



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

**La adjudicación como proceso de adquisición del dominio en un
inmueble y los derechos de los propietarios**

Trabajo de Titulación para optar al título de

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

Autor:

Edwin Fernando Tapia Sánchez

Tutor:

Dra. Lorena María Coba Quintana Mgs.

Riobamba, Ecuador. 2023

DERECHOS DE AUTORÍA

Yo, Edwin Fernando Tapia Sánchez, con cédula de ciudadanía, autor del trabajo de investigación titulado: La adjudicación como proceso de adquisición del dominio en un inmueble y los derechos de los propietarios, certifico que la producción, ideas, opiniones, criterios, contenidos y conclusiones expuestas son de mí exclusiva responsabilidad.

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

En Riobamba, 03 de marzo de 2023.

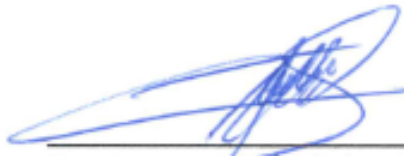


Edwin Fernando Tapia Sánchez

C.I: 0604179135

DECLARACIÓN DE TUTORIA

Dra. Lorena María Coba Quintana Mgs., en mi calidad de tutor de tesis certifico haber asesorado y revisado detenida y minuciosamente durante todo su desarrollo, la tesis titulada. “La adjudicación como proceso de adquisición del dominio en un inmueble y los derechos de los propietarios”, realizada por el Sr. Edwin Fernando Tapia Sánchez, por tanto, autorizo proseguir los trámites legales para su presentación.



Dra. Lorena María Coba Quintana Mgs

TUTORA DE TESIS

DICTAMEN FAVORABLE DEL TUTOR Y MIEMBROS DE TRIBUNAL;

Quienes suscribimos, catedráticos designados Tutor y Miembros del Tribunal de Grado para la evaluación del trabajo de investigación La adjudicación como proceso de adquisición del dominio en un inmueble y los derechos de los propietarios, presentado por Edwin Fernando Tapia Sánchez, con cédula de identidad número 0604179135, certificamos que recomendamos la APROBACIÓN de este con fines de titulación. Previamente se ha asesorado durante el desarrollo, revisado y evaluado el trabajo de investigación escrito y escuchada la sustentación por parte de su autor; no teniendo más nada que observar.

De conformidad a la normativa aplicable firmamos, en Riobamba 03 de marzo del 2023

Dr. Rafael Yépez Zambrano
PRESIDENTE DEL TRIBUNAL DE GRADO



Dr. Orlando Granizo
MIEMBRO DEL TRIBUNAL DE GRADO



Dr. Hugo Hidalgo
MIEMBRO DEL TRIBUNAL DE GRADO



Dra. Lorena María Coba Quintana
TUTOR





CERTIFICACIÓN

Que, **Tapia Sánchez Edwin Fernando** con CC: **0604179135**, estudiante de la Carrera de **Derecho, NO VIGENTE**, Facultad de **Ciencias Políticas y Administrativas**; ha trabajado bajo mi tutoría el trabajo de investigación titulado "**La adjudicación como proceso de adquisición del dominio en un inmueble y los derechos de los propietarios**", cumple con el 0 %, de acuerdo al reporte del sistema Anti plagio **Original by turnitin**, porcentaje aceptado de acuerdo a la reglamentación institucional, por consiguiente autorizo continuar con el proceso.

Riobamba, 07 de febrero de 2023

Dra. Lorena María Coba Quintana
TUTOR(A) TRABAJO DE INVESTIGACIÓN

DEDICATORIA

El presente proyecto de investigación va dedicado para mis Padres que por ellos soy la persona que he llegado a ser, para toda mi familia hermanos, tíos, primos, que fueron parte esencial para que pueda culminar mi etapa universitaria, y en especial para mi Abuelita Tita y mi Papito Alfonso.

AGRADECIMIENTO

Sin duda alguna no hubiese logrado todo lo que tengo sin la presencia de mi amor a la Virgencita del Cisne, que es parte en mi vida, es por ello que mi sentimiento de agradecimiento en primer lugar va hacia ella. Agradezco a mi familia Padres, Hermanos, quienes me han apoyado y han permanecido a mi lado, a la Universidad Nacional de Chimborazo, a mis docentes quienes me han brindado sus conocimientos Doctor Orlando Granizo en especial y sobre todo a mi tutora del proyecto de investigación Doctora Lorenita Coba quien me ha guiado para terminar exitosamente el presente proyecto.

ÍNDICE DE CONTENIDO

CAPÍTULO I.....	14
1.Introducción.....	14
2.Planteamiento Del Problema	16
3.Justificación.....	17
4.Objetivos	18
4.1 Objetivo General.....	18
4.2 Objetivos Específicos.....	18
CAPÍTULO II.....	19
2. Estado del Arte.....	19
2.1 Aspectos Teóricos	20
2.2. Marco Teórico.....	21
UNIDAD I: Aspectos generales de la adjudicación y el derecho de propiedad.....	21
2.2.1 Antecedentes históricos de la adjudicación	21
2.2.2. Conceptualización y caracterización de la adjudicación	25
2.2.3. Conceptualización y contenido del derecho de propiedad	27
2.2.4. Normativa jurídico doctrinario del proceso de adjudicación.....	31
UNIDAD II: El procedimiento administrativo de adjudicación y los derechos de los propietarios	34
2.2.5. Conceptualización de justo título y sus características	34
2.2.6. Procedimiento para la adjudicación	35
2.2.7. Finalidad del proceso de adjudicación de tierras rurales.....	37
2.2.8. Derechos de los propietarios en el procedimiento de la adjudicación	39
UNIDAD III: Procedimiento de revisión de legalidad de la adjudicación	41
2.2.9. Requisitos para la adjudicación de predios rurales	41
2.2.10. Solicitud Por Ventanilla.....	41
2.2.11. Solicitud en línea	41

2.2.12.	Fundamento constitucional, legal y reglamentario de la adjudicación	42
2.2.13.	Análisis crítico del procedimiento adjudicatario de predios rurales.....	46
2.2.14.	Procedimiento administrativo para obtener la nulidad de la adjudicación de inmuebles con justo titulo	47
CAPÍTULO III. METODOLOGIA.		50
3.1.	Unidad de análisis.....	50
3.2.	Métodos.....	50
3.3.	Enfoque de la investigación	50
3.4.	Tipo de investigación.....	50
3.5.	Diseño de la investigación.....	51
3.6.	Técnicas e instrumentos de investigación.....	51
3.6.1.	Técnicas	51
3.6.2.	Instrumentos de investigación	51
3.7.	Recursos	52
CAPÍTULO IV. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES		53
4.1.	Conclusiones.....	53
4.2.	Recomendaciones	53
BIBLIOGRAFÍA		54
ANEXOS.....		56

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1-3: Recursos	52
----------------------------------	-----------

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1-2: Proceso de la adjudicación.....	37
--	----

RESUMEN

La Subsecretaría de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, es la institución responsable de otorgar títulos de los terrenos que necesiten escrituras, por peticionarios, quienes lo solicitan a falta de necesidad de habitación o residencia para la cosecha y cultivos de productos agrícolas, por medio de la adjudicación, por lo que deberá seguirse una serie de trámites administrativos ante una autoridad responsable del manejo, regulación de tierras, justificada en la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, sus directrices y el Manual de Procedimientos y Trámites Administrativos de Tierras Rurales, desde nuestros antepasados ya se venían creando los problemas agrarios en cuanto a regulación de tierras, nuestros indígenas, han sido maltratados y despojados de sus tierras por máximas autoridades, pero con el paso de los años la necesidad y la notoria violación a sus indígenas, el Estado ecuatoriano ha ido creando serie de instituciones para la regulación de tierras, en cuanto a adjudicaciones se trata, generando una serie de tranquilidad para quienes obtienen hacen de un bien inmueble uso y goce, pero con esto no hay que dejar de lado la doble titulación y la nulidad de escritura por existir un justo título que la adjudicación lo que permite es acceder a un terreno que de uso disponible, existe la viveza por parte de la gente que ha sabiendas que hay un legal propietario proceden con usurpar sus bienes y muchas de las veces fraccionarlos, cayendo en delitos penados por la ley ecuatoriana, esto provoca que, existan unos propietarios con unos títulos de posesión muy sorprendentes, circunstancia que suscita diferentes cuestiones sociales y legítimas para los propietarios de la certificación a la que se hace referencia.

Palabras claves: Asentamiento, demostración de gestión, mercancía, título, posesión, viveza, propiedad, Estado.

ABSTRACT

The Subsecretaria de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales,, is the institution responsible for granting land titles that need deeds, by petitioners, who request it in the absence of a need for habitation or residence for the harvest and crops of agricultural products, through the adjudication, for which a series of administrative procedures must be followed before an authority responsible for land management, regulation, justified in the Organic Law of Rural Lands and Ancestral Territories, its guidelines and the Manual of Procedures and Administrative Procedures of Rural Lands, from our ancestors were already creating agrarian problems in terms of land regulation, our indigenous people have been mistreated and dispossessed of their lands by the highest authorities, but over the years the need and the notorious violation of their indigenous people, the Ecuadorian State has been creating a series of institutions for the regulation of land, in c As far as adjudications are concerned, generating a series of peace of mind for those who obtain use and enjoyment of real estate, but with this we must not leave aside the double title and the nullity of the deed because there is a fair title that the adjudication what allows is access to a land that is available for use, there is the alertness on the part of people who, knowing that there is a legal owner, proceed to usurp their assets and often divide them, falling into crimes punishable by Ecuadorian law, this causes that there are some owners with very surprising titles of possession, a circumstance that raises different social and legitimate issues for the owners of the certification to which reference is made.

Keywords: settlement, management demonstration, merchandise, title, possession, liveliness, property, state.



Reviewed by:
Danilo Yépez Oviedo
English professor UNACH
0601574692

CAPÍTULO I.

1. Introducción.

La propuesta del proyecto de investigación, se ha enmarcado con el título de la adjudicación como proceso de adquisición del dominio en un inmueble y los derechos de los propietarios, que se lo desarrollara en; ¿qué es la adjudicación?, determinando, que es la manera de conseguir la titularidad de un bien inmueble, por medio de una forma de transmitir por intermedio de una escritura las tierras rurales, que se encuentra en posesión y pretende regularizar el mismo, por no poseer un acto que lo habilite como dueño, que se dice ser propietario por tener un derecho posesorio.

Trámite a realizar en las dependencias del Ministerio de Agricultura y Ganadería por medio de la Subsecretaría de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, mediante la presentación de una solicitud, en el cual previo al cumplimiento de los requisitos formales de lo requerido constituye un acto con justo título, que ejecuta la transferencia del predio al solicitante, entendiendo que al no tener escritura de dominio, la persona se acerca a solicitar la titularidad del bien al gobierno, que se cree es dueño de la tierra, para esta forma transferir con la titulación el inmueble que se consideraba de su propiedad esto a favor de quien haya justificado la posesión de la tierra sin un justo título y que haya cumplido con los requisitos señalados en la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, normas agrarias pertinentes y demás disposiciones reglamentadas en el Código Orgánico Administrativo.

Por lo que nos preguntamos, ¿qué es un justo título?, es una conceptualización que se señala como un contrato de compra venta, constitutivo de transferencia del dominio del bien a otra persona, por lo cual adquiere la propiedad a cambio de un valor específico, o por medio de tradición, que determina que quien se encuentra en poder es amo, señor y dueño; al no tener el poseedor tal requisito, no puede considerarse como propietario legítimo del bien, por ello se practica la obtención de escritura por adjudicación, claro está que para ello ha de cumplir requisitos tales como, que el predio este en el sector rural, no posea escritura, sea destinado a la agricultura, con camino de herradura, no tenga conflictos de linderos o de posesión con sus colindantes.

Como se deja señalado, una vez inteligenciado de lo que refiere este tema, con esta aplicación, debemos aclarar cuál es la consecuencia que genera este medio de obtención de dominio por medio de la adjudicación, en contra de los derechos de los propietarios, que poseen justo título y que se haya comprobado, el sobre posicionamiento del bien adjudicado, y lo común en estos casos en la forma de su aplicación ilícita de personas que pretenden obtener este beneficio, generando una inseguridad jurídica, puesto que a sabiendas de que del inmueble que dicen tener posesión, posee escrituras, cayendo en actos ilegales, fomentando el tráfico de tierras, que está tipificado en el Código Orgánico Integral Penal (COIP), específicamente en su artículo 201.

Es por ello que comúnmente encontramos como repercusiones jurídicas las subdivisiones o fraccionamientos ilegales, pues al no tener las autorizaciones técnicas específicas reguladas por los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales del cantón al que pertenezcan, los propietarios con terrenos de mayor extensión buscan la adjudicación como un medio de fraccionamiento ilegal con la finalidad de lucrar, optando por las ventas dolosas con la finalidad de lucrar, con actas notariadas de entregas de dinero, o muchas de la veces con la sesión de derechos posesorios, mecanismos legales que si bien es cierto están permitidas, generan vicios ocultos al margen de la ley, que lesionan el objeto para lo cual están destinados.

Considerando lo expuesto, para el estudio del objeto del trabajo investigativo se utilizarán los métodos inductivos, jurídico analítico, jurídico doctrinal y método histórico lógico. Por los objetivos que se pretenden alcanzar se asumirá un enfoque cualitativo, porque el propósito que se tiene es describir las cualidades y características del problema a investigarse. La investigación estará estructurada con la portada, introducción, un planteamiento del problema, objetivos, marco teórico en tres unidades de análisis con conclusiones y recomendaciones, la hipótesis, la metodología, cronograma de actividades y sus anexos acordes al Art. 20 de las Reglas de Titulación de la Universidad Nacional de Chimborazo.

2. Planteamiento Del Problema

En consideración que el estudio de la adjudicación es amplio, se enfocara exclusivamente a la adjudicación, según el Art. 59 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, nos indica como un acto administrativo en el cual se transfiere las tierras que se encuentran en el sector rural por intermedio del Ministerio de Agricultura y Ganadería; Subsecretaria de Tierras, quien es el único encargado de conceder el dominio del inmueble como patrimonio por medio de la titulación a favor de quien lo solicita, obteniendo de esta manera en forma legal su respectivo título de propiedad.

Ahora bien, el Ecuador como un país constitucional de derechos y obligaciones con justicia otorga la propiedad como un derecho fundamental que tenemos todos por ser sujetos de derechos, y forma parte del Ius cogens, por ser de carácter imperativo en el cual ninguna persona comunidad o gobierno puede transigir o cambiar incluso por ser una categoría de derecho humano en el cual el estado no solamente exige su reconocimiento, sino también su garantía y respeto total. Formado parte de una serie de obligaciones que a cada país le compete en el ámbito interno y encontrarse estatuidas en normas internacionales en manera primordial como se deja ya señalado.

El estudio planteando sobre la adjudicación como proceso de adquisición del dominio en un inmueble y los derechos de las personas propietarias es primordial, por cuanto las formas idóneas para obtener la titularidad de un bien se encuentran normadas en nuestra legislación ecuatoriana con el respeto a la propiedad privada catalogándola como institución el derecho a la propiedad a su posesión, titularidad de bienes inmuebles. Pues, como afirma (García, 2006), se precautela el derecho a la familia al acceso a una vivienda digna, controlando y limitando el abuso del derecho con la mala fe de pretender adjudicarse bienes a sabiendas de que los mismos poseen dueño o estén reguladas por el Estado.

Es fundamental, entender, controlar, y evitar que personas o instituciones inescrupulosas pretendan con actos dolosos llenos de mala fe y deslealtad procesal, puedan obtener la titularidad de la cosa o bienes inmuebles, con prácticas abusivas, clandestinas, abusando del derecho de las propiedades que poseen justo título ya sea de particulares, territorios ancestrales o del mismo Estado, puesto que el mecanismo de la adjudicación está orientado justamente a la regularización a quienes se encuentran en posesión de un bien que no posea justo título, que en la práctica esta norma se ha visto afectada en diversos casos y no ha existido el control necesario para evitar estas prácticas.

3. Justificación

Se ha escogido el estudio de este tema, por cuanto es una problemática común que afecta a los legítimos propietarios de bienes inmuebles que poseen justo título y que han sido limitados con la obtención de la escritura por medio de los canales legales establecidos para este efecto respetando el derecho a la propiedad privada como su patrimonio personal y que este pueda transferir el mismo y no como se adquirido supuestamente con el simple hecho de una adjudicación sobre el predio en territorio rural, por medio de requisitos, con falacias, obtenidas con clandestinidad, haciendo declaraciones juramentadas, he incluso con testigos que reconocen o dicen ser verdad del posicionamiento de dicha tierra, que dicho acto se encuentra con el sustento de la norma establecida para la adjudicación, pero no tiene como finalidad amparar este acto inmoral, casos que se encuentran comúnmente por actos administrativos que no respetan los modos de adquirir el dominio o titularidad del bien y que para ese efecto se realiza ante los organismos respectivos en estudio y que ya ha señalado en líneas anteriores, como la Subsecretaria de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales (STRTA), Dirección de Saneamiento y Mediación (DSM).

4. Objetivos

4.1 Objetivo General

Determinar a través del estudio jurídico doctrinal la regularización de predios rurales para la obtención del justo título y el derecho de los propietarios mediante la figura jurídica de la adjudicación.

4.2 Objetivos Específicos

- Realizar un estudio jurídico y doctrinario mediante la norma del proceso de adjudicación para la regularización de predios rurales.
- Analizar el procedimiento administrativo de adjudicación de predios rurales para la obtención del justo título.
- Determinar si en el procedimiento de adjudicación de predios rurales se verifica la existencia de escritura previa sobre el bien que se pretende adjudicar.

CAPÍTULO II.

2. Estado del Arte

Al haber analizado material jurídico y bibliográfico que guarda relación y se sujeta semejanza con el proyecto de investigación denominado: “La adjudicación como proceso de adquisición del dominio en un inmueble y los derechos de los propietarios”, se tiene lo siguiente:

En la Universidad Andina Simón Bolívar, para obtención del grado de Magíster en Derecho Procesal, en el año 2016, Andrade Mayorga Santiago Humberto, presentó el trabajo titulado “Delimitación de la tutela del derecho de propiedad en la jurisprudencia de la Corte Constitucional ecuatoriana”. (Andrade, 2016, pág. 1), el autor llega a la siguiente conclusión:

La vinculación del derecho de propiedad a los poderes públicos hace de tal una garantía fundamental, y, por lo tanto, exige que las personas tengan la suficiente protección jurídica que impida excesos expropiatorios, arbitrariedades estatales o abusos particulares. La tutela judicial del derecho a la propiedad supone, entonces, que la interpretación de las disposiciones normativas que lo configuran se efectúe a través del prisma constitucional y de los instrumentos internacionales de derechos humanos, correlacionando los derechos constitucionales que concurren a normar el hecho concreto. (Andrade, 2016, pág. 127).

En la Universidad Nacional de Loja, Facultad de Jurisprudencia, para la obtención del título de Abogado, en el año 2021, Calderón Diana Paulina presentó la tesis titulada “La revisión como mecanismo restituido de derechos al expropiado, por incumplimiento de los fines de utilidad pública dentro de un proceso expropiatorio” (Idrovo, 2021. Pág.1), investigación en la cual la autora llega a la siguiente conclusión:

Es responsabilidad del Estado y una de las obligaciones de la administración el garantizar el interés general; el derecho a la propiedad es de suma importancia debido a que es reconocido como una obligación del Estado y debe ser garantizado sin distinción alguna, además es uno de los derechos reales más completos que se rigen a favor del hombre y de interés público. (Idrovo, 2021, pág.75).

En la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, Facultad de Jurisprudencia y Ciencias Sociales y Políticas, para la obtención del grado de Magíster en Derecho Procesal, en el año 2016, Escalante Alvarado Minerva Alexandra presentó la tesis denominada “ANÁLISIS DEL PROCESO ADMINISTRATIVO DE AFECTACION EN EL PROYECTO DE LEY ORGÁNICA DE TIERRAS RURALES Y TERRITORIOS ANCESTRALES” (Escalante, 2016, pág.1), investigación en la cual el autor llega a la siguiente conclusión:

La Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales tiene dentro de sus instituciones la afectación de predios privados limitando su derecho de propiedad es decir limitado su uso, usufructo y libre disposición, a pesar de que es un derecho garantizado por la constitución, al igual que la redistribución como medio para alcanzar la soberanía alimentaria. El procedimiento contemplado en el mencionado proyecto no garantiza al administrado, propietario del predio, ejercer su derecho a un debido proceso. (Escalante, 2016, pág.63).

En la Universidad Técnica de Ambato, Facultad de Jurisprudencia y Ciencias Sociales, para la obtención del título de Abogado, en el año 2015, Manobanda Cunalata Cristian Darío presentó la tesis titulada “LA TITULARIZACIÓN DE PREDIOS EN LA SUBSECRETARIA DE TIERRAS Y REFORMA AGRARIA Y EL DERECHO A LA PROPIEDAD PRIVADA” (Manobanda, 2015, pág.1), en donde el autor concluye:

La titularización de predios, a pesar de ser un medio legal para obtener el dominio y la posesión del bien, no alcanza dicho cometido ya que la mayor parte de la población involucrada en la investigación da cuenta que a pesar de obtener el título por este medio no se le garantiza el derecho absoluto sobre la propiedad, en razón de que en varias ocasiones estos mismos títulos son objeto de la reversión, porque no se ha hecho un análisis profundo del bien a adjudicar. (Manobanda, 2015, pág.82).

En la Universidad Nacional de Chimborazo, Facultad de Ciencias Políticas y Administrativas, para la obtención del título de Abogado, en el año 2019, Flores Delgado Ana Luisa presentó el trabajo titulado “LA NATURALEZA JURÍDICA DE LA ADJUDICACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES QUE POSEEN TÍTULO DE DOMINIO EN EL SECTOR RURAL DENTRO DE LA PROVINCIA DE CHIMBORAZO” (Flores, 2019, pág.1), en donde la autora concluye:

La Subsecretaria de Tierras y Reforma Agraria al adjudicar bienes inmuebles que poseen un título de propiedad tiene como repercusiones jurídicas la oposición y nulidad de la resolución de adjudicación emitida por dicha entidad, ya que se está otorgando a un predio una doble titulación. El derecho de tierras y agrario no cuenta con suficiente información que permita resolver los problemas inherentes la temática, siendo evidente la falta de doctrina o de jurisprudencia, e incluso de leyes específicas que regulen y resuelvan los casos de duplicidad de títulos. (Flores, 2019, pág.31)

2.1 Aspectos Teóricos

Esta investigación tiene como propósito fundamentar esquematizada mente las unidades temáticas a desarrollar y analizar para la eventual discusión y desarrollo del tema de estudio planteado:

2.2. Marco Teórico

UNIDAD I: Aspectos generales de la adjudicación y el derecho de propiedad

2.2.1 Antecedentes históricos de la adjudicación

Hemos de entender que la adjudicación tiene sus orígenes desde que los españoles llegaron a América Latina, donde se originó un desequilibrio de cultura, religión, costumbres y sobre todo un violento despojo de las tierras ancestrales, que perjudicó a los nativos de América Latina, creando con esto el nacimiento del problema agrario, debiendo abordarlo desde los principios básicos de este derecho, en cuanto a la política agraria, respectiva reforma y demás conceptos que constituyen lo necesario para el conocimiento de esta materia; debemos dominar los términos, conceptos, teorías relacionadas con la cuestión agraria, individualizándola y ubicándola dentro del marco jurídico, para de esta forma conocer en esencia y de manera completa la aplicación de esta norma, en especial la necesidad de poder entender que es la adjudicación en materia de propiedad de dominio, que establece la regularización de un predio que posee o no justo título y el derecho de los propietarios sobre estos bienes.

Según Enrique Ayala Mora (2008), en su libro Resumen de Historia del Ecuador, hace un estudio sobre Las Sociedades Agrícola Incipientes, y señala:

En América Latina las sociedades humanas domesticaron animales aprendieron la utilización de la agricultura transformando en enormes proporciones de tierra convirtiéndolas en útiles para obtener una alimentación variada, generando con esto una posesión y dominio de estas tierras por varios milenios... (pág. 22).

Con lo mencionado se entiende que, al determinar un justo título, se establecería respetando el derecho de las personas, que en el curso de varios milenios ya se utilizaba la tierra para la agricultura y domesticación, crianza de animales, generando con esto un derecho adquirido a los nativos que hicieron uso de este proceso de acto agrícola, consolidando sociedades muy complejas con la existencia de las primeras aldeas agrícolas caracterizándose con una diferencia social, por los diferentes niveles de trabajo general desde los inicios de sociedad con diferencia de escalas y abusos complejos, que establecían ya dominio sobre las tierras, de quienes la trabajaban para la obtención de su desarrollo generando con ello la propiedad privada.

Consideremos que luego de 530 años de colonización y de varios intentos independentistas, el 31 de mayo del mismo año, el General Juan José Flores convoca a la Primera Constituyente para designar el nacimiento legal de lo que hoy se conoce como Ecuador, iniciando con esto la vida constitucional de obligaciones y derechos, limitados al naciente Estado, es por ello que el 14 de agosto de 1830 en nuestra ciudad de Riobamba se firma la

primera constitución, la cual es la partida de nacimiento de nuestro Estado ecuatoriano, y con ello se establece y en lo particular, que en el tema agrario no se permitió una real propiedad sino más bien se permitió que los personajes que poseían mayor influencia y con la iglesia católica, sigan en el despojo violento de la propiedad ancestral de los indígenas.

No es sino hasta el gobierno del Presidente Eloy Alfaro, que en la conocida Revolución Liberal de 1908, expide la ley conocida como “Manos Muertas”, que fue el primer intento de golpear a los latifundios y a la iglesia católica, quienes dominaban sobre los indígenas, como las clases dominantes y terratenientes, en los años 60, se establece prever una participación de los grupos del campesinado Laica para el reconocimiento de sus latifundios o minifundios que eran de poder de los magnates o quienes conocido como nobles criollos o las rezagadas autoridades españolas, en conjunto con miembros de la iglesia católica y terratenientes, que generó un retraso de cuatro años para la creación de la Reforma de la Ley Agraria que si recordamos esta fue inspirada por Cuba y que en realidad esta estuvo reflejada en lo mismo que determino a la Ley Agraria de 1961, en la Reunión de Ministros de la OEA.

Lo más relevante de esta ley, se permitía el impulso de la colonización agraria, como mecanismo de dominio, eliminando con esto la situación precaria de la producción agrícola, que dio origen a un derecho de igualdad, el poder fraccionar las haciendas del Estado y así adjudicarles a los campesinos que trabajaron esas tierras.

Es por ello que haciendo un breve recuento desde el nacimiento de este Derecho Agrario, el Instituto Ecuatoriano de Reforma Agraria y Colonización (IERAC), normo y controló en aquel momento, generando con esto una norma de tranquilidad a los indígenas que trabajaban sus tierras y poder así obtener su título de propiedad que se lo realizaba en un proceso de acta de protocolización, ante el director de esta cartera de Estado y que se les entregaba como, precio un pedazo de tierra por el pago de sus servicios siendo perjudicados con pequeñas parcelas de tierra pues se les otorgaba por ejemplo un pedazo de una cuadra, que equivale a 7.080 m², de un predio de extensión de 50 cuadras, equivalente a 354.000 m², algo injusto y desleal por lo que aparecen de igual forma organizaciones indígenas como la (ECUARUNARI) Ecuador Runacunapac Riccharimui, (FENOCIN) Federación Nacional de Organizaciones Campesinas, y como no se podía esperar de menos, el apareamiento de (CESA) Central Ecuatoriana de Servicios Agrícolas, liderados por la Iglesia Católica.

Posterior a este cumulo de actividades y luchas sociales que presionaron con radicales marchas, reclamos justos por parte del campesinado con la consigna de haremos la reforma agraria con ley o sin ley, por lo que para el gobierno de turno con el decreto 1001, expedido por el cinco veces presidente José María Velasco, en la que sostenía que la reforma agraria no era solo un tema de justicia social sino más bien era de suma importancia para que América Latina pueda obtener un proceso de industrialización, para lo concerniente a las importaciones de los productos agrarios de América Latina, para con ello fortalecer una economía social que ayude a sostener y optimizar los ingresos del campesino para que de esta manera igual obligar a los propietarios de grandes y pequeñas parcelas de tierra

optimizar su trabajo con la modernización en lo que se encontraban produciendo, logrando con ello se derogue el derecho pederero que gestaba la clase indígena con desigualdad, injusticia y abusos.

Es por ello que, en el año 1973, en el gobierno Rodríguez Lara, desarrollo las fuerzas productivas y durante este periodo de tiempo, es que llego a generar preocupación a los intereses de los latifundios, que eran reguladas por aquel entonces por las Cámaras de Agriculturas y Ganadería, que se sentían amenazados por las confiscaciones que se realizaban sobre sus propiedades, con la mencionada Ley 64, sosteniendo que esto solo obedecía a las intenciones de los comunistas, para lo cual en el año de 1979, se establece una nueva modificación derogatoria a la ya existente Ley de Fomento y Desarrollo Agropecuario, esto en la gestión del presidente Duran Arcentales, Poveda Burbano y Leoro Franco, ley con la que se pretendía fortalecer el sistema empresarial de los medianos y grandes propietarios de tierras.

Esta actividad inmersa a la afectación o fraccionamiento de tierras, se detiene y es remplazada por una política agraria direccionada a la forma de titulación de tierras con una imperiosa necesidad de una nueva perspectiva del desarrollo rural, que estaba ya regulada en la Ley Agraria, siendo establecida para el efecto, la naciente Ley de Desarrollo Agrario, esto en junio del año 1994, siendo expedida por el presente Sixto Duran Ballen, reformando la norma anterior, permitiendo con esta nueva ley, que se consolide la transferencia de las tierras, con el adjetivo de rústico, autorizando el fraccionamiento de tierras comunales sin título, que sean destinados a la agricultura, con lo que se elimina el (IERAC) Instituto Ecuatoriano de Reforma Agraria y Colonización, y dar paso al (INDA) Instituto Nacional de Desarrollo Agraria.

Con este antecedente como ya es de conocimiento, se empieza la adjudicación como medio de adquirir el dominio, previo el cumplimiento de formalidades que aún no se encontraban claras en aquel entonces, por medio de la generación de una política de beneficio a favor del campesino y de las personas que tienen propiedades, vienen desde sus antepasados, de generación en generación, trasmitidas como derechos posesorios, que generan una titularidad del dominio, como base a la costumbre y que por medio de la aparición de este tratamiento, se genera el 28 de mayo del 2010 el Decreto Ejecutivo No.- 373, con lo cual ordena se ordena que el INDA traslade sus competencias en materia de titulación de tierras, adjudicaciones al hoy conocido Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG).

Al problema agrario, se lo estudia desde varios puntos de vista, especificando que este problema, surge a partir de la conquista española, por el acto violento, desmedido, bárbaro del despojo de tierras que hicieron los españoles a los nativos de estas tierras, que más tarde se adjudicaran los criollos, porque para llevar efecto esto, se diezmo a poblaciones indígenas enteras, arrancándolas de sus creencias, costumbres, obligándolas a adoptar las nuevas creencias traídas por los españoles, en una sola palabra diríamos que junto con el despojo de

tierras, los colonizadores cosificaron al indígena destruyendo su personalidad, tratándoles cual animal de carga al servicio incondicional de su amo.

Con este despojo violento de las tierras de los nativos, paulatinamente se estructuró el problema del campo latinoamericano, que podemos sintetizarlo en la existencia del latifundio y del minifundio, realidad socioeconómica del campo que produjo la escisión entre una clase terrateniente, privilegiada, poderosa del capital y de la ideología dominante y que fue por el maltrato al campesino ignorante e indigente, sobre cuyas espaldas levantaron su riqueza los terratenientes.

Es así que, analizando la reforma y desarrollo agrario, Cueva (2000) afirma que “etimológicamente con el adjetivo latino: “latus”, que significa: ancho dilatado, difuso, largo; y del sustitutivo “fundus”, cuya traducción al español equivale a fondo, posesión, heredad. Por lo tanto, el latifundio es una grande y dilatada propiedad agrícola” (Carrion, 2000, pág. 31)

También nos dice que el latifundio “para el derecho agrario, como propiedad agrícola extensa pertenece a un solo propietario absentista, deficientemente cultivada por mano de obra servil.” (Carrion, 2000, pág. 31)

“Dentro de la realidad socioeconómica el latifundio funciona como un astro en torno al cual se ubican pequeños satélites, los minifundios, que dependen de él. Por eso el latifundio es absorbente y desarrolla la cultura de la dependencia y de la servidumbre” (Carrion, 2000, pág. 31).

“Políticamente se conoce que el latifundio y el latifundista lo son todos: cuantos dependen de él; es el latifundista quien piensa y decide por los demás. Desde esta dimensión el latifundio coarta la libertad humana y esclaviza; centraliza el poder en torno a una pequeña clase terrateniente privilegiada con poder económico, cuyo canal de expresión política, en nuestro país, ha sido el Partido Conservador” (Carrion, 2000, pág. 31).

“Tomamos como ejemplo de la presencia del latifundio en nuestro país al sector de Cayambe: en 1949 los terratenientes controlaban el 91.4 % del inmueble; luego de la implementación de la ya conocida reforma agraria, en 1987, esta situación cambió: los terratenientes mantuvieron en su poder solamente el 56.6” (Carrion, 2000, pág. 31)

A continuación, en la ya citada obra de Cueva (2000) indica que, “la palabra minifundio se compone de los términos latinos: “minumus”: pequeño, corto, mínimo; y, “fundus” que, como lo dijimos al definir el latifundio, significa fundo, posesión, heredad. El minifundio alude a una pequeña posesión agrícola” (Carrion, 2000, pág. 32).

“Desde lo jurídico es una pequeña parcela de terreno rural cuya explotación es anti económica y su producción no cubre siquiera el nivel mínimo de subsistencia del campesino” (Carrion, 2000).

La Ley de Reforma Agraria del año 1973, que fue regulada y promulgada el 18 de julio del año 1979, en el registro oficial N° 877, definió al minifundio: "Como una unidad de explotación de heredades rurales, rusticas, con superficies que no permitían una productividad, económica en las familias campesinas, generado por un excedente de tierra comerciable en la agricultura que no permitía la obtención de ingresos reales y de competitividad que cumpla o cubra las necesidades de la familia campesina" (Carrion, 2000, pág. 32).

René Báez, en su libro Dialéctica de la Economía Ecuatoriana, nos da un ejemplo absurdo e irracional de minifundio: "En ciertas regiones de la Sierra -se anota en un estudio- los minifundistas alcanzan dimensiones absurdas como un metro de ancho por 30 6 40 de largo. Propiedades que hace 20 años ya eran pequeñas, se han convertido en insignificantes a través de herencias familiares" (Carrion, 2000, pág. 32)

2.2.2. Conceptualización y caracterización de la adjudicación

Al comenzar hablar sobre la adjudicación de un bien inmueble, debemos necesariamente tomar en cuenta que el Ecuador dentro de su territorio a sus ciudadanos avala a las personas sus legítimos derechos y principios que se hallan enmarcados en una vida digna y dicho a la vivienda y en lo pertinente al buen vivir, señalando conceptualizaciones de que es la adjudicación, es el medio por el cual una persona obtiene la potestad de obtener el título de especie real sobre una potestad de bienes muebles o inmuebles.

Entre los conceptos aportados, encontramos la norma establecida en la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, en que textualmente señala:

El acto administrativo público de disposición o enajenación de tierras rurales, a través del cual el Estado transfiere y titula el dominio de un predio de su patrimonio, en favor de la persona natural que ha estado en posesión agraria de tierra rural estatal y que ha cumplido los requisitos determinados en esta Ley y su reglamento (pág. 21).

El Diccionario On-line “De concepto” define a la adjudicación como:

La adjudicación puede ser de hecho o de derecho. En el primer sentido alguien puede adjudicarse una cosa para sí, tomar posesión de ella, independientemente de tener un título legal sobre ella (...). En el segundo, hay un justo título que acredita que alguien se adjudique algo para sí, que puede ser una compraventa, una herencia, una donación, etcétera. Pueden adjudicarse cosas materiales como una casa o un auto, o inmateriales (...) (DeConceptos., 2019)

Entonces la adjudicación, es el proceso jurídico en el que la persona, obtiene el título del bien inmueble que no posee escritura, que ha poseído por más de cinco años como propietario dueño, señor de lo que ha sido transferido por medio de tradición, costumbre por parte de sus padres y estos por medio de sus abuelos y así sucesivamente, por constituirlos herederos con derecho tras la muerte de quien lo posee.

El autor Manuel Ossorio, deduce que la adjudicación es la:

Acción y efecto de conceder a uno la propiedad de alguna cosa. Generalmente, la adjudicación se hace por la autoridad judicial o administrativa competente; por ejemplo, cuando se distribuyen los bienes de la herencia entre los herederos o legatarios, o cuando se otorga a favor de un determinado licitante la realización de obras, suministros o servicios públicos (Ossorio, 2008, pág. 46).

Administrativamente la adjudicación es un proceso, según así lo determina la política pública, que señala que es el mecanismo para la adquisición de un bien sea inmueble, mueble en especie real, y en el caso de ser transferible por herencia previo la posesión efectiva en un plazo de seis meses.

El autor Gustavo Palma (2005), en su obra Tenencia de Tierras menciona que la adjudicación “es la declaración de que algo concreto de una persona que constituye uno de los modos de adquirir la propiedad puede prevenir del pago judicial en cuanto a las cosas halladas y cuyo dueño no sea habido” (pág. 16).

Cuando hablamos de la forma de adquirir un bien real, una de las conceptualizaciones más apropiado es el mecanismo dentro de nuestro sistema legal el derecho que posee una persona sobre un bien establecida por orden judicial, como por ejemplo la adjudicación inmediata y directa de una especie o valor, como pago que es generado dentro de los tramites del concurso de acreedores o se le haya declarado en quiebra.

En nuestra legislación, en el Código Civil en su Art. 603, encontramos sobre la forma de adquirir el dominio de los bienes, donde indica que “Los modos de adquirir el dominio son la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción” (Asamblea Nacional, 2017, pág. 145).

Es así que en derecho comparado podemos establecer conceptos que son claros en el mismo sentido de lo que determina la adjudicación, es así que tanto en el derecho de Alemania, Francia, Colombia, la adjudicación mantiene una contraria perspectiva, por ejemplo, en Francia la Adjudicación está establecida que en la titularidad del bien real se establece desde el momento en que se perfecciona el contrato de adquirirla mientras que en la Colombia se determina desde el momento de la posesión que al decir está íntimamente ligada incluso a la de nuestra legislación a lo contrario que en de Alemania se establece, la diferencia de cómo se obtiene el dominio es importante y no la figura jurídica de un título.

Por ello en la forma de adquirir el dominio de los bienes inmueble, es importante establecer si dichos predios poseen o no escritura que proporcione un correcto derecho de obtener el derecho real de un bien que se encuentra en posesión de la persona requirente que genera un acto de manera lícita con el resguardo de la protección a la seguridad legal que tiene las personas por los años de permanencia en los mismos generando una aproximación y gran diversidad de conceptos que del resultado de años de investigación nos aproximan a la diversidad de conceptos que se plantean en este trabajo, por ello se debe referenciar y conceptualizar las formas de adquirir un título y el modo de su evaluación y clasificación, dentro de las fuentes y obligaciones de la identidad de la figura jurídica aplicada en la misma línea de los tipos de títulos y forma de adquirir los mismos, generados por los diferentes ordenamientos jurídicos.

Entonces, la caracterización de lo que es el concepto de adjudicación de un bien inmueble diremos que es la manera de adquirir el dominio de un bien que no posea escritura, que se encuentre en el sector rural, este destinado a la agricultura, con camino de herradura y sin afectación a zonas protegidas, con el cumplimiento establecido en las normas y leyes pertinentes de la materia, por ello y para lo concerniente, recordemos de igual manera que debemos reconocer la propiedad privada y garantizar el derecho del dominio y de la posesión adquirida en manera legal por contratos establecidos en legal y debida forma o con venta de derechos posesorios.

Para mayor entendimiento podemos caracterizar que la adjudicación es la forma de obtener la titularidad del dominio traslativo, por medio de una sentencia o resolución, cuyo objetivo primordial es el precautelar su propiedad establecido en su territorio, es decir para el sector rural en el caso que nos amerita, que será realizado como se deja señalado a título gratuito por ser garantía del estado cumplir y respetar el derecho a la propiedad.

Una vez adquirido la titularidad por medio de sentencia o resolución, está es imprescriptible, inalienable, inembargable e indivisible, por la infinitud, señalando que ha obtenido el dominio de su propiedad y está garantizada por la constitución como un derecho y principio primordial.

Otra característica es que, así como existe el derecho a la adjudicación de un bien sin título y con el cumplimiento de un derecho debemos recordar que existe de igual manera el procedimiento para dar de baja una escritura con el procedimiento de la nulidad de escritura por la existencia de una escritura, proceso administrativo que esta normado y contraviene lo imprescriptible, indivisible y sobre todo la perpetuidad.

2.2.3. Conceptualización y contenido del derecho de propiedad

Dentro de la conceptualización del derecho a la pertenencia, debemos tomar en cuenta que existe amplia doctrina sobre el tema, es así que podemos identificar entre los más relevantes, un concepto propio que nos dice sobre la posesión rústica o rural, es un agregado de bienes,

que se encuentran en un sector que no poseen los servicios básicos, que asegura el buen vivir, con las comodidades de obtener una coexistencia básica de beneficios propios de accesibilidad, de comodidades propias a la existencia de un predio en el sector urbano, como lo es agua potable, luz eléctrica, aunque por lógica o mero razonamiento, es el predio que aún se está destinado a la explotación agrícola, crianza de animales de baja escala y de ganadería e incluso forestal.

En doctrina encontramos lo que el tratadista Guillermo Cabanellas señala sobre el derecho a la propiedad y manifiesta que es: la "Facultad legítima de gozar y disponer de una cosa con exclusión del arbitrio ajeno y de reclamar su devolución cuando se encuentre indebidamente en poder de otro". (Cabanellas, 2012). Es decir que la propiedad está resguardada por el derecho de la posesión y de un documento propio que garantiza la adquisición legítima del bien, esto conlleva al reclamo de la devolución cuando este se encuentre indebidamente posesionado.

Por otro lado, el tratadista Eusebio Fernández nos señala que: "En sí, el derecho de propiedad consiste en la facultad que tiene su titular de excluir a los demás del uso y disfrute del bien". (Fernández, 1981). Que no es otra cosa que el derecho de la propiedad, está limita a otra persona, al uso, goce y disfrute de un bien que no le pertenece y le hace exclusivo la propiedad al titular de este bien.

Entre lo manifestado de igual manera encontramos lo que la tratadista, la doctora Eridina Gallegos Alcántara, en su concepto de propiedad señala:

La propiedad se puede definir como el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa, inmediata, absoluta, exclusiva y perpetua sobre una cosa para gozar y disponer de ella, con las limitaciones y modalidades que establece la ley y de forma más general, el derecho de propiedad se concibe como aquel que pone a disposición del sujeto, el objeto identificado por la norma, autorizándolo a actuar sobre él de acuerdo con su naturaleza. (pág. 99)

Concepto aseverado y bien explicado, refiere a que la propiedad adquirida se obtiene de manera inmediata, previo a los requisitos determinados por la ley, para adquirirlas, si bien esto genera un uso, goce y disfrute, a requisitos impuestos a la norma de su naturaleza que fue adquirida.

Los derechos adquiridos por medio del derecho a la propiedad están explicados por parte del Doctor Genaro Eguiguren, quien interpreta:

"El tema, concepto y noción de dominio no solamente es importante en las ciencias jurídicas, lo es en otras ciencias o disciplinas. Más conocido como propiedad, término del que es sinónimo, sin embargo, cuando es abordado por los juristas, se prefiere llamarlo dominio, dándole así connotación legal, implicando que su desarrollo o lo que de él se diga se lo hace desde el punto de vista jurídico". (pág. 55)

En síntesis, la posesión o el derecho a la posesión, es el dominio adquirido, una vez relacionado en las normas, genera un estado jurídico de propiedad, incluso elevado al rango constitucional de la posesión como un derecho de propiedad privada.

En si el bien privado es un sistema con derechos adquiridos que consideran justas a la necesidad de superación y estabilidad económica, social con un beneficio a la vivienda, su aseguramiento social, conllevándonos al principio del buen vivir, que será dispuesto como una necesidad del ser humano y que esto nos traslada a una forma de progreso, superación personal, social y política.

De otra manera, en la actualidad ha generado una necesidad del ser humano, para su correcto desarrollo social y familiar, es así que por el periodo necesario de la costumbre, tradición, y posesión, se ha venido generado el resguardo jurídico de regularizar la propiedad, con mecanismos que respeten la norma legal y no afecten a la situación de propiedad de otras personas, por ello no está de menos justificar los conceptos aportados por los tratadistas, juristas, al referirse sobre la propiedad privada, en este caso plasmarlos, seguir en el desarrollo de nuevas formas de adquirir el dominio con resguardo a la posesión que genera el derecho de propiedad privada.

La importancia en regular la propiedad privada y su derecho ha venido perfeccionando a lo largo de tiempo, con conceptualizaciones que han venido respetando a este derecho, para el cuidado de esta norma, por ello en lo referente a la ley que garantiza este derecho, es menester mencionar la importancia que nos asiste en la legislación ecuatoriana, por parte de nuestros legisladores el dominio de la propiedad como un derecho a dos locuciones como dominio y propiedad, que en si esta direccionado al aseguramiento del derecho adquirido por la posesión del bien, al que se hace referencia este derecho, es así que este tema de dominio, el de poseer la propiedad, es el mecanismo de tratar el dominio como la facultad del uso, goce y disfrute del bien, que está reconocido con el derecho posesorio, que generaliza y faculta la pretensión y obtención de un derecho de propiedad y dominio.

La Carta Magna del Estado ecuatoriano, ordena en los artículos 30, 66, numeral 26, y 321 que establecen: “las personas tienen derecho a una hábitat segura y saludable y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica” (Nacional, Constitución de la República del Ecuador, 2018, pág. 18), el artículo 66, dice que “se reconoce y garantiza a las personas: El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental” (pág. 33) y el artículo 321, igualmente manifiesta que “el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas públicas, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y deberá cumplir su función social y ambiental”. (pág. 163)

Nuestro derecho civil concederá al dominio como un poder pleno indiviso, ilimitado del propietario sobre una cosa constituida como género de la clase de la propiedad, es decir que la propiedad esta resguardada por el dominio de la persona que alcanza su derecho por su

uso goce y disfrute, mientras tanto la propiedad esta sobre el espacio físico generado jurídicamente por medio del perfeccionamiento de la norma de adquirir este dominio por ello se establece en nuestro código civil en el artículo 599 dispone: “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”. (Código Civil, 2017, pág. 145)

La norma impuesta para el respeto de la posesión como propiedad privada, tiene la norma establecida para un alcance en el perfeccionamiento del dominio, titularidad del bien por ello, administrativamente se ha normado la accesibilidad del alcance de la titularidad del bien que no posea justo título, con la norma del dominio y de la propiedad, por ello se establece la adjudicación como norma de adquirir un dominio específicamente en materia de tierras, por ello se ha establecido en la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, previo formalidades establecidas en el artículo 22, “Derecho a la propiedad. Se reconocerá y garantizará el derecho a la propiedad sobre la tierra rural en sus formas y modalidades: pública, privada, asociativa, cooperativa, comunitaria y mixta...” (Asamblea Nacional, 2018, pág. 10)

Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, en su art. 24, que indica que:

El Estado implementará políticas redistributivas que garanticen el derecho a acceder a la tierra con fines productivos, a las personas que forman parte de organizaciones de campesinos y campesinas sin tierra o de la economía popular y solidaria dedicadas a las actividades agrarias, con poca tierra o tierra de baja calidad o con restricciones al uso o al derecho de propiedad. (pág. 11)

La constante lucha por una adquisición justa de un dominio, generada por la necesidad de obtener una propiedad personal, nos lleva incansablemente referimos a la necesidad de regularizar y obtener la propiedad, que genera una política pública para que en la legislación y dentro de su dependencia agraria, para los ciudadanos que no poseen dominio dentro del sector rural, puedan hacerlo, se ha manifestado por el hecho de encontrarse en disfrute pleno ininterrumpido de posesión, por más de cinco años, con el ánimo de propietario, amo, dueño y señor, sin los consentimiento, error, fuerza y dolo, con un predio sea destinado a la agricultura, no posea título o escritura, este destinado a la agricultura, con camino de herradura, previo los requisitos de la subsecretaria de tierras, logren regularizar sus tierras, por la posesión mediante la adjudicación que no es otra cosa que el respeto a una propiedad privada.

Acotando que uno de los mecanismos en la adjudicación, está siempre ligado a la mal fe, deslealtad procesal, que genera un estado de indefensión a quienes poseen un justo título, por ello debemos entender que el mecanismo legal implementado para la adquisición de este título, se debe aplicar con el reconocimiento de posesión como propiedad personal, es decir con un dominio del propietario, derecho establecido por su permanecía.

Nuestra constitución, en materia civil, administrativa, se obtiene que la costumbre, dentro de la jurisprudencia, genera una tradición de posesión que nos garantiza, y nos ratifica al determinar una propiedad privada como derecho y rango supremo que goza de protección en las garantías constitucionales y por lo tanto al verse afectados, aplica la nulidad de lo afectado y castiga administrativa, civil incluso penalmente, la intromisión o invasión al derecho de la propiedad; obviamente justificado por la necesidad de un derecho a la propiedad personal en la forma de adquisición del dominio, derecho a la propiedad.

2.2.4. Normativa jurídico doctrinario del proceso de adjudicación

La adjudicación es un contrato de cómo se transfiere el bien a otra persona que reconozca dicha transmisión. Las dos partes de esta escritura se conocen como el adjudicador y el adjudicatario, siendo la primera parte la parte que transfiere la propiedad y la segunda parte la que recibe la propiedad. En el caso de una resolución judicial que proceda sobre un inmueble que ha sido sustraído, se debe aclarar que se debe presentar una serie de documentos para autorizar dicho documento. Cuando hablamos de procedimientos de sucesión y adjudicación, se debe dejar claro que los herederos involucrados no necesitan tener ningún tipo de escritura pública ante notario para otorgarlos.

En el acuerdo no. 073 (expídase el manual de procedimientos y trámites administrativos en materia de tierras rurales establecidos en la ley orgánica de tierras rurales y territorios ancestrales y su reglamento general) (Se expide el Manual de Trámites y Procedimientos Administrativos en Materia de Tierras Rurales de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Ordenamiento de Tierras Rurales y Ancestrales y su Reglamento General) En las diligencias de juicio de los artículos siguientes, se constató lo siguiente:

Art. 4.- El suelo rural nacional no está sujeto a prescripción, lo que significa que es un mecanismo legal que permite al dueño del inmueble adquirir su título, siempre que cumpla con ciertos actos de desarrollo conforme a la ley; dentro del plazo prescrito, por lo tanto, el único título a que los administradores pueden adquirir sus bienes es una adjudicación por el Estado a través de la administración de tierras provincial o nacional de conformidad con el artículo 54 de la Ley de Tierras.

Art. 5.- Las tierras rurales sin dependencia del Estado, las tierras comunales de propiedad ancestral, que son espacios habilitados para el desarrollo de sus propias actividades económicas y productivas, las comunas, comunidades, pueblos y pueblos que se autodefinan de arraigo ancestral, y se atengan a la finca ancestral de más de 50 años. El Estado, a través de la Administración Nacional de Tierras, protegerá las tierras destinadas al desarrollo de las poblaciones indígenas, montubias y afroecuatorianas, y las titulará gratuitamente mediante adjudicación en las condiciones que establezcan las leyes, los reglamentos y el presente acuerdo.

Artículo 6.- Prohibición de adjudicación a favor de terrenos rurales de propiedad estatal contra personas totalmente incapacitadas que sean incapaces en cualquier aspecto y bajo cualquier circunstancia de realizar cualquier acto jurídico en los términos del artículo 1463 del Código Civil. También se prohíben las concesiones a quienes adquieran tierras rústicas del Estado únicamente con el propósito de enajenación y división. Luego de verificar que el adjudicatario haya enajenado y dividido reiteradamente la propiedad rural ganadora, la fiscalía imputará al individuo por delitos de tráfico de tierras en la fiscalía general del Estado.

Artículo. 7.- Toda adjudicación se hará mediante providencia cuya copia auténtica se protocolizará y perfeccionará conforme dispone el artículo 70 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales. Con la inscripción de la providencia protocolizada en el Registro de la Propiedad, se realizará la inscripción en el Registro de Tierra Rural. (Ministro de Agricultura, Acuacultura y Pesca, 2017)

Artículo 8 - Para verificar la posesión de terrenos rústicos, el personal técnico autorizado del Negociado de Administración de Tierras verificará que el ocupante cumpla con lo dispuesto en el Artículo 55 de la Ley. La tenencia de la tierra rural regula la posesión, propiedad, gestión y redistribución de la tierra rural como un factor de rendimiento que asegura la soberanía alimentaria, mejora la utilidad, promueve la sostenibilidad y el equilibrio ambiental, y seguridad jurídica brinda a los titulares de derechos. Incluso si el estado de uso de la tierra de la propiedad mantiene su estado de vegetación natural, se considerará. La Secretaría de Estado de Agricultura o sus representantes notificarán a los consejos provinciales.

Art. 9.- Se denominan predios mediterráneos a los predios rurales que requieren una servidumbre de tránsito para su ingreso. (Ministro de Agricultura, Acuacultura y Pesca, 2017)

La Constitución de la República del Ecuador garantiza el derecho de los pueblos y nacionalidades indígenas a registrarse, así el artículo 282 establece:

“El Estado normará el uso y acceso a la tierra que deberá cumplir la función social y ambiental” y que “Un fondo nacional de tierra, establecido por ley, regulará el acceso equitativo de campesinos y campesinas” a la misma. Además, se prohíbe el latifundio y la concentración de la tierra. (Constitución de la República del Ecuador, 2008)

En el Plan Nacional de Desarrollo, las políticas para salvar a los pueblos indígenas son las siguientes:

- a. Garantizar la plurinacionalidad en la organización estatal, el ejercicio del pluralismo jurídico y el goce efectivo de los derechos colectivos de los pueblos y nacionalidades.

- b. Salvarguardar los territorios ancestrales, garantizando la consulta previa, libre e informada, el fortalecimiento organizativo comunitario, las visiones de desarrollo propio y la sostenibilidad de sus recursos, y proteger la vida e integridad de los pueblos indígenas en aislamiento voluntario. (Plan Nacional para el Buen Vivir, 2017-2021)

La Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, reconoce y garantiza a favor de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas, afroecuatorianos y montubios, el derecho a conservar la propiedad comunitaria y a mantener la posesión de sus tierras y territorios ancestrales y comunales que les sean adjudicados a perpetuidad gratuitamente, de conformidad con la Constitución, Pactos, Convenios, Declaraciones y demás instrumentos internacionales de derechos colectivos (art. 23). Igualmente se garantiza el derecho a participar en el uso, usufructo, administración y conservación de sus tierras y territorios. Para lo cual el Estado deberá garantizar la seguridad jurídica de tales tierras y territorios y establecerá políticas públicas para el fortalecimiento y desarrollo de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades a través de inversiones prioritarias. (Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, 2016)

El artículo 24 de este cuerpo legal, establece como obligación del Estado ecuatoriano la implementación de políticas redistributivas que garanticen el derecho a acceder a la tierra con fines de ejecución, a las personas que forman parte de organizaciones de campesinos y campesinas sin tierra o de la economía popular y solidaria dedicadas a las actividades agrarias, con poca tierra o tierra de baja calidad o con restricciones al uso o al derecho de propiedad.

Finalmente, el artículo 27 de esta Ley determina que las instituciones del Estado apoyarán administrativa y técnicamente, el fortalecimiento institucional de las organizaciones campesinas de pequeños y medianos productores de la agricultura familiar campesina, para fomentar el desarrollo de capacidades organizativas y de gestión, la capacitación de sus jefes, la permanencia de las organizaciones y el cumplimiento de sus objetivos y fines.

La Ley Orgánica de Participación Ciudadana reconoce y garantiza el derecho a la consulta previa libre e informada a las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas, pueblos afroecuatoriano y montubio, respecto a los planes y programas de prospección, explotación y comercialización de recursos no renovables que se encuentren en sus territorios y tierras. “La consulta que deban realizar las autoridades competentes será obligatoria y oportuna. Si no se obtuviese el consentimiento del sujeto colectivo consultado, se procederá conforme a la Constitución y la ley (art. 81). (Ley Orgánica de Participación Ciudadana, 2010)

Como podemos establecer en el análisis de la normativa nacional e internacional, el Estado ecuatoriano, ha cumplido con sus obligaciones de manera formal respecto a los derechos de los pueblos indígenas, de tal manera que se ha recogido de la Declaración de las Naciones Unidas sobre los Derechos de los Pueblos Indígenas, aspectos particulares como el derecho

a la propiedad, organización territorial, garantía de la plurinacionalidad, y el uso, usufructo, administración y conservación de sus tierras y territorios, entre otros, mismos que se han sido anexados como derechos y garantías en la Constitución de la República del Ecuador y Ley de Tierras y Territorios Ancestrales como se ha citado en líneas anteriores.

Pese a que la Constitución del Ecuador en su artículo 57, así como la Ley Orgánica de Participación Ciudadana en su artículo 81 garantizan a las comunidades y pueblos indígenas la consulta previa, libre e informada; el Estado ecuatoriano no ha reconocido y garantizado de manera material este derecho debido a la falta de política pública. En consecuencia, se han ocasionado graves quebrantamiento a los derechos, especialmente de la población indígena ubicada en los lugares económicamente estratégicos para la Estado.

UNIDAD II: El procedimiento administrativo de adjudicación y los derechos de los propietarios

2.2.5. Conceptualización de justo título y sus características

Debemos empezar reconociendo que el concepto de justo Título no se encuentra en nuestra legislación dentro del Código Civil ecuatoriano.

El justo título es considerado como una parte del concepto de posesión regular de los bienes junto a la buena Fe que debe existir al adquirirlos. (Código Civil Ecuatoriano, 2010,, pág. 122)

Podemos decir que el justo título es aquel que es apto por su naturaleza para conferir el dominio al adquirente, aun cuando en realidad de verdad no lo confiere.

Para otros juristas el justo título es aquel que, por su naturaleza y solemnidad, es suficiente para transferir derecho real o el que legalmente abarca todo para la adquisición del derecho transmitido. (Ojeda Cristóbal, 2006, pág. 33)

Finalmente diremos que justo título es el título que es apto para conferir dominio y que exige idoneidad intrínseca y calidad formal.

Nuestra legislación considera que el justo título puede ser:

- **Constitutivo de Dominio**

Es el que da origen a una relación jurídica inexistente con anterioridad, como la ocupación, accesión y la prescripción.

Son figurado de dominio los que, por su naturaleza, sirven para llevar como la venta, la permuta, la donación entre vivos.

- **Traslativo de Dominio**

Los que por su naturaleza sirven para transferirlo como la venta, la permuta, la donación entre vivos.

Son también acuerdos escritos, realizados entre dos partes, cuyo objetivo es la entrega de los derechos reales de un bien: su uso, goce y disfrute.

Hay que considerar que el justo título tiene las siguientes características:

- Es verdadero, existe en la realidad, lo cual excluye a los falsificados u otorgados por quien no es mandatario o representante del otorgante.
- Es eficaz, carece de defectos sustanciales que lo invaliden.
- En materia de bienes que exigen una formalidad en particular para su enajenación (como, entre otros, los inmuebles) es solemne, lo que significa que debió cumplirse la solemnidad respectiva (por ejemplo, la escritura pública para los bienes raíces), en razón a que la enajenación de este tipo de fondos requiere tal exigencia.
- Permite concluir que (1) de haberse ejecutado por el verdadero propietario y (2) perfeccionado el modo, el derecho real habría ingresado al patrimonio del poseedor.
- Se evalúa con objetividad, marginando aquellas circunstancias que le resulten ajenas.
- Se aprecia al momento de su existencia, y no en un instante posterior.
- Son los parámetros con que se debe evaluar la justeza de un título por parte del juez. (Gerencie.com, 2022)

La sala civil de la Corte suprema de justicia en sentencia SC2474-2022, tubo la resolución de las siguientes características que debe tener un justo título establecido que está mencionados en la parte superior.

2.2.6. Procedimiento para la adjudicación

Usualmente el léxico adjudicación, es usada para indicar la propiedad de una persona, producto de un acto judicial ante la autoridad correspondiente, a fin de que se le asigne un bien anterior cumplimiento de todos los requisitos que la ley exige para su celebración. De esta manera, es reconocido frente a la sociedad como dueño y secuencialmente tiene derechos y obligaciones sobre el bien adjudicado.

- La sentencia de adjudicación constituye un título traslativo de dominio, es decir, constituye un título de propiedad.

- Se lo realiza a título gratuito en relación a la posesión ancestral.
- Su objetivo es la protección de las tierras y territorios de su propiedad. o La adjudicación es de carácter perpetuo.
- En la adjudicación la propiedad de las tierras y territorios es imprescriptible, inalienable, inembargable e indivisible.
- Los predios adjudicados siempre tienen un control a través de la Autoridad Agraria Nacional.
- La persona adjudicada tiene obligaciones respecto al dominio de las tierras. o En caso de incumplimiento de las obligaciones se revierte la adjudicación.

La Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, su reglamento y el Manual de Procedimientos y Trámites Administrativos de Tierras Rurales, infieren ciertos requisitos para que se acepte el procedimiento de adjudicación de tierras, mismos que son:

- Petición dirigida a la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria del cantón en donde se localice el inmueble.
- Fotocopias de la cédula de ciudadanía y comprobante de votación de los peticionarios.
- Declaración juramentada suscrita ante uno de los Notarios Públicos, con la siguiente información: no tener adjudicaciones anteriores, asumir la responsabilidad para el cumplimiento del plan de manejo productivo, posesión de la tierra mínimo 5 años y responsabilidad para el pago de las tierras adjudicadas.
- Levantamiento planimétrico georreferenciado elaborado por profesionales registrado en la Secretaría de Educación Superior, Ciencia, Tecnología e Innovación (SENESCYT), aplicando el Sistema de Referencias SIRGAS, métodos GPS, en forma física y digital en CD; de conformidad al Protocolo que regula los Procesos de Adjudicación de Tierras Rurales.
- Certificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal en el que se encuentre el bien inmueble, con la información que el predio está situado en el área rural, es decir, que no pertenece al área urbana.
- Certificación del Ministerio del Ambiente de no ostentación.

En el Art. 9 de la ley orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales nos habla sobre él. - Lineamientos de política agraria. Para el desarrollo del sector agrario se considerarán los siguientes lineamientos en materia de tierras rurales:

- a) Regular la propiedad de la tierra rural;
- b) Asegurar el acceso equitativo a la propiedad a quienes se encuentran en posesión agraria de conformidad con esta Ley;

- c) Apoyar el desarrollo económico rural del sector agropecuario, en concordancia con los planes de desarrollo y ordenamiento territorial, el plan nacional agropecuario y la planificación hídrica nacional;
- d) Establecer un régimen preferencial de incentivos a favor de la agricultura familiar campesina, de los pequeños y medianos productores agropecuarios y de organizaciones campesinas, comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades, para el desarrollo de sus inversiones de conformidad con la constitución y la ley;
- e) Proporcionar asistencia técnica e información permanente, promover el diálogo de saberes e inversión pública orientada a garantizar la soberanía alimentaria;
- f) Conservar, proteger y mejorar la fertilidad de los suelos;
- g) Promover canales alternativos de comercialización de productos agrarios; y,
- h) Los demás que dicte la Autoridad Agraria Nacional. (Ley Organica De Tierras Rurales Y Territorios Ancestrales, 2018)

Todos estos lineamientos mencionados tienen como fin el proceso de adjudicación con las tierras rurales.

2.2.7. Finalidad del proceso de adjudicación de tierras rurales



Figura 1-2: Proceso de la adjudicación

Fuente: Manual De Procedimiento Y Trámites Administrativos De Tierras Rurales.

Autor: Edwin Fernando Tapia Sánchez, 2022

2.1.1. Solicitud

Dirigida a la Subsecretaria de Tierras y Reforma Agraria del cantón donde se localice el inmueble a adjudicarse.

a) **Solicitud completa:**

El encargado de la Subsecretaria de Tierras y Reforma Agraria, quien es el funcionario de la revisión de los documentos, si estos se encuentran completos se continua con la tramitación de lo requerido.

b) **Solicitud incompleta:**

Si el encargado detecta que la solicitud está incompleta, ordena la complementación en el término de 10 días. Transcurrido este tiempo, se verifica si se cumplió para que se decrete continuar con la tramitación, caso contrario, si no lo cumple, la petición se entiende como desistida y consecuentemente se archiva.

2.1.2. Verificación

Toda la documentación e información entregada se verifica siempre en el Sistema de Información Pública Agropecuaria (SIPA).

a) Si existe adjudicación anterior en el inmueble se ordena la petición.

b) No existe adjudicación anterior en el inmueble se admite a trámite la petición, consecuentemente se otorga una numeración, se abre el expediente y se ordena día y hora para la inspección de campo mediante la asignación de un técnico aprobado. Adicionalmente las adjudicaciones en trámite son publicadas en la página web de la Dirección de Comunicación del Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca o en cualquier otro medio que esté autorizado.

2.1.3. Registro Procedimiento

Se la realiza sobre el predio a adjudicar a través de un técnico autorizado de la Dirección Distrital de Tierras, con el objetivo de que se lleve y constate el predio que es correcto. Cumplida la diligencia se elabora el Acta de Inspección Técnica de Campo que contará con las firmas aprobadas de los asistentes y del respectivo Técnico.

2.1.4. Dato Técnico

Después de la inspección, el técnico designado debe presentar su informe técnico en el término de 3 días, en el que se incluyen datos del predio como: ubicación linderos, infraestructura, estado, tipo de suelo, superficie, avalúo, posesión, historial de dominio y actividad desarrollada. Agregado se debe añadir el levantamiento planimétrico, certificado de avalúo del predio actualizado, especificar las conclusiones a las que llegó, especificar el

plan de manejo productivo que se aplicará en el predio y su firma de responsabilidad sea física o electrónica.

2.1.5. Valoración

Se lo registra en el Certificado de Valoración del predio realizado por el técnico aplicando el Sistema de Avalúos de la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria (SISCAT). Certificación que será puesta en conocimiento al peticionario de la adjudicación para que sea llevado, previa cancelación del valor en el Banco BAN ECUADOR, efectuado la cancelación al peticionario agregará la copia del comprobante al expediente.

2.1.6. Respuesta

Todo el expediente es remitido a la Dirección Distrital dentro del plazo máximo de 48 horas, para que realicen la verificación y consecuentemente emitan una decisión sobre la adjudicación.

2.1.7. Mejora

La providencia de adjudicación se registra en el Catastro Municipal o Metropolitano respectivamente y en el Registro de la Propiedad del lugar donde se halla el bien adjudicado, costas que serán pagadas por el adjudicatario la persona que ya obtiene ese bien.

2.1.8. Registrar

Efectuado el proyecto correspondiente se procede al orden ante una de las Notarías Públicas autorizadas y de manera subsiguiente se inscribe en el Registro de la Propiedad del lugar donde se encuentra el bien adjudicado.

2.1.9. Inscripción:

Con la razón de inscripción de la resolución apuntar en el Registro de la Propiedad correspondiente, se termina con la inscripción precisa y correcta en el Registro de Tierra Rural.

2.2.8. Derechos de los propietarios en el procedimiento de la adjudicación

La protección del derecho contra vulneraciones de terceros a la propiedad se previene a través de las políticas públicas de protección interna y mantenimiento del orden público dictadas por el gobierno central, cuya realización es competencia de la Policía Nacional de acuerdo al art. 158 de la constitución; o en el caso de normas jurídicas, mediante guía penales que protegen el bien jurídico de los delitos contra la propiedad, o en el ámbito del Derecho Civil, a través de instituciones como la reivindicación o acción de dominio, definida por el art. 933 del Código Civil como aquella que le asiste al “dueño de una cosa singular, raíz o mueble de la que no tiene posesión, para que el poseedor actual sea condenado a restituírsela”

Las garantías normativas son aquellas cuyo objeto es “evitar que la actuación de los poderes públicos pueda causar un desconocimiento o vulneración de los derechos fundamentales, o en un perjuicio del contenido mínimo que la norma constitucional atribuye a dichos derechos. Su finalidad fundamental es evitar que las reglas de rango inferior a la Constitución que desarrollan los derechos fundamentales despojen a estos del contenido y de la eficacia que la Constitución le ha otorgado. Se trata de garantías cuyo receptor no es el individuo, sino los poderes públicos, aunque el individuo puede utilizarlas o invocarlas si conviene a su derecho”.

No resulta lógico obligar a través de disposición legal alguna, a alguien a adjudicarse un bien por el cual tendrá que hacer un desembolso económico a decir, pago, en cualquiera de sus formas, si esa persona no tiene el interés autónomo, espontáneo y voluntario de adjudicárselo, o de comprarlo o de adquirirlo, de ahí que se desprenda la violación al siguiente derecho que acusamos como transgredir.

En el art11. La ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales nos dice que, además, la función social de la propiedad de la tierra rural implica que el derecho del propietario o posesionario no afecta otros derechos individuales y colectivos que concurren con este. El predio rural con aptitud productiva, cumple la función social cuando reúne las siguientes condiciones:

- a) Se realizan en él actividades productivas de manera continua, sostenible y sustentable, incluyendo los períodos de descanso;
- b) Genera trabajo familiar o empleo;
- c) Que por su extensión y eficiencia productiva no constituye latifundio, establecido por la Autoridad Agraria Nacional, ni concentración de tierra rural, en los términos de esta Ley;
- d) Se aprovechen sosteniblemente las obras de riego, drenaje, infraestructura existente y otras que el Estado ha ejecutado para mejorar la producción y la productividad agropecuaria;
- e) Mantenga los promedios de producción y productividad establecidos por la Autoridad Agraria Nacional de acuerdo con la zona en que se encuentra y al sistema de producción;
- f) Su aprovechamiento respete los derechos individuales y colectivos de las y los trabajadores y poblaciones humanas en el área de influencia del predio; y
- g) Se empleen tecnologías que no afecten a la salud de las y los trabajadores y de la población. (Ley Organica De Tierras Rurales Y Territorios Ancestrales, 2018, pág. 7)

UNIDAD III: Procedimiento de revisión de legalidad de la adjudicación

2.2.9. Requisitos para la adjudicación de predios rurales

Este trámite va dirigido a personas naturales aquellas que tienen una actividad económica, sean estas nacionales o extranjeras que se encuentren en posesión agraria ininterrumpida por un plazo mínimo de cinco años de predios rurales de propiedad del estado (patrimonio del ministerio de agricultura y ganadería).

2.2.10. Solicitud Por Ventanilla

1. Solicitud de adjudicación.
2. Declaración juramentada de cada peticionario en la que se indique lo siguiente: a) Que es legalmente capaz; b) Que se encuentra en posesión del predio de manera, pacífica, ininterrumpida con ánimo de señor y dueño por más de cinco años; c) Que no tiene conflictos de tierras con sus colindantes o con terceros; d) Que no ha sido declarado mediante sentencia ejecutoriada culpable del delito de ocupación, uso ilegal de suelo o tráfico de tierras conforme al artículo 201 del Código Orgánico Integral Penal (COIP); e) No haber sido adjudicatario de tierras del Estado en superficies mayores a la Unidad Productiva Familiar (UPF); f) Que asume la responsabilidad directa en la ejecución del plan de manejo productivo; y, g) Que acepta el compromiso de pagar el valor de la tierra en los plazos y formas establecidas en la providencia de adjudicación.
3. Levantamiento planimétrico debidamente georreferenciado del predio y mosaico digital presentado en formato ArcGIS.
4. Certificado de no afectación otorgado por el Ministerio de Ambiente a través del Sistema de Administración Forestal (SAF).
5. Certificado que el predio no se encuentre dentro de áreas de playa, bahía o manglar, otorgado por la Autoridad competente. (Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG), 2022)

2.2.11. Solicitud en línea

1. Declaración juramentada de cada peticionario en la que se indique lo siguiente:
 - a) Que es legalmente capaz;
 - b) Que se encuentra en posesión del predio de manera, pacífica, ininterrumpida con ánimo de señor y dueño por más de cinco años;
 - c) Que no tiene conflictos de tierras con sus colindantes o con terceros;

- d) Que no ha sido declarado mediante sentencia ejecutoriada culpable del delito de ocupación, uso ilegal de suelo o tráfico de tierras conforme al artículo 201 del Código Orgánico Integral Penal (COIP);
 - e) No haber sido adjudicatario de tierras del Estado en superficies mayores a la Unidad Productiva Familiar (UPF);
 - f) Que asume la responsabilidad directa en la ejecución del plan de manejo productivo; y,
 - g) Que acepta el compromiso de pagar el valor de la tierra en los plazos y formas establecidas en la providencia de adjudicación.
2. Certificado otorgado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal en el cual se acredite que el predio no se encuentra dentro del área urbana
 3. Levantamiento planimétrico debidamente georreferenciado del predio y mosaico digital presentado en formato ArcGIS.
 4. Certificado de no afectación otorgado por el Ministerio de Ambiente a través del Sistema de Administración Forestal (SAF).
 5. Certificado que el predio no se encuentre dentro de áreas de playa, bahía o manglar, otorgado por la Autoridad competente. (Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG), 2022)

Los beneficiarios de este trámite son para todas las personas naturales, ya sean nacionales o extranjeros que cumplen sus obligaciones y ejercen sus derechos a título personal; y que cumplan con cada uno de los requisitos establecidos para el trámite sean esta la persona natural (ecuatoriana) persona natural (extranjera).

2.2.12. Fundamento constitucional, legal y reglamentario de la adjudicación

La Corte Constitucional del Ecuador, con respecto de la seguridad jurídica en la sentencia N.016-13-SEP-CC, señala:

“Para tener certeza respecto a una aplicación normativa, acorde a la Constitución, se prevé que las normas que formen parte del ordenamiento jurídico se encuentren determinadas previamente; además, deben ser claras y públicas; solo de esta manera se logra conformar una certeza de que la normativa existente en la legislación será aplicada cumpliendo ciertos lineamientos que generan la confianza acerca del respeto de los derechos consagrados en el texto constitucional. Mediante un ejercicio de interpretación integral del texto constitucional se determina que el derecho a la seguridad jurídica es el pilar sobre el cual se asienta la confianza ciudadana en cuanto a las actuaciones de los distintos poderes públicos “(Sentencia No. 016-13-SEP-CC, 2013).

En una perspectiva similar, Roberto Dromi sobre la seguridad jurídica expresa:

“Las transformaciones del Estado y del derecho llevan al ciudadano preocuparse de la escala de valores. De esos valores hoy, la seguridad jurídica y la solidaridad social ocupan una posición de prevalencia. A la seguridad jurídica clásica la definen, entre otras, estas reglas: "es inexcusable la ignorancia del derecho"; "es irrevisable la cosa juzgada"; "es irretroactiva la ley"; "son inalterables los derechos adquiridos"; "nullum tributum sine lege" y "nullum poena sine lege." (Dromi, 2004,).

En una línea análoga, Ossorio valora a la seguridad jurídica como:

“Condición esencial para la vida y el desenvolvimiento de las naciones y de los individuos que las integran. Representa la garantía de la aplicación objetiva de la ley, de tal modo que los individuos saben en cada momento cuáles son sus derechos y sus obligaciones, sin que el capricho, la torpeza o la mala voluntad de los gobernantes pueda causarles perjuicio” (Ossorio, 1974,).

La carta magna de nuestra legislación regula a la seguridad jurídica en su artículo 82 que textualmente dice:

El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes” (Constitución de la República del Ecuador, 2008)

Otro autor como Pérez sobre la seguridad jurídica manifiesta

“Las reticencias, teóricas e ideológicas, frente a la seguridad jurídica se han ido desvaneciendo en la medida en que el constitucionalismo democrático ha situado en la cúspide de las funciones estatales la garantía de los derechos y libertades. Con ello, la seguridad jurídica no sólo se inmuniza frente al riesgo de su manipulación, sino que deviene un factor inevitable para el logro de los valores de la justicia y de la paz social” (1990, p. 331).

La importancia del estudio de la seguridad jurídica en las leyes agrarias puede visualizarse en la coyuntura jurídica actual, así pues, dentro del Acuerdo Ministerial No. 281, el 29 de junio de 2011, que expidió el estatuto orgánico de gestión organizacional por procesos del Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca, dentro de las cuales están:

“a) Asesorar y ejercer el patrocinio en sede administrativa de la institución en los temas de tierras; b) Remitir a la Coordinación General Jurídica las causas sobre el uso de tierras, a fin de que ejerza el patrocinio judicial; c) Efectuar la sustanciación de trámites administrativos y su correspondiente evaluación técnica; d) Conocer

y resolver los recursos administrativos de reposición, planteados de acuerdo al Estatuto de Régimen Jurídico y Administración de la Función Ejecutiva (ERJAFE)” (Estatuto Orgánico Por Procesos Del Magap, 2011).

El 14 de marzo de 2016 entra en vigencia la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales en la cual deja sin efecto las leyes anteriores, la Ley de Desarrollo Agrario y la Ley de Tierras Baldías, y los acuerdos ministeriales aprobados hasta esa fecha. Dicha Ley determinó en sus disposiciones transitorias primera y vigésima primera un plazo para que los trámites anteriores a la Ley sean despachados, so pena de responsabilidad del servidor encargado. Al respecto es posible cuestionar dichas disposiciones, puesto que las funciones de un servidor únicamente las ejerce por sus competencias directas, pero al ser un trámite administrativo, se crean niveles jerárquicos, los cuales estarán encargados de firmar o aprobar los trámites, por lo que ponerle un plazo para su finalización es incorrecto.

Al percatarse de este error, el 11 de enero de 2017 entra en vigencia el Reglamento de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, en la cual en su disposición general segunda establece:

“Todos los trámites administrativos de tierras rurales, sin excepción, que fueron sometidos al conocimiento y resolución del Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca o la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria, al amparo de la derogada Codificación de la Ley de Desarrollo Agrario, su Reglamento General y la Ley de Tierras Baldías y Colonización, y que no hayan sido resueltos, serán atendidos y resueltos de conformidad con lo dispuesto en la normativa legal vigente a la fecha de su presentación ” (Ministro de Agricultura, Acuacultura y Pesca, 2017)

Dicha disposición suple al error que cometió la disposición de la Ley. Pero al parecer algunas imprecisiones no quedan ahí. El 26 de abril de 2017 el ministro de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca expide el Manual de Procedimientos y Trámites Administrativos, en materia de tierras rurales delimitando en su artículo 1 el objeto que tendrá:

“establecer los procedimientos que la dependencia encargada de tierras, sea la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria o la Unidad Administrativa que la reemplace, por Delegación de la Autoridad Agraria Nacional”. (Ministro de Agricultura, Acuacultura y Pesca, 2017).

En virtud de lo anterior, las organizaciones del Poder Público Agrario serán responsables por el uso requerido de las disposiciones del ordenamiento, las cuales, a la luz de lo dispuesto en el artículo 3 del manual, estarán fundadas en los estándares de legalidad, celeridad, equidad, oportunidad y franqueza. El Acuerdo Ministerial 073 previo a expedir el manual, analiza considerandos dentro de los cuales constan veinte considerandos sobre artículos de la ley orgánica de tierras rurales y territorios ancestrales, 1 artículo del

Reglamento de la Ley y una disposición transitoria del Reglamento. Mientras que considerandos de la constitución de la República del Ecuador son únicamente siete. Al existir más considerandos a la Ley Orgánica y a la Constitución que al propio reglamento, se tuvo que solicitar a través de la Asamblea una reforma a la Ley, en la que se delimiten los errores que se están tratando de revisar.

El Art. 8 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales con respecto al fin que tendrá dice: “Son fines de la presente Ley a) Garantizar la seguridad jurídica de la propiedad y posesión regular de la tierra rural y de los territorios de comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades ancestrales”. (Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, 2016)

La Ley asegura una condena legítima que no es seguida verdaderamente. La realización de una figura legítima, por ejemplo, la nulidad, que no aparece bajo ningún escenario en la Ley, y compromete al Poder a realizarla según lo dispuesto en la disposición transitoria tercera de las Directrices del Reglamento Natural, que literalmente dice: "Para la consistencia con los arreglos de los arreglos temporales de la Ley, en todo lo que no se acomoda en estas pautas el Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca darán las directrices especializadas correspondientes, en general. (Ministro de Agricultura, Acuacultura y Pesca, 2017); Es demencial que una directriz de la ley permita al ministro dar las directrices que considere significativas, prácticamente sin limitación alguna. (Reglamento a la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, 2017).

A partir de ahora, la nulidad, que no está supervisada en la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, encuentra su reglamentación en el acuerdo ministerial 073 que llena esta abertura. Consecuentemente, cuando uno requiere buscar una reacción en la nulidad del establecimiento que dirige en el título anterior, lo encontrarán simplemente en el manual de las técnicas y de las estrategias administrativas en los argumentos naturales y no en la ley o allí de la psique a la ley. Una reacción a esta cuestión se encuentra en otra figura auténtica que reconoce en gran medida las capacidades de la figura jurídica anterior. Así, la nulidad de una demanda de liquidación por título de propiedad anterior acabará con el método legítimo que elabora la reversión a liquidación antes del 14 de marzo de 2016.

Dentro del sistema administrativo que hemos descrito, podrán mostrar ciertas trabas administrativas, puesto que los procesos ahora ya no serán únicamente en base a la reversión, sino que, con esta figura jurídica nueva, “la nulidad” tendrá un procedimiento que el manual determinará, pero que no encontrará regulación alguna, ni en la ley ni en el reglamento (Ministro de Agricultura, Acuacultura y Pesca, 2017)

Un posible acuerdo legítimo podría encontrarse a través de una reunión de legitimidad al funcionario jurídico Principal del Estado, según lo dispuesto en el Art.3 de la Ley Natural de la Oficina del funcionario jurídico Principal del Estado, que literalmente dice:

"Absolver, aconsejar y educar las organizaciones y substancias concernientes al área pública, así como personas legítimas de regulación privada con razón social o pública, sobre la perspicacia o uso de normas "protegidas", legales u otras legítimas. La profesión será obligatoria para la implementación de la Política, en la materia aconsejada, en los términos demostrados en este reglamento". (Derecho Natural de la Abogacía Titular, 2004).

En virtud de lo anterior, la conferencia se realizaría para exponer en caso de que la figura jurídica realizada en el manual sea legítima y asumiendo que la estrategia por la cual se realizó, contaría con los componentes legítimos vitales para abordar las cuestiones legales realizadas, es la correcta.

Es imprescindible que el Jurista jefe del Estado se articule sobre esta nueva figura legítima, ya que delimita una estrategia de gestión que ni la ley ni las directrices controlan.

2.2.13. Análisis crítico del procedimiento adjudicatario de predios rurales

La legítima valoración con la presencia de la doble clasificación sin duda transmite el avasallamiento del derecho a la propiedad privada, amparado en el Artículo. 66 numeral 26 de la Constitución de la República del Ecuador, que expresa que toda ocupante salva "la opción a la propiedad en la totalidad de sus diseños, con límite y compromiso social e inherente".

La opción de acceso a la propiedad se viabilizará con la recepción de estrategias públicas, entre otras medidas" (Constitución de la República del Ecuador, 2018, p. 33).

Así, en caso de que el Estado no resguarde exitosamente este derecho, quebranta las diferentes clases de propiedad, por ejemplo, "pública, privada, local, estatal, conocida, convenida, mixta" (Constitución de la República del Ecuador, 2018, p. 163).

"Descubrir que el Estado, a través de sus agentes no sigue lo especificado en la Obra 324, en el mismo lugar que expresa que "el Estado asegurará libertades equivalentes y oportunidad en el ingreso a la propiedad" (Constitución de la República del Ecuador, 2018, p. 164).

Según el creador Cristian Manobanda, la doble nomenclatura se debe a las siguientes causas: "datos restringidos en el marco PC alfanumérico y georreferencial, deficiente marco de control existente en el panteón de tierras, excesiva pertenencia en tierras, ausencia de coordinación entre fundaciones vinculadas a la nomenclatura" (Manobanda, 2015, p. 6).

De lo analizado, se puede evidenciar que la doble titularización también se puede producir porque existen "escrituras madres" sin inscripción en el Registro de la Propiedad, o por la existencia de escrituras de compraventa, donación, etc. de igual forma sin inscripción en el

Registro de la Propiedad. Sin olvidar que esta situación también se da porque los poseionarios faltan a la verdad al momento de solicitar la adjudicación, es decir, proporcionan información falsa tanto en la petición como en la declaración juramentada.

Y como último aspecto, se puede enunciar que aún existen fallas en los sistemas informáticos de la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria, del Registro de la Propiedad, Gobiernos Autónomos Descentralizados y más instituciones que proporcionan información sobre predios, que impide que se cuente con una base de datos completa en la que se refleje información como: descripción del bien inmueble, nombre de los propietarios, número de catastro, etc.

2.2.14. Procedimiento administrativo para obtener la nulidad de la adjudicación de inmuebles con justo título

La nulidad es una perspectiva legítima dirigida en el Manual de Técnicas Gestoras y Convenios en materia de suelo rústico sustentado el 26 de abril de 2017.

Esta nulidad especial tiene particularidades como lo establece el Artículo 91: "La solicitud de nulidad de la providencia de adjudicación por existencia de título de propiedad previo, será presentado cuando un administrado requiera que la Autoridad Agraria Nacional, a través de la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria, declare la nulidad de un acto de adjudicación" (Ministro de Agricultura, Acuacultura y Pesca, 2017)

Su objetivo esencial será o reconocimiento de un título precedente al conceso de un objetivo de liquidación. Dicho título deberá estar inscrito en la Bóveda de Bienes Compartidos y la fecha de inscripción del mismo deberá ser anterior a la fecha de inscripción del finiquito.

El equívoco de la nulidad cubre en que suplantaré la figura que recientemente transmitió tales procedimientos llamados inversión a la liquidación. El impacto legítimo directo de un gol de inversión es el borrador de la inscripción en la Bóveda de la Propiedad.

Cabanellas caracteriza la tachadura como: "Un acto bibliotecario, con resultados terrestres, que se realiza a través de una sección, llamada pasaje de tachadura, que deja caer todos o parte de los impactos de un alistamiento o de una explicación preventiva" (1993, p. 46).

Expresa objetivo de nulidad a la liquidación tomando el lugar de la inversión a la liquidación recientemente utilizado, pone juntos su explicación con respecto al informe de revisión especializada que se explicará por uno de los profesionales de la partida en curso de exámenes especializados y datos de la tierra, que se encargará de comprobar suponiendo que expresada propiedad en lucha está dentro de los límites y organiza que la parte de la tierra en un título confidencial está empapado en el título de liquidación.

Además, se deberá comprobar que dicha finca se encuentra dentro de límites y organiza similares a la finca con título anterior a la liquidación, y el informe deberá expresar que la nulidad de la solicitud de liquidación es sustancial al existir un título anterior debidamente inscrito en la Bóveda de Propiedad comparada.

En el objetivo de nulidad, se debe validar exhaustivamente cómo se obtuvo la propiedad, y comprobar las fechas de inscripción tanto de la liquidación como del título que se desestima. De igual manera se debe considerar lo dispuesto en la Constitución del Ecuador que percibe el derecho a la propiedad en su artículo 321 que señala:

“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)

Por lo cual con la nulidad de la adjudicación lo que busca la autoridad agraria nacional es proteger a la propiedad privada que muchas veces por vivezas de los ciudadanos vulneran el derecho de terceros. Cabanellas define a la nulidad como:

“Dentro de la técnica jurídica, nulidad constituye tanto el estado de un acto que se considera no sucedido como el vicio que impide a ese acto la producción de sus efectos. La nulidad puede resultar de la falta de las condiciones necesarias y relativas, sea a las cualidades personales de las partes, sea a la esencia del acto, lo cual comprende sobre todo la existencia de la voluntad y la observancia de las formas prescritas para el acto” (1993, p. 47).

Dentro del tratamiento jurídico a la nulidad especial, es necesario mencionar que dicha figura, formará parte de los trámites administrativos agrarios, tiene causales distintas a las determinadas en los contratos y actos entre particulares. El artículo 1697, del Código Civil ecuatoriano sobre la nulidad determina:

“Es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato, según su especie y la calidad o estado de las partes. La nulidad puede ser absoluta o relativa” (Codificación del Código Civil, 2005).

Así, el artículo 1698 del Código Común sobre la nulidad la separa en absoluta y relativa.

“La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos, en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas. Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato”. (Codificación del Código Civil, 2005).

La calificación entre estas dos nulidades radica en que la nulidad agraria ocurre cuando hay un honor concedido a un beneficiario, que desconoce el derecho de propiedad de un extraño que anteriormente tenía un título alistado antes del título actualmente permitido por el poder público agrario. Por último, la nulidad agraria se resuelve mediante un auto del Subsecretario o Subsecretaria de Territorios, mientras que la nulidad de acuerdos o actos percibidos en el Código Común tiene unas causas no iguales a la nulidad agraria extraordinaria.

La nulidad de un acuerdo administrativo por título de propiedad anterior, será el aparato empresarial por el cual la organización dejará sin impacto títulos de propiedad permitidos por el poder público agrario, siendo de imperativa significación separarse con las nulidades percibidas en el Código Común, ya que la nulidad agraria podría ser por una causa.

CAPÍTULO III. METODOLOGIA.

3.1. Unidad de análisis

La unidad de análisis de la presente investigación se ubica principalmente en el estudio jurídico de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, su reglamentación, Acuerdo Ministerial No.- 051, del Ministerio de Agricultura y Ganadería, del 04 de abril del 2019, así como el resto de normas relacionadas con el procedimiento de adjudicación de predios rurales.

3.2. Métodos

En el desarrollo de la presente investigación se utilizarán los siguientes métodos:

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

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

c) **Método histórico – lógico.** - permitirá evaluar el decurso evolutivo del objeto materia de la investigación en un ámbito espacial local, nacional o mundial con el fin de entender su comportamiento histórico y explicar su estado actual.

d) **Método descriptivo.** – posibilitará describir y evaluar ciertas características de una situación particular en uno o más puntos del tiempo, analizando los datos reunidos para descubrir así, cuáles variables están relacionadas entre sí.

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

3.3. Enfoque de la investigación

El enfoque en la presente investigación es el cualitativo debido a que no requiere de medición numérica, pues se basará únicamente en la recopilación de información y en la observación del fenómeno de estudio.

3.4. Tipo de investigación

Por las características que la presente investigación conlleva el diseño de la investigación será:

Básica. – La investigación tiene como finalidad la obtención y recopilación de información, cuyo objetivo es aumentar el conocimiento sobre el problema que se va a investigar.

Documental bibliográfico. – En el presente trabajo investigativo se recopilará y se realizará un análisis de la información sobre el objeto de estudio a partir de fuentes bibliográficas como son, tesis, artículos científicos, trabajos investigativos y libros relacionados con el tema a investigarse, caso práctico.

Descriptiva. – Los resultados de la investigación permitirán describir las características y cualidades del problema a investigarse.

3.5. Diseño de la investigación

La investigación se hallará dentro de un esquema de diseño no experimental, debido a las características y naturaleza que presenta, puesto que no se requiere de ninguna modificación, alteración o manipulación de sus variables, sin embargo, el problema será observado tal como se da en su contexto, y estará sujeto a conclusiones.

3.6. Técnicas e instrumentos de investigación

La recolección de la información relacionada con la presente investigación se realizará a través de las técnicas e instrumentos de investigación que se detallan a continuación:

3.6.1. Técnicas

Sistematización bibliográfica. – Es un proceso a través del cual se ordenará y clasificará el material bibliográfico seleccionado previamente, de modo tal que facilite su utilización en el desarrollo del proyecto de investigación.

3.6.2. Instrumentos de investigación

Fichas bibliográficas. – Será el instrumento que posibilitará identificar las fuentes de información que se van a examinar o estudiar para la elaboración del trabajo investigativo.

Fichas de trabajo. – Será el instrumento que permitirá recopilar, resumir o anotar los contenidos de las fuentes o datos a utilizar en la investigación.

3.7. Recursos

Tabla 1-3: Recursos

Tabla. 1. Recursos.		
Recurso humano	Recurso material	Recurso tecnológico
<ul style="list-style-type: none">• Investigador: Edwin Fernando Tapia Sánchez.• Tutor: Dra. Lorena María Coba Quintana	<ul style="list-style-type: none">• Código y leyes• Bibliografía• Fotocopias• Impresiones• Anillados• Empastados• Útiles de oficina• Transporte	<ul style="list-style-type: none">• Computador• Impresora• Memoria flash (USB)• Internet

Fuente: Propia

Elaborado por: Edwin Fernando Tapia Sánchez

CAPÍTULO IV. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

4.1. Conclusiones

- Al momento de que la Subsecretaría de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales concedan una adjudicación, y este bien inmueble tenga un justo título anterior, carecerá de nulidad y estará expuesto a los trámites administrativos o juicios legales para la correcta inscripción del legítimo propietario.
- En el ámbito de las propiedades de las tierras en específico en el sector rural, en el Ecuador, no existe la suficiente información o capacitaciones para las personas que por lo general son gente indígena que no conocen de leyes y mucho menos la mayoría no saben leer o escribir; sobre información de la adjudicación de tierras, que al momento de tener posesión de ellas, el Estado les garantiza poder ser propietarios de los mismos, siempre y cuando cumplan con los requisitos determinados por las leyes.
- Para una correcta adjudicación se necesita de una solicitud, verificación, datos técnicos, su registro, y más, trámites administrativos que permiten obtener la titularidad de un bien inmueble sin un justo título.
- Aún existen problemas de doble titulación de tierras y son por diferentes factores, ya sean por errores de las entidades de revisar los procesos o por el desconocimiento o también por la maldad de las personas que saben que están en un predio con un legítimo dueño y pretenden hacerse para sí el terreno, y cometen actos de falsedad, y camuflan las leyes para su cometido.

4.2. Recomendaciones

- Es necesario que la Subsecretaría de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales al momento de realizar las adjudicaciones, sus funcionarios tengan la plena certeza de que el bien inmueble a adjudicar este con las valoraciones del técnico pertinente, evitando los errores internos al momento de asignar o aprobar una adjudicación a favor de quien lo solicita.
- Se recomienda que el Estado realice capacitaciones de Derecho de Propiedad, a la gente que se encuentra en el sector rural, aportando información como leyes o doctrina que les permita saber cómo es que pueden adjudicarse para sí un bien que estén en posesión.
- Se recomienda a los funcionarios de la institución de Subsecretaría de Tierras, poder revisar bien todos los procedimientos que conlleva a una adjudicación para así garantizar un correcto justo título.
- Se recomienda la creación de un sistema donde consten predios con sus respectivos dueños, para que así cuando se procedan a adjudicar los bienes y este no conste, el trámite prosiga, de caso contrario se archive la causa por doble titulación.

BIBLIOGRAFÍA

- Alcántara, E. G. (2004). *Bienes y Derechos Reales*. Bogota: IURE.
- Andrade, S. H. (2016). Delimitación de la tutela del derecho de propiedad en la jurisprudencia de la Corte Constitucional ecuatoriana. *Tesis*. Universidad Andina Simón Bolívar, Quito.
- Asamblea Nacional. (2017). *Código Civil*. Quito: Lexis Finder.
- Asamblea Nacional. (2018). *Ley Organica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales*. Quito: Lexis Finder.
- Cabanellas, G. (2012). *Diccionario de Ciencias Juridicas*. Buenos Aires: Editorial Heliasta.
- Calderón, D. P. (2021). La revisión como mecanismo restituido de derechos al expropiado, por incumplimiento de los fines de utilidad pública dentro de un proceso expropiatorio. *Tesis*. Universidad Nacional de Loja, Loja.
- Carrion, L. C. (2000). *Reforma y Desarrollo Agrario*. Loja: UNIVERSIDAD TECNICA PARTICULAR DE LOJA.
- Código Civil Ecuatoriano. (2010). En A. 719.
- Código Civil Ecuatoriano. (2010). En A. 717.
- Constitución de la República del Ecuador. (20 de octubre de 2008). *Registro Oficial, N°449*.
- Delgado, C. (16 de noviembre de 2022). *El título de posesión*. Obtenido de https://www.gerencie.com/importancia-del-justo-titulo-en-la-posesion.html#Caracteristicas_del_justo_titulo
- Eguiguren, G. (2008). *Derecho de Propiedad en el Ecuador*. Quito: Corporacion Editora Nacional.
- Escalante, M. (2016). presentó la tesis denominada “Análisis del Proceso Administrativo de Afectación en el Proyecto de Ley Orgánica De Tierras Rurales y Territorios Ancestrales”. *Tesis*. Universidad Catálogo de Santiago de Guayaquil, Guayaquil.
- Fernández, E. (1981). *El problema del fundamento de los Derechos Humanos*. Madrid: Universidad Complutense de Madrid.
- Flores, A. (2019). La naturaleza Jurídica de la adjudicación de los bienes inmuebles. *Tesis*. UNACH, Riobamba.
- Frederick, L. (2019). *Diccionario De concepto*. Obtenido de Obtenido de Adjudicación: <https://deconceptos.com/ciencias-juridicas/adjudicacion>
- Ley Orgánica de Participación Ciudadana. (20 de abril de 2010). *Registro Oficial Suplemento 175*.

- Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales. (14 de marzo de 2016). *Registro Oficial Suplemento 711*.
- Ley Orgánica De Tierras Rurales Y Territorios Ancestrales. (2018). *Registro Oficial Suplemento 711*. Quito: Oficio No. SAN-2016- 0398.
- Manobanda, C. (2018). *Leyes y más*. Quito: Prexic.
- Ministerio de Agricultura . (2011). *Estatuto Orgánico Por Procesos Del Magap*. Quito.
- Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG). (15 de septiembre de 2022). *gob.ec*.
Obtenido de gob.ec: <https://www.gob.ec/mag/tramites/titulacion-tierras-rurales-estatales-presentada-personas-naturales>
- Ministro de Agricultura y Ganadería. (2017). *ACUERDO No. 073 (EXPÍDESE EL MANUAL DE PROCEDIMIENTOS Y TRÁMITES ADMINISTRATIVOS EN MATERIA DE TIERRAS RURALES ESTABLECIDOS EN LA LEY ORGÁNICA DE TIERRAS RURALES Y TERRITORIOS ANCESTRALES Y SU REGLAMENTO GENERAL*.
Quito: Edición Especial No.1008 , 26 de Abril 2017.
- Mora, E. A. (2008). *RESUMEN DE HISTORIA*. Quito : BIBLIOTECA GENERAL DE CULTURA.
- Nacional, A. (2017). *Código Civil*. Quito: Lexis Finder.
- Nacional, A. (2018). Constitución de la República del Ecuador. Quito: Lexis Finder.
- Nacional, A. (2018). *Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios*. Quito: Lexis Finder.
- Ojeda Cristóbal. (2006). La Prescripción Adquisitiva, fundamentación explicativa,.
- Ossorio, M. (2008). *Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales*. Guatemala: Datascan S.A.
- Palma, G. (2005). *Tenencia de Tierras* (Primera ed.). Guatemala.
- Palma, G. (2019). Tenencia de tierras. Ecuador: Fénix.
- Plan Nacional para el Buen Vivir. (2017-2021).

ANEXOS

1	ESCRITURA N° 0094	Cod. Proto.004/2007/ER
2	PROTOCOLIZACION DE PROVIDENCIA DE ADJUDICACION	
3	OTORGADO POR EL:	
4	INSTITUTO NACIONAL DE DESARROLLO AGRARIO	
5	(I .N. D. A)	
6	A FAVOR DE:	
7	MARIA EDELMIRA QUISHPE GUALLO	
8	CUANTIA: \$34,00 USD	
9	COPIAS: 2 + 3^a	
10		
11	En esta fecha, a petición de la señora MARIA EDELMIRA QUISHPE GUALLO ,	
12	agrego al presente Registro de Instrumentos Públicos del año en curso confiado	
13	a mi cargo los siguientes documentos: a.-) La PROVIDENCIA DE	
14	ADJUDICACION , número 0610H07585, SIN HIPOTECA, otorgada el	
15	DIECISIETE DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL SEIS , por el INSTITUTO	
16	NACIONAL DE DESARROLLO AGRARIO (I.N.D.A) , suscrita por el Ingeniero	
17	Agrónomo Carlos Rolando Aguirre, Director Ejecutivo del INSTITUTO	
18	NACIONAL DE DESARROLLO AGRARIO , a favor de la señora MARIA	
19	EDELMIRA QUISHPE GUALLO , por la cual se le adjudica el lote de terreno,	
20	ubicado en la zona MOLOBOG , lote número VEINTE Y TRES (23) , Parroquia	
21	LICTO , cantón RIOBAMBA , provincia de CHIMBORAZO , lote que se halla	
22	comprendido dentro de los siguientes linderos y dimensiones: por el NORTE ,	
23	con Pablo Quishpe en veinte y tres con veinte y ocho centímetros, Rumbo NE 64	
24	14 ; por el SUR , con María Guallo en veinte y seis metros con dieciocho	
25	centímetros, rumbo SW 45 44 ; por el ESTE , con Quebrada, en ocho metros con	
26	noventa y dos centímetros, rumbo SE 10 59 , en sesenta y seis metros con	
27	setenta y un centímetros, Rumbo SE 22 47 Aguas Arriba; y, por el OESTE , con	
28		

Tránsito Quishpe en sesenta y seis metros con catorce centímetros, rumbo NW
21 47, con Pablo Quishpe en diecisiete metros con sesenta y ocho centímetros,
Rumbo NW 21 47.- La superficie total es de **UN MIL OCHOCIENTOS DOCE
METROS CUADRADOS**.- El precio de adjudicación del inmueble antes descrito
es de **TREINTA Y CUATRO DOLARES (\$ 34,00 USD)**.- b-) Plan de
explotación.- c.-) Plano e informe de linderación.- d.-) Certificado de la DINAC.-
La cuantía se la fija como indeterminada.- En CINCO fojas útiles, quedan
protocolizados los documentos señalados, junto a este folio.- Doy fe, en la
ciudad de Riobamba, a los OCHO días del mes de MARZO DEL AÑO DOS MIL
SIETE.-


Dra. Elba Fernández Carido

NOTARIA TERCERA DEL CANTON RIOBAMBA

REPUBLICA DEL ECUADOR
 INSTITUTO NACIONAL DE DESARROLLO AGRARIO
 I.N.D.A.



PROVIDENCIA DE ADJUDICACIÓN No. 0610H07585

SIN HIPOTECA

PROVINCIA CHIMBORAZO
 MUNICIPIO MOLOBOG

CANTON RIOBAMBA
 LOTE No. 23

PARROQUIA LICTO
 SUPERFICIE

0.1812 Hás.

PROYECTO C. ORIENTAL

INSTITUTO NACIONAL DE DESARROLLO AGRARIO - DIRECCIÓN EJECUTIVA
 Quito, a las 12:15:00 VISTOS;
 17 DE NOVIEMBRE 2006
 QUISHPE GUALLO MARIA EDELMIRA

con cédula(s) de ciudadanía número(s) 0600948772 /
 de nacionalidad(es) ECUATORIANA /
 de estado(s) civil(es) (V) con
 domiciliado(s) en (V) con
 conforme señala(n) el(los) interesado(s), quien(es) ha(n) presentado la
 solicitud tramitada con el expediente No. , para obtener
 la adjudicación del lote de terreno cuyas características y ubicación se
 detallan a continuación:

PROVINCIA CHIMBORAZO CANTON RIOBAMBA PARROQUIA LICTO
 MUNICIPIO MOLOBOG LOTE No. 23 SUPERFICIE IDENTIFICADO CON 0.1812 Hás.

El predio es patrimonio del Instituto Nacional de Desarrollo Agrario por
 Protocolo de la Dirección de Desarrollo Agrario y COD. DE LA LEY DE TIE. BALD. Y LOD. ART. 1
 propiedad del Cantón , el

El precio para la adjudicación de la tierra objeto de esta providencia,
 es el siguiente:

	PRECIO UNITARIO	TOTAL
Tierra, por	\$ X	\$
Linderación y/o verificación	\$ 187,64 X	\$ 34,00
Intereses		\$ 0,00
Mejoras		\$
	PRECIO TOTAL	\$

El avalúo de la tierra y mejoras lo fijó: 34,00

RESOL. ADMIN. 06 DEL 09-03-2005

Para la cancelación de la cantidad señalada en el numeral 3, el(los)
 peticionario(s) acepta(n) la siguiente forma de pago:
 DEPÓSITO POR TIERRA:

Comprobante ingreso y recibo Caja Gral. No. (s)	FECHA(S)	AL CONTADO VALOR (ES)
7.203	13/06/06	\$ 34,00
DEPÓSITO POR LINDERACIÓN Y/O VERIFICACIÓN		\$
lin.		\$
lin.		\$
DEPÓSITO POR MEJORAS		\$
lin.		\$
lin.		\$
TOTAL PAGADO		\$

REPUBLICA DEL ECUADOR
INSTITUTO NACIONAL DE DESARROLLO AGRARIO
I.N.D.A.

C. ORIENTAL

PROVIDENCIA DE ADJUDICACION No. 0610H07585
CANTON RIOBAMBA
LOTE No. 23



0610H07585
LICTO
0.1812H35.

OCIDO COMO
ADO EN
RITO

C. ORIENTAL PROYECTO

La presente Adjudicación queda expresamente sujeta a las siguientes condiciones resolutorias: A) Que el adjudicatario impida el libre acceso o tránsito por las servidumbres que hubiere o que estableciere el INDA por vía de autoridad competente. B) Que el adjudicatario no cumpla el plan de manejo o explotación sustentable en el área aprobado por el INDA. C) No pagar dos o más dividendos de los valores adeudados al INDA por concepto de diversos conceptos establecidos en esta adjudicación D) Por dolo es decir por engaño, fraude o trampa que distorsione o provoque equivocación a los funcionarios que deben informar o decidir sobre la adjudicación. Se entenderá la misma causal cuando el dolo provenga de los funcionarios que intervengan en el trámite. La apreciación del dolo será probada dentro del trámite de resolución de la Adjudicación, sin perjuicio de la acción de nulidad ante el tribunal de lo Contencioso Administrativo.

Esta adjudicación no da derecho a Saneamiento por Evicción y se realiza en relación a la cabida; sin perjuicio de lo cual, si la superficie fuere mayor a la expresada en esta providencia, el exceso continuará perteneciendo al Estado, que dispondrá libremente aún cuando estuviere cultivado, pero si la superficie fuere inferior a la expresada, ello no da derecho al adjudicatario para formular ninguna reclamación, debiendo conformarse con la superficie que existiere

El INDA se reserva el derecho de verificar técnicamente la cabida y linderos del predio adjudicado

Cuando se ha producido transferencia de dominio a favor de terceros la (s) adjudicación (es) pueden ser objeto de resolución por las mismas causas que habrían afectado al adjudicatario original. Los terceros adquirentes necesariamente se subrogarán en los derechos y obligaciones del adjudicatario

El adjudicatario ó quien lo subroge en el derecho de dominio no podrá alegar plazo total pendiente en caso de incumplimiento del plan de manejo aprobado en la adjudicación que haya considerado plazos parciales para la explotación

En caso de resolver esta adjudicación, el predio volverá al dominio del INDA libre de todo gravamen aunque estuviere en poder de terceros a cualquier título quienes deberán atenerse a la resolución dicatada

El Adjudicatario deberá entregar al INDA en un plazo máximo de 120 días después de la fecha de entrega de la Providencia de Adjudicación, una copia auténtica debidamente protocolizada e inscrita en el respectivo Registro de la Propiedad. En el caso de no hacerlo, se podrá dejar sin efecto o se resolverá la misma según sea el caso

La presente providencia, una vez anotada en el Registro Catastral General de tierras, deberá notificarse a la DINAC. Protocolícese en una Notaría, e inscribese en el Registro de la Propiedad correspondiente, conjuntamente con el plano y el plan de manejo que forman parte de esta Adjudicación a costa del Adjudicatario.



.-NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE...

0610H07585
QUISHPE GUALLO MARIA EDELMIRA
ING. AGR. CARLOS ROLANDO AGUIRRE
DIRECTOR EJECUTIVO DEL INSTITUTO
NACIONAL DE DESARROLLO AGRARIO
I.N.D.A.

CERTIFICO.-

Ab. Pablo Nieto Montoya
SECRETARIO GENERAL DEL INDA

AB. PABLO NIETO MONTOYA.

SECRETARIO GENERAL DEL INSTITUTO
NACIONAL DE DESARROLLO AGRARIO



La presente providencia queda anotada en esta fecha en el Registro Catastral General de Tierras del
en el Folio No. 75-B Tomo No. 18-C Quito 12-2006.

Ab. Pablo Nieto Montoya
SECRETARIO GENERAL DEL INDA

AB. PABLO NIETO MONTOYA.

SECRETARIO GENERAL DEL INSTITUTO
NACIONAL DE DESARROLLO AGRARIO



ELABORADO POR : WG/RM





PLAN DE EXPLOTACION



INSTRUMENTO DE REGISTRO DE PROPIEDAD	CENTRO ORIENTE	PREDIOS MENORES A 100 Has	Nº COD. PROV.	06 -
--------------------------------------	----------------	---------------------------	---------------	------

1.- DATOS GENERALES

NOMBRE DEL (LOS) SOLICITANTE (S): QUISHPE GUALLO MARIA EDELMIRA

NOMBRE DEL PREDIO: S/N

2.- UBICACIÓN

PROVINCIA: CHIMBORAZO / CANTON: RIOBAMBA / PARROQUIA: LICTO
 SECTOR: MOLOBOG / ZONA: S/N / SUPERFICIE: 0,1812 HAS /

3.- PLAN PROPUESTO

CULTIVOS	SUP. Has	PLAZO DE EJECUCION	OBSERVACIONES
CULTIVOS DE CICLO CORTO			
ARVEJA	0,1812	5 MESES	ROTACION DE CULTIVOS
CULTIVOS PERMANENTES Y SEMIPERMANENTES			
NINGUNO			
PASTIZALES			
NINGUNO			

CULTIVOS	SUP. Has	PLAZO DE EJECUCION	OBSERVACIONES
MONTES Y BOSQUES			
NINGUNO			
OTROS			
NINGUNO			
TOTAL:	0,1812 Has		



Yo [Nosotros]: QUISHPE GUALLO MARIA EDELMIRA
 Me [Nos] comprometo [emos] a cumplir el siguiente Plan e Explotación:



F. _____

F. _____

Nosotros: ING ROMEO SALTOS
 Técnicos del INDA, declaramos que el presente Plan es ejecutable en todas partes.

Romeo Saltos
 F. _____

F. _____

mb



PLANO E INFORME DE LINDERACION

ESCALA :
1 : 1.000

Nombre del Tenedor : QUISHPE GUALLO MARIA EDELMIRA ✓
 Provincia : CHIMBORAZO ✓ Canton : RIOBAMBA ✓ Parroquia : LIXTO ✓
 Plano N° MOD. 4 Sector : MOLOBOG ✓ Superficie : 1.812 m²



INFORME DE LINDERACION

Norte : CON PABLO QUISHPE EN 23.28m. R. NE. 64° 14' ✓
 Sur : CON MARIA GUALLO EN 26.18m. R. SW. 45° 41' ✓
 Este : CON QUEBRADA EN 8.92m. R. SE. 10° 59', EN 66.71m. R. SE. 22° 47' AGUAS ARRIBA ✓
 Oeste : CON TRANSITO QUISHPE EN 66.14m. R. NW. 21° 47', CON PABLO QUISHPE EN 17.68m. R. NW. 21° 47' ✓

Nombre del Técnico : Arq. Sergio Flores I.
 RP. 087

Firma : 
 Fecha : Mayo del 2005

MUNICIPALIDAD DEL CANTON RIOBAMBA
AVISO PARA TRANSFERENCIA DE DOMINIO



PREDIO URBANO PREDIO RUSTICO

Notaria Tercera Dra. Elba Fernández Cantón Riobamba

Objeto del contrato: **PROTOCOLIZACION**

Inmueble: Lote N° 23 Ofic. o Dpto N° Clave C.

Que otorga: **I.N.D.A.** C.I./R.U.C

A favor de: **MARIA EDELMIRA QUISHPE GUALLO** C.I./R.U.C 060094877-2

UBICACIÓN	LINDEROS Y MEDIDAS
Cantón Riobamba	Norte Pablo Quishpe 23,28m.
Parroquia Lieto	Sur María Guallo 26,18 m.
Urbanización	Este Quebrada 8,92 m.
Barrio - Zona MOLOBOG	Oeste Tránsito Quichpe 66,14m.
Calles	Nombre del Predio

DATOS DEL OTORGANTE:	
Superficie total adquirida 1.812m2	Superficie que se transfiere 1.812m2
Valor total de la adquisición \$34,00 USD	Valor de la transferencia \$34,00 USD
Alicuota propiedad Horizontal	Valor
Fecha de adquisición	Avalúo Comercial Municipal



DÍA MES AÑO

Presentación:

DÍA	MES	AÑO

INFORMACIÓN DEPARTAMENTO DE RENTAS:
 Alcabala y valor S. Utilidad y valor S.

Clave Emisión: Fecha:

Observaciones:

FIRMA RESPONSABLE

DIRECTORA DE RENTAS

DEPARTAMENTO DE AVALÚOS Y CATASTROS

Actualizado por:

Fecha:

MUNICIPALIDAD DEL CANTON RIOBAMBA
AVISO PARA TRANSFERENCIA DE DOMINIO



PREDIO
 URBANO - RURAL

DÍA MES AÑO
5-03-07

PREDIO URBANO PREDIO RUSTICO

DIRECCIÓN DE PLANIFICACION

La Dirección de Planificación, referente a la solicitud de
COMPRA-VENTA DEL PREDIO RURAL No 0660 emite el siguiente
informe

PROPIETARIO: INDA
COMPRADOR: MARIA EDELMIRA QUISHPI GUALLO
PARROQUIA: LICTO
NOMBRE DEL PREDIO: LOTE 23
No DE REGISTRO: S/N
AREA: 0.1812 HAS
OBSERVACIONES

Se autoriza la venta, según adjudicación del INDA que se le otorga a favor
de MARIA EDELMIRA QUISHPI GUALLO Con de Adjudicación
0610H07585

La Ilustre Municipalidad de Riobamba, no se responsabiliza por
afectaciones futuras.


Ab Erick Casillo C
EMPLEADO MUNICIPAL



Riobamba, Marzo 6 del 2007

REPUBLICA DEL ECUADOR
 TRIBUNAL SUPREMO ELECTORAL
 CERTIFICADO DE VOTACION

060094877-2

MARIA EDELMIRA
 GUALLO

1939



EQUATORIANA ***** V3332/2242

VIUDO MELCHOR GUALLO

NINGUNA QUEHACER. DOMESTICOS

PAULO QUISHPE
 NICOLASA GUALLO

RIOBAMBA

13/10/2015 13/10/2003

FORMA REN 0119381
 Chm



-1985-

REPUBLICA DEL ECUADOR
 TRIBUNAL SUPREMO ELECTORAL
 CERTIFICADO DE VOTACION

26 DE NOVIEMBRE DEL 2006

104 - 009 0600948772

NUMERO 0600948772

Elección GUALLO
 MARIA EDELMIRA

CHIMBORAZO

RIOBAMBA

PRESENTE DIRECTOR