en términos jurídicos cuando una tercera persona, que no forma parte de un proceso, inicia otro en contra de quienes participan en el primero, alegando que posee el dominio de los bienes que se han embargado, o que tiene un mejor derecho sobre los mismos, ya que es titular de un crédito que debe ser pagado de manera preferente con el importe de la venta de esos bienes. Los terceros que aleguen tener un derecho o interés legítimo y personal que pueda verse afectado por la ejecución que se pretende, lo dan a conocer para que se haga valer.

Por lo tanto, existe un grave conflicto con los terceros dentro de la prescripción extraordinaria, pues quien no ha tenido la posesión del bien en cuestión, pero que sin embargo tiene un título inscrito que le permite presuponer su dominio, puede obrar de mala fe y realizar transacciones comerciales crediticias especialmente con la banca hipotecando el bien, en el cual previamente se ha alegado una prescripción extraordinaria por parte del poseionario por más de quince años. Es aquí donde aparece el tercero, con la forma del acreedor defraudado exigiendo su derecho del cobro, y consecuentemente la acción del embargo del bien.

El acreedor tiene todo el derecho a exigir el cumplimiento del deudor basándose en el gravamen que pesa sobre el predio que se hipotecó, ejerce el embargo, y el perjudicado directo no es quien tenía una escritura pública del predio, sino quien ganó la propiedad de aquel mediante la prescripción extraordinaria de dominio, cuya sentencia hace las veces de escritura pública, pero no tendrá validez contra terceros de igual forma se dan los casos de que el poseionario ha cumplido el tiempo señalado para ejercer la acción de la prescripción por diversos motivos no la ha planteado, esto da lugar a que sea aún más fácil el cumplimiento del mecanismo legal de la institución crediticia para despojar al poseionario que ha puesto su esfuerzo, su dedicación, su trabajo y su sacrificio, y que inclusive en la mayoría de los casos ha realizado notables mejoras en el bien, en el que tácitamente tiene derechos, que se ven en peligro de extinguirse por el embargo que podría interrumpir la posesión, y perturbar la exigencia de los derechos de dominio mediante la prescripción extraordinaria.

Por otra parte, con respecto a la técnica de encuestas aplicadas a profesionales del derecho en un 90% manifiestan que evidentemente si se vulnera los derechos de las terceras personas y por tal razón es idóneo que se presente una propuesta jurídica el cual garantice los derechos de los mismos frente a la prescripción extraordinaria de dominio.

En el estudio de casos se puede verificar que existe numerosos perjudicados, en las incongruencias a que puedan dar lugar a la prescripción adquisitiva de dominio, dando espacio para que se cometan acciones injustas y que lleguen incluso a vulnerar los derechos reales y adquiridos de los ciudadanos, reflejándose inclusive este problema dentro de la sucesión, causando perjuicios incalculables a muchas personas al menguar su patrimonio.

Por todo lo antes expuesto se demuestra la necesidad de elaborar una propuesta jurídica, que tenga como objetivo garantizar el derecho de terceros frente a la prescripción extraordinaria de dominio en el Derecho Civil ecuatoriano.

## **8. Conclusiones**

Una vez elaborado el marco teórico y analizado los resultados de campo, del estudio de casos y sintetizada la discusión de los resultados del presente trabajo de titulación, se ha llegado a las siguientes conclusiones:

1. Se logró demostrar que existe vulneración en el derecho de los terceros frente a la prescripción extraordinaria de dominio los cuales se ven afectados al momento que el juez emita en sentencia la prescripción extraordinaria de dominio a favor del posesionario del bien.
2. De acuerdo con los resultados de entrevistas y encuestas se consideró pertinente la elaboración de una propuesta jurídica que permita garantizar el derecho de las terceras personas frente a la prescripción extraordinaria de dominio.
3. La falta de claridad y especificidad del Código Civil, en torno a los problemas específicos que pueden presentarse, esto definitivamente da lugar a la vulnerabilidad de los derechos reales y adquiridos de los ciudadanos
4. Es notoria la falta de previsión legal especialmente en el Código Orgánico General de Procesos, en lo referente al ejercicio de los derechos de terceros en las acciones de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.
5. El estudio de casos evidencia la vulneración del derecho que tienen los terceros frente a la prescripción extraordinaria de dominio dado que no existe garantía dentro de la

normativa legal la cual permita que en caso de que existiera terceros al momento de pedir la prescripción la ley garantice el derecho que les corresponde.

6. La información proporcionada por los datos estadísticos del Consejo de La Judicatura de la Provincia de Loja verifica que en la provincia existe un buen número de propiedades que se adquieren por prescripción extraordinaria de dominio, siendo así que dentro de la prescripción existen vulneración de derecho a terceras personas que se encuentran afectadas y exigen el derecho que les corresponde.

## **9. Recomendaciones**

Las recomendaciones que se considera viables presentar son las siguientes:

1. A la ciudadanía en general, para que los poseionarios de un bien, busquen asesoría legal que les permita establecer si pueden o no solicitar una prescripción adquisitiva de dominio de un bien en el que estén en posesión desde hace varios años ya que al otorgar la posesión esta se puede ver afectado a terceras personas.
2. Al estado ecuatoriano para que a través de sus diferentes instituciones y organismos estatales se pueda garantizar el derecho de los terceros frente a la prescripción extraordinaria de dominio.
3. A la Defensoría del Pueblo, que continúe velando por los derechos de las terceras personas, dado que ha existido casos atendidos por esta institución donde existió vulnerabilidad de terceros frente a la prescripción extraordinaria y estos exigen el derecho que les corresponde.
4. A la Corte Constitucional, para que continúe realizando minuciosamente un análisis y revisión regular de la jurisprudencia relacionada con la prescripción extraordinaria del dominio para garantizar la coherencia en la interpretación de la ley y la protección de los derechos de terceros.
5. A la Asamblea Nacional, que realice evaluaciones regulares de la legislación que rige la prescripción extraordinaria del dominio para identificar posibles mejoras y ajustes necesarios para garantizar la protección de los derechos de terceros.
6. A todos en general, que se informen de los terceros perjudicados dentro de un proceso, la ley debe ser sensiblemente amplia y dispuesta a protegerlos en todas y cada una de las formas que sean posibles o susceptibles de realizarlo, puesto que no es novedoso que existen muchos y variados casos en donde los terceros no pueden proteger sus derechos, razón por la cual, cuando el juez no califique su participación, el tercero perjudicado lo pueda hacer a través de la presentación de una fianza a garantía, la misma que será

entregada a quien se perjudique por la dilación del tiempo si la tercería no tuviere fundamento legal.

### **9.1. Lineamientos Propositivos**

La Constitución de la República del Ecuador reconoce y protege el derecho a la propiedad como un derecho fundamental. Por otra parte, el Código Civil establece los principios y normas que rigen las relaciones jurídicas en materia de propiedad y otros derechos reales.

La Legislación Civil expone varios modos de adquirir el dominio de los bienes. Uno de estos modos está relacionado con la figura jurídica de la prescripción extraordinaria adquisitiva del dominio. Esto va encaminado a favorecer a quien pretende adquirir un bien, ya sea un mueble o inmueble el cual no ha estado en posesión por el nudo propietario y el código permite que, la posibilidad de presentar una acción legal ante un Juez; y seguir el procedimiento establecido en el Código Orgánico General de Procesos para esta acción.

En la Legislación Ecuatoriana la prescripción adquisitiva extraordinaria, el juez mediante sentencia otorga el título de propietario a una persona que se encuentra posesionado en un bien inmueble de forma pacífica e ininterrumpida y que cumpla los requisitos establecidos en la Ley. Sin embargo, al momento de favorecer a una persona con la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio se está violentando el derecho a terceras personas que pueden estar involucradas, la protección de los derechos de terceros es un aspecto fundamental en el contexto de la prescripción extraordinaria del dominio. A pesar de que un individuo pueda cumplir con los requisitos de la prescripción extraordinaria, es crucial que se establezcan mecanismos para salvaguardar los derechos legítimos de terceros. Por tal razón los lineamientos propositivos planteados para una solución entorno a esta problemática son:

- Dentro del sistema procesal ecuatoriano cumpliendo con los principios de buena fe y lealtad procesal, así como basándonos en la Constitución como norma suprema y garantizando la tutela judicial efectiva, el debido proceso y la seguridad jurídica se debería garantizar el derecho de las terceras personas mediante la acción de dominio o reivindicación el objeto de reclamar la propiedad del bien que ha sido adjudicado en un juicio de prescripción extraordinaria de dominio de tal forma que, las terceras personas pueden presentar sus reivindicaciones y argumentos para proteger sus intereses legítimos.

- La persona que ha venido ejerciendo actos de posesión de buena fe en un bien inmueble en el cual ha puesto su esfuerzo, dedicación, trabajo y su sacrificio, y que inclusive en la mayoría de los casos ha realizado notables mejoras en el bien, en el que tácitamente tiene derechos pueden tener la posibilidad de llegar a acuerdos con terceras personas para resolver disputas de manera amistosa. Esto podría incluir acuerdos de indemnización o reconocimiento de derechos.
- Que la legislación establezca que se exija una carga de prueba más rigurosa al poseedor que busca la prescripción extraordinaria del dominio, demostrando que actuó de buena fe y sin conocimiento de derechos de terceros. Así como también, Permitir que los terceros presenten pruebas de que el poseedor tenía conocimiento de sus derechos y actuó de manera negligente o fraudulenta.
- Si existiera intervención de un tercero mediante la acción colusoria el accionante de dicha acción deberá hacerse cargo de las obligaciones que tiene sobre el inmueble el mismo que es parte del proceso de prescripción extraordinaria, mediante la indemnización económica de las mejoras que se hayan realizado dentro del bien inmueble, con la finalidad de garantizar el derecho a la propiedad en todas sus formas el cual está establecido en el artículo 66 numera 26 de la Constitución de la Republica del Ecuador así como también el derecho a la Seguridad Jurídica.

## 10. Bibliografía

Alessandri, Somarriva, & Vodanovic. (2001). *Tratado de los derechos reales*. Temis S.A Tomo I.

Asamblea Nacional. (2005). *Código Civil*. Quito, Ecuador : Lexis Finder.  
[https://doi.org/file:///C:/Users/Usuario/Desktop/Z-ONE-CIVIL-CODIGO\\_CIVIL.pdf](https://doi.org/file:///C:/Users/Usuario/Desktop/Z-ONE-CIVIL-CODIGO_CIVIL.pdf)

Asamblea Nacional. (2005). *Código Civil*. Quito , Ecuador .  
[https://doi.org/file:///C:/Users/Usuario/Desktop/Z-ONE-CIVIL-CODIGO\\_CIVIL.pdf](https://doi.org/file:///C:/Users/Usuario/Desktop/Z-ONE-CIVIL-CODIGO_CIVIL.pdf)

Asamblea Nacional. (2005). *Código Civil*. Quito , Ecuador .  
[https://doi.org/file:///C:/Users/Usuario/Desktop/Z-ONE-CIVIL-CODIGO\\_CIVIL.pdf](https://doi.org/file:///C:/Users/Usuario/Desktop/Z-ONE-CIVIL-CODIGO_CIVIL.pdf)

Asamblea Nacional. (2005). *Código Civil*. Quito, Ecuador: Lexis Finder.  
[https://doi.org/file:///C:/Users/Usuario/Desktop/Z-ONE-CIVIL-CODIGO\\_CIVIL.pdf](https://doi.org/file:///C:/Users/Usuario/Desktop/Z-ONE-CIVIL-CODIGO_CIVIL.pdf)

Asamblea Nacional. (2005). *Código Civil*. Quito, Ecuador : Lexis Finder.  
[https://doi.org/file:///C:/Users/Usuario/Desktop/Z-ONE-CIVIL-CODIGO\\_CIVIL.pdf](https://doi.org/file:///C:/Users/Usuario/Desktop/Z-ONE-CIVIL-CODIGO_CIVIL.pdf)

Asamblea Nacional. (2005). *Código Civil*. Quito, Ecuador: Lexis Finder.  
[https://doi.org/file:///C:/Users/Usuario/Desktop/Z-ONE-CIVIL-CODIGO\\_CIVIL.pdf](https://doi.org/file:///C:/Users/Usuario/Desktop/Z-ONE-CIVIL-CODIGO_CIVIL.pdf)

Asamblea Nacional. (2005). *Código Civil*. Quito, Ecuador : Lexis Finder.  
[https://doi.org/file:///C:/Users/Usuario/Desktop/Z-ONE-CIVIL-CODIGO\\_CIVIL.pdf](https://doi.org/file:///C:/Users/Usuario/Desktop/Z-ONE-CIVIL-CODIGO_CIVIL.pdf)

Asamblea Nacional. (2005). *Código Civil*. Quito , Ecuador : Lexis Finder.  
[https://doi.org/file:///C:/Users/Usuario/Desktop/Z-ONE-CIVIL-CODIGO\\_CIVIL.pdf](https://doi.org/file:///C:/Users/Usuario/Desktop/Z-ONE-CIVIL-CODIGO_CIVIL.pdf)

Asamblea Nacional. (2005). *Código Civil*. Quito, Ecuador: Lexis Finder.  
[https://doi.org/file:///C:/Users/Usuario/Desktop/Z-ONE-CIVIL-CODIGO\\_CIVIL.pdf](https://doi.org/file:///C:/Users/Usuario/Desktop/Z-ONE-CIVIL-CODIGO_CIVIL.pdf)

Asamblea Nacional. (2005). *Código Civil*. Quito, Ecuador : Lexis Finder.  
[https://doi.org/file:///C:/Users/Usuario/Desktop/Z-ONE-CIVIL-CODIGO\\_CIVIL.pdf](https://doi.org/file:///C:/Users/Usuario/Desktop/Z-ONE-CIVIL-CODIGO_CIVIL.pdf)

Asamblea Nacional. (2005). *Código Civil*. Quito, Ecuador : Lexis Finder.  
[https://doi.org/file:///C:/Users/Usuario/Desktop/Z-ONE-CIVIL-CODIGO\\_CIVIL.pdf](https://doi.org/file:///C:/Users/Usuario/Desktop/Z-ONE-CIVIL-CODIGO_CIVIL.pdf)

Asamblea Nacional. (2005). *Código Civil*. Quito, Ecuador: Lexis Finder.  
[https://doi.org/file:///C:/Users/Usuario/Desktop/Z-ONE-CIVIL-CODIGO\\_CIVIL.pdf](https://doi.org/file:///C:/Users/Usuario/Desktop/Z-ONE-CIVIL-CODIGO_CIVIL.pdf)

Asamblea Nacional. (2005). *Código Civil*. Quito , Ecuador : Lexis Finder.  
[https://doi.org/file:///C:/Users/Usuario/Desktop/Z-ONE-CIVIL-CODIGO\\_CIVIL.pdf](https://doi.org/file:///C:/Users/Usuario/Desktop/Z-ONE-CIVIL-CODIGO_CIVIL.pdf)

Asamblea Nacional. (2005). *Código Civil*. Quito, Ecuador : Lexis Finder.  
[https://doi.org/file:///C:/Users/Usuario/Desktop/Z-ONE-CIVIL-CODIGO\\_CIVIL.pdf](https://doi.org/file:///C:/Users/Usuario/Desktop/Z-ONE-CIVIL-CODIGO_CIVIL.pdf)

Asamblea Nacional. (2005). *Código Civil*. Quito , Ecuador : Lexis Finder.  
[https://doi.org/file:///C:/Users/Usuario/Desktop/Z-ONE-CIVIL-CODIGO\\_CIVIL.pdf](https://doi.org/file:///C:/Users/Usuario/Desktop/Z-ONE-CIVIL-CODIGO_CIVIL.pdf)

Asamblea Nacional. (2005). *Código Civil*. Quito, Ecuador : Lexis Finder.  
[https://doi.org/file:///C:/Users/Usuario/Desktop/Z-ONE-CIVIL-CODIGO\\_CIVIL.pdf](https://doi.org/file:///C:/Users/Usuario/Desktop/Z-ONE-CIVIL-CODIGO_CIVIL.pdf)

Asamblea Nacional. (2005). *Código Civil*. Quito , Ecuador : Lexis Finder.  
[https://doi.org/file:///C:/Users/Usuario/Desktop/Z-ONE-CIVIL-CODIGO\\_CIVIL.pdf](https://doi.org/file:///C:/Users/Usuario/Desktop/Z-ONE-CIVIL-CODIGO_CIVIL.pdf)

Asamblea Nacional. (2005). *Código Civil*. Ecuador , Ecuador : Lexis Finder.  
[https://doi.org/file:///C:/Users/Usuario/Desktop/Z-ONE-CIVIL-CODIGO\\_CIVIL.pdf](https://doi.org/file:///C:/Users/Usuario/Desktop/Z-ONE-CIVIL-CODIGO_CIVIL.pdf)

Asamblea Nacional. (2005). *Código Civil*. Quito, Ecuador: Lexin Finder.  
[https://doi.org/file:///C:/Users/Usuario/Desktop/Z-ONE-CIVIL-CODIGO\\_CIVIL.pdf](https://doi.org/file:///C:/Users/Usuario/Desktop/Z-ONE-CIVIL-CODIGO_CIVIL.pdf)

Asamblea Nacional. (2005). *Código Civil*. Quito, Ecuador: Lexis Finder.  
[https://doi.org/file:///C:/Users/Usuario/Desktop/Z-ONE-CIVIL-CODIGO\\_CIVIL.pdf](https://doi.org/file:///C:/Users/Usuario/Desktop/Z-ONE-CIVIL-CODIGO_CIVIL.pdf)

Asamblea Nacional. (2005). *Código Civil*. Quito, Ecuador : Lexis Finder.  
[https://doi.org/file:///C:/Users/Usuario/Desktop/Z-ONE-CIVIL-CODIGO\\_CIVIL.pdf](https://doi.org/file:///C:/Users/Usuario/Desktop/Z-ONE-CIVIL-CODIGO_CIVIL.pdf)

Asamblea Nacional. (2005). *Código Civil*. Quito , Ecuador : Lexis Finder.  
[https://doi.org/file:///C:/Users/Usuario/Desktop/Z-ONE-CIVIL-CODIGO\\_CIVIL.pdf](https://doi.org/file:///C:/Users/Usuario/Desktop/Z-ONE-CIVIL-CODIGO_CIVIL.pdf)

Asamblea Nacional. (2008). *Constitución de la República del Ecuador*. Quito, Ecuador: Lexis Finder.  
[https://doi.org/file:///C:/Users/Usuario/Desktop/C%C3%B3digos%20y%20Leyes/CRE%20\(2008\).pdf](https://doi.org/file:///C:/Users/Usuario/Desktop/C%C3%B3digos%20y%20Leyes/CRE%20(2008).pdf)

Asamblea Nacional. (2015). *Código Orgánico General de Procesos*. Quito, Ecuador: Lexis Finder.  
<https://doi.org/file:///C:/Users/Usuario/Desktop/C%C3%B3digos%20y%20Leyes/CODIGO-ORGANICO-GENERAL-PROCESOS.pdf>

Asamblea Nacional del ecuador . (2022, 14 de marzo ). *Código Civil* . Lexis Finder.

- Asamblea Nacional del Ecuador . (2022, 14 de marzo ). *Código Civil* . Lexis Finder .
- Asamblea Nacional del Ecuador. (2005). *Código Civil*. Quito, Ecuador : Cep corporación de estudios y publicaciones.
- Barandiarán. (1884). *León Barandiaran y el Código Civil de 1984*. Themis. <https://doi.org/file:///C:/Users/Usuario/Downloads/Dialnet-LeonBarandiaranYElCodigoCivilDe1984-5109852.pdf>
- Borda, G. (2016). *Tratado de Derecho Civil - Parte General y Personas*. Editorial Abeledo-Perrot.
- Borja, M. (1944). *Teoría General de las Obligaciones*. Porrúa, S.A.
- Cabanellas, G. (2006). *Diccionario Jurídico Elemental*. Revista de derecho Privado. Diccionario Jurídico Elemental.
- Castan Tobeñas, J. (2015). *Derecho de sucesiones* (Vol. II). Editorial Reus.
- Claro Solar, L. (1978). *Explicaciones de Derecho Civil Chileno y Comparado* (Vol. VI). Editorial Jurídica de Chile.
- Clemente De Diego, F. (1927). *Curso elemental del Derecho Civil* . Derecho de familia Librería General de Victoriano Suárez. Madrid.
- Clro. (s.f.).
- Congreso de la República . (1984). *Código Civil* . <https://doi.org/https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2020/03/C%C3%B3digo-civil-03.2020-LP.pdf>
- Congreso de los Diputados y el Senado. (2000). *Ley de Enjuiciamiento Civil*. España. [https://doi.org/https://noticias.juridicas.com/base\\_datos/Privado/11-2000.html](https://doi.org/https://noticias.juridicas.com/base_datos/Privado/11-2000.html)
- Corporación de Estudios y Publicaciones. (2008). *Constitución de la Republica del Ecuador* . Corporación de Estudios y Publicaciones.
- Dominguez, J. (2022). *Enciclopedia Jurídica Online* . La Gran Enciclopedia Mexicana.
- Escriche, J. (2017). *Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia Tomo IV*.
- Garcia Falconí, R. (2011). *Manual de Practica Procesal los juicios por prescripcion adquisitiva ordinaria y extraordinaria de dominio* . Quito Ecuador .

- García, J. (1998). *Manual de Práctica Procesal Civil*.
- Guillermo, C. (2006). *Diccionario Jurídico Elemental*. LibrosDerecho. <https://doi.org/https://unidaddegenerosgg.edomex.gob.mx/sites/unidaddegenerosgg.edomex.gob.mx/files/files/Biblioteca%202022/G%C3%A9nero%2C%20Sociedad%20y%20Justicia/GSJ-11%20Diccionario%20juri%CC%81dico%20elemental.%20Guillermo%20Cabanellas%20de%20Torres.pdf>
- Juricic, D., & Rojas, N. (2004). *Escuela de Derecho de la Universidad de Chile*.
- Kelsen, H. (1934). *Teoría Pura del derecho y teoría del derecho y del estado*. Talleres Graficos de impresiones Modernas S.A.
- Ministerio de Gracia y Justicia. (1989). *Código Civil*. Madrid, España . <https://doi.org/https://www.boe.es/buscar/pdf/1889/BOE-A-1889-4763-consolidado.pdf>
- Ochoa, O. (2006). *Derecho Civil I*. Caracas : Personas I Edición.
- Orrego, J. (2015). *La propiedad*.
- Osorio, M. (2001). *Diccionario de ciencias Jurídicas*. Editorial Datascan S.A .
- Ossorio, M. (1973). *Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales*. Datascan S.A.
- Peña Guzmán, L. (1973). *Derechos Reales* . Tipográfica editora Argentina.
- Peñaherrera, V. (1864). *La Posesión*. Editorial Universitaria.
- Pérez, J. (2009). La vida y el derecho civil ecuatoriano. *Revista Killkana Sociales.*, III(3), 39-46. <file:///C:/Users/Usuario/Downloads/Dialnet-LaVidaYElDerechoCivilEcuatoriano-7391832.pdf>
- Picazo, D., & Guillón. (2004). *Sistema de Derecho civil* (Vol. III). Tecnos, Madrid- España.
- Pina, R. (2020). *Derecho Civil*. Mexico. <https://mexico.leyderecho.org/derecho-civil/#:~:text=El%20maestro%20Rafael%20de%20Pina,se%20dice%20entonces%20que%20es>
- Planiol, M., & Ripert, G. (1981). *Tratado de Derecho Elemental* (Vol. III). Puebla, México : Porrúa, 1945.

Rojas, N. (2004). *Modos de adquirir el dominio* .

Salah Abusleme, M. (2010). *Naturaleza jurídica y funciones*. Editorial Legal Publishing, Santiago de.

Senado de la Republica. (2019). *Código Civil*. Legis S.A.

STIGLITZ, J. (2003). *La economía del sector público*. Ed. Antoni Bosch Editor Barcelona España.

Tenera, F., & Mantilla, F. (2006). *El concepto de derechos reales*. Revista de derecho privado.

Vidal, F. (2014). La importancia del derecho civil ecuatoriano . En F. V. Ramirez, *La importancia del derecho civil ecuatoriano* (pp. 19-24). Estudio Rodríguez Mariátegui & Vidal.

Zea, V. (2012). *Los derechos reales* . Gaceta civil y Procesal civil.

## 11. Anexos

### Anexo 1. Formato de encuestas y entrevistas



**UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA**  
**FACULTAD JURÍDICA, SOCIAL Y ADMINISTRATIVA**  
**CARRERA DE DERECHO**  
**ENCUESTA A DIRIGIDA A PROFESIONALES DEL DERECHO**

Estimado(a) Abogado(a): por motivo que me encuentro realizando mi Trabajo de Integración Curricular titulado: **“GARANTIZAR LOS DERECHOS DE TERCEROS EN LA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA DE DOMINIO DEL DERECHO CIVIL ECUATORIANO”**; solicito a usted de la manera más comedida sírvase dar contestación al siguiente cuestionario, resultados que permitirán obtener información para la culminación de la presente investigación.

**Instrucciones:** El problema a tratar es que, dentro de su investigación, la persona que no ha tenido la posesión del bien en cuestión, pero que sin embargo tiene un título inscrito que le permite presuponer su dominio, puede obrar de mala fe y realizar transacciones comerciales crediticias especialmente con la banca hipotecando el bien, en el cual previamente se ha alegado una prescripción extraordinaria por parte del posesionario por más de quince años. Es aquí donde aparece el tercero, con la forma del acreedor defraudado exigiendo su derecho del cobro, y consecuentemente la acción del embargo del bien.

Por ello, es una necesidad impostergable la realización de un estudio detenido de la situación de los terceros respecto a las eventualidades que pudieran presentarse dentro de la prescripción extraordinaria de dominio. Si la ley trata de proteger al posesionario debe entonces garantizar plenamente su dominio del bien mediante la prescripción, y orientarse a ratificar su propiedad ante las posibilidades de lesionamiento que puedan presentarse en el presente o en el futuro inmediato o a largo plazo

**CUESTIONARIO**

**1. ¿Considera usted, que la legislación ecuatoriana en materia civil está acorde a las condiciones de modernidad, y por tanto de relaciones complejas en diferentes ámbitos que vive la sociedad ecuatoriana?**

**SI ( )            NO ( )**

**¿Porqué?**

.....  
.....  
.....

**2. ¿Cree usted que el Código Civil, en torno a la prescripción adquisitiva extraordinaria, garantiza plenamente los derechos de terceros en el Ecuador?**

**SI ( )            NO ( )**

**¿Por qué?**

.....  
.....  
.....

**3. ¿Cree Ud. que basta con la sentencia de del Juez (haciendo las veces de escritura pública) para amparar plenamente los derechos de los prescribientes extraordinarios?**

**SI ( )            NO ( )**

**¿Por qué?**

.....  
.....  
.....

4. ¿Crees usted qué si la ley trata de proteger al poseionario debe entonces garantizar plenamente su dominio del bien mediante la prescripción, y orientarse a ratificar su propiedad ante las posibilidades de lesionamiento que puedan presentarse?

SI ( )                      NO ( )

¿Por qué?

.....  
.....  
.....

5. ¿Desde su punto de vista cree Ud. que existe graves conflictos jurídicos que presenta la falta de claridad y especificidad del Código Civil de la situación de los terceros respecto a las eventualidades que pudieran presentarse dentro de la prescripción extraordinaria de dominio??

SI ( )                      NO ( )

¿Por qué?

.....  
.....  
.....

6. ¿Está usted de acuerdo que se presenten lineamientos propositivos los cuales garanticen los derechos de los terceros frente a la prescripción extraordinaria de dominio?

SI ( )                      NO ( )

¿Por qué?

.....  
.....  
.....



Universidad  
Nacional  
de Loja

**UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA  
FACULTAD JURÍDICA, SOCIAL Y ADMINISTRATIVA  
CARRERA DE DERECHO  
ENTREVISTA A DIRIGIDA A PROFESIONALES DEL DERECHO**

**1. ¿Cree usted que el Derecho Civil ecuatoriano garantizan de una manera eficiente el ejercicio de los derechos de terceros en las acciones de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio?**

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

**2. ¿Considera usted que existe vulneración de derechos al no existir la garantía necesaria que precautela en forma legal el derecho de los terceros?**

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

**3. ¿Cree usted que los derechos de los terceros en la prescripción extraordinaria de dominio se encuentran vulnerados frente a un título de propiedad?**

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

**4. ¿Cuál cree usted que son las principales causas y efectos que produce la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio frente a un tercero perjudicado?**

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

**5. ¿Qué sugerencia daría usted, ante la problemática planteada?**

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

## Anexo 2. Certificado de traducción del resumen al idioma inglés



Loja, 22 de noviembre de 2023

Magister  
JHIMI BOLTER VIVANCO LOAIZA  
CATEDRÁTICO DE LA CARRERA DE PEDAGOGÍA DE LOS  
IDIOMAS NACIONALES Y EXTRANJEROS - UNL

### CERTIFICO:

Que el documento aquí expuesto es fiel traducción del idioma español al idioma inglés del resumen del Trabajo de Integración Curricular titulado **“GARANTIZAR LOS DERECHO DE TERCEROS EN LA RESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA DE DOMINIO EN EL DERECHO CIVIL ECUATORIANO”** de autoría de Josselyn Michelle Retete Villalta, con cédula de identidad Nro. 1104124597, de la Carrera de Derecho, de la Universidad Nacional de Loja.

Lo certifico y autorizo hacer uso del presente en lo que a sus intereses convenga.



JHIMI BOLTER VIVANCO LOAIZA, M.Ed.  
CATEDRÁTICO DE LA CARRERA DE PEDAGOGÍA  
DE LOS IDIOMAS NACIONALES Y EXTRANJEROS - UNL

