



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

**TÍTULO:**

**LA POSESIÓN DE BIENES INMUEBLES Y SU INCIDENCIA EN LOS JUICIOS DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO DE LAS SENTENCIAS DICTADAS EN LA UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN EL CANTÓN RIOBAMBA EN LOS AÑOS 2013, 2014 Y 2015.**

**TESIS DE GRADO PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE ABOGADA DE LOS TRIBUNALES Y JUZGADOS DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR.**

**AUTORA:**

**Silvia Jackeline Pinduisaca Pinduisaca.**

**TUTOR:**

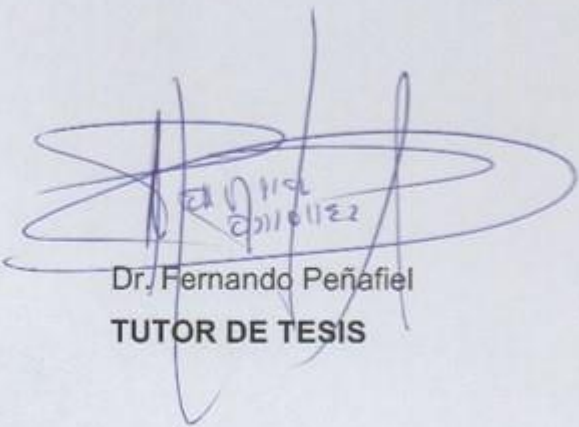
**Dr. Fernando Peñafiel.**

**Riobamba – Ecuador**

**2017**

## APROBACIÓN DEL TUTOR

**Dr. Fernando Peñafiel**, luego de revisar la elaboración del presente trabajo de investigación y al observar que cumple con los requisitos y a lo dispuesto en los Reglamentos de la Universidad Nacional de Chimborazo y la Facultad de Ciencias Políticas y Administrativas respectivamente, me permito sugerir para su posterior defensa.



Dr. Fernando Peñafiel  
**TUTOR DE TESIS**



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

**TÍTULO:**

La posesión de bienes inmuebles y su incidencia en los juicios de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de las sentencias dictadas en la Unidad Judicial Civil con Sede en el Cantón Riobamba en los años 2013, 2014 y 2015.


Tesis previo a la obtención del título de Abogada de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador, aprobado por el jurado en nombre de la Universidad Nacional de Chimborazo y ratificado con sus firmas.

	MIEMBROS DEL TRIBUNAL.		
TUTOR	<u>10</u>	CALIFICACIÓN	FIRMA
Dr. FERNANDO PEÑAFIEL			
PRESIDENTE DEL TRIBUNAL	<u>10</u>	CALIFICACIÓN	FIRMA
Dr. ROBERT FALCONÍ			
MIEMBRO DEL TRIBUNAL I	<u>10</u>	CALIFICACIÓN	FIRMA
Dr. ORLANDO GRANIZO			
MIEMBRO DEL TRIBUNAL II	<u>10</u>	CALIFICACIÓN	FIRMA
Dr. WALTER PARRA			

Nota final \_\_\_\_\_

## **DERECHOS DE AUTORÍA**

**Yo, Silvia Jackeline Pinduisaca Pinduisaca,** soy la responsable de las ideas, doctrinas, resultados y propuestas expuestas en el presente trabajo de investigación y los derechos de autoría pertenecen a la Universidad Nacional de Chimborazo.



**Silvia Jackeline Pinduisaca Pinduisaca**  
**C.I. 060434427-5**

## DEDICATORIA

El presente trabajo de investigación lo dedico con mucho amor y cariño a mis queridos padres Francisco Pinduisaca y María Pinduisaca y una dedicación de manera en especial a Dios por brindarme salud y su bendición, y haber permitido llegar a cumplir mis sueños, a mis padres por cuidarme amorosamente, brindarme su apoyo incondicional les dedico mi estudio y todo mi esfuerzo realizado en el transcurso de mi vida estudiantil.

## AGRADECIMIENTO

A Dios, a mis queridos padres Francisco Pinduisaca y María Pinduisaca quienes han sido mi mayor incentivo por quienes he logrado cumplir mi meta, culminar mi carrera de Abogada de los Tribunales y Juzgados de Justicia de la República del Ecuador y agradezco mi familia que siempre estuvieron brindándome su apoyo, consejos y sobre todo incentivo para llegar a cumplir mi meta con sacrificio y perseverancia.

Agradezco de manera eterna a la Universidad Nacional de Chimborazo, especialmente a los catedráticos de la Escuela de Derecho quienes han sabido guiarme por el camino de la sabiduría para un mejor porvenir. De igual manera agradezco a mi tutor de tesis el apreciado catedrático **Dr. Fernando Peñafiel**, ya que gracias a su guía y conocimientos se logró la realización del trabajo investigativo.

## ÍNDICE GENERAL

PORTADA.....	I
APROBACIÓN DEL TUTOR.....	II
HOJA DE CALIFICACIÓN DEL TRIBUNAL.....	III
DERECHOS DE AUTORÍA.....	IV
DEDICATORIA.....	V
AGRADECIMIENTO .....	VI
ÍNDICE GENERAL.....	VII
ÍNDICE DE CUADROS .....	XI
ÍNDICE DE GRÁFICOS .....	XII
RESUMEN .....	XIII
ABSTRACT .....	XV
INTRODUCCIÓN .....	XVII
<b>CAPÍTULO I.....</b>	<b>1</b>
<b>1. MARCO REFERENCIAL.....</b>	<b>1</b>
1.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	1
1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA.....	3
1.3. OBJETIVOS: .....	3
1.3.1. OBJETIVO GENERAL.....	3
1.3.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	3
1.4. JUSTIFICACIÓN E IMPORTANCIA.....	4
<b>CAPÍTULO II.....</b>	<b>6</b>
<b>2. MARCO TEÓRICO.....</b>	<b>6</b>
2.1. ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN.....	6
2.2. FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA.....	6
<b>UNIDAD I.....</b>	<b>8</b>
<b>2.2.1. LA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO COMO MODO DE ADQUIRIR EL DOMINIO DE LAS COSAS.....</b>	<b>8</b>
2.2.1.1. Definición de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.....	8
2.2.1.2. Características de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.....	10
2.2.1.3. Clases de prescripción adquisitiva.....	12

2.2.1.4.	Bienes prescriptibles. ....	20
2.2.1.5.	Bienes imprescriptibles. ....	21
<b>UNIDAD II</b>	.....	<b>24</b>
<b>2.2.2. PRINCIPIOS QUE SIRVEN DE FUNDAMENTO EN LA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO.</b>	.....	<b>24</b>
2.2.2.1.	Principio de seguridad jurídica. ....	24
2.2.2.2.	Principio de la autonomía de la voluntad.....	25
2.2.2.3.	Principio de la paz social.....	26
2.2.2.4.	Principio del orden público. ....	27
2.2.2.5.	Principio de Publicidad.....	28
2.2.2.6.	Principio de Buena fe. ....	29
2.2.2.7.	Principio de Oralidad.....	29
2.2.2.8.	Principio de Inmediación. ....	31
2.2.2.9.	Principio de Celeridad. ....	31
<b>UNIDAD III</b>	.....	<b>33</b>
<b>2.2.3. LA POSESIÓN EN LA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO.</b>	.....	<b>33</b>
2.2.3.1.	Definición de posesión. ....	33
2.2.3.2.	Presunción de posesión.....	35
2.2.3.3.	Elementos que configuran la posesión.....	36
2.2.3.4.	Elemento objetivo: corpus. ....	37
2.2.3.5.	Elemento subjetivo: animus. ....	38
2.2.3.6.	Que cosas pueden poseerse. ....	38
2.2.3.7.	Posesión necesaria para ganar la prescripción.....	39
2.2.3.8.	Posesiones viciosas.....	40
2.2.3.8.1.	¿Cuándo la posesión es clandestina? .....	41
2.2.3.8.2.	¿Cuándo la posesión es violenta? .....	42
2.2.3.9.	Posesión no interrumpida.....	44
2.2.3.10.	¿Qué es interrupción de la posesión? .....	45
2.2.3.11.	¿Cuándo hay interrupción de la posesión? .....	46
2.2.3.12.	Interrupción natural de la posesión. ....	47
2.2.3.13.	Interrupción civil de la posesión. ....	49



2.2.3.14.	Clases de posesión.....	51
2.2.3.14.1.	La posesión regular: .....	51
2.2.3.14.1.1.	Justo título posesorio. ....	52
2.2.3.14.1.2.	Títulos injustos. ....	54
2.2.3.14.1.3.	Buena fe.....	55
2.2.3.14.1.4.	Tradicón. ....	56
2.2.3.14.2.	La posesión irregular. ....	57
2.2.3.15.	Pérdida de la posesión de bienes muebles e inmuebles.....	57
2.2.3.16.	Maneras de recuperar la posesión.....	58
2.2.3.17.	La mera tenencia.....	59
<b>UNIDAD IV</b>	.....	<b>61</b>
<b>2.2.4. INCIDENCIA DE LA POSESIÓN DE BIENES INMUEBLES EN LOS JUICIOS DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO.</b>	.....	<b>61</b>
2.2.4.1.	Cambio de propietario con la inscripción de la sentencia en el registro de la propiedad. ....	61
2.2.4.2.	Falta de pago del inmueble por efectos de la prescripción. ....	63
2.2.4.3.	Disminución del patrimonio del demandado por haber operado la prescripción.....	64
2.2.4.4.	Análisis de casos prácticos. ....	64
2.2.4.5.	Definición de términos básicos.....	89
<b>UNIDAD V</b>	.....	<b>94</b>
<b>2.2.5. UNIDAD HIPOTÉTICA.</b>	.....	<b>94</b>
2.2.5.1.	Hipótesis. ....	94
2.2.5.2.	Variables: .....	94
2.2.5.3.	Variable independiente.....	94
2.2.5.4.	Variable dependiente. ....	94
2.2.5.5.	Operacionalización de las variables. ....	95
<b>CAPITULO III</b>	.....	<b>97</b>
<b>3. MARCO METODOLÓGICO</b>	.....	<b>97</b>
3.1.	Método científico. ....	97
3.1.1.	Tipo de investigación.....	97

3.1.2. Diseño de investigación.....	98
3.2. Población y muestra.....	99
3.2.1. Población.....	99
3.2.2. Muestra.....	99
3.3. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	100
3.3.1. Técnicas: .....	100
3.3.2. Instrumentos:.....	100
3.4. Técnicas de procedimiento, análisis y discusión de resultados.....	101
Resultados de las entrevistas aplicadas a los señores jueces de la Unidad Judicial Civil del cantón Riobamba:.....	102
Resultados de la encuesta aplicada al personal que laboran en la Unidad Judicial Civil del cantón Riobamba:.....	105
Resultados de la encuesta aplicada a los abogados en libre ejercicio profesional que han patrocinado estos procesos y total de sentencias dictadas de posesión de bienes inmuebles y su incidencia en los juicios de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.....	110
Comprobación de la hipótesis.....	115
<b>CAPÍTULO IV</b> .....	116
<b>4. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES</b> .....	116
4.1. Conclusiones: .....	116
4.2. Recomendaciones:.....	117
Bibliografía.....	118
ANEXOS.....	119

## ÍNDICE DE CUADROS

Cuadro N° 1.- Población implicada en la presente investigación. ....	99
Cuadro N° 2.- Encuesta aplicada al personal que laboran en la Unidad Judicial Civil del cantón Riobamba:.....	106
Cuadro N° 3.- Encuesta aplicada al personal que laboran en la Unidad Judicial Civil del cantón Riobamba:.....	108
Cuadro N° 4.- Encuesta aplicada a los abogados en libre ejercicio profesional que han patrocinado estos procesos y total de sentencias dictadas de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio:.....	111
Cuadro N° 5.- Encuesta aplicada a los abogados en libre ejercicio profesional que han patrocinado estos procesos y total de sentencias dictadas de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio:.....	113

## ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico N° 1.- Pregunta N° 2.- Encuesta aplicada al personal que laboran en la Unidad Judicial Civil del cantón Riobamba: .....106

Gráfico N° 2.- Pregunta N° 4.- Encuesta aplicada al personal que laboran en la Unidad Judicial Civil del cantón Riobamba .....108

Gráfico N° 3.- Pregunta N° 2.- Encuesta aplicada a los abogados en libre ejercicio profesional que han patrocinado estos procesos y total de sentencias dictadas de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio: .....111

Gráfico N° 4.- Pregunta N° 4.- Encuesta aplicada a los abogados en libre ejercicio profesional que han patrocinado estos procesos y total de sentencias dictadas de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio: .....113

## RESUMEN

La presente investigación tiene por objeto investigar cómo la posesión de bienes inmuebles incide en los juicios de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de las sentencias dictadas en la Unidad Judicial Civil del cantón Riobamba provincia de Chimborazo, el presente trabajo dentro del ámbito jurídico se encuentra desarrollado en cuatro capítulos de la siguiente manera.

El Primer Capítulo titulado Marco Referencial, donde se pone en consideración: el Planteamiento del Problema mismo que ha dado lugar a la investigación, Formulación del Problema, seguido se encuentra determinado los Objetivos mediante los cuales se ha establecido la forma en que la posesión de bienes inmuebles incide en los juicios de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, y finalmente dentro del mismo marco referencial esta la Justificación e Importancia de la investigación.

El Segundo Capítulo titulado Marco Teórico, donde se explica el tema objeto de estudio desde el punto de vista teórico, se diseña un modelo ideal que oriente teóricamente la investigación, éste capítulo contiene cuatro unidades que se refieren al ámbito teórico de la investigación, en su contenido consta de lo siguiente: La primera unidad trata acerca de: La prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio como modo de adquirir el dominio de las cosas, en el cual encontraremos principales conceptos de temas acordes a la prescripción extraordinaria de dominio; la segunda unidad se refiere a: Principios que sirven de fundamento en la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, de igual forma encontramos conceptos, teorías y normas legales; la tercera unidad trata de: La posesión en la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, el cual es la variable independiente objeto de investigación y análisis del presente trabajo; en la cuarta unidad trata de: Incidencia de la posesión de bienes inmuebles en los juicios de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, el cual es la variable dependiente objeto de investigación y análisis del

presente trabajo; y por último está la unidad quinta que se refiere a la unidad hipotética.

En el Tercer Capítulo denominado Marco Metodológico, se realiza la comprobación de la hipótesis, a través de la interpretación de los datos obtenidos en la investigación. Se utilizó los métodos: inductivo, analítico y descriptivo, las técnicas utilizadas fueron la entrevista y la encuesta.

En el Cuarto Capítulo se pone a consideración las conclusiones y recomendaciones como consecuencia de la investigación.

## **ABSTRACT**

The present investigation aims to investigate how the possession of immovable property affects the extraordinary acquisition of domination of the sentences handed down in the Civil Judicial Unit of the canton Riobamba province of Chimborazo, the present work within the legal scope is developed in Four chapters as follows.

The First Chapter entitled Referential Framework, where it is taken into consideration: The Approach of the Problem itself that has given rise to the investigation, Formulation of the Problem, followed is determined the Objectives through which it has been established how the possession of goods Real estate impacts on the extraordinary prescription of acquisitive domain, and finally within the same frame of reference is the Justification and Importance of the investigation.

The second chapter entitled Theoretical Framework, which explains the subject of study from the theoretical point of view, is designed an ideal model that theoretically orient research, this chapter contains four units that refer to the theoretical scope of research, in its Content consists of the following: The first unit deals with: The extraordinary acquisitive prescription of dominion as a way of acquiring the dominion of things, in which we will find main concepts of subjects according to the extraordinary prescription of dominion; The second unit refers to: Principles that serve as a foundation in the extraordinary prescription of acquisition of domain, likewise we find concepts, theories and legal norms; The third unit deals with: Possession in the extraordinary acquisitive prescription of domain, which is the independent variable object of investigation and analysis of the present work; In the fourth unit deals with: Incidence of the possession of real estate in the judgments of extraordinary prescription acquisitive domain, which is the dependent variable object of investigation and analysis of the present work; And finally there is the fifth unit which refers to the hypothetical unit.

In the third chapter called the Methodological Framework, the hypothesis is checked, through the interpretation of the data obtained in the research. We used the methods: inductive, analytical and descriptive, the techniques used were the interview and the survey.

In the Fourth Chapter the conclusions and recommendations are taken into consideration as a result of the investigation.



Reviewed by: Solis,  
Lorena Language Center





## INTRODUCCIÓN

La ejecución del presente trabajo investigativo tiene como meta conocer la incidencia de la posesión de bienes inmuebles en los juicios de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, puesto que en esta clase de procesos se han presentado casos en los cuales se aceptan las demandas por cumplir con los requisitos establecidos en la ley, como son la posesión con ánimo de señor y dueño, el tiempo de quince años, ininterrumpida, ni clandestina, así beneficiando a los poseedores de buena fe, que han mantenido posesión de un bien inmueble como si fuera suyo haciendo uso del mismo, por otro lado afectando de manera negativa a los demandados puesto que al haber dejado de poseer el inmueble ya sea por su descuido, abandono o por causas que lo impedían ejercer la posesión, dieron lugar a que pierdan la propiedad por la declaratoria de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

Para alcanzar los objetivos propuestos, se aplicó la investigación de campo en el lugar donde se presenta el problema de investigación, es decir en la Unidad Judicial Civil del cantón Riobamba, en ésta unidad judicial se obtuvo la información necesaria que justifica la realización del presente trabajo investigativo.

En la presente investigación se ha abordado dentro del marco teórico conceptos, definiciones, derechos, casos prácticos, procedimientos y normas tanto constitucional y legales que rigen la legislación civil de nuestro país para el procedimiento de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio dentro del cual se verifica la posesión de bienes inmuebles. Sin olvidar desde luego que para poner a consideración el presente trabajado final se ha empleado normas jurídicas muy importantes de nuestro ordenamiento jurídico que han servido como fuente de consulta; por mencionar el Código Civil, Código Orgánico General de Procesos actualmente en vigencia, Código de Procedimiento Civil y la Constitución de la República del Ecuador. Mi aporte lo justifico con la determinación de las conclusiones y recomendaciones.

## **CAPÍTULO I**

### **1. MARCO REFERENCIAL.**

#### **1.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.**

La figura jurídica de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio yace en las XII Tablas del Derecho Romano como un modo derivativo de obtener la propiedad por la posesión continua de un tiempo prudente señalado por la ley. En este contexto jurídico desde la incorporación a nuestra legislación ecuatoriana la figura jurídica de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio tiende a otorgar la propiedad de los bienes inmuebles ajenos al poseedor que lo solicita en juicio, con la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio se ha buscado evitar que los bienes inmuebles permanezcan abandonados, pero con el pasar del tiempo la posesión de buena fe se convirtió en propiedad civil, de igual forma ésta figura jurídica dejó abiertas las puertas a los poseedores de mala fe a que intentaran adquirir el dominio de los bienes ajenos por el trámite de la prescripción y el único medio para comprobar tal posesión era la constitución de la prueba plena en juicio.

En la actualidad el problema de investigación se evidenciaron con más profundidad la posesión de bienes inmuebles en los juicios de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio puesto que existen casos en las cuales se aceptan y a su vez se rechazan las demandas, en el primer caso por cumplir los requisitos establecidos en la ley precisamente el tiempo de posesión de quince años sin interrupción alguna, dando lugar a que el poseedor se convierta en el titular del bien inmueble que permanecía en abandono por descuido del propietario, en el segundo caso en las cuales se han rechazado las demandas por no cumplir tales requisitos y porque el poseedor de mala fe valiéndose de artimañas no jurídicas intenta reclamar en juicio la propiedad de bienes inmuebles ajenos violando varios derecho civiles sobre bienes inmuebles de los ciudadanos ecuatorianos, en las diferentes unidades

judiciales de lo civil de nuestra provincia de Chimborazo se ven a diario demandas de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, muchas de ellas pasando por el trámite respectivo se logró evidenciar la posesión de los bienes inmuebles solicitados en juicio de prescripción por un poseedor ocasionándose que se convierta en un fenómeno jurídico que afecta mucho los derechos de dominio sobre determinados bienes inmuebles en disputa, y generando a que se produzca a la larga los juicios de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

Se considera que el problema de investigación a futuro va a incrementar si las ciudadanas y ciudadanos del Estado ecuatoriano no realizamos una concienciación y no intentamos burlar la Constitución de la República del Ecuador y la Ley pretendiendo reclamar derechos de propiedad que no nos corresponden en el caso de poseedores de mala fe, y que esos derechos de propiedad que tienen cada ciudadano en sus bienes inmuebles no sean vulnerados por una posesión, y en el caso de poseedores de buena fe que han mantenido actos de posesión con ánimo de señor y dueño aquellos bienes inmuebles que han sido abandonados por su propietario, puedan adquirir el bien por medio de prescripción extraordinaria ya que así garantiza la Constitución y las Leyes el derecho a la propiedad y porque no bienes inmuebles que por tanto tiempo no fueron reclamados por sus titulares, por tal razón con el desarrollo del presente trabajo investigativo se busca concienciar a la ciudadanía ecuatoriana tanto a los poseedores a que no aduzcan en juicio tener posesión de bienes inmuebles ajenos en contra de los dueños legítimos de cuyos bienes, y su incidencia en los juicios de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio no sea una negativa en las sentencias dictadas en contra de los dueños de los bienes en conflicto, así como también a los propietarios de bienes inmuebles a no dejar de conservar sus bienes o dejar en abandono por un tiempo consecutivo para que no se vean afectados sus derechos de propiedad.

Con estos antecedentes expuestos y tras realizar un diagnóstico del problema de investigación se pudo evidenciar que la posesión de bienes inmuebles incide en los juicios de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de las sentencias dictadas en la Unidad Judicial Civil del cantón Riobamba, de manera positiva para el actor puesto que al adquirir el inmueble a través de prescripción extraordinaria aumenta su patrimonio, en el caso del demandado de manera negativa porque pierde el inmueble por haber dejado de usar la cosa por el tiempo que estipula la Ley por prescripción extraordinaria.

## **1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA.**

¿Cómo incide la posesión de bienes inmuebles en los juicios de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de las sentencias dictadas en la Unidad Judicial Civil con Sede en el cantón Riobamba en los años 2013, 2014 y 2015?

## **1.3. OBJETIVOS:**

### **1.3.1. OBJETIVO GENERAL.**

Analizar a través de un estudio crítico, jurídico y doctrinario cómo la posesión de bienes inmuebles incide en los juicios de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de las sentencias dictadas en la Unidad Judicial Civil con Sede en el cantón Riobamba en los años 2013, 2014 y 2015.

### **1.3.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS.**

- Diagnosticar los juicios de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio que se han ventilado en la Unidad Judicial Civil con Sede en el cantón Riobamba en los años 2013, 2014 y 2015.
- Definir las razones que originan la posesión de bienes inmuebles para iniciar los juicios de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

- Estudiar la incidencia de la posesión de bienes inmuebles en los juicios de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de las sentencias dictadas en la Unidad Judicial Civil con Sede en el cantón Riobamba en los años 2013, 2014 y 2015.

#### **1.4. JUSTIFICACIÓN E IMPORTANCIA.**

La presente investigación tiene por objeto investigar cómo la posesión de bienes inmuebles incide en los juicios de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de las sentencias dictadas en la Unidad Judicial Civil con Sede en el cantón Riobamba en los años 2013, 2014 y 2015, se considera a la posesión de bienes inmuebles una figura jurídica que tanto el poseedor de buena fe y el poseedor de mala fe utilizan como instrumento jurídico para obtener el dominio de los bienes inmuebles de otras personas, nuestra provincia de Chimborazo, en el cantón Riobamba es conocido donde existe más cantidad de juicios de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio en cuyos juicios los poseedores de mala fe se han valido de artimañas para quitar el dominio a muchas familias chimboracenses.

Por lo expuesto, en la presente investigación se estudiaron los casos de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio en las cuales el poseedor de buena fe y el poseedor de mala fe han presentado sus pruebas dentro del juicio de prescripción para alegar la posesión de dichos bienes inmuebles en disputa que se han conocido en la Unidad Judicial Civil con Sede en el cantón Riobamba en los años 2013, 2014 y 2015, para de ésta forma conocer y exponer en la presente investigación las causas de la posesión de buena y la posesión de mala fe para adquirir el dominio de bienes inmuebles en la jurisdicción del cantón Riobamba, y a su vez determinar la incidencia que generan en los juicios de prescripción extraordinaria adquisitiva de éste mismo cantón.

La Constitución de la República del Ecuador y el Código Civil establecen el derecho a la propiedad pero sin contrariar a dichas normas con una falsa posesión de bienes inmuebles por los poseedores de mala fe, la importancia que tiene como fin el presente trabajo investigativo es de carácter civil y al conocer las causas de la posesión de buena fe y la posesión de mala fe se busca frenar las malas intenciones de los poseedores de mala fe, en lo concerniente a los poseedores de buena que han mantenido posesión un bien inmueble durante el lapso que determina la ley que es el de quince años para esta clase de procesos puedan iniciar mediante trámite ordinaria la demanda de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio en la que demuestren la posesión del bien inmueble, difundiendo los derechos a la propiedad de todas las ciudadanas y ciudadanos.

Para alcanzar los objetivos propuestos, se realizó una investigación de campo en el lugar donde se presenta el problema de investigación, es decir en la Unidad Judicial de lo Civil con Sede en el cantón Riobamba, en ésta judicatura se obtuvo la información que justifico la realización del presente trabajo investigativo.

La ejecución del presente trabajo investigativo tiene como meta beneficiar a los derechos civiles de todos los ciudadanos ecuatorianos que tienen sobre los bienes inmuebles, tanto al actor como al demandado en un juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, en cuanto al actor al ser poseedor de buena fe se le adquiera el derecho de propiedad del bien inmueble, en cuanto al demandado que cuando existen violación al derecho de propiedad por personas ajenas, los dueños de dichos bienes inmuebles conozcan y puedan reclamar y defender el dominio ante los poseedores de mala fe; y se constituye además como un referente académico para los estudiantes y profesionales en Derecho.

## **CAPÍTULO II**

### **2. MARCO TEÓRICO.**

#### **2.1. ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN.**

Una vez ejecutado una indagación bibliográfica en las principales bibliotecas de la ciudad de Riobamba y sobre todo en las bibliotecas de la Universidad Nacional de Chimborazo se ha llegado a la conclusión que no existen trabajos de investigación que se refieran a la posesión de bienes inmuebles y su incidencia en los juicios de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de las sentencias dictadas en la Unidad Judicial Civil con Sede en el cantón Riobamba en los años 2013, 2014 y 2015, por consiguiente la presente investigación es original y factible, ya que sí se puede acceder a la judicatura donde se realizó la investigación.

#### **2.2. FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA.**

La presente investigación, se fundamenta en la Constitución de la República del Ecuador. Por ser la madre de todas las leyes y poseer el primer lugar jerárquicamente en diferencia de los otros cuerpos legales indica principios, derechos y obligaciones que poseen un grado de superioridad en relación a las demás leyes vigentes dentro del territorio ecuatoriano.

En el Código Civil del Ecuador, por cuanto es la norma legal que protege y otorga el dominio de los bienes de los ciudadanos ecuatorianos, aquí en este cuerpo legal encontramos todo lo concerniente a los derechos civiles de las personas en el territorio ecuatoriano.

En el Código Orgánico General de Procesos actualmente en vigencia por cuanto es la norma legal adjetiva que indica el procedimiento a seguir para los procesos de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

Todas las normas anteriormente citadas del ordenamiento jurídico del Ecuador me sirvieron de fundamento para el desarrollo de la presente investigación.

Además la presente investigación se fundamenta en una de las teorías del conocimiento científico, siendo ésta la corriente epistemológica del criticismo, porque toda la teoría, conceptos, informaciones que guardan relación con el problema de investigación deben ser analizadas, reflexionadas y criticadas.



## UNIDAD I

### 2.2.1. LA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO COMO MODO DE ADQUIRIR EL DOMINIO DE LAS COSAS.

#### 2.2.1.1. Definición de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

Código Civil, Art. 2392 de la prescripción señala que:

*“Prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir la acciones y derechos ajenos; por haberse poseído las cosas, o no haberse ejercido dichas acciones y derechos, durante cierto tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales.*

*Una acción o derecho se dice que prescribe cuando se extingue por la prescripción.”* (Código Civil, 2017, p.363).

Es decir que mediante la figura de prescripción se puede adquirir el dominio de las cosas ajenas, también de extinguir acciones y derechos ajenos por el hecho de haber poseído, puesto que en este caso sería la posesión de una cosa la cual se mantuvo en favor del poseedor el lapso de tiempo que estipula la ley.

Para entender mejor acerca de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio he citado a los siguientes autores que señalan lo siguiente:

*“Es la adquisición de dominio u otro derecho real poseíble, por la posesión continuada del mismo durante el tiempo y con las condiciones que fija la ley como un modo de adquirir propiedad.”* (Celi, 2012, p. 65).

*“Es un modo de adquirir un derecho real por el transcurso del tiempo, en las condiciones previstas por la ley.”* (García, 2011, p. 96).

Según las citas expuestas la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio es un modo por el cual se obtiene la propiedad o derecho de dominio, por lo tanto le da la facultad al poseedor de la cosa convertirse en propietario, en cuanto haya transcurrido el tiempo previsto en la normativa legal, de esta manera constituye la adquisición de dominio u otro derecho real posible, por la posesión continuada del mismo durante el tiempo y con las condiciones que fija la ley como un modo de adquirir propiedad, en razón del propietario pierde el bien por no haber ejercido dicho derecho sobre la cosa.

En este caso de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, puede otorgar el derecho a la propiedad, pues si la persona adquiere el dominio de una cosa determinada mediante la figura legal de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, es esta quien pasa a ser el dueño legítimo. Entonces el dominio puede adquirirse por Prescripción Extraordinaria, que para cumplirse no requiere sino del hecho material de la posesión y del elemento tiempo, sin que sea menester título Jurídico de ninguna clase.

Esto es que la persona que se encuentre en posesión de un bien inmueble que tenga un título de propiedad, siempre que esta posesión sea con ánimo de señor y dueño, ininterrumpida, pública, sin violencia ni clandestinidad, tiene la opción de que su posesión se convierta en título de dominio es decir que la prescripción que en este caso se analiza la extraordinaria adquisitiva de dominio, puede otorgar el derecho a la propiedad, pues si la persona adquiere el dominio de una cosa determinada mediante la figura legal de prescripción adquisitiva extraordinaria adquisitiva de dominio, es esta quien pasa a ser el dueño legítimo y de esa manera pueda gozar, usar, de la cosa en forma legal y con un título de dominio.

Con lo expuesto concluyo manifestando que el dominio de una cosa se puede adquirirse por Prescripción Extraordinaria, que para cumplirse no requiere sino del hecho material de la posesión y del elemento tiempo, sin que sea menester título jurídico de ninguna clase.

### **2.2.1.2. Características de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.**

Dentro de las características de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio encontramos las siguientes:

*“Es un modo de adquirir las cosas ajenas esto es, no es dable adquirir por medio de esta institución cosas propias. El Art. 2392 del Código Civil dice en su parte pertinente que la prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas.*

*Es menester para poder adquirir por prescripción extraordinaria, que las cosas se encuentren en el comercio humano.*

*Es un modo de adquirir no oneroso, es gratuito, eso sí, por supuesto, salvando los gastos procesales y honorarios de la defensa.*

*No es necesario que la posesión sea regular basta con la posesión irregular.*

*La prescripción extraordinaria no se suspende a favor de ninguna persona así como señala el artículo 2411 del Código Civil Ecuatoriano.*

*El tiempo que se requiere para la prescripción extraordinaria es el de quince años.” (Celi, 2012, p. 64).*

Es decir la figura de prescripción extraordinaria constituye una forma de adquirir el dominio de bienes ajenos, de la misma manera lo establece el Código Civil por lo expuesto en esta institución no cabe prescribir cosas propias.

Generalmente para que opere la prescripción extraordinaria las cosas son las que están en el comercio humano las mismas que deben ser objeto de dominio.

La prescripción adquisitiva es a título gratuito porque no implica un desembolso económico para el prescribiente pero implica cubrir honorarios del abogado patrocinador.

Entonces para este caso no se requiere de una posesión regular, es suficiente que se constate la posesión irregular del poseedor con el bien, igual procede la prescripción.

Así pues cumplido el tiempo que requiere para la prescripción extraordinaria además conforme establece la ley, no se suspende a favor de ninguna persona.

A diferencia de la prescripción ordinaria el cómputo de tiempo que es de tres años para bienes muebles y cinco años para bienes inmuebles o raíces; en la prescripción extraordinaria es necesario que el tiempo de posesión sea de quince años para ambos casos.

Dentro de las características de la prescripción extraordinaria además de las mencionadas en líneas anteriores detallo las siguientes:

- a) Es un modo de adquirir el dominio de bienes inmuebles.
- b) Procede en contra de bienes inmuebles.
- c) Para solicitar la prescripción adquisitiva es necesario que la posesión se verifique al momento de presentar la demanda.

d) Procede contra título inscrito. Esto quiere decir que la certificación pasiva tiene aquella persona cuyo nombre se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad como dueño del bien inmueble.

e) Es pronunciada judicialmente por los Jueces de las Unidades Judiciales Civiles de las varias provincias que constituyen el Ecuador es así que con el respectivo veredicto del juez se adquiere la escritura pública del bien inmueble.

### **2.2.1.3. Clases de prescripción adquisitiva.**

La prescripción adquisitiva conforme señala Guillermo Cabanellas nos dice:

*“Modo de adquirir el dominio y demás derechos reales poseyendo una cosa o inmueble durante un lapso y otras condiciones fijadas por la ley.”* (Cabanellas, 2014, p. 302). Así pues la prescripción adquisitiva es una figura jurídica mediante el cual se adquiere el dominio de las cosas o inmuebles ajenos por haber transcurrido un tiempo y cumpliendo los requisitos establecidos por la ley.

Entonces se entiende que proviene del latín *usus* que significa usar una cosa y *de capere* que equivale a tomar, en el Derecho Romano la institución de la usucapión o prescripción adquisitiva era utilizada para la adquisición del dominio para la posesión *usus* durante un cierto tiempo. La cual tenía por finalidad en convertir en propietario a aquel que no detentaba esta situación jurídica ya sea, porque el que le había transmitido la cosa no lo era o no se había respetado las formalidades legales. Por lo tanto los peregrinos no tenían la posibilidad de utilizar este instrumento por ser este un modo de adquisición del derecho civil. Por lo que la importancia de la prescripción adquisitiva radica en que es un modo de adquirir el dominio, mediante el cual nos convertimos en propietarios de los bienes, sobre los cuales se ha mantenido posesión por cierto tiempo y obtenemos sentencia que nos declare dueños de ellos.

La esencia de la prescripción adquisitiva de dominio, radica en que el Estado y la ley, sanciona, tanto a bienes muebles e inmuebles, que ha procedido irresponsablemente al no ejercer como es debido, las atribuciones que como legítimo propietario, el derecho a la propiedad le concede, por tal motivo, se aplica la alternativa de que al existir otra u otras personas interesadas en ejercer realmente dichas responsabilidades, el Estado y la ley les concederá a través del debido proceso la posibilidad de que sea transferida dicha facultad a su favor.

Clases de prescripción adquisitiva es ordinaria y extraordinaria así como señala el artículo 2405 del Código Civil.

**Prescripción ordinaria.-** *“La prescripción ordinaria adquisitiva de dominio, es un modo de adquirir el dominio que confiere la propiedad por el simple hecho de haber poseído una cosa durante el tiempo que señala la ley y con los requisitos que ella indica.”* (Peñaherrera, 2012, p. 100). En lo referente a la cita mencionada el autor señala que la prescripción ordinaria adquisitiva de dominio es aquella figura mediante el cual se adquiere el dominio de la cosa o bien por el hecho de haber poseído durante el tiempo que señala la ley y cumpliendo los requisitos establecidos.

Por principio general, es natural que un bien mueble o inmueble que no haya sido utilizado por su titular, sirva de hecho o de derecho en beneficio de otra persona que lo posee, el Art. 2408 del Código Civil indica que: *“El tiempo necesario para la prescripción ordinaria es de tres años para los bienes muebles, y de cinco, para los bienes raíces.”* (Código Civil, 2017, p. 366). Entonces el elemento tiempo es necesario en cuanto a este tipo de prescripción, esto en cuanto para bienes muebles e inmuebles.

José García Falconí, señala los requisitos para adquirir la prescripción ordinaria son los siguientes:

1. *“Prescriptibilidad de la cosa;*
2. *Posesión no interrumpida; aquí el transcurso del tiempo es simultáneo, es decir que tanto la posesión como la inscripción debe durar el tiempo legal.*
3. *Que la posesión sea regular, esto es que reúna los requisitos señalados en el Art. 717 del Código Civil.*
4. *Un lapso de tiempo, esto es, de tres años para bienes muebles y de cinco para raíces.*
5. *Es de esta forma requisito, que el poseedor del inmueble entienda adquirir la propiedad y esto sucede si tiene aquel la convicción de que el tridente es el verdadero dueño (buena fe) y la transmisión del derecho se ha realizado con las formalidades que exige la ley (justo título).*
6. *Para ganar la prescripción ordinaria se necesita posesión regular no interrumpida, durante el tiempo que las leyes requieren”. (García, 2011, p. 76).*

En cuanto a los requisitos que establece para adquirir el dominio mediante la prescripción ordinaria adquisitiva de dominio es necesario que incurra la prescriptibilidad de la cosa es decir cuyo bien que se pretenda adquirir la propiedad mediante esta figura debe encontrarse dentro del comercio humano el cual sea susceptible de adquirir el dominio.

Uno de los requisitos fundamentales para obtener la prescripción es que, la posesión sea regular e ininterrumpida el efecto que produce la interrupción es

hacer perder todo el tiempo de la posesión anterior de la cosa. Para prescribir ordinariamente los derechos sobre los bienes se requiere el tiempo necesario para que opere, en el caso puntual de la ordinaria es de tres años para los bienes muebles, y de cinco años para los bienes raíces.

Se entiende que los bienes muebles son los que se pueden transportar de un lugar a otro, mientras que los bienes inmuebles, fincas o raíces son las cosas que no se pueden transportar de un lugar a otro, en conclusión se puede indicar que, cumplidas todas las formalidades requeridas por la ley para la validez de la tradición, existiendo justo título y buena fe se da la posesión regular por lo que, se pueden adquirir los derechos por prescripción ordinaria.

**Prescripción extraordinaria.-** De acuerdo a lo enunciado en este capítulo, la prescripción es un modo de adquirir el dominio, por medio del cual se gana el dominio de los bienes inmuebles que están en el comercio humano, que se han poseído por las condiciones legales y con el tiempo estipulado en la ley.

Es decir la prescripción extraordinaria consiste en la adquisición de dominio de un derecho el mismo que haya poseído durante el lapso de tiempo que establece la ley, lo que significa que una persona al estar en posesión el tiempo establecido por la ley que es de quince años consecutivos de un bien inmueble que no sea de su propiedad este puede pasar hacer de poseedor a titular del bien inmueble. Para lo cual se proceda con el trámite ordinario presentando la respectiva demanda de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, haciendo referencia a la posesión el cual debe ser con ánimo de señor y dueño esto quiere decir la tenencia de una cosa determina la cual se va realizar la prescripción.

El Código Civil en el Art. 2393 señala que: *“El que quiera aprovecharse de la prescripción debe alegarla. El juez no puede declararla de oficio.”* (Código Civil, 2017, p. 363). Es decir la persona que quiera adquirir el dominio de un bien por medio de la prescripción debe fundamentarla a través de una petición, lo que



hará conocer a la autoridad competente es decir en este caso el juez de lo civil, además esto no quiere decir que puede alegarla en cualquier momento, el poseedor, judicialmente debe solicitar la declaratoria de la prescripción adquisitiva, y de probarse el derecho, necesariamente tiene que ser a través de sentencia judicial la cual declara el Juez; previamente se determinará los fundamentos en que se apoya la demanda y, luego la demostración procesal de situaciones como: la calidad de posesión: regular o irregular, pacífica o violenta, pública o clandestina, interrumpida o ininterrumpida, con ánimo de señor y dueño o no; y, como es lógico suponer, la duración del tiempo de la posesión, y como consecuencia, el Juez no puede resolver aquello si no fuere materia de litigio.

Código Civil Art. 2410 señala que:

*“El dominio de las cosas comerciales que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria, puede serlo por la extraordinaria, bajo las reglas que van a expresarse:*

- 1. Cabe la prescripción extraordinaria contra título inscrito.*
- 2. Para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno; basta la posesión material en los términos del Art. 715;*
- 3. Se presume en ella de derecho la buena fe, sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio;*
- 4. Pero la existencia de un título de mera tenencia hará presumir mala fe, y no dará lugar a la prescripción, a menos de concurrir estas dos circunstancias:*

1. *Que quien se pretende dueño no pueda probar que en los últimos quince años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por quien alega la prescripción.*

2. *Que quien alega la prescripción pruebe haber poseído sin violencia, clandestinidad ni interrupción por el mismo espacio de tiempo.”* (Código Civil, 2017, p. 366).

En cuanto a los requisitos que establece la ley se encuentra que la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, como se encuentra prescrito en el numeral uno y dos del artículo 2410 del Código Civil, el cual ya lo anotamos anteriormente, establecen que la prescripción extraordinaria procede contra título inscrito y que no es necesario título alguno para poder alegarla, solo es necesaria la posesión material conforme lo establece en el artículo 715 del mismo cuerpo legal.

En cambio el numeral tres del mismo artículo, menciona sobre la buena fe, y establece que la buena fe se presume de derecho, pero cuando exista un título de mera tenencia eso hará presumir que existió mala fe, conforme lo establece el numeral cuatro. Pero como toda regla tiene su excepción este mismo numeral establece dos excepciones la primera es que no existe mala fe si el que se cree dueño no puede probar que durante los últimos quince años se haya reconocido su dominio; y, el segundo establece que no existe mala fe si el poseedor prueba que su posesión ha sido sin violencia, clandestinidad ni interrupción durante los últimos quince años.

- Título Inscrito, la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio cabe contra título inscrito de igual manera la prescripción extraordinaria de dominio no exige título alguno para alegarla basta la posesión material de bien inmueble la cual tendrá el poseedor.

- Buena fe, la buena fe se presume de derecho, por lo tanto no admite prueba en contrario, pero la existencia de un título de mera tenencia hará presumir la mala fe.
- Posesión pública, pacífica, exclusiva, no interrumpida; para exigir la prescripción extraordinaria de dominio se requiere que la posesión se encuentre dentro de los términos establecidos por la ley, para lo cual al hablar de pública los actos posesorios deben ser notorios de modo que puedan ser interpretados con ánimo de señor y dueño, posesión pacífica, es decir no violenta, el poseedor pacífico debe recurrir a las acciones judiciales correspondientes para defender su posesión si es atacada, la posesión debe ser también exclusiva, si es compartida por varios poseedores, esas personas forman un solo sujeto, es un ejemplo claro el de los condóminos, la exclusividad de la posesión se refiere a una cosa determinada, no posee todo el predio, quien solamente hace actos posesorios en una parte, y finalmente la posesión debe ser no interrumpida.
- Ánimo de Señor o Dueño, puesto que el elemento esencial para la prescripción extraordinaria es el ánimo de verdadero señor o dueño, es decir como si fuera de propiedad de uno, el poseedor debe comportarse como dueño absoluto y exclusivo del bien inmueble.
- Tiempo, actualmente regidos por el Código Civil vigente, el tiempo para ganar por prescripción extraordinaria el dominio de los bienes es de quince años, desde que la acción se haya hecho exigible.

El Código Civil Art. 2411 señala que: *“El tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción es de quince años, contra toda persona, y no se suspende a favor de las enumeradas en el artículo 2409.”* (Código Civil, 2017, p. 367). Entonces cabe resaltar que el factor tiempo es un elemento importantísimo de la figura jurídica prescripción extraordinaria, pero no el único, porque ella solamente puede resultar de la correlación del elemento tiempo con

el factor posesión tranquila e ininterrumpida, o con el abandono o inactividad en la actualización del derecho.

El mismo artículo dispone que esta clase de prescripción no se suspende a favor de las personas enumeradas en el Art. 2409 señala que: “1. *De los menores, dementes, persona sorda que no puedan darse a entender de manera verbal, por escrito o por lengua de señas, y de cuantos estén bajo potestad paterna o bajo tutela o curaduría; y 2. De la herencia yacente.*” (Código Civil, 2017, p. 366). Por lo tanto la prescripción extraordinaria no se suspende a favor de las personas que se anuncia puesto que si sucede en la prescripción ordinaria, en esta prescripción el hecho de poseer la cosa durante el tiempo que establece la ley y las disposiciones prescritas basta para iniciar el trámite judicial respectivo.

**Sujetos de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio:** con respecto a los sujetos que involucran dentro de un proceso de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio es toda persona natural o jurídica, ellos pueden ser sujetos activos de la prescripción extraordinaria, el único requisito que deben cumplir para ser parte de esta prescripción es que tengan capacidad de goce o ejercicio para que lo puedan hacer.

En mención a los sujetos de la prescripción extraordinaria Cristóbal Ojeda, señala que “...procesalmente los contradictores son considerados tanto al que alega la prescripción y el que debe oponerse o resistirse a perder su propiedad al final del juicio si la sentencia le es adversa.” (OJEDA, 2010, p. 100). Analizando a lo que señala el autor quiere decir que los sujetos que son parte de un proceso de prescripción extraordinaria son aquellos que actúan como partes procesales mismos que vienen hacer aquel que alega o propone la prescripción, la persona que se encuentra en posesión del bien inmueble cumpliendo los elementos requeridos para tal, viene hacer el sujeto activo dentro del proceso, y por otra parte el que se opone a las pretensiones planteadas por el actor es aquel que se crea dueño del bien inmueble al que

se le llama sujeto pasivo que es demandado dentro del juicio de prescripción extraordinaria.

En la práctica y al iniciar este juicio de prescripción extraordinaria el actor debe tener treinta y tres años de edad esto se debe para que opera la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio se cuenta el tiempo desde que el prescribiente o el legítimo contradictor haya cumplido la mayoría de edad es decir los 18 años por ende desde ese momento se considera legalmente capaz y a esto se le suma los quince años que la ley exige para este tipo de prescripción entonces da como resultado quien va alegar la prescripción debe cumplir con este requisito para iniciar un trámite de este tipo.

#### **2.2.1.4. Bienes prescriptibles.**

La regla general es que todas las cosas son prescriptibles, a excepción de determinados bienes que no lo son.

Código Civil Art. 2398 indica que:

*“Salvo las excepciones que establece la Constitución de la República del Ecuador, se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales.*

*Se ganan de la misma manera los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados.”* (Código Civil, 2017, p.364).

Es decir son bienes prescriptibles aquellos bienes corporales raíces o muebles que están en el comercio humano, corporales quiere decir aquellos bienes que son percibidos por los sentidos de la persona lo que consiste en un ser real que podemos ver y tocar, de igual forma los bienes que se pueden prescribir son los raíces como son las tierras, fincas aquellas que no pueden transportarse de un lugar a otro, así mismo encontramos a los muebles que son aquellos bienes

que se transportan de un lugar a otro como por ejemplo: un carro, un animal pero con la manipulación y fuerza del hombre es que se pueden mover de un lugar a otro. De la misma manera el Código Civil hace mención que se pueden ganar por la prescripción derechos reales aquellos que no se encuentran exceptuados.

El Código Civil Art. 583 señala “*Los bienes consisten en cosas corporales o incorporales.*” (Código Civil, 2017, p. 90). Es así que los bienes corporales consisten en aquellos que afectan los sentidos y pueden ser vistos y tocados por el cuerpo, luego nos encontramos con los bienes incorporales son los que no existen sino intelectualmente, los no tangibles ni visibles es decir los meros derechos.

Una vez conocido la clasificación de los bienes que consisten en corporales o incorporales a continuación señalo la división de las cosas corporales que son cosas muebles e inmuebles; de la misma manera estas tienen una subdivisión empezando por los muebles que se dividen en fungibles y no fungibles; continuando con los inmuebles que se clasifican: por su naturaleza y por destinación.

Por último la clasificación de los bienes incorporales que son derechos reales y personales. El Código Civil Art. 595 dice que: “*Derecho real es el que tenemos sobre una cosa a determinada persona.*” (Código Civil, 2017, p. 92). Esto quiere decir que un derecho real es un derecho subjetivo de la persona que recae directamente sobre las cosas. Por lo tanto los otros derechos reales que se pueden prescribir son: la hipoteca, el usufructo, el uso y la habitación.

#### **2.2.1.5. Bienes imprescriptibles.**

Imprescriptible significa que no puede prescribir, es decir que no pierde vigencia ni perece por el transcurso del tiempo. “*Lo que no puede perderse por prescripción.*” (Cabanellas, 2014, p. 189). Entonces como hace mención la cita

imprescriptible viene hacer lo que no se pierde por la prescripción, aquellos bienes que no se pueden prescribir por el transcurso del tiempo.

A continuación detallo las cosas imprescriptibles en el Ecuador:

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

b) Las cosas indeterminadas, pues la prescripción presume la posesión de la cosa y la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño, por tal la prescripción obre solo sobre cosas individualizadas, y se los individualiza señalando la superficie y los linderos.

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

d) Los derechos propios de la personalidad, esto porque esta clase de derechos son inherentes a la persona humana determinada y terminan con su muerte.

e) Código Civil Art. 926 señala: *“Las servidumbres discontinuas de todas clases y las servidumbres continuas no aparentes solo pueden adquirirse por medio de un título, ni aun el goce inmemorial bastará para constituir las.”* (Código Civil, 2017, p. 144). Considera la ley que la posesión de una servidumbre discontinua que se ejerce a intervalos más o menos largos de tiempo y que supone cada vez un hecho actual del hombre, y la posesión continua de una servidumbre inaparente es la que no está a la vista del hombre y no se conoce

por una señal exterior no tienen la suficiente fuerza para dar existencia a una prescripción adquisitiva.

f) Las cosas que la naturaleza ha hecho comunes a todos los hombres, como la alta mar porque no son susceptibles de dominio y ninguna nación o corporación o individuo tiene derecho a apropiárselas.

g) Las cosas inmercantiles, es decir las que no están en el comercio humano, pertenecen a esta categoría los bienes nacionales de uso público como son las calles, plazas, puentes, y caminos el mar adyacente y sus playas, porque en virtud de la ley, su uso y goce pertenece a todos los habitantes de la nación.

h) Las aguas de ríos, lagos, lagunas, manantiales, que nacen y mueren en una misma heredad, nevados, caídas naturales y otras fuentes y las subterráneas, afloradas o no son bienes nacionales de uso público lo que quiere decir que están fuera del comercio y su dominio es inalienable e imprescriptible.

En conclusión, luego de analizar lo expuesto en párrafos anteriores existen bienes imprescriptibles es decir que no se pueden tener dominio de aquellos puesto que así señala la Constitución de la República del Ecuador y la Ley, como se hace mención en el primer punto no cabe prescripción de bienes propios es decir de los que se tiene dominio, igualmente no cabe prescripción sobre cosas indeterminadas o imprecisas lo que quiere decir que no son prescriptibles bienes que no tengan características claras y precisas, y que no tengan sus límites definidos, entre otros los derechos propios de la personalidad es decir los que solo se terminan con la muerte de la persona, todos los bienes públicos no están sujetos a prescripción por ninguna persona.



## UNIDAD II

### 2.2.2. PRINCIPIOS QUE SIRVEN DE FUNDAMENTO EN LA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO.

#### 2.2.2.1. Principio de seguridad jurídica.

En base a este principio se busca que ciertas situaciones o estatus jurídicos no se mantengan en un estado permanente de indeterminación o duda pues aquello provoca inseguridad fáctica y jurídica, revisando nuestra Constitución de la República del Ecuador Art. 82 acerca de la seguridad jurídica señala que: *“El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, clara, públicas y aplicadas por las autoridades competentes.”* (Constitución de la República del Ecuador, 2014, p. 69).

Así, este principio puede ser considerado desde un punto de vista objetivo y otro subjetivo. Desde el primero, como la garantía que el estado de derechos concede a través del ordenamiento jurídico a todo ciudadano, para el ejercicio pleno de sus derechos, y desde el segundo, como la convicción o certeza que tienen todas y cada una de las personas que sus derechos, sus bienes jurídicos, etc., serán respetados y que cualquier afcción o situación atentatoria a aquellos, le da la posibilidad para accionar de inmediato ante la autoridad competente en busca de tutela efectiva, imparcial y expedita.

Es decir que la prescripción adquisitiva extraordinaria viene hacer la figura por el cual el poseedor adquiere el derecho real que corresponde a su relación con la cosa por la continuación de la posesión durante todo el tiempo fijado por la ley, sirve además a la seguridad jurídica del derecho y sin ella nadie estaría cubierto de pretensiones sin fundamento.

### **2.2.2.2. Principio de la autonomía de la voluntad.**

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

En cuanto al tema que se estudia de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio la Constitución de la República del Ecuador con sustento en este principio, consagra dentro de los Derechos De Libertad Art. 66 No 26 dice que: *“El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y material. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de política públicas, entre otras medidas.”* (Constitución de la República, 2014, p.54). La Constitución de la República dentro de los derechos de libertad reconoce y garantiza el derecho a la propiedad esto es en todas sus formas por medio de las políticas públicas que sean necesarias además entre otras medias que se acoplen, en este caso siguiendo el debido proceso en los juicios de prescripción extraordinaria de dominio. En efecto la Constitución de la República concibe a la propiedad como un derecho civil desde el plano del individuo y en cuanto es un medio para lograr el pleno desenvolvimiento moral y material de la persona.

Nuestra Constitución de la República reconoce y garantiza a las personas el derecho a la propiedad, para esto debe cumplir con las normas pertinentes, siendo un derecho que cualquier persona puede poseer, bajo el control y responsabilidad que lo puede tener y utilizar según sus preferencias. La propiedad es un derecho universal, pero esta está regulada adecuadamente desde un sistema normativo ético porque se necesita el control y legalidad, porque siempre la humanidad ha tenido y tiene conflictos, por el uso de la propiedad por parte de poseedor no dueño. El propietario es la persona que tiene el título, y las propiedades sobre las cuales tiene derecho, que puede utilizar y controlar las cosas de forma legítima sin intromisión violenta de otros y sin entrometerse en la propiedad de otros.

Constitución de la República Art. 321 señala que: *“El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental.”* (Constitución de la República, 2014, p. 213). La Constitución reconoce y garantiza el derecho a la propiedad detalla cómo se clasifica las formas de propiedad siendo éstas: pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta y que deberá cumplir su función social y ambiental, que su aprovechamiento se ejerce sobre el uso y disfrute de la cosa o la posibilidad normativa de la ejecución del dominio y administración, y que se reconoce un beneficio jurídico.

### **2.2.2.3. Principio de la paz social.**

El ordenamiento jurídico del Estado se encuentra integrado por normas, unas de derecho sustantivo material, y otras, de derecho adjetivo o procesal. Las primeras buscan evitar el conflicto y asegurar la paz social con justicia, más cuando se da el conflicto, las segundas buscan solucionarlo y restablecer la paz social con justicia. Es decir persiguen el mismo fin, pues tanto las primeras de manera preventiva, como las segundas de manera favorable, buscan materializar la justicia y garantizar la paz social.

La paz social es un bien jurídico y un derecho cuyo titular es la sociedad, es decir todos los ciudadanos del estado de derechos, la Constitución Art. 3 numeral 8 dentro de los deberes del estado dice que: *“Garantizar a sus habitantes el derecho a una cultura de paz, a la seguridad integral y a vivir en una sociedad democrática...”* (Constitución de la República, 2014, p. 4). Es decir que dentro de los deberes primordiales del estado, garantiza a sus habitantes el derecho a una cultura de paz, consecuentemente si bien todos los días se afectan voluntaria o involuntariamente los derechos de muchas personas y de esta forma se descompone la paz que rodea su vida, es el mismo Estado de Derechos el que delega a las autoridades competentes aplicar el ordenamiento jurídico del estado e implementar métodos para que por medio de un debido proceso se restablezca la paz afectada por el conflicto.

En este caso el Estado a través de sus servidores públicos como son los Jueces de lo Civil los encargados de administrar justicia, dentro de un proceso de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio valoran las pruebas aportadas por los litigantes garantizando los derechos correspondientes a cada parte, y aplicando el debido proceso, lograr la paz social en sociedad ecuatoriana.

#### **2.2.2.4. Principio del orden público.**

Uno de los fines más importantes del derecho es el mantenimiento del orden público en contra del desorden o la anarquía, en materia de derechos, el derecho a accionar en juicio y su ejercicio, el interés que el Estado tiene en un conflicto, es superior a la suma de los intereses privados de las partes, pues impera el principio de supremacía del interés público sobre el privado, al igual que el del interés colectivo sobre el individual, por lo que tales intereses requieren de un orden jurídico y político.

Es así que la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio coadyuva a mantener el orden fáctico y jurídico en una sociedad, definiendo la titularidad de los derechos, pues de no hacerlo, tácitamente estaría permitiendo el desorden, la irregularidad, el conflicto en la determinación del derecho en cuanto al poseedor y el propietario del bien que a la corta o a la larga, derivarían en un desorden material y jurídica en cuanto al ejercicio de los derechos que recaen sobre todos los bienes materiales e inmateriales.

#### **2.2.2.5. Principio de Publicidad.**

Este principio hace referencia en cuando los actos de posesión no son ocultos ni clandestinos entonces puede suceder que la posesión que comienza como clandestina se convierta en una posesión pública en cuyo caso para la prescripción comenzará a contar desde que la misma se hizo pública.

El fundamento de la publicidad se encuentra en dar conocimiento público de determinados hechos, actos, situaciones o eventos de la vida jurídica, de tal manera que cualquier interesado puede conocer esta información y que previene conflictos así se tutelan derechos y se aseguran adquisiciones.

Por lo tanto constituye en un sistema de publicidad destinada a dar a conocer determinadas situaciones jurídicas para la tutela de los derechos y la seguridad del medio social, entonces en cuanto se refiere a la posesión debe ser público para que de esta manera demuestre en juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio y la sentencia sea satisfactoria a su favor lo que se le convertirá en propietario por haber cumplido con requisitos que establece la ley para estos procesos de prescripción.

En cuanto al legítimo propietario esta publicidad legal consiste en tener título de propiedad a su nombre inscrito el registro de la propiedad lo cual consiste en un servicio del estado una función pública ejercida en interés de los particulares, este fenómeno publicitario se lleva a cabo a través de una oficina

de registro que es una entidad pública donde se reciben datos o derechos de intereses general y a donde se puede acudir para conocer la existencia y alcance de dichos datos, los cuales están rodeados de una garantía y dan confianza al consultante.

#### **2.2.2.6. Principio de Buena fe.**

La buena fe no es una creación del legislador que ha preestablecido su contenido, sino la adaptación de un principio inherente a la conducta de los hombres en la esfera más amplia de todas sus relaciones, pero que ha sido preciso regular para que sea susceptible de tener efectos jurídicos, trae una consecuencia lógica y es que la buena fe cobija al ser humano en cualquiera de sus comportamientos sin importar si el principio está explícitamente consagrado en los códigos o en la constitución, puesto que es inherente al ser humano y lo demuestra a través de sus acciones.

Jurídicamente, la buena fe se ha incorporado al derecho en dos sentidos: uno subjetivo y otro objetivo. En sentido subjetivo la buena fe es la intención con que obran las personas o la creencia con que lo hacen. En sentido objetivo, la buena fe actúa como una regla de conducta, es un estándar jurídico que orienta la actuación ideal del sujeto. Entonces se presume que la buena fe persiste por parte del interesado en adquirir un bien inmueble por medio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio hasta el momento de alegar la prescripción.

#### **2.2.2.7. Principio de Oralidad.**

Con el pasar del tiempo las sociedades se han transformado de inmensa manera, la tecnología ha evolucionado grandemente, así que las sociedades y principalmente la sociedad ecuatoriana tiene que adaptarse a estos cambios, es por esta razón que se deja a un lado el sistema escrito y se introduce el sistema oral al entrar en vigencia el Código Orgánico General de Procesos.

Lo que beneficia en la solución más rápida de los juicios, porque el juez tiene una directa apreciación de los alegatos de las partes procesales y observa directamente las pruebas presentadas por los litigantes que son parte del proceso. Esto produce que no haya tantas etapas dentro de los procesos, especialmente dentro de los juicios de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, así como también se evitaría tanto papeleo y dilaciones que atentan con el principio de celeridad.

La oralidad es verdaderamente un componente que proporciona un procedimiento de comunicación más poderoso entre todos los sujetos procesales y los medios probatorios, la oralidad es por lo tanto la prevalencia de la palabra oral por sobre la escrita, por lo tanto es una garantía para la innegable validez de otros principios procesales como la inmediación, contradicción y la celeridad

El doctor Gregorio Valle respecto a la oralidad dice:

*“Se requiere que el abogado tenga un contacto directo con el juez y las partes, que se exprese verbalmente ante ellos y ante el público presente en las audiencias. Como consecuencia debe conocer profundamente el caso y la legislación procesal y sustantiva para realizar bien su defensa y fundamentalmente para mantener su prestigio como profesional.”*  
(Valle, 2008, p. 210).

Acerca de la oralidad, este autor y la sentencia mencionada habla que la oralidad beneficia a las partes procesales porque este principio de oralidad tiene un contacto directo las partes como es el actor y el demandado con el juez, entonces que la oralidad beneficia a las partes procesales para así conocer las pretensiones del actor de la misma manera que la parte demandada haga conocer la contestación a la demanda como también las partes sustentaran las pruebas presentadas, lo que dará valor jurídico para la defensa de sus derechos.

#### **2.2.2.8. Principio de Inmediación.**

Este principio de inmediación consiste en la posibilidad que tiene el administrador de justicia de tomar contacto directo y de forma personal con los sujetos procesales o partes procesales, así como también con el material de la causa. Si esto no ocurre, es decir si el administrador de justicia no toma contacto directo y de forma personal con los sujetos procesales o con el material de la causa el juez de oficio o a petición de parte deberá declarar la nulidad de las actuaciones o diligencias.

El doctor Gregorio Valle, establece lo siguiente en cuanto a este principio de inmediación, este autor señala que: *“Principio de inmediación consiste en otorgarles a las partes la facultad de atacar las providencias con el objeto de enmendar los errores in indicando o in procedendo en que incurra el juez...”* (Valle, 2008, p. 200). Entonces gracias a este principio el operador de justicia tiene un acercamiento con las partes procesales, lo que le permite escuchar directamente las alegaciones y pretensiones de cada una de las partes así como también las pruebas que cada uno de ellos presenten para demostrar sus pretensiones, es así que gracias a este principio el juez puede tomar su decisión basado en lo que personalmente vio y escuchó.

#### **2.2.2.9. Principio de Celeridad.**

Los principios procesales son muy importantes, ya que aquellos son los que garantizan la protección de los derechos de las personas, específicamente el principio de celeridad consiste en el derecho que tienen todas las personas para que los procesos en los cuales intervienen se desarrollen sin ningún obstáculo alguno y sin atrasos o dilaciones. Es por esta razón que este principio de celeridad lo que desea es que la administración de justicia sea eficiente y eficaz.



El Dr. Valle menciona que: “...celeridad se encuentra representada por la improrrogabilidad de los lapsos, garantizándose así una justicia expedita, sin dilaciones indebidas. Con este principio se acelera la sustanciación del procedimiento, sin que ello menoscabe el derecho a la defensa y el debido proceso.” (Valle, 2008, p. 140). Es decir que este principio acelera la tramitación del proceso en un juicio sin que se presenten trabas, entonces el principio de celeridad lo que busca es la rapidez en la resolución de un proceso.

En conclusión se puede expresar que con la aplicación de este principio se acelera el desarrollo del proceso y la solución de los conflictos, evitando que se alarguen innecesariamente, eliminando los trámites lentos, engorrosos, aunque esto no significa que dentro de la normativa legal pertinente se atropelle procedimientos, pues se debe observar el debido proceso y el derecho de las partes, garantizando una justicia oportuna, sin dilaciones intrascendentes, en el afán de resolver una controversia, como sucedía con el sistema caduco puesto que al referir al juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio la cual transcurría un largo tiempo, y corría varios gastos procesales para así las partes procesales obtener una sentencia positiva o negativa. Claramente resalta la normativa legal al mencionar que la administración de justicia será rápida y oportuna de conformidad como establece la Constitución de la República del Ecuador, por lo tanto la tramitación y resolución de un proceso será rápida y ágil por lo que los jueces una vez iniciado un proceso se realiza la tramitación respectiva, dentro del término que establece la ley.

## UNIDAD III

### 2.2.3. LA POSESIÓN EN LA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO.

#### 2.2.3.1. Definición de posesión.

*“El poder de hecho y derecho sobre una cosa material, constituido por un elemento intencional o ánimus (la creencia y el propósito de tener la cosa como propia) y un elemento físico o corpus (la tenencia o disposición efectiva de un bien material.” (Cabanellas, 2014, p. 297).*

Código Civil, Art.715 indica que:

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

*El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo.” (Código Civil, 2017, p.112).*

La posesión es un hecho jurídico que produce consecuencia jurídica y consiste en que una persona tenga en su poder una cosa corporal como señor y dueño, del artículo citado se puede deducir que nuestro Código Civil señala que la posesión se funda en la tenencia y que necesariamente requiere de la concurrencia de dos elementos fundamentales como son: el corpus y el ánimus, por lo tanto, la posesión nace de nuestro trato activo y vital con las cosas, esto se demuestra a través de un poder sobre las cosas, en la posesión no se discute el dominio sino en que manos se encuentra el bien.

Larrea, sostiene que la posesión es *“...un estado de hecho, que consiste en retener la cosa de modo exclusivo y en realizar en ella los mismos actos materiales de uso y de disfrute que si se fuera propietario de ella.” (Larrea,*

2008, p.91). En cuanto a la cita el autor considera a la posesión como un estado de hecho es decir que el poseedor tiene a su entera disposición de uso y goce del bien, es decir como si fuera el propietario o le perteneciera realmente a él, de ello que deriva que la posesión es tener una cosa con ánimo de señor o dueño.

Existen diversas corrientes sobre la discusión si la posesión es un hecho o un derecho, al respecto algunos autores tratan de dar una explicación a esta interrogante a partir de sus orígenes históricos, la posesión es apreciada como un hecho que genera derechos, se considera a la posesión como un mero hecho, porque se funda en circunstancias materiales sin las cuales no podría concebirse. Víctor Manuel Peñaherrera acerca de la posesión dice que: *“...la posesión en Derecho Civil es un hecho que vive jurídicamente y que en un momento dado recibe de la ley el bautismo del Derecho.”* (Peñaherrera, 2012, p.14). El autor sostiene que la posesión es un hecho puesto que en diversas ocasiones una persona puede ejercer poder sobre una cosa sin ser titular de la misma.

Código de Napoleón, instituye los conceptos de posesión y cuasi posesión, exigiéndose para cualquiera de los casos el concurso del elemento material y del intencional. Así la definía como la tenencia o goce de una cosa o de un derecho que tenemos o que ejercemos por nosotros mismos, o por otro que tiene y ejerce en nuestro nombre, según esta definición hay un titular de la posesión en quien radica la intención de señor o titular del derecho así el elemento intencional es superior e insustituible, en tanto que el elemento material pasa a un segundo plano. Entonces la posesión es el ejercicio material que posee sobre las cosas sin derecho de dominio, y la existencia del corpus y del animus consiste en una de las características más importantes de la posesión, el animus, el ánimo de dueño con el que se procede, y el corpus la tenencia material de la cosa.

La posesión tiene gran importancia para el poseedor puesto que le concede ventajas tales como: la posesión concede la posibilidad de adquirir el dominio en base a tres formas de adquirir la propiedad como son: la ocupación, la tradición y la prescripción; la presunción de dominio que la ley establece a su favor; la posesión está protegida contra los actos de molestia o perturbación por medio de las acciones posesorias con las que el poseedor puede conservar o recuperar la misma; el poseedor de buena fe hace suyos los frutos de la cosa.

Recogiendo el concepto de Parraguez Ruiz ha manifestado que la posesión es “...*el presupuesto fundamental de la prescripción adquisitiva para adquirir el dominio, en cuanto pone de manifiesto la existencia de una persona que se comporta como señor y dueño de la cosa cuya adquisición se reclama.*” (Parraguez, 2005, p. 282). A raíz de que existe la figura de posesión el autor hace referencia como el presupuesto esencial de la prescripción es decir en el trabajo que se desarrolla la viene hacer fundamental la posesión en la prescripción extraordinaria para adquirir el dominio de las cosas ajenas para lo cual se manifiesta la presencia de una persona el cual tenga el bien haciendo uso y goce como señor y dueño al ser estos elementos indispensables de la posesión.

En conclusión se puede decir que, la posesión no es otra cosa que un hecho mismo que se halla protegido y amparado por la ley es decir que la posesión y poseer otorgan la facultad de disponer de una cosa esto es como señor y dueño de aquel.

#### **2.2.3.2. Presunción de posesión.**

El Código Civil Art. 715 inciso segundo señala que: “*El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo.*” (Código Civil, 2017, p.112). En consecuencia, la presunción de la que el poseedor goza de ser considerado

dueño implica el hecho que éste use, goce y disponga del bien como si fuera dueño.

El derecho de protección y defensa, es el derecho que tiene el poseedor de no ser apartado de la posesión sino por un fallo judicial. Es importante señalar que cualquiera que sea la calidad de la posesión ésta goza de protección, sea la posesión justa o injusta nadie puede atentarla ni cambiarla. La prescripción, por medio de la posesión el poseedor de un bien tiene la posibilidad de convertirse en dueño de la cosa a través de la acción de prescripción siempre que haya cumplido con los requisitos que establece la ley.

### **2.2.3.3. Elementos que configuran la posesión.**

La posesión consta de dos elementos constitutivos: uno el elemento objetivo que es el corpus y el otro subjetivo que es el animus al que acude la dogmática moderna, el elemento espiritual, animus, es el más importante, por él se podía separar la posesión de la usurpación en el Derecho romano, ya que se protegía al poseedor que tenía la intención de ser propietario, por considerar que el animus es un elemento intencional, ha sido duramente criticada frente a ella se sostiene que el animus se exterioriza en el corpus, y que la posesión está protegida, porque con ella se protege la propiedad.

Así se explica la extensión del concepto de posesión en el Derecho moderno y también la necesidad de la autonomía del corpus, para que la posesión sea realmente un señorío de hecho así lo que dice el Art. 715 del Código Civil Ecuatoriano, pero con esto no se agota la explicación de todo el sistema posesorio, es preciso volver a la idea de animus, ahora bien, el animus no puede consistir en la mera intención, sino en el concepto en que se posee.

El elemento objetivo que es el corpus “...comprende el acto de aprehender la cosa y el hecho de encontrarse la cosa sujeta a la potestad del poseedor, es pues el poder efectivo que se ejerce sobre una cosa.” (García, 2011, p. 59). La

cita señala en cuanto al corpus que constituye el acto tener la cosa en manos del poseedor misma que se encuentra sujeta a su potestad por lo tanto se encuentra la cosa a disposición del poseedor para su uso y goce, lo que establece el poder efectivo que se ejerce sobre la cosa que se tiene en posesión, por lo que se entiende por corpus como el cuerpo de una cosa determinada. El elemento subjetivo o animo consiste en la intención de disponer de la cosa como dueño y se revela exteriormente en que el poseedor no reconoce a otro como dueño de la cosa que posee, esta es la característica que distingue a la posesión de la mera tenencia lo que consiste en la intención de someter la cosa al ejercicio de un derecho real el animus.

#### **2.2.3.4. Elemento objetivo: corpus.**

Este elemento objetivo se lo representa de una manera material, esto es, la obtención por alguien de una cosa, ejercer sobre ella una potestad física, material y efectiva, con el fin de conservarla durante un determinado tiempo y espacio, esta relación es objetiva entre el poseedor y la cosa, la relación material sujeto-objeto, es su componente esencial. Además, la cosa, materia de la posesión debe ser determinada, singularizada, únicamente sobre objetos que puedan poseerse y ocuparse puesto que la posesión es el designio de tener la cosa con ánimo de señor y dueño.

Es decir el elemento corpus es el ejercicio del poder físico o potestad de hecho sobre la cosa esto en consideración a que la posesión es la aprehensión, es decir, la posesión material de las cosas, por ende el corpus es la demostración, es el hecho de conducir la cosa como lo haría el propietario, es el conjunto de actos o hechos mediante los cuales se manifiesta el derecho de propiedad con relación a la cosa que constituye este derecho en conclusión el corpus es el ejercicio material de tener la cosa a disposición para el uso y goce del poseedor.

### **2.2.3.5. Elemento subjetivo: animus.**

Este elemento está dado por la intención del poseedor, de actuar respecto de ella como señor y dueño, con la intención de excluir a los demás del uso y disfrute de la cosa, es el elemento esencial de la posesión, importante en todo acto jurídico, este factor es esencial debido a que el hombre por su naturaleza actúa conforme a su pensamiento, y tiene una intención para detentar la cosa para sí misma y para su uso. Con respecto al animus Cabanellas dice que: *“Significa ánimo y sus sinónimos son intención voluntad.”* (Cabanellas, 2014, p.33). Es decir que el ánimo de poseer una cosa es con la voluntad de una persona que quiera a su bien poseerla y tener a su disposición puesto que viene hacer un elemento muy importante en la posesión.

Es un elemento de carácter psicológico o intelectual que consiste en la intención de obrar como propietario frente a un bien ajeno, esto implica el ánimo de señor o dueño en la intención de tener la cosa para sí. El animus constituye la intención la voluntad de obtener el bien para considerarse titular del derecho sin reconocer el derecho de un tercero para ser el único poseedor. En consecuencia, para que haya posesión no solo se exige la tenencia sino también el ánimo de tener la cosa como señor o dueño por lo tanto, el animus como el corpus son dos elementos de una misma relación lo cual forman parte de una posesión.

### **2.2.3.6. Que cosas pueden poseerse.**

Se pueden poseer cosas muebles e inmuebles, cuotas o partes de una cosa, como en el caso de las herencias, derechos, entre otros, el Art. 730 del Código Civil Ecuatoriano dice al respecto: *“La posesión de las cosas incorporales es susceptible de las mismas calidades y vicios que la posesión de una cosa corporal.”* (Código Civil, 2017, p.114). Analizando este artículo quiere decir que cabe la posesión de cosas incorporales aquellos que consisten en meros derechos lo que consiste en ser idóneo y tener las mismas características de la

posesión de una cosa corporal para este caso aquellas que son susceptibles a los sentidos de las personas es decir que se pueden ver y tocar.

Las cosas que están fuera del comercio humano no son susceptibles de posesión, como el caso de los de uso común, como parques, plazas, ríos, lagos, los bienes futuros son objeto de derechos, pero estos no son susceptibles de posesión debido a que la tenencia no cabe en cosas que no tienen aún existencia, pero si se puede poseer el derecho inherente.

#### **2.2.3.7. Posesión necesaria para ganar la prescripción.**

Para ganar la prescripción adquisitiva es fundamental tener y probar la posesión pues solo el poseedor puede ganar la prescripción adquisitiva es así que la posesión requiere la tenencia y el ánimo de señor y dueño por tal no puede ser poseedor. La posesión para servir de elemento de la prescripción adquisitiva debe reunir las siguientes características: pública, pacífica, actual, ininterrumpida, y por ultimo debe ser ejercida en forma exclusiva, por quien o quienes lo alegan.

**Posesión pública:** esto quiere decir no clandestina ni oculta, la posesión debe ser ejercida en forma abierta, no debe darse de una manera oculta, en este sentido, la posesión para ser publica, y cumplir con este requisito, además de no ser una posesión clandestina ejercida con ocultamiento frente al dueño o quienes puedan actuar en su representación, debe ejercerse en forma abierta frente a todas las personas, porque de lo contrario, el poseedor no contaría con testigos que, constituyen la prueba fundamental en el juicio de prescripción adquisitiva por lo tanto una posesión de forma pública evidencia el transcurso de tiempo que goza el poseedor del bien.

**Posesión pacífica:** Para ser pacífica esto es que no sea violenta es decir debe haberse ejercido sin la intervención de la violencia durante el tiempo necesario para que opere la prescripción, de acuerdo con el art. 2410 del Código Civil, que regula la prescripción adquisitiva extraordinaria. Dos elementos que



debemos tomar en cuenta para cumplir como requisito de ser pacífico: a) que no haya sido adquirida mediante la fuerza; y, b) que durante los últimos quince años se ha mantenido la posesión sin la intervención de la violencia.

**Posesión actual:** La posesión forzosamente debe ser ejercida al momento de alegar la prescripción. Consecuentemente, no podemos alegar la prescripción en base a una posesión pasada, por más que haya cumplido con el tiempo necesario, para alegar la prescripción. Es tan importante la actualidad de la posesión para que ésta sirva como elemento de la prescripción adquisitiva, que la ley ha tenido que establecer una excepción al principio general de que solo el dueño puede plantear la acción reivindicatoria; otorgando también esta posibilidad al poseedor regular cuando cumple con ciertos condicionamientos, a fin de que pueda recuperar la posesión del bien y luego alegar la prescripción.

**Posesión ininterrumpida:** La posesión debe mantenerse de forma continua durante todo el tiempo necesario para que opere la prescripción adquisitiva, y si ha interrumpido se pierde el tiempo anterior.

**Posesión exclusiva:** La posesión para servir de elemento a la prescripción adquisitiva debe ser ejercida únicamente por quien o por quienes alegan la prescripción. No podemos alegar la prescripción si estamos compartiendo la posesión con otras personas que no lo alegan. Aparte de quien o quienes alegan la prescripción, no deben haber otros poseedores. Si demandan en conjunto se forman en copropietarios. Y si excluyen a uno de ellos la prescripción no procede.

#### **2.2.3.8. Posesiones viciosas.**

Esta denominación viciosa designa una forma anómala, inaceptable, de la posesión, es una de las modalidades más defectuosas de la posesión, esta produce unos efectos jurídicos y legales por la simple razón que se encuentra

en la posesión. El fraude, contraria a la buena fe, desemboca en el error, este se dirige a engañar, esta influye en la buena fe, destruyéndola, por lo que es reputado como uno de los vicios de la posesión. Al respecto Néstor Darío Rombolá y Lucio Martín Reboiras dicen que: *“La que se tiene por fuerza o violencia, furtiva y ocultamente o solo a título de precario.”* (Rombolá y Reboiras, 2008, p. 747). Es decir son posesiones viciosas aquellas que se han poseído con violencia, fuerza o clandestinidad y ocultando al dueño para así hacer de las suyas el uso de la cosa como si fuera dueño y señor del mismo, o también el autor señala que es aquella posesión que se tiene solo a título de precario lo que consiste en una posesión inestable, lo poseído con sujeción a la sola voluntad del dueño.

Es importante hacer notar que las posesiones viciosas, son algunas, como: el fraude, violencia, clandestinidad, discontinuidad, equivocidad en fin, todas aquellas que inmersan una ruptura ordinaria y corriente en que por ley debe desplegarse la posesión. El Código Civil Ecuatoriano en su Art. 724 clasifica a las posesiones viciosas en: la posesión violenta y la posesión clandestina.

#### **2.2.3.8.1. ¿Cuándo la posesión es clandestina?**

La clandestinidad es aquella que se ejerce con ocultamiento ante el dueño del bien o frente a quienes pueden oponerse al tener derecho sobre el mismo. El Código Civil Ecuatoriano en su Art. 728 señala que: *“Posesión clandestina es la que se ejerce ocultándola a los que tienen derecho para oponerse a ella.”* (Código Civil, 2017, p.114). Es decir que la clandestinidad en esta materia no implica un ocultamiento de la posesión respecto de todo el mundo, sino específicamente de la persona o personas que pueden oponerse a dicha posesión; entonces consiste en que la persona que tenga el derecho sobre la cosa no pueda oponerse a ella y hacer efectivo el derecho que por ley le corresponde, por ende esta se basa simplemente en el que el poseedor posee el bien ocultándose de la ley, es decir sin publicidad, y sin llevar a cabo los negocios jurídicos necesarios que la ley prescribe en estos actos, además, la

clandestinidad dura, lo que el ocultamiento de la cosa o su posesión, únicamente este se da con respecto al propietario, por ejemplo si el poseedor disimula ante los demás pero no la oculta ante el propietario, la posesión no presenta este vicio.

En relación a la posesión clandestina Guillermo Cabanellas dice que: *“La que se adquiere o conserva oculta o furtivamente, sobre todo con respecto a los que pudieran tener interés en conocerla...”* (Cabanellas, 2014, p.297). El autor hace mención a una posesión que se ha obtenido de manera oculta o silenciosa para que aquellos que pudieran tener interés de reclamar el bien no lo puedan realizar porque no tienen conocimiento de la clandestinidad, así pues es clandestina, cuando los actos por los cuales se tomó fueron ocultos o si se tomó en ausencia del poseedor o con precauciones para sustraerla al conocimiento de los que tendrían derecho a oponerse. La posesión pública en su origen es reputada clandestina cuando el poseedor ha tomado precauciones para ocultar su continuación.

Entonces la posesión debe ser pública, es decir, ésta no debe ser ocultada ante quienes tienen derecho a oponerse entonces si el poseedor hace pública la posesión ante todos y la oculta ante quien puede rechazarla ésta será una posesión clandestina, la clandestinidad surge desde el momento en que se oculta la posesión a quien tiene la alternativa de oponerse a ella, por ende uno de los requisitos de la posesión es, que debe ser tranquila, es decir adquirida por medios justos y exentos de todo vicio; la posesión debe ser pública; es decir que, el poseedor debe obrar sin ocultar sus actos de señor y dueño.

#### **2.2.3.8.2. ¿Cuándo la posesión es violenta?**

Para comprensión del tema es importante definir a la violencia para lo cual me remitiré al criterio del Dr. Juan Larrea Holguín define a la violencia como: *“...el recurso a la fuerza privada; cualquier actitud preponderante de hechos,*

*palabras, amenazas, mediante los cuales alguien pretende apoderarse de una cosa o ejercer un presunto derecho...*” (Larrea, 2008, p.128).

El Código Civil Ecuatoriano en su Art. 725 dice que: *“Posesión violenta es la que se adquiere por la fuerza. La fuerza puede ser actual o inminente.”* (Código Civil, 2017, p.114).

La posesión violenta es la que se obtiene con el empleo de la fuerza o de la violencia propiamente dicha. Las mismas que deben ser actuales e inminentes, es decir, que se materialicen o se manifiesten a través de medidas de hecho o en amenazas, es el carácter violento que se presenta al iniciar la posesión el que lo vicia. En diversas ocasiones para adquirir la posesión se emplea la fuerza física, esto es la fuerza que una persona ejerce sobre otra persona con la intención de desprenderle de la posesión o de la tenencia de un bien. Esta violencia puede ser ejercida ya sea contra el dueño de la cosa, contra quien la poseía o contra el que tenía la posesión en lugar o a nombre de otra persona, es por ello que al verificar la presencia de la violencia al pretender poseer un bien del que no es propietario este hace uso de la posesión violenta.

El Código Civil Ecuatoriano en su Art. 726 dice que: *“El que, en ausencia del dueño, se apodera de la cosa, y volviendo el dueño le repele, es también poseedor violento.”* (Código Civil, 2017, p.114). Sobre este punto, se debe entender que el término repeler y su sinónimo impugnar no solo que se lo debe tomar en su sentido gramatical, sino que su significado va mucho más allá, puesto que repeler no solo comprende en forma concreta cuando se lo arroja al dueño con violencia, sino también cuando se lo rechaza y se le niega la devolución de la cosa por ende tomar posesión de un bien en ausencia del dueño se considera posesión violenta.

Cuando una persona pierde la posesión de un bien inmueble por medios violentos, el poseedor que ha sido despojado de la posesión puede recuperarla por medio de la acción posesoria para que se ampare. Por otra parte, podemos

señalar que, el vicio de la violencia es relativo, en el sentido de que el poseedor violento solo tiene una posesión viciosa respecto del anterior poseedor, de ahí que, un tercero extraño no puede invocar la violencia a su favor, puesto que ésta no se la realizó en su contra.

El Código Civil Ecuatoriano en su Art. 727 dice que: *“Hay violencia, sea que se haya empleado contra el verdadero dueño de la cosa, o contra el que la poseía sin serlo, o contra el que la tenía en lugar o a nombre de otro.”* (Código Civil, 2017, p.114). Es decir cabe también violencia contra el dueño de la cosa en caso de que lo demuestre el poseedor o la persona que tenía el bien, y viceversa sucede que existe violencia hacia el poseedor o de una tercera persona la tenía el bien esto por parte del verdadero dueño de la cosa o del que cree serlo.

#### **2.2.3.9. Posesión no interrumpida.**

Al respecto del tema de la posesión tiene mucha importancia hablar acerca de la posesión no interrumpida, esto quiere decir que se requiere que la posesión, o actos posesorios sean frecuentes sin interrupciones ni lagunas, o sea que no haya interrupciones de ninguna clase.

El Dr. Galo Rene Celi Astudillo señala como requisito de la prescripción extraordinaria adquisitiva:

*“Requisito indispensable de la prescripción adquisitiva es el de que la posesión no haya sido interrumpida; aclarando que en este caso, el termino interrumpida, tendría su más amplio sentido jurídico y doctrinario, no el legal, que es más restringido, puesto que se refiere únicamente a una clase de aquella interrupción.*

*El cumplimiento de la prescripción adquisitiva, requiere de dos supuestos fundamentales: uno positivo, de parte del poseedor o*

*prescribiente, que consiste en el hecho de la posesión de la cosa durante el tiempo requerido por la ley; y otro negativo, de parte del dueño, que consiste en este permanezca en inacción, sin reclamar la cosa durante dicho plazo. Cuando falta cualquiera de estos dos supuestos, se dice que la prescripción se encuentra interrumpida, en el primer caso, o sea cuando la prescripción se interrumpe por la pérdida de la posesión, se dice que hay interrupción natural; y en el segundo caso, o sea cuando se interrumpe por reclamo judicial del que se pretende verdadero dueño de la cosa, se dice que hay interrupción civil...” (Celi, 2012, p.125).*

Entonces lo que señala el autor es que uno de los requisitos para iniciar un juicio de prescripción extraordinaria se puede decir también que el más importante viene hacer que la posesión no sea interrumpida es decir que cabe ninguna clase de interrupción como lo menciona el autor puede suscitar la interrupción natural o civil al hablar del primer caso dice que hay interrupción natural por la pérdida de la posesión, en el segundo caso da a conocer la interrupción civil misma que consiste por el reclamo judicial por parte del que se considera dueño de la cosa.

#### **2.2.3.10. ¿Qué es interrupción de la posesión?**

Para un mejor entendimiento acerca de la interrupción Néstor Darío Rombolá y Lucio Martín Reboiras dicen que: *“Todo lo que estorba e impide la continuidad de la posesión, la cual si durase el tiempo establecido por la ley, serviría para adquirir la propiedad de una cosa o para extinguir algún derecho.”* (Rombolá y Reboiras, 2008, p. 550). Por lo tanto en mención a lo que señalan los autores la interrupción no es otra cosa que lo que impide u obstaculiza continuar una posesión o lo que es el poseedor disponer del bien como si fuera suyo, además al constituir como impedimento corta el tiempo de la posesión la cual le permitiría al poseedor adquirir la propiedad de una cosa, es así que de

cualquier clase que sea la interrupción en la posesión de una cosa no amerita a que el poseedor siga con el mismo.

El Doctor García Falconí José en su obra Los Juicios por Prescripción Adquisitiva Ordinaria y extraordinaria de Dominio señala que:

*“Interrupción, es el advenimiento, de un hecho o acto jurídico que hace perder todo el tiempo de prescripción corrido, desde que se inició la computación correspondiente hasta el instante, en que el hecho o el acto se presentó. La interrupción es lo genérico, la continuidad es lo específico.”* (García, 2011, p. 62).

Al respecto de la cita mencionada interrupción consiste en la presentación de un hecho lo cual involucra la pérdida del tiempo que se poseía una cosa para efectos de la prescripción extraordinaria que consiste el tema que se está estudiando es decir se rompe la continuidad del tiempo corrido hasta el momento en que presento a interrupción.

#### **2.2.3.11. ¿Cuándo hay interrupción de la posesión?**

Cabe señalar en principio que la interrupción equivale a la desaparición del estado posesorio es decir en bien que permanecía en manos del poseedor ha dejado de estarlo, por ello que la posesión no interrumpida es aquella que no ha sufrido ninguna interrupción natural o civil esto es que no habido interrupción de parte de terceros en el goce de la posesión.

Con relación al tema que se está tratando García Falconí dice: *“...la interrupción supone un hecho positivo sea del poseedor o un reconocimiento que haga del derecho del propietario o de un tercero.”* (García, 2011, p. 63). Lo supone la interrupción de la posesión que señala como hecho positivo sea del poseedor o tal es el caso que se presente que el poseedor reconozca el

derecho del propietario o de una tercera persona en tal razón se presenta una interrupción de la posesión.

Por lo tanto he visto que los elementos justificativos de la prescripción extraordinaria adquisitiva son la posesión extensa de un bien inmueble y la inacción de su propietario respecto de quien lo está actualmente poseyendo. Se comprenderá entonces que si el poseedor pierde el poder de hecho sobre la cosa poseída, o si el propietario la reclama, desaparecen aquellos elementos provocando una interrupción en el curso de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

Conocemos bien que uno de los elementos indispensables para adquirir la prescripción adquisitiva es que, la posesión debe ser o mantenerse de manera ininterrumpida; ya que de presentarse la interrupción natural o civil, de hecho y de derecho dejan sin esa protección jurídica a una de esas cualidades de la posesión; por tanto contribuye a la desaparición del normal estado de posesión, evitando que la posesión sea continua, y no se pueda fundamentar sobre ella la demanda de prescripción.

#### **2.2.3.12. Interrupción natural de la posesión.**

Código Civil Ecuatoriano en su Art. 2402 señala la interrupción es natural:

*“1.- Cuando sin haber pasado la posesión a otras manos, se ha hecho imposible el ejercicio de actos posesorios, como cuando una heredad ha sido permanentemente inundada;*

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

*La interrupción natural de la primera especie no surte otro efecto que el de descontarse su duración; pero la interrupción natural de la segunda*



*especie hace perder todo el tiempo de la posesión anterior; a menos que se haya recobrado legalmente la posesión, conforme a lo dispuesto en el Título De las acciones posesorias. En tal caso, no se entenderá haber habido interrupción para el desposeído*". (Código Civil, 2017, p. 365).

Respecto del primero esto quiere decir la interrupción se ha presentado naturalmente por el hecho de que una heredad o un predio se ha inundado permanentemente por tal motivo se ha hecho imposible el ejercicio del acto posesorio no así haciendo posible cultivar la tierra o hacer uso de la cosa. Al respecto el Dr. Cristóbal Ojeda dice: *"...debe admitirse que quien ve constante y permanentemente inundada la heredad que cree estar en posesión, le será muy difícil ejercer actos posesorios y luego poder demostrar judicialmente no haber sufrido interrupción natural casi permanente."* (Ojeda, 2010, p.365). Entonces esto constituye la imposibilidad de hacer actos posesorios sobre la cosa que fue producto de la inundación.

Respecto al segundo caso que supone ser producida por obra del hombre; esto es cuando alguien es desalojado de su posesión por un invasor a quien a su vez no le será difícil expulsarlo por la fuerza. El carácter de esta interrupción se basa en un hecho material, es de carácter absoluto y puede aprovecharse de ella cualquier persona a quien perjudique la prescripción y se crea con derecho a la cosa.

En este segundo caso que se presenta en la interrupción natural de la posesión el poseedor que fue despojado por una tercera persona este puede recuperar la posesión del bien inmueble conforme dispone el Código Civil Art. 960 señala que: *"Las acciones posesorias tienen por objeto conservar o recuperar la posesión de bienes raíces o de derechos reales constituidos en ellos."* (Código Civil, 2017, p. 150). Esto quiere decir que la persona encontrándose como poseedor de un bien raíz a causa de que otra persona lo desaloja de la posesión puede iniciar una acción legal que constituye en las acciones

posesorias mismo que tiene por objeto recuperar la posesión que fue interrumpida, de lograrse sentencia favorable para recuperar la posesión, se presumirá que no hubo interrupción, ya que la misma ley le restablece el derecho pero si pierde el juicio, le será más que difícil recuperar la posesión por esa vía legal y lo que es peor perder todo el tiempo que estuvo en posesión. Pero podría recuperar la posesión con un nuevo desalojo de su parte, y empezar un nuevo período de posesión, con fines de lograr algún día la ansiada prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

El Código Civil Art. 746 dice: *“El que recupera legalmente la posesión perdida, se entenderá haberla tenido durante todo el tiempo.”* (Código Civil, 2017, p. 117). Este artículo explica claramente si el hecho de presentarse una interrupción de la posesión el cual ha entrado en ella otra persona, entonces recuperada legalmente la posesión perdida se creará que la posesión se mantuvo durante todo el tiempo.

Esta regla solo es aplicable solamente cuando la acción del hombre ha privado la permanencia en la posesión material, pero si los hechos son producidos por la naturaleza, que impiden ejercer actos de posesión, ya no cabe la acción judicial, sino esperar que la misma naturaleza colabore en la recuperación; y, si eso no es posible, hay que disponer de medios económicos y materiales para lograr recuperar lo perdido.

### **2.2.3.13. Interrupción civil de la posesión.**

Código Civil Art. 2403 señala:

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

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

1. Si la citación de la demanda no ha sido hecha en forma legal;

2. Si el recurrente desistió expresamente de la demanda o cesó en la persecución por más de tres años; y,

3. Si el demandado obtuvo sentencia de absolución;

*En estos tres casos se entenderá no haber sido interrumpida la prescripción por la demanda.” (Código Civil, 2017, p. 365).*

En esta especie de interrupción el supuesto no es la pérdida de la posesión de la cosa, que continúa en poder del poseedor, lo que ocurre ahora es que el propietario ha decidido poner fin a su inactividad y reclama judicialmente su derecho sobre el bien. Por ello el Art. 2403 del Código Civil define la interrupción civil como todo recurso judicial intentado por el que se pretende verdadero dueño de la cosa, contra el poseedor.

Se advierte entonces, que en el sistema nacional la interrupción civil de la usucapión únicamente tiene lugar en presencia de una demanda judicial dirigida contra el poseedor, por parte de quien se pretende dueño. Para los efectos que se está analizando y dada la fórmula general empleada por el Art. 2403 del Código Civil, no tiene mayor importancia el tipo de demanda que el propietario encauce en contra del poseedor, siempre que ella evidencie una reclamación de su derecho, es decir que en tal razón que el que se pretende dueño inicia un recurso judicial y cumple con lo que establece la ley tal como hace mención el numeral primero si la demanda no ha sido hecha en forma legal.

#### **2.2.3.14. Clases de posesión.**

Los autores suelen clasificarla también en relación con la aptitud para conducir a la adquisición del dominio mediante la prescripción, y entonces distinguen entre posesión útil y posesión inútil. Consideran útiles a la posesión regular y a la irregular, porque ambas pueden conducir a la prescripción; e inútiles a las llamadas posesiones viciosas, señaladas por el Art.724 del Código Civil, posesión violenta y posesión clandestina mismas que ya se analizó en líneas anteriores.

El Código Civil Art. 717 reconoce la posesión regular, posesión irregular, posesión de buena y posesión de mala fe.

##### **2.2.3.14.1. La posesión regular:**

El Código Civil Art. 717 señala que:

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

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

*La posesión de una cosa a ciencia y paciencia del que se obligó a entregarla, hará presumir la tradición; a menos que ésta haya debido efectuarse por la inscripción del título.”* (Código Civil, 2017, p. 112).

Esta clase de posesión definida por el Art.717 del Código Civil, tiene lugar cuando el poseedor dispone de justo título y la ha adquirido de buena fe

aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión, agrega el inciso segundo del mismo artículo que si el título es traslativo de dominio es también necesaria la tradición, pues son translaticios de dominio aquellos que sirven para transferirlo.

De manera que los requisitos o elementos de la posesión regular son:

1. El antecedente jurídico o justo título.
2. La buena fe del poseedor.
3. La tradición, si el título que sirve de fundamento a la posesión es traslativo de dominio.

#### **2.2.3.14.1.1. Justo título posesorio.**

El título es el acto o contrato que sirve de antecedente para la tradición como modo de adquirir el dominio de la misma manera lo es para adquirir la posesión en un sistema como el nuestro en que repetimos, se tiene a la posesión como exteriorización del dominio y al poseedor como dueño mientras otro no justifique serlo.

El título es justo cuando reúne dos tipos de cualidades que dicen relación con su validez y su aptitud, por una parte, si tiene la eficacia o aptitud jurídica, material y formal para producir sus efectos propios es decir, cuando se trata de un título verdadero y válidamente otorgado. Con respecto a justo título Larrea Olgún dice: “...*justos títulos, porque siendo por su naturaleza translaticios de propiedad, dan un justo motivo a los que adquieren la posesión de una cosa a estos títulos...*” (Larrea, 2008, p. 162). En tal sentido que al ser por su naturaleza translaticio de dominio esto causa un justo título para aquellas personas que adquieren la posesión de una cosa.

El Código Civil Ecuatoriano Art. 718 primer inciso establece claramente una clasificación de estos títulos: *“El justo título es constitutivo o traslativo de dominio.”* (Código Civil, 2017, p. 112).

**Títulos constitutivos de dominio.-** Son aquellos que dan origen a una relación jurídica inexistente con anterioridad, el inciso segundo del Art. 718 indica que son de esta clase la ocupación, la accesión y la prescripción, incurriendo en un evidente error al mencionar a la prescripción como título constitutivo de posesión, en circunstancias de que ella no crea posesión, contrariamente la prescripción reclama una posesión anterior que le sirve de fundamento

**Títulos traslaticios de dominio.-** Estos títulos son los que por su naturaleza sirven para traspasar el dominio y la posesión de una persona a otra, es el caso de la compraventa, la permuta y la donación.

**Títulos declarativos de dominio.-** Se trata de títulos que no constituyen, atribuyen ni transfieren el dominio y posesión de un bien se limitan simplemente a reconocer o declarar un dominio y posesiones preexistentes pertenecen a esta clase los siguientes títulos:

a) *“Las sentencias de adjudicación en juicios divisorios, y los actos legales de partición.”* (Código Civil, 2017, p.112). Pues unas y otros declaran un dominio y posesión singularizados donde antes existía un dominio y posesión proindivisos, como el de la copropiedad, y de una herencia.

b) Las sentencias judiciales sobre derechos litigiosos no forman nuevo título para legitimar la posesión, es obvio que las sentencias judiciales no pueden formar la posesión, no pueden crear derechos a favor de las partes que han intervenido en el litigio. También, el Código Civil establece que la prescripción adquisitiva hará las veces de escritura pública en orden de justificar la propiedad de bienes raíces o de derechos reales.

c) Las transacciones, en cuanto se limitan a reconocer o declarar derechos preexistentes, no forman nuevo título; pero, en cuanto transfieren la propiedad de un objeto no disputado, constituyen un título nuevo, la transacción es un contrato en que las partes terminan extrajudicialmente un litigio pendiente o precaven un litigio eventual. Este acto transaccional no crea nuevos derechos, y de esta forma no puede ser considerado como un título declarativo de dominio, pero la última parte expresa que, son traslaticios si transfieren la propiedad de un objeto no disputado, pues entonces constituyen un título nuevo.

#### **2.2.3.14.1.2. Títulos injustos.**

Son aquellos que no reúne los requisitos necesarios exigidos por la ley, pues estos adolecen de un vicio o anomalía, según dispone el Código Civil Ecuatoriano Art. 719 no son justos títulos los siguientes:

*“No es justo título:*

- 1. El falsificado, esto es, no otorgado realmente por la persona que aparece como otorgante;*
- 2. El conferido por una persona como mandatario o representante legal de otra, sin serlo;*
- 3. El que adolece de un vicio de nulidad, como la enajenación que, debiendo ser autorizada por un representante legal o por el juez, no lo ha sido; y,*
- 4. El meramente putativo, como el del heredero aparente que no es en realidad heredero; el del legatario cuyo legado ha sido revocado por acto testamentario posterior, etc.” (Código Civil, 2017, p. 113).*

### **2.2.3.14.1.3. Buena fe.**

El Código Civil Ecuatoriano Art. 721 con respecto a la buena fe señala que:

*“La buena fe es la conciencia de haber adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraude y de cualquier otro vicio.*

*Así, en los títulos traslativos de dominio la buena fe supone la persuasión de haberse recibido la cosa de quien tenía la facultad de enajenarla, y de no haber habido fraude ni otro vicio en el acto o contrato.”* (Código Civil, 2017, p. 113).

Esta buena fe a la que se refiere, nace de la conciencia del poseedor de haber adquirido el bien de una manera honesta, legal, y de acuerdo a ley, por lo que no ha existido en la misma ninguna irregularidad ni vicio en la cosa. Según el criterio de algunos juristas, la buena fe se divide de la siguiente manera: a) Con lo que refiere a la honestidad, y honorabilidad con todo a lo que se refiere, a la no existencia de pensamientos oscuros y de mala fe, en los diversos actos jurídicos; b) Se refiere a la voluntad con que las personas actúan, con justicia y legalidad; es importante analizar que la buena fe, puede ser vista desde un aspecto psicológico del poseedor y psíquico del mismo, como un acto homogéneo en toda situación jurídica, por último esta buena fe se concreta, en su intercambio social, y quién la transfirió era su verdadero dueño, y a justo título para que sea efectiva dicha posesión.

La buena o la mala fe del poseedor es uno de los elementos que determinan que la posesión sea o no regular. Por esto, sucede que la buena o mala fe en la posesión, y el carácter regular o irregular de la posesión son dos cosas diversas, que según el Art.717 se pueden dar independientemente la una de la otra: *“...se puede ser, por consiguiente, poseedor regular y poseedor de mala fe, como viceversa el poseedor de buena fe puede ser poseedor irregular.”*



(Código Civil, 2017, p.112). Esto depende del hecho de que la buena fe inicial es necesaria para la posesión regular, pero puede desaparecer la buena fe y continuar la calidad regular de la posesión; y por otra parte, para que exista posesión regular no basta la buena fe, sino que también deben cumplirse otros requisitos.

#### **2.2.3.14.1.4. Tradición.**

*“Tradición es tanto como entrega; pero no cualquier entrega, sino la que se propone transmitir la propiedad directamente o a través de la justa posesión...”* (Cabanellas, 2014, p. 369).

El Código Civil Art. 686 dice que: *“La tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro...”* (Código Civil, 2017, p. 106).

Entonces la tradición consiste en un modo de adquirir el dominio de las cosas por lo que consiste en la entrega que hace el dueño de las cosas la entrega se lo hace a otra persona por lo que debe existir la potestad e intención de transferir el dominio de la cosa, y por otra parte debe existir la capacidad e intención de adquirir la cosa.

Es el requisito de la posesión regular solamente cuando el título que invoca el poseedor es traslativo de dominio.

El Código Civil Ecuatoriano Art. 717 inciso segundo dice que: *“Si el título es traslativo de dominio, es también necesaria la tradición.”* (Código Civil, 2017, p. 112). Debemos tomar en cuenta que la tradición es la entrega que el dueño de una cosa hace a otro pero existiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo, este dominio y los derechos reales sobre inmuebles debe realizarse mediante la

inscripción del bien en el registro de la propiedad para perfeccionar este derecho.

#### **2.2.3.14.2. La posesión irregular.**

De acuerdo al Código Civil Ecuatoriano Art. 723 se denomina posesión irregular: *“Posesión irregular es la que carece de uno o más de los requisitos señalados en el Art. 717.”* (Código Civil, 2017, p. 114).

En conclusión, se denomina posesión irregular aquella que carece de justo título posesorio, la buena fe del poseedor, y la tradición cuando se trate de títulos traslativos de dominio, pues cuando falte alguno de estos requisitos, la posesión es irregular.

Esta forma de posesión tiene como consecuencia más importante la relación con la prescripción adquisitiva. En caso de posesión regular puede adquirirse por prescripción ordinaria de tres años para los bienes muebles y de cinco para los inmuebles, tratándose de la posesión irregular, el dominio sólo puede adquirirse por prescripción extraordinaria de 15 años.

#### **2.2.3.15. Pérdida de la posesión de bienes muebles e inmuebles.**

La posesión de los bienes muebles, se pierde primeramente, cuando desaparece sus dos elementos el corpus y el animus, lo que ocurre si el poseedor deja la cosa lo abandona para que otro lo haga suyo. En consecuencia si desaparece el animus también se pierde la posesión, o si en la cosa ha subsistido una fuerza de la naturaleza que es irreversible ya no sirve el bien, como el caso de una inundación.

En el caso de los inmuebles no inscritos, al perder los elementos de la posesión corpus y animus se pierde la posesión, al hablar de inmuebles inscritos para que cese la misma la inscripción debe ser cancelada esta puede

ser por la voluntad entre las partes, por una nueva inscripción, o por una decisión judicial el apoderamiento de una cosa puede poner fin la posesión.

Es decir que la posesión se pierde siempre que desaparecen sus dos elementos o uno sólo de ellos sin que una presunción legal favorezca el mantenimiento de la posesión a pesar de dicha desaparición. Por esto se pierde la posesión cuando se efectúa la tradición se entrega el corpus y se pierde el animus; también se pierde la posesión cuando otro se apodera de la cosa, aunque el dueño quisiera seguir poseyendo la cosa que se le arrebató en este caso sólo pierde el corpus posteriormente le constituye en la posesión dejando él de tener el ánimo de señor y dueño.

#### **2.2.3.16. Maneras de recuperar la posesión.**

El Código Civil Ecuatoriano Art. 746 señala que: *“El que recupera legalmente la posesión perdida, se entenderá haberla tenido durante todo el tiempo intermedio.”* (Código Civil, 2017, p.118). La Ley ha establecido diversas acciones posesorias, que el poseedor puede hacerlas efectivas, para conservar o restituir el inmueble.

El Código Civil Ecuatoriano Art. 969 dice: *“Las acciones posesorias tienen por objeto conservar o recuperar la posesión de bienes raíces o de derechos reales constituidos en ellos.”* (Código Civil, 2017, p.150). Es decir que las acciones posesorias tienen como fin proteger la posesión del bien que tiene el poseedor además ha tratado de proteger el derecho vulnerado, estableciendo la justicia contra quien ha sido objeto del despojo, y facilitar así de esta manera la prescripción ordinaria u extraordinaria.

Respecto a las maneras de recuperar la posesión el Dr. José García Falconí dice que:

*“Si recupera la posesión mediante el ejercicio de una acción posesoria, en este caso se recupera todo el tiempo anterior y la que duró la interrupción; de aquí la importancia de acciones como el Despojo Violento y de Amparo y Recuperación de la Posesión.”* (García, 2011, p. 70).

Entonces al analizar el caso del despojo violento de la posesión, la forma legal de recuperación del bien, es de forma ordinaria, la misma que debe ser planteada antes del año del que fuere objeto el despojo, sino ha planteado la demanda en el término establecido se entenderá por caducado y no podrá hacer el efecto al derecho de recuperación o conservación de la posesión.

#### **2.2.3.17. La mera tenencia.**

El Código Civil Ecuatoriano Art. 729 en relación a la mera tenencia señala que:

*“Se llama mera tenencia, la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño. El acreedor prendario, el secuestre, el usufructuario, el usuario, el que tiene el derecho de habitación, son meros tenedores de la cosa empeñada, secuestrada, o cuyo usufructo, uso o habitación les pertenecen.*

*Lo dicho se aplica generalmente a todo el que tiene una cosa reconociendo dominio ajeno.”* (Código Civil, 2017, p. 114).

El inciso primero señala algunas figuras como el acreedor prendario, el secuestre, el usufructuario, el que tiene derecho de habitación, son meros tenedores. Es así que el mero tenedor tiene dos características principales: a) Tener sobre ella un derecho real y restringido; y b) Detentarla en un derecho personal, especial y limitado. Los que detentan un derecho personal como es el

caso del acreedor prendario, el usufructuario, el usuario, el secuestre, lo vincula mediante un vínculo obligacional, en el segundo inciso hace extensiva los meros tenedores a otras personas que revisten muchos derechos reales como el arrendatario, el anticresista, el depositario.

En conclusión esta cuestión ha dado varias interpretaciones y se ha puesto en consideración ciertos elementos que constituyen a la mera tenencia, esta es absoluta porque esta mera tenencia es para todos tanto para el propietario, poseedor y terceros, es invariable, debido a que en su traspaso no se altera la misma, es inmutable, ya que por la sola voluntad del mero tenedor no puede transformarse la mera tenencia en posesión.

## UNIDAD IV

### 2.2.4. INCIDENCIA DE LA POSESIÓN DE BIENES INMUEBLES EN LOS JUICIOS DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO.

#### 2.2.4.1. Cambio de propietario con la inscripción de la sentencia en el registro de la propiedad.

En cuanto a la sentencia *“Resolución adoptada por el organismo jurisdiccional, por la cual se aplica el derecho a un caso concreto...”* (Rombolá y Reboiras, 2008, p. 839). Puesto que la sentencia es el resumen del proceso y del examen imparcial concienzudo de las pruebas presentadas, el juzgador en este tipo de juicios y en la generalidad de los litigios que se pongan a su consideración, deberá guiarse conforme dicta la doctrina y las normas de derecho, para emitir el fallo correspondiente.

**Inscripción de la sentencia:** La inscripción en el sentido jurídico es la toma de la razón en algún libro o registro de los documentos o declaraciones que han de asentarse en él según las leyes, especialmente en el caso del Ecuador tenemos la Ley de Registro de la Propiedad en cada uno de los cantones que tiene el Ecuador.

**Efecto de la inscripción:** El efecto que causa la inscripción es dar publicidad a la propiedad raíz, en fin la sentencia declara el derecho, el Registro en cambio da publicidad, o sea que el Juez de primer nivel encargado de ejecutar la sentencia ante pedido de la parte actora confiere copias certificadas de la sentencia, se las protocoliza en una Notaría y luego se lo inscribe en el respectivo Registro del cantó donde esté ubicado el bien inmueble.

Siendo la sentencia dictada en esta clase de causa, de naturaleza declarativa, comienza a producir efectos para terceras personas y para lo futuro, desde que

se lo inscribe en el Registro de la Propiedad, pues de esta forma se está dando publicidad a la misma de la propiedad raíz, es decir la persona que inicio como poseedor de un bien inmueble pasa hacer el legítimo propietario con la respectiva sentencia que es declarada por el juez posterior a ello la debida inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente esto causa cambio de propietario con la inscripción de la sentencia.

Como consecuencia se indica que la sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio tiene como características las siguientes:

- Que toda sentencia ejecutoriada, que declara la prescripción extraordinaria adquisitiva, sirva de título de propiedad, una vez inscrita en el Registro de la Propiedad;
- Si el actor logra probar su posesión, manteniéndose intacta su prueba aportada; es decir, que no haya sido desvirtuada por el demandado, la sentencia será favorable, y una vez inscrita, automáticamente quedará cancelada la inscripción del título de propiedad del anterior propietario;
- El Código Civil Art. 2413 dice que: *“La sentencia judicial que declara la prescripción hará las veces de escritura pública para la propiedad de bienes raíces o de derechos reales constituidos en ellos; pero no valdrá contra terceros sin la competente inscripción.”* (Código Civil, 2017, p. 367). Entonces sólo a través de la inscripción puede perfeccionarse el título frente a terceros;
- Esta clase de sentencias también son apelables en la forma y características que en todo juicio ordinario;
- En esta clase de sentencia, y como en cualquier otra, el juez que la dicta no quita ni pone; lo que hace en su fallo es comprobar la existencia de un estado de hecho y los efectos de ese estado en el mundo judicial.

➤ En la sentencia dictada en juicio de prescripción extraordinaria de dominio, no se condena al anterior propietario, por perder la propiedad, puesto que esta pérdida ya se ha producido por mandato de la ley, la misma que le ha quitado el derecho de dominio al anterior dueño por lo que a consecuencia se presenta cambio de propietario del bien inmueble.

#### **2.2.4.2. Falta de pago del inmueble por efectos de la prescripción.**

La falta del pago del inmueble por efectos de la prescripción son los siguientes:

1. Que el propietario anterior a la declaratoria de prescripción ya no está en la obligación de pagar el impuesto predial anual en el respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón que corresponde dicho inmueble.

2. En el caso que dicho inmueble tuviera o gozara de servicios básicos tales como agua de regadío o potable dentro del inmueble el propietario anterior a la declaratoria de prescripción ya no estaría en la obligación de pagar dichos servicios al Consejo Provincial en cuestión de pagos de servicios de agua de regadío y en cuestión de agua potable o consumo humano al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón que corresponde dicho inmueble declarado en prescripción. Por ejemplo la declaratoria de prescripción dentro de un bien inmueble como una casa que goce de servicios de agua potable el anterior propietario ya no está en la obligación de pagar tal servicio, lo que sucede en el caso de la declaratoria de prescripción dentro de un bien inmueble como es una finca en la cual se hace uso del agua de regadío por lo que el anterior propietario no está en la obligación de pagar el servicio mencionado en líneas anteriores.

En conclusión el pago de dichos servicios anteriormente enunciados con la declaratoria de prescripción le correspondería al nuevo propietario por lo que produce la falta de pago de los servicios que se usa y goza dentro del bien



inmueble lo que dicha obligación corresponde al nuevo propietario él fue declarado a través de sentencia judicial.

#### **2.2.4.3. Disminución del patrimonio del demandado por haber operado la prescripción.**

**Patrimonio.-** Es el conjunto de relaciones jurídicas pertenecientes a una persona, que tienen una utilidad económica y por ello son susceptibles de estimación pecuniaria y cuya relaciones jurídicas están constituidas por deberes y derechos activos y pasivos.

Para el titular del bien, en relación al titular del bien cabe señalar que en este caso existe la disminución de su patrimonio es decir que se presenta una gran desventaja, que es la pérdida del bien inmueble del propietario, por la declaratoria de prescripción a favor del poseedor del bien inmueble. De lo expuesto, se deduce que disminuye el patrimonio del demandado en este tipo de juicios, por haber dejado abandonado un bien durante al menos 15 años.

#### **2.2.4.4. Análisis de casos prácticos.**

#### **SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:**

#### **Juicio No. 06305-2013-0185:**

**“JUZGADO QUINTO DE LO CIVIL Y MERCANTIL DE CHIMBORAZO.**  
*Riobamba, jueves 23 de enero del 2014, las 15h41. VISTOS: La presente causa se inicia en este Juzgado Quinto de lo Civil y Mercantil del Cantón Riobamba, provincia de Chimborazo, Agréguese a los autos la aclaración al informe pericial.- En lo principal, a fojas 7 y 8 de los autos, comparece el señor MANUEL ALBERTO LEÓN LEÓN, presentando demanda de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, deducida en contra de MARIA FLORINDA PINDUISACA AUCANCELA, RAMON PINDUISACA AUCANCELA,*

MARIA MARGARITA PINDUISACA AUCANCELA, MARIA JACINTA PINDUISACA AUCANCELA, MANUEL ELIAS PINDUISACA AUCANCELA, FRANCISCO PINDUISACA AUCANCELA y herederos presuntos y desconocidos de los fallecidos: MANUEL ELIAS PINDUISACA GAMARRA y FLORINDA AUCANCELA PINDUISACA, señalando en la parte pertinente de su demanda, lo siguiente: "... Es el caso señor Juez, que me encuentro por más de quince años en forma pacífica, tranquila, sin violencia, ni clandestinidad, ni de interrupción de tiempo, es decir de forma continua, como señor y dueño, de un lote de terreno; situado en la parroquia rural de Licto del cantón Riobamba, provincia de Chimborazo, de la extensión de dos mil seiscientos sesenta y cuatro metros cuadrados con setenta y ocho centímetros, mismo que se lo identifica con los siguientes linderos; Por el NORTE, Nicolás Pinduisaca, en 27.70 metros; Por el SUR, con camino público, con 27.60 mt; Por el ESTE, María Jacinta Pinduisaca Aucansela, con 94.40 mt; y, Po el OESTE, con Manuel Elías Pinsuisaca Aucancela, con 99,10 mt. Este terreno lo he ocupado de manera personal y lo he destinado para sembrar productos agrícolas propios de la zona; tales como: frejol, culantro papas, alverja, nabo, etc..; desde hace más de quince años; esto es, desde octubre de 1995, hasta la presente fecha; y en la actualidad se halla sembrado de col, nabo y culantro...", que ampara su petición en lo dispuesto en los artículos 2398, 2410, 2411 del Código Civil, determina además que el trámite es el establecido en el artículo 407 del Código de Procedidito Civil.- Calificada y aceptada a trámite la demanda, mediante auto de fecha 16 de abril del 2013, las 10h27, se dispuso citar a los demandados mediante comisión remitida al señor Teniente Político de la parroquia Punín, como consta a fojas 24 y 25; por haberse contado con el Director de la Subsecretaria de Tierras y Reforma Agraria, quien fue citado a fojas 17 y vta, compareciendo a fojas 34 señalando casillero judicial para recibir notificaciones.- Posteriormente se convocó a Audiencia de Conciliación y Juzgamiento en la cual se practicaron las pruebas debidamente anunciadas.- Siendo el estado del juicio el de resolver y para hacerlo se considera: PRIMERO: La suscrita Jueza es competente para conocer y resolver la presente causa en aplicación de las normas de los artículos 167 de la

*Constitución de la República del Ecuador y 240 del Código Orgánico de la Función Judicial, publicado en el Suplemento del Registro Oficial 544, de 09 de Marzo del 2009.- SEGUNDO: La presente causa se sustanció conforme lo previsto en el Título II De la sustanciación de los juicios, Sección 1° Del juicio ordinario, parágrafo 1° De la primera instancia, artículo 407 del Código de Procedimiento Civil, observado las normas del debido proceso, sin desatención de formalidad básica alguna, por tanto, se declara válida.- TERCERO: La actora ha fundamentado su pretensión en lo dispuesto en los artículos 2398, 2410, 2411 del Código Civil.- CUARTO: La demanda fue admitida a trámite, por cuanto se presupone que cumple con los requisitos determinados en los artículos 67 y 68 del Código de Procedimiento Civil.- QUINTO: Conforme lo referido en el artículo 113 del Código de Procedimiento Civil, es obligación del actor probar los hechos propuestos afirmativamente en el juicio y del demandado probar su negativa si contiene afirmación explícita o implícita sobre el hecho, derecho o calidad de la cosa que se litiga; es decir, le corresponde al actor probar lo determinado en su demanda.- SEXTO: La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones y derechos ajenos; por haberse poseído las cosas, o no haberse ejercido dichas acciones y derechos, durante cierto tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales, así lo define el artículo 2392 del Código Civil. La posesión constituye el elemento determinante en la prescripción, pero para que esta opere es necesario que la tenencia de la cosa reúna dos requisitos: el corpus y el animus. El primero es un elemento material, el otro es de carácter subjetivo, intelectual. La tenencia de una cosa, es físico, material. El ánimo de señor y dueño es de carácter psicológico, anímico. La posesión habilita el modo de adquirir el dominio llamado prescripción. Bajo estos determinantes la prescripción puede ser regular o irregular. La prescripción regular se encamina a la ordinaria. La irregular a la extraordinaria. Para ganar por prescripción extraordinaria un bien raíz, según el artículo 2410 del propio cuerpo legal, es menester que se cumplan los siguientes requisitos a) posesión material; es decir tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que éste o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo o bien por otra persona*

en su lugar y a su nombre; b) buena fe, que se la presume de derecho; c) que haya transcurrido quince años, sin que, durante este lapso se haya producido interrupción alguna.- SEPTIMO: De conformidad con lo que disponen los artículos 2398, 2410 y 2411 del Código Civil, según lo ha señalado la Sala de lo Civil, Mercantil y Familia de la Corte Nacional de Justicia, en varios de sus fallos (Resolución No. 193, de 17 de marzo del 2010, juicio No. 562-2009-KR; Resolución No. 246, de 29 de abril del 2010, juicio No. 911-09-GNC) para que opere la acción de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, es necesario que concurren los siguientes requisitos: Primero.- Que el bien sobre el que se pide la prescripción adquisitiva de dominio, sea prescriptible; pues no todas las cosas son prescriptibles, así, no pueden ganarse por prescripción: las cosas propias, las cosas indeterminadas, los derechos personales o créditos, los derechos reales expresamente exceptuados, las cosas comunes a todos los hombres, las tierras comunitarias, las cosas que están fuera del comercio.- Segundo.- La posesión de la cosa, entendida como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño (Artículo 715 del Código Civil).- La posesión es el hecho jurídico base que hace que, una vez cumplidos los demás requisitos de Ley, el posesionario adquiera por prescripción el derecho de dominio del bien. La posesión requerida para que proceda legalmente la prescripción adquisitiva de dominio debe ser pública, tranquila, no interrumpida, mantenerse hasta el momento en que se alega; y, ser exclusiva. Tercero.- Que la posesión haya durado el tiempo determinado por la Ley. El tiempo necesario para adquirir por prescripción extraordinaria es de 15 años, sin distinción de muebles o inmuebles, ya se trate de presentes o ausentes.- Cuarto.- Que el bien que se pretende adquirir, por prescripción sea determinado, singularizado e identificado.- Quinto.- Finalmente, que la acción se dirija contra el actual titular del derecho de dominio, lo que se acreditará con el correspondiente certificado de la Registradora de la Propiedad.- OCTAVO: Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 2398 del Código Civil, se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles que están en el comercio humano, y que han poseído con las condiciones legales; así mismo el artículo 2411 del antes indicado Cuerpo de Leyes señala, que el tiempo necesario para

adquirir por esta especie de prescripción es de QUINCE AÑOS, contra toda persona.- NOVENO: El artículo 115 del Código de Procedimiento Civil, menciona que las pruebas deben ser apreciadas en su conjunto de acuerdo a las reglas de la sana crítica, dicha disposición, contiene dos elementos: el primero la obligación del juez de valorar la prueba en su conjunto acorde a las reglas de la sana crítica, que no es sino el justo entendimiento, la razón, la lógica, el buen conocimiento humano de las cosas; y, el segundo que es la necesidad de que el juez realice la valoración de toda prueba actuada en el proceso. Las reglas de sana crítica constituye el juicio razonado sobre los hechos, que asume el juzgador, a través de la apreciación y valoración de las pruebas, de la exégesis de la ley, del uso de su experiencia, de las reglas de la lógica, de los principios de la ciencia y de la justicia universal. Para Couture “Las reglas de la sana crítica son, ante todo, las reglas del correcto entendimiento humano. En ellas interfieren las reglas de la lógica, con las reglas de la experiencia del Juez. Unas y otras contribuyen de igual manera a que el magistrado pueda analizar la prueba (ya sea de testigos, de peritos, de inspección judicial, de confesión de los casos en que no es lisa y llana) con arreglo a la sana razón y a un conocimiento experimental de las cosas”. (Couture Eduardo, Fundamentos del Derecho Procesal Civil. Buenos Aires, Depalma, 1997, 3era. edición Pág. 270).- DÉCIMO: De la valoración de las pruebas actuadas dentro de este proceso, acorde las reglas de la sana crítica, de conformidad con lo que dispone el artículo 115 del Código de Procedimiento Civil, se establece lo siguiente: 10.1.- Analizado que ha sido el certificado de gravámenes conferido por el Registro de la Propiedad del cantón Riobamba, constante de fojas 1 de los autos, se puede determinar claramente que el bien que se pretende prescribir, ubicado en la parroquia Licto, cantón Riobamba, provincia de Chimborazo, fue adjudicado por parte de la Asociación de Trabajadores Autónomos San Isidro Labrador al socio Manuel Elías Pinduisaca Gamarra casado con María Florinda Aucancela, mediante escritura de adjudicación celebrada el 7 de septiembre del dos mil dos e inscrita al 17 de octubre del 2005 y que con posterioridad los hijos de los fallecidos Manuel Elías Pinduisaca Gamarra y María Florinda Aucancela, señores: María Florinda,

*Ramon, María Margarita, María Jacinta, Manuel Elías y Francisco Pinduisaca Aucancela, obtuvieron la posesión efectiva de los causantes, según acta celebrada el 25 de julio del 2006, e inscrita el 6 de agosto del 2006, por lo que, realizado el cómputo desde la fecha de adquisición del bien (17 de octubre del 2005) hasta la fecha de presentación de la demandada (09 de abril del 2013), han transcurrido 7 años y 5 meses aproximadamente; es decir, los demandados son propietarios del bien desde esa fecha; lo que contradice con lo señalado por el propio actor en su demanda al expresar: "...que me encuentro por más de quince años en forma pacífica, tranquila, sin violencia, ni clandestinidad, ni de interrupción de tiempo, es decir de forma continua, como señor y dueño, de un lote de terreno; situado en la parroquia rural de Licto del cantón Riobamba...", pues los accionados a esa fecha (octubre de 1995), no ostentaban la calidad de propietarios del inmueble; razón por la cual, el requisito respecto del tiempo establecido en el artículo 2411 del Código Civil para que opere la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, no se halla configurado.- 10.2.- En lo que respecta a la prueba testimonial presentada por el actor, la misma adolece de credibilidad, pues en los mismos se afirman que el señor Manuel Alberto León León, desde hace más de quince años esto es desde octubre de 1995 ha venido manteniendo posesión pacífica, tranquila, ininterrumpida, sin clandestinidad, con el ánimo de señor y dueño el bien materia de la presente acción; sin embargo, del certificado de gravámenes adjunto a la demanda, se demuestra que los accionados son propietarios del bien desde el 17 de octubre del 2005, por lo que dichos testimonios no se consideran.- 10.3.- Si bien el artículo 115 establece que es obligación del juez valorar la prueba en su conjunto, por lo que, tomando la sana crítica como punto de partida, las otras pruebas aportadas no son susceptibles de análisis, por cuanto no se ha cumplido previamente con uno de los requisitos establecido en el ordenamiento civil, específicamente lo que respecta al tiempo de posesión como queda anotado, concluyéndose que el accionante no ha justificado legalmente los fundamentos de hecho y de derecho de la acción propuesta.- 10.4.- La jurisprudencia mencionada en el considerando séptimo, expedida por la Sala de lo Civil, Mercantil y Familia de la Corte Nacional de*

*Justicia, determina con claridad los requisitos para que opere la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, expresando que dichos requisitos tienen que reflejarse en el proceso y concurrir simultáneamente; así la posesión debe durar el tiempo determinado por la Ley que es de quince años, tiempo que en el presente caso no ha transcurrido.- Por lo expresado, la suscrita Jueza Quinto de lo Civil y Mercantil de Chimborazo, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPÚBLICA, rechaza la demanda de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio propuesta por MANUEL ALBERTO LEÓN LEÓN en contra de MARIA FLORINDA PINDUISACA AUCANCELA, RAMON PINDUISACA AUCANCELA, MARIA MARGARITA PINDUISACA AUCANCELA, MARIA JACINTA PINDUISACA AUCANCELA, MANUEL ELIAS PINDUISACA AUCANCELA, FRANCISCO PINDUISACA AUCANCELA y herederos presuntos y desconocidos de los fallecidos: MANUEL ELIAS PINDUISACA GAMARRA y FLORINDA AUCANCELA PINDUISACA, puesto que la misma no cumple con el requisito de tiempo exigido por la ley para esta clase de acciones, esto es, mantener la posesión al menos quince años, conforme señala el artículo 2411 del Código Civil.- Notifíquese a la señora Registradora de la Propiedad del Cantón Riobamba, a fin de que proceda a cancelar la inscripción de la demanda que consta a fojas 12 de los autos.- Dejando copia certificada y previa constancia en autos, desglósesse y entréguese la documentación a la parte actora.- Notifíquese.”<sup>1</sup>*

**Fuente:** <http://consultas.funcionjudicial.gob.ec/informacionjudicial/public/informacion.jsf>

---

<sup>1</sup> <http://consultas.funcionjudicial.gob.ec/informacionjudicial/public/informacion.jsf>

## **Análisis de la sentencia de la primera instancia:**

### **Parte expositiva de la sentencia:**

En la presente sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio se conoce que: "...La presente causa se inicia en el Juzgado Quinto de lo Civil y Mercantil del Cantón Riobamba, provincia de Chimborazo, comparece el señor MANUEL ALBERTO LEÓN LEÓN, presentando demanda de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, deducida en contra de MARIA FLORINDA PINDUISACA AUCANCELA, RAMON PINDUISACA AUCANCELA, MARIA MARGARITA PINDUISACA AUCANCELA, MARIA JACINTA PINDUISACA AUCANCELA, MANUEL ELIAS PINDUISACA AUCANCELA, FRANCISCO PINDUISACA AUCANCELA y herederos presuntos y desconocidos de los fallecidos: MANUEL ELIAS PINDUISACA GAMARRA y FLORINDA AUCANCELA PINDUISACA..." "...me encuentro por más de quince años en forma pacífica, tranquila, sin violencia, ni clandestinidad, ni de interrupción de tiempo, es decir de forma continua, como señor y dueño, de un lote de terreno; situado en la parroquia rural de Licto del cantón Riobamba, provincia de Chimborazo, de la extensión de dos mil seiscientos sesenta y cuatro metros cuadrados con setenta y ocho centímetros, mismo que se lo identifica con los siguientes linderos; Por el NORTE, Nicolás Pinduisaca, en 27.70 metros; Por el SUR, con camino público, con 27.60 mt; Por el ESTE, María Jacinta Pinduisaca Aucansela, con 94.40 mt; y, Po el OESTE, con Manuel Elías Pinsuisaca Aucancela, con 99,10 mt. Este terreno lo he ocupado de manera personal y lo he destinado para sembrar productos agrícolas propios de la zona; tales como: frejol, culantro papas, alverja, nabo, etc.; desde hace más de quince años; esto es, desde octubre de 1995, hasta la presente fecha..."



## **Parte considerativa de la sentencia:**

La parte considerativa señala que de acuerdo a las pruebas aportadas en el presente proceso de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio señala que: "...SEGUNDO: La presente causa se sustanció conforme lo previsto en el Título II De la sustanciación de los juicios, Sección 1° Del juicio ordinario, párrafo 1° De la primera instancia, artículo 407 del Código de Procedimiento Civil, observado las normas del debido proceso..." "...La actora ha fundamentado su pretensión en lo dispuesto en los artículos 2398, 2410, 2411 del Código Civil..." "...CUARTO: La demanda fue admitida a trámite, por cuanto se presupone que cumple con los requisitos determinados en los artículos 67 y 68 del Código de Procedimiento Civil..." "...QUINTO: Conforme lo referido en el artículo 113 del Código de Procedimiento Civil, es obligación del actor probar los hechos propuestos afirmativamente en el juicio y del demandado probar su negativa si contiene afirmación explícita o implícita sobre el hecho, derecho o calidad de la cosa que se litiga; es decir, le corresponde al actor probar lo determinado en su demanda..." "...SEXTO: La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones y derechos ajenos; por haberse poseído las cosas, o no haberse ejercido dichas acciones y derechos, durante cierto tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales, así lo define el artículo 2392 del Código Civil. La posesión constituye el elemento determinante en la prescripción, pero para que esta opere es necesario que la tenencia de la cosa reúna dos requisitos: el corpus y el animus. El primero es un elemento material, el otro es de carácter subjetivo, intelectual. La tenencia de una cosa, es físico, material. El ánimo de señor y dueño es de carácter psicológico, anímico. La posesión habilita el modo de adquirir el dominio llamado prescripción..." "...Para ganar por prescripción extraordinaria un bien raíz, según el artículo 2410 del propio cuerpo legal, es menester que se cumplan los siguientes requisitos a) posesión material; es decir tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que éste o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo o bien por otra persona en su lugar y a su nombre; b) buena fe, que se la presume de derecho; c) que haya transcurrido

quince años, sin que, durante este lapso se haya producido interrupción alguna...” “...SÉPTIMO La posesión de la cosa, entendida como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño (Artículo 715 del Código Civil).- La posesión es el hecho jurídico base que hace que, una vez cumplidos los demás requisitos de Ley, el posesionario adquiera por prescripción el derecho de dominio del bien. La posesión requerida para que proceda legalmente la prescripción adquisitiva de dominio debe ser pública, tranquila, no interrumpida, mantenerse hasta el momento en que se alega; y, ser exclusiva. Tercero.- Que la posesión haya durado el tiempo determinado por la Ley. El tiempo necesario para adquirir por prescripción extraordinaria es de 15 años, sin distinción de muebles o inmuebles, ya se trate de presentes o ausentes.- Cuarto.- Que el bien que se pretende adquirir, por prescripción sea determinado, singularizado e identificado.- Quinto.- Finalmente, que la acción se dirija contra el actual titular del derecho de dominio, lo que se acreditará con el correspondiente certificado de la Registradora de la Propiedad...” “...OCTAVO: Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 2398 del Código Civil, se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles que están en el comercio humano, y que han poseído con las condiciones legales...” “...DECIMO: Analizado que ha sido el certificado de gravámenes conferido por el Registro de la Propiedad del cantón Riobamba, constante de fojas 1 de los autos, se puede determinar claramente que el bien que se pretende prescribir...” “...fue adjudicado por parte de la Asociación de Trabajadores Autónomos San Isidro Labrador al socio Manuel Elias Pinduisaca Gamarra casado con María Florinda Aucancela, mediante escritura de adjudicación celebrada el 7 de septiembre del dos mil dos e inscrita al 17 de octubre del 2005 y que con posterioridad los hijos de los fallecidos...” “...obtuvieron la posesión efectiva de los causantes, según acta celebrada el 25 de julio del 2006, e inscrita el 6 de agosto del 2006, por lo que, realizado el cómputo desde la fecha de adquisición del bien (17 de octubre del 2005) hasta la fecha de presentación de la demandada (09 de abril del 2013), han transcurrido 7 años y 5 meses aproximadamente; es decir, los demandados son propietarios del bien desde esa fecha...” “...razón por la cual, el requisito

respecto del tiempo establecido en el artículo 2411 del Código Civil para que opere la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, no se halla configurado...”

**Parte resolutive de la sentencia:**

La señora jueza consideró que con las pruebas aportadas y valorándolas de acuerdo a su sana crítica: “...dicta sentencia por cuanto no se ha cumplido previamente con uno de los requisitos establecido en el ordenamiento civil, específicamente lo que respecta al tiempo de posesión...” “...el accionante no ha justificado legalmente los fundamentos de hecho y de derecho de la acción propuesta...” “...la suscrita Jueza rechaza la demanda de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio propuesta por MANUEL ALBERTO LEÓN LEÓN en contra de MARIA FLORINDA PINDUISACA AUCANCELA, RAMON PINDUISACA AUCANCELA, MARIA MARGARITA PINDUISACA AUCANCELA, MARIA JACINTA PINDUISACA AUCANCELA, MANUEL ELIAS PINDUISACA AUCANCELA, FRANCISCO PINDUISACA AUCANCELA y herederos presuntos y desconocidos de los fallecidos: MANUEL ELIAS PINDUISACA GAMARRA y FLORINDA AUCANCELA PINDUISACA, puesto que la misma no cumple con el requisito de tiempo exigido por la ley para esta clase de acciones, esto es, mantener la posesión al menos quince años, conforme señala el artículo 2411 del Código Civil.”

En conclusión respecto a ésta sentencia puedo opinar que la señora Jueza, previo a emitir su resolución realiza un análisis que versa sobre los requisitos que deben cumplirse, para que opere la prescripción extraordinaria de dominio; dichos requisitos son: 1) Que el inmueble que pretende adquirir por prescripción extraordinaria sea prescriptible y se encuentre en el comercio humano; 2) La posesión de la cosa entendida como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño; 3) Que él accionante haya estado en posesión por más de quince años, sin violencia, clandestinidad ni interrupción del bien inmueble, y 4) Que el titular del dominio del inmueble cuya adquisición

pretende es el demandado, es decir que realizado el análisis de este caso no se cumplió con el tiempo de posesión establecido en la ley el cual es de 15 años, lo que se verificó en el respectivo certificado de gravámenes presentado por la parte actora.

### **Análisis comparativo entre el Código de Procedimiento Civil y el Código Orgánico General de Procesos respecto a la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.**

De la presente sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio al realizar un análisis comparativo, por cuanto esta sentencia falló estando en vigencia aun el Código de Procedimiento Civil que es la norma adjetiva en cuanto a los procesos, por lo que la señora jueza al realizar las consideraciones respectivas en este caso y previo a admitir la demanda señala el Art. 67 y 68 del Código de Procedimiento Civil mismo que indica lo siguiente:

*“Art. 67.- La demanda debe ser clara y contendrá:*

*1. La designación del juez ante quien se la propone; 2. Los nombres completos, estado civil, edad y profesión del actor y los nombres completos del demandado; 3. Los fundamentos de hecho y de derecho, expuestos con claridad y precisión; 4. La cosa, cantidad o hecho que se exige; 5. La determinación de la cuantía; 6. La especificación del trámite que debe darse a la causa; 7. La designación del lugar en que debe citarse al demandado, y la del lugar donde debe notificarse al actor; y, 8. Los demás requisitos que la ley exija para cada caso.” (Código de Procedimiento Civil, 2015, p. 26).*

*“Art. 68.- A la demanda se debe acompañar: 1. El poder para intervenir en el juicio, cuando se actuare por medio de apoderado; 2. La prueba de representación del actor si se tratare de persona natural incapaz; 3. La prueba de la representación de la persona jurídica, si ésta figurare como*

actora; 4. Los documentos y las pruebas de carácter preparatorio que se pretendiere hacer valer en el juicio y que se encontraren en poder del actor; y, 5. Los demás documentos exigidos por la ley para cada caso.” (Código de Procedimiento Civil, 2015, p. 27).

El Art. 142 y 143 del actual Código Orgánico General de Procesos señala los requisitos que debe contener la demanda que son los siguientes:

*“Artículo 142.- Contenido de la demanda. La demanda se presentará por escrito y contendrá: 1. La designación de la o del juzgador ante quien se la propone. 2. Los nombres y apellidos completos, número de cédula de identidad o ciudadanía, pasaporte, estado civil, edad, profesión u ocupación, dirección domiciliaria y electrónica de la o del actor, casillero judicial o electrónico de su defensora o defensor público o privado. Cuando se actúa en calidad de procuradora o procurador o representante legal se hará constar también los datos de la o del representado. 3. El número del Registro Único de Contribuyentes en los casos que así se requiera. 4. Los nombres completos y la designación del lugar en que debe citarse a la o al demandado, además de dirección electrónica, si se conoce. 5. La narración de los hechos detallados y pormenorizados que sirven de fundamento a las pretensiones, debidamente clasificados y numerados. 6. Los fundamentos de derecho que justifican el ejercicio de la acción, expuestos con claridad y precisión. 7. El anuncio de los medios de prueba que se ofrece para acreditar los hechos. Se acompañarán la nómina de testigos con indicación de los hechos sobre los cuales declararán y la especificación de los objetos sobre los que versarán las diligencias, tales como la inspección judicial, la exhibición, los informes de peritos y otras similares. Si no tiene acceso a las pruebas documentales o periciales, se describirá su contenido, con indicaciones precisas sobre el lugar en que se encuentran y la solicitud de medidas pertinentes para su práctica. 8. La solicitud de acceso judicial a la prueba debidamente*

*fundamentada, si es del caso. 9. La pretensión clara y precisa que se exige. 10. La cuantía del proceso cuando sea necesaria para determinar el procedimiento. 11. La especificación del procedimiento en que debe sustanciarse la causa. 12. Las firmas de la o del actor o de su procuradora o procurador y de la o del defensor salvo los casos exceptuados por la ley. En caso de que la o el actor no sepa o no pueda firmar, se insertará su huella digital, para lo cual comparecerá ante la o el funcionario judicial correspondiente, quien sentará la respectiva razón. 13. Los demás requisitos que las leyes de la materia determinen para cada caso.” (Código Orgánico General de Procesos, 2017, p. 36).*

*“Artículo 143.- Documentos que se deben acompañar a la demanda. A la demanda deben acompañarse, cuando corresponda, los siguientes documentos: 1. El poder para intervenir en el proceso, cuando se actúe por medio de apoderada o apoderado o de procuradora o procurador judicial. 2. Los habilitantes que acrediten la representación de la o del actor, si se trata de persona incapaz. 3. Copia legible de la cédula de identidad o ciudadanía, pasaporte o Registro Único de Contribuyentes de la o del actor. 4. La prueba de la calidad de heredera o heredero, cónyuge, curadora o curador de bienes, administradora o administrador de bienes comunes, albacea o de la condición con que actúe la parte actora, salvo que tal calidad sea materia de la controversia. 5. Los medios probatorios de que se disponga, destinados a sustentar la pretensión, precisando los datos y toda la información que sea necesaria para su actuación. 6. En los casos de expropiación, la declaratoria de utilidad pública, el certificado de propiedad y gravámenes emitido por el Registro de la Propiedad, el certificado del catastro en el que conste el avalúo del predio. 7. Los demás documentos exigidos por la ley para cada caso. La o el juzgador no ordenará la práctica de ninguna prueba en contravención a esta norma y si de hecho se practica, carecerá de todo valor probatorio.” (Código Orgánico General de Procesos, 2017, p. 37).*

Al realizar el análisis comparativo en cuanto al contenido de la demanda que estipula el antiguo procedimiento y el actual, se verifica que existe reformas en cuanto a su contenido puesto que en el Código de Procedimiento Civil los requisitos no eran de forma muy detallada, lo que en el actual código se observa es que cada requisito expresa con precisión lo que se debe solicitar en la demanda. Lo mismo sucede al verificar los requisitos que se deben acompañar a la demanda en los casos necesarios toda la documentación que sirva para fundamentar las pretensiones, lo que en el antiguo procedimiento no lo encontrábamos.

El Art. 407 inciso primero del Código de Procedimiento Civil una de las consideraciones de la presente sentencia señala que:

*“Si se trata de demandas cuya cuantía no pase de cinco mil dólares de los Estados Unidos de América, se presentará ante la jueza o el juez de lo civil respectivo, acompañada de la prueba de que disponga el actor o anuncie la que deba actuarse en la audiencia de conciliación y juzgamiento.”* (Código de Procedimiento Civil, 2015, p. 160).

El Art. 144 del Código Orgánico General de Procesos estipula la determinación de la cuantía por cuanto señala que se seguirán las siguientes reglas:

*“1. Para fijar la cuantía de la demanda, se tomarán en cuenta los intereses líquidos del capital, los que estén pactados en el documento con que se proponga la demanda y los frutos que se han liquidado antes de proponerla. 2. Cuando la demanda verse sobre derechos de valor indeterminado que se refieran a cosas susceptibles de apreciación, se fijará la cuantía atendiendo el precio de las cosas. 3. En los procesos provenientes de arrendamiento, la cuantía se determinará por el importe de la pensión de un año o por lo que valga en el tiempo estipulado, si este es menor. 4. En los procesos de alimentos se fijará la cuantía*

*atendiendo al máximo de la pensión reclamada por la o el actor durante un año. 5. En materia laboral se cuantificará cada una de las pretensiones de la o del actor para establecer la cuantía. 6. La cuantía será indeterminada únicamente cuando trate de asuntos no apreciables en dinero o que no se encuentren previstos en los incisos anteriores.”* (Código Orgánico General de Procesos, 2017, p. 38).

Entonces en cuanto a la cuantía el Código de Procedimiento Civil refería sobre el juicio ordinario de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de menor cuantía que no pase de los cinco mil dólares de los Estados Unidos de América, por ello que la demanda fue admitida a trámite es decir que con el anterior código se tomaba en cuenta aquellas demandas que no pasen de los cinco mil dólares de los Estados Unidos de América lo que se verifico en el caso que se estudia cuya cuantía fue de cuatro mil dólares, lo que dispone el COGEP no señala casos de menor cuantía o mayor cuantía que superen los cinco mil dólares en los juicios de prescripción extraordinaria, para fijar la respectiva cuantía del caso se registrá bajo las reglas señaladas en líneas anteriores.

Dentro de las consideraciones que toma en cuenta la señora jueza al resolver este caso establece el Art. 115 del Código de Procedimiento Civil el cual indica lo siguiente:

*“La prueba deberá ser apreciada en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica, sin perjuicio de las solemnidades prescritas en la ley sustantiva para la existencia o validez de ciertos actos. El juez tendrá obligación de expresar en su resolución la valoración de todas las pruebas producidas.”* (Código de Procedimiento Civil, 2015, p. 44).

El Art. 164 del Código Orgánico General de Procesos en cuanto a la valoración de la prueba señala que:



*“Para que las pruebas sean apreciadas por la o el juzgador deberán solicitarse, practicarse e incorporarse dentro de los términos señalados en este Código. La prueba deberá ser apreciada en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica, dejando a salvo las solemnidades prescritas en la ley sustantiva para la existencia o validez de ciertos actos. La o el juzgador tendrá obligación de expresar en su resolución, la valoración de todas las pruebas que le hayan servido para justificar su decisión.”* (Código Orgánico General de Procesos, 2017, p. 42).

En cuanto a la valoración de la prueba que señala el Código de Procedimiento Civil en el estudio de la presente sentencia, dispone que las pruebas que se adjuntan al caso deben ser apreciadas en su conjunto esto de acuerdo a las reglas de la sana crítica es decir la jueza o el juez está en la obligación de valorar cada una de las pruebas presentadas por las partes procesales, por lo que el juez al momento de dictar su fallo tiene la obligación de expresar la valoración de todas las pruebas que fueron presentadas tanto a favor del actor como del demandado.

El COGEP y el Código de Procedimiento Civil en relación a este tema guardan una estrecha similitud puesto que en el COGEP, la prueba será apreciada en conjunto de acuerdo a las reglas de la sana crítica que el juzgador está en la obligación de valorarlas al momento de dictar sentencia, es por ello que este artículo indica para que las pruebas sean apreciadas por el juez deben solicitarse, practicarse, e incorporarse dentro del término que fija la ley. Entonces estando en vigencia el nuevo procedimiento y el principio de oralidad la práctica de las pruebas es de manera oral en la audiencia de juicio, lo que permite a las partes procesales exponer de forma directa las pruebas que le permitan esclarecer los hechos materia de la litis.

## **SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA:**

**Juicio No. 06201-2014-0211**

**“CORTE PROVINCIAL DE JUSTICIA DE CHIMBORAZO SALA ESPECIALIZADA DE LO CIVIL.** *Riobamba, martes 27 de enero del 2015, a las 16h10. VISTOS: En lo principal, el actor señor MANUEL ALBERTO LEON LEON, a fs. 52 a 53 del cuaderno de primera instancia interpone Recurso de Apelación de la sentencia pronunciada el día jueves 23 de enero del 2014, las 15H41, constante de fs. 49 vta. a 51 de autos, por la Dra. María Elena Zuñiga, Jueza Quinto de lo Civil y Mercantil de Chimborazo, dentro del juicio ordinario de prescripción extraordinaria adquisitiva del derecho de dominio que sigue en contra de MARIA FLORINDA PINDUISACA AUCANCELA, RAMON PINDUISACA AUCANCELA, MARIA MARGARITA PINDUISACA AUCANCELA, MARIA JACINTA PINDUISACA AUCANCELA, MANUEL ELIAS PINDUISACA AUCANCELA, FRANCISCO PINDUISACA AUCANCELA, herederos presuntos y desconocidos de los fallecidos: MANUEL ELIAS PINDUISACA GAMARRA y FLORINDA AUCANCELA PINDUISACA sentencia en el cual se rechaza la demanda propuesta por no cumplir con “el requisito de tiempo exigido por la ley para esta clase de acciones, esto es, mantener la posesión al menos quince años, conforme señala el artículo 2411 del Código Civil”.- Concedido que fuera el recurso presentado, se eleva el proceso a esta Sala de lo Civil y Mercantil en donde se ha radicado la competencia, que para resolver hace las siguientes consideraciones: PRIMERO.- La Sala de lo Civil y Mercantil es competente para conocer del presente proceso en razón de la materia.- SEGUNDO.- De la lectura minuciosa del proceso se observa: A. Que el actor señor Manuel Alberto León León comparece con su escrito de demanda de fs. 7 a 8 vta. de autos, manifestando que se encuentra por más de quince años en forma pacífica, tranquila, sin violencia, ni clandestinidad, ni de interrupción de tiempo, es decir de forma continua, como señor y dueño, de un lote de terreno; situado en la parroquia rural de Licto, cantón Riobamba, provincia de Chimborazo, de una extensión de 2664,68 m2 bajo los siguientes*

*linderos: Por el NORTE, Nicolás Pinduisaca, en 27,70 m; Por el SUR, con camino público, con 27.60 m; Por el ESTE, María Jacinta Pinduisaca Aucancela, con 94.40 m; y, Por el OESTE, con Manuel Elías Pinduisaca Aucancela, con 99,10 m. Terreno que lo ha ocupado personalmente y lo ha destinado a la siembra de productos agrícolas propios de la zona: fréjol, culantro, papas, alverja, nabo, etc.; desde octubre de 1995, hasta la presente fecha; y en la actualidad se halla sembrado de col, nabo y culantro. Con tales antecedentes y fundamentado en los Arts. 2398, 2410, 2411 del Código Civil vigente demanda a su favor la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del señalado lote de terreno. Señala como trámite a darse a la causa el establecido en el Art. 407 del Código de Procedimiento Civil. Acompaña a su demanda: El original del Certificado de Gravámenes del Registro de la Propiedad del Cantón Riobamba (fs. 1); copia de cédula de ciudadanía a colores (fs. 2); carta de pago del impuesto predial rústico año 2013 a nombre de Manuel Elías Pinduisaca Gamarra (fs. 3); y, partidas de defunción originales de los occisos Florinda Aucancela Pinduisaca Gamarra y Manuel Elías Pinduisaca Gamarra (fs. 4 y 5). Anuncia la prueba a practicarse en la Audiencia de Conciliación y Juzgamiento. B. La Jueza Aquo mediante auto de martes 16 de abril del 2013, las 10H27 (fs. 10 vta.) califica y admite la demanda a trámite ordinario de menor cuantía, disponiendo su inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Riobamba y la citación legal de los accionados.- C. De fs. 46 a 46 vta. de autos, consta el Acta de la Audiencia de Conciliación y Juzgamiento practicada dentro del presente juicio.- CUARTO.- La prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, llamada doctrinariamente usucapión es “Un medio de adquirir el dominio de cosas muebles o inmuebles por la realización de actos posesorios durante el tiempo fijado por la ley y que hayan sido ejercidos con animus domini. La prescripción adquisitiva de inmuebles constituye un modo por el cual se llega a adquirir o consolidar una adquisición de la propiedad por medio de la cual una situación de hecho se transforma en una afirmación de derecho.” (Usucapión. Lydia Calegari de Grosso, Rubinzal-Culzoni Editores, Buenos Aires, 2006, 2ª. Edición, p. 23.) El Art. 2392 del Código Civil Ecuatoriano tipifica “Prescripción es un modo de adquirir las cosas*

*ajenas, o de extinguir las acciones y derechos ajenos, por haberse poseído las cosas, o no haberse ejercido dichas acciones y derechos, durante cierto tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales. Una acción o derecho se dice que prescribe cuando se extingue por la prescripción.” De tal precepto trasciende la existencia de dos clases de prescripción la extintiva y la adquisitiva. El Art. 2398 ibídem manifiesta: “Salvo las excepciones que establece la Constitución, se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales. Se ganan de la misma manera los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados.”.- Nuestra Corte Nacional de Justicia ha establecido diáfananamente “Tercera.- 3.2.- 3.2.2.- Las disposiciones, legales relativas a la prescripción adquisitiva de dominio, establecen que la prescripción adquisitiva es un modo (originario) de adquirir el dominio, que se funda en la posesión, por un tiempo determinado de bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano y por lo tanto son prescriptibles. De lo expuesto se deduce que para que se produzca la prescripción adquisitiva de dominio se requiere: 1er. Requisito: Que el bien sobre el que se pide la prescripción adquisitiva de dominio, sea prescriptible; pues no todas las cosas son prescriptibles. Así, no: pueden ganarse por prescripción: las cosas propias, las cosas indeterminadas, los derechos personales o créditos, los derechos reales expresamente exceptuados, las cosas comunes a todos los hombres, las tierras comunitarias, las cosas que están fuera del comercio. 2do. Requisito: La posesión de la cosa, entendida como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño (Art. 715 Código Civil).- La posesión es el hecho jurídico base que hace que, una vez cumplidos los demás requisitos de ley, el posesionario adquiera por prescripción el derecho de dominio del bien. La posesión requerida para que proceda legalmente la prescripción adquisitiva de dominio debe ser: pública, tranquila, no interrumpida, mantenerse hasta el momento en que se alega; y, ser exclusiva. 3er. Requisito: Que la posesión haya durado el tiempo determinado por la ley. El tiempo necesario para adquirir por prescripción extraordinaria es de 15 años, sin distinción de muebles e inmuebles, ya se trate*

de presentes o ausentes. 4to Requisito.- Que el bien que se pretende adquirir por prescripción sea determinado, singularizado e identificado.- 5to Requisito.- Que la acción se dirija contra el actual titular del derecho de dominio, lo que se acredita con el correspondiente certificado del Registrador de la Propiedad.” (Prescripción Adquisitiva de Dominio. Expediente 360, Registro Oficial Suplemento 170, 19 de julio del 2011. No. 360-2009. Juicio No. 61-2008 ex 1ª. Sala. Actores: Ángel Ariolfo Cuadrado Paz y otra. Demandada: Carmen Olimpia Garcés Bermeo. Juez Ponente: Dr. Carlos M. Ramírez Romero. Corte Nacional de Justicia Sala de lo Civil, Mercantil y Familia.) (Los resaltados y subrayados son nuestros).- QUINTO.- El Art. 114 del Código de Procedimiento Civil tipifica: “Cada parte está obligada a probar los hechos que alega, excepto los que se presumen conforme a la ley. Cualquiera de los litigantes puede rendir pruebas contra los hechos propuestos por su adversario.” En consonancia el Art. 117 del cuerpo legal señalado, dispone: “Solo la prueba debidamente actuada, esto es, aquella que se ha pedido, presentado y practicado de acuerdo con la ley, hace fe en juicio”. El Art. 407 -reformado- del Código de Procedimiento Civil trata sobre el Juicio Ordinario de Menor Cuantía estableciendo en su inciso primero “Si se trata de demandas cuya cuantía no pase de cinco mil dólares de los Estados Unidos de América, se presentará ante la jueza o el juez de lo civil respectivo, acompañada de la prueba de que disponga el actor o anuncie la que deba actuarse en la audiencia de conciliación y juzgamiento. (...)” (El resaltado y subrayado es nuestro). En el escrito de demanda presentado, el accionante señor Manuel Alberto León León anunció su prueba, pidiendo entre otras diligencias, reproducir a su favor todo cuanto de autos le fuere favorable, en especial el contenido de la demanda y la documentación adjunta a la misma. Del certificado de gravámenes conferido por el Registro de la Propiedad del cantón Riobamba, (fs. 1) -instrumento público-, se establece diáfamanamente que el inmueble objeto de la presente acción fue ADJUDICADO por parte de la Asociación de Trabajadores Autónomos “San Isidro El Labrador” a su socio Manuel Elías Pinduisaca Gamarra casado con María Florinda Aucancela, mediante escritura pública de adjudicación celebrada ante el Notario Abg.

*Marcelo Aulla Erazo el 7 de septiembre del 2012, inscrita al 17 de octubre del 2005. Por tanto no se cumple el requisito <tiempo> exigido por la ley para que opere la prescripción adquisitiva del derecho de dominio, pues los fallecidos cónyuges Manuel Elías Pinduisaca Gamarra y María Florinda Aucancela, recién adquirieron la propiedad del bien inmueble con la perfección de la adjudicación al momento de inscribirse en el Registro de la Propiedad (tradicción) Siendo inverosímil, falso y contradictorio que el actor señor Manuel Alberto León León pueda encontrarse en posesión del lote de terreno desde el año 1995 como afirma en su demanda, careciendo las atestaciones de los testigos presentados veracidad alguna ante la confrontación con la realidad instrumental. Epistemológicamente la prueba es el instrumento puesto al servicio del Juzgador para descubrir la verdad de los hechos presentados en el juicio, en tal sentido se han pronunciado doctrinarios como Michele Taruffo, Perfecto Andrés Ibáñez y Alfonso Candau Pérez. Es entonces esencial que tanto actor como demandado prueben sus pretensiones o excepciones respectivamente, más aún cuando se trata de un juicio de conocimiento. "... porque lo contrario será asumir que el proceso puede convertirse en un elegante mecanismo para falsear la realidad. Eso no puede ser así ni jurídica, ni social, ni moralmente ni desde ningún punto de vista" (La Valoración de la Prueba. Jordi Nieva Fenoll. Colección Proceso y Derecho. Ed. Marcial Pons, Madrid, 2010, 1ra. Edición, p. 24.). Por estas consideraciones esta Sala, amparándose en lo que disponen los Arts. 169 y 172 incisos primero y segundo de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con el Art. 334 del Código de Procedimiento Civil "ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPÚBLICA" RECHAZANDO el Recurso de Apelación interpuesto por el recurrente Manuel Alberto León León CONFIRMA la sentencia dictada por la Jueza Aquo, en todas sus partes.- Notifíquese."*<sup>2</sup>

**Fuente:** <http://consultas.funcionjudicial.gob.ec/informacionjudicial/public/informacion.jsf>

---

<sup>2</sup> <http://consultas.funcionjudicial.gob.ec/informacionjudicial/public/informacion.jsf>

## **Análisis de la sentencia de segunda instancia:**

### **Parte expositiva de la sentencia:**

En la presente sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio se conoce que: "...En lo principal, el actor señor MANUEL ALBERTO LEON LEON, interpone Recurso de Apelación de la sentencia pronunciada el día jueves 23 de enero del 2014, las 15H41, por la Dra. María Elena Zuñiga, Jueza Quinto de lo Civil y Mercantil de Chimborazo, dentro del juicio ordinario de prescripción extraordinaria adquisitiva del derecho de dominio que sigue en contra de MARIA FLORINDA PINDUISACA AUCANCELA, RAMON PINDUISACA AUCANCELA, MARIA MARGARITA PINDUISACA AUCANCELA, MARIA JACINTA PINDUISACA AUCANCELA, MANUEL ELIAS PINDUISACA AUCANCELA, FRANCISCO PINDUISACA AUCANCELA, herederos presuntos y desconocidos de los fallecidos: MANUEL ELIAS PINDUISACA GAMARRA y FLORINDA AUCANCELA PINDUISACA sentencia en el cual se rechaza la demanda propuesta por no cumplir con el requisito de tiempo exigido por la ley para esta clase de acciones, esto es, mantener la posesión al menos quince años, conforme señala el artículo 2411 del Código Civil..."

### **Parte considerativa de la sentencia:**

La parte considerativa señala que: "...SEGUNDO.- el actor señor Manuel Alberto León León comparece con su escrito de demanda, manifestando que se encuentra por más de quince años en forma pacífica, tranquila, sin violencia, ni clandestinidad, ni de interrupción de tiempo, es decir de forma continua, como señor y dueño, de un lote de terreno; situado en la parroquia rural de Licto, cantón Riobamba, provincia de Chimborazo, de una extensión de 2664,68 m2..." "...Acompaña a su demanda: El original del Certificado de Gravámenes del Registro de la Propiedad del Cantón Riobamba; copia de cédula de ciudadanía a colores; carta de pago del impuesto predial rústico año

2013 a nombre de Manuel Elías Pinduisaca Gamarra; y, partidas de defunción originales de los occisos Florinda Aucancela Pinduisaca Gamarra y Manuel Elías Pinduisaca Gamarra. Anuncia la prueba a practicarse en la Audiencia de Conciliación y Juzgamiento...” “...CUARTO.- La prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, llamada doctrinariamente usucapión es “Un medio de adquirir el dominio de cosas muebles o inmuebles por la realización de actos posesorios durante el tiempo fijado por la ley y que hayan sido ejercidos con animus domini. La prescripción adquisitiva de inmuebles constituye un modo por el cual se llega a adquirir o consolidar una adquisición de la propiedad por medio de la cual una situación de hecho se transforma en una afirmación de derecho...” “...El Art. 2398 ibídem manifiesta: “Salvo las excepciones que establece la Constitución, se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales. Se ganan de la misma manera los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados...” “...se deduce que para que se produzca la prescripción adquisitiva de dominio se requiere: 1er. Requisito: Que el bien sobre el que se pide la prescripción adquisitiva de dominio, sea prescriptible; pues no todas las cosas son prescriptibles...” “...2do. Requisito: La posesión de la cosa, entendida como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño (Art. 715 Código Civil).- La posesión es el hecho jurídico base que hace que, una vez cumplidos los demás requisitos de ley, el poseionario adquiera por prescripción el derecho de dominio del bien. La posesión requerida para que proceda legalmente la prescripción adquisitiva de dominio debe ser: pública, tranquila, no interrumpida, mantenerse hasta el momento en que se alega; y, ser exclusiva. 3er. Requisito: Que la posesión haya durado el tiempo determinado por la ley. El tiempo necesario para adquirir por prescripción extraordinaria es de 15 años, sin distinción de muebles e inmuebles, ya se trate de presentes o ausentes. 4to Requisito.- Que el bien que se pretende adquirir por prescripción sea determinado, singularizado e identificado.- 5to Requisito.- Que la acción se dirija contra el actual titular del derecho de dominio, lo que se acredita con el correspondiente certificado del Registrador de la Propiedad.” “...En el escrito



de demanda presentado, el accionante señor Manuel Alberto León León anunció su prueba, pidiendo entre otras diligencias, reproducir a su favor todo cuanto de autos le fuere favorable, en especial el contenido de la demanda y la documentación adjunta a la misma. Del certificado de gravámenes conferido por el Registro de la Propiedad del cantón Riobamba, se establece diáfananamente que el inmueble objeto de la presente acción fue ADJUDICADO por parte de la Asociación de Trabajadores Autónomos “San Isidro El Labrador” a su socio Manuel Elías Pinduisaca Gamarra casado con María Florinda Aucancela, mediante escritura pública de adjudicación celebrada ante el Notario Abg. Marcelo Aulla Erazo el 7 de septiembre del 2002, inscrita al 17 de octubre del 2005. Por tanto no se cumple el requisito tiempo exigido por la ley para que opere la prescripción adquisitiva del derecho de dominio, pues los fallecidos cónyuges Manuel Elías Pinduisaca Gamarra y María Florinda Aucancela, recién adquirieron la propiedad del bien inmueble con la perfección de la adjudicación al momento de inscribirse en el Registro de la Propiedad...”

**Parte resolutive de la sentencia:**

El Señor Suez de la Sala Especializada de lo Civil conforme a las consideraciones realizadas resuelve RECHAZANDO el Recurso de Apelación interpuesto por el recurrente Manuel Alberto León León CONFIRMA la sentencia dictada por la Jueza Aquo, en todas sus partes.

En conclusión el Señor Juez de la sala rechaza el recurso presentado por la parte actora, puesto que al realizar el estudio de las pruebas presentadas en este caso el certificado de gravámenes verifica que no cumple con el tiempo de posesión, el que es de mantener posesión de al menos 15 años del bien inmueble mismo que debe ser pacífica, tranquila, ininterrumpida sin violencia ni clandestinidad con ánimo de señor y dueño, en cuanto el actor a las pretensiones que deduce en la demanda carece de veracidad.

#### **2.2.4.5. Definición de términos básicos.**

**ÁNIMO.-** “Espíritu, alma. Valor o esfuerzo. Intención, voluntad.” (Cabanellas G., 2014, p. 33).

**BIENES.-** “Aquellas cosas de que los hombres se sirven y con las cuales se ayudan. Cuantas cosas pueden ser de alguna utilidad para el hombre. Las que componen la hacienda, el caudal o la riqueza de las personas. Todos los objetos que, por útiles y apropiables, sirvan para satisfacer las necesidades humanas.” (Cabanellas G., 2014, p. 53)

**BUENA FE.-** “Rectitud, honradez, hombría de bien, buen proceder. Creencia o persuasión personal de que aquel de quien se recibe una cosa, por título lucrativo u oneroso, es dueño legítimo de ella y puede transferir el dominio.” (Cabanellas G., 2014, p. 57)

**CITACIÓN.-** “Diligencia por la cual se hace saber a una persona el llamamiento hecho de orden del juez, para que comparezca en juicio a estar a derecho.” (Cabanellas G., 2014, p. 70)

**CLANDESTINIDAD:** “Vicio o defecto de que adolece un acto o hecho, ejecutado sin la notoriedad o publicidad prescrita por la ley.” (Cabanellas G., 2014, p. 74)

**COMPETENCIA.-** “Capacidad para conocer una autoridad sobre una materia o asunto.” (Cabanellas G., 2014, p. 78)

**COSA.-** “La amplitud de este vocablo es superada por pocos. En su acepción máxima comprende todo lo existente, de manera corporal e incorporal, natural o artificial, real o abstracta.” (Cabanellas G., 2014, p. 110)

**CONDICTIO SINE QUA NON.-** “Aquella condición necesaria, sin la cual no se produciría los efectos jurídicos típicos del negocio.” (Rombolá N. y Reboiras L., 2008, p. 284)

**CONGRUENCIA.-** “Conformidad entre el dictado del fallo y las pretensiones de las partes.” (Rombolá N. y Reboiras L., 2008, p. 292)

**DERECHO.-** “La complejidad de esta palabra, aplicable en todas las esferas de la vida, y la singularidad de constituir la fundamental en esta obra y en todo el mundo jurídico (positivo, histórico y doctrinal), aconsejan, más que nunca, proceder con orden y detalle.” (Cabanellas G., 2014, p. 130)

**DESPOJO.-** “Privación de lo que uno tiene o goza. Desposesión violenta. Acción o sentencia que quita jurídicamente la posesión de bienes o la habitación que otro tiene, para entregar una u otra al dueño legítimo.” (Cabanellas G., 2014, p. 139).

**DOMINIO.-** “Poder de usar y disponer de lo propio. Superioridad, potestad o facultad legítima de una persona sobre otra u otras.” (Cabanellas G., 2014, p. 148).

**DUEÑO.-** El propietario de una cosa: el titular de un derecho, quien tiene el dominio de un bien mueble o inmueble.” (Cabanellas G., 2014, p. 150).

**INTERRUPCIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN.-** “En la adquisitiva o usucapión, todo acto jurídico que impide el cumplimiento del plazo legal para que la posesión de una cosa o el ejercicio de un derecho se transforme en propiedad.” (Cabanellas G., 2014, p. 232).

**JUICIO.-** “La controversia y decisión legítima de una causa ante y por el juez competente; o sea, la legítima discusión de un negocio entre actor y reo ante

juez competente que la dirige y determina con su decisión o sentencia definitiva.” (Rombolá N. y Reboiras L., 2008, p.564)

**JUSTO TÍTULO.-** “El fundamento que determina que una persona posee o ha adquirido legítimamente un derecho, como también el documento que acredita el acto de la adquisición.” (Cabanellas G., 2014, p. 148)

**MALA FE.-** “Intención perversa. Deslealtad. Doblez. Alevosía. Conciencia antijurídica al obrar. Dolo. Convicción íntima de que no se actúa legítimamente, ya por existir una prohibición legal o una disposición en contrario; ya por saberse que se lesiona un derecho ajeno o no se cumple un deber propio.” (Cabanellas G., 2014, p. 263)

**POSESIÓN.-** “Estrictamente, el poder de hecho y de derecho sobre una cosa material, constituido por un elemento intencional o ánimos (la creencia y el propósito de tener la cosa como propia) y un elemento físico o corpus (la tenencia o disposición efectiva de un bien material).” (Cabanellas G., 2014, p. 334)

**POSEEDOR.-** “Quien posee o tiene algo en su poder, con graduación jurídica que se extiende del simple tenedor al propietario, aun cuando sea a este último al que se contraponga más especialmente el término; porque el poseedor constituye un propietario en potencia, por apariencia de dominio o por el propósito de adquirirlo a través de la prescripción.” (Cabanellas G., 2014, p. 334)

**PRESCRIBIR.-** “Ordenar, mandar, señalar, determinar. Adquirir el dominio por usucapión o prescripción adquisitiva.” (Cabanellas G., 2014, p. 340)

**PRESCRIPCIÓN.-** “Consolidación de una situación jurídica por efecto del transcurso del tiempo; ya sea convirtiendo un hecho en derecho,

como la posesión o propiedad; ya perpetuando una renuncia, abandono, desidia, inactividad o impotencia.” (Cabanellas G., 2014, p. 340)

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA.-** “Modo de adquirir el dominio y demás derechos reales poseyendo una cosa mueble o inmueble durante un lapso y otras condiciones fijadas por la ley. Es decir, la conversión de la posesión continuada en propiedad.” (Cabanellas G., 2014, p. 340)

**PROPIETARIO.-** “Titular del derecho de propiedad. Dueño de bienes inmuebles. Casero o dueño de una casa alquilada. Nudo propietario. Titular de un cargo, a diferencia del que lo interina.” (Cabanellas G., 2014, p. 350)

**PROPIEDAD.-** “En general, cuanto no pertenece o es propio, sea su índole material o no, y jurídica o de otra especie.” (Cabanellas G., 2014, p. 350)

**PRUEBA TESTIMONIAL.-** “La que se hace con testigos idóneos y dignos de fe o la que resulta de la declaración de personas presentes al hecho que se trata de averiguar o aclarar. Es la más antigua de todas. Su uso ha sido y es general y no puede menos que considerarse como necesaria en todos aquellos casos en los que no es posible descubrir la verdad por otro camino.” (Rombolá N. y Reboiras L., 2008, p. 783)

**PROCESO.-** “Conjunto de actos dirigidos a la formación o a la actuación de mandatos jurídicos cuya característica consiste en la colaboración para este fin de las personas interesadas, es decir, las partes, con una o más personas desinteresadas, es decir, los jueces.” (Cabanellas G., 2014, p. 333)

**SENTENCIA.-** “Dictamen, opinión parecer, propio, máximo aforismo dicho moral o filosófico, decisión extrajudicial de la persona a quien se encomienda resolver una controversia, duda o dificultad, resolución judicial en una causa, fallo en la cuestión principal de un proceso, el más solemne de los mandatos

de un juez o tribunal, parecer o decisión de un jurisconsulto romano.” (Cabanellas G., 2014, p. 362)

**TÍTULO.-** “Palabra o frase que da a conocer algo. Renombre adquirido por acciones especiales.” (Cabanellas G., 2014, p. 414).

**VICIOSO.-** Causa de vicio. Que lo tiene. Defectuoso. Erróneo. Ineficaz. Nulo. Dado a los vicios. Entregado a los deleites carnales sobre todo. Resabiado. Excesivamente mimado, con las probables determinaciones del carácter y reacciones antisociales fuera del círculo de favor.” (Cabanellas G., 2014, p. 437).

**VIOLENCIA.-** “Situación o estado contrario o naturaleza, modo o índole. Empleo de la fuerza para arrancar el consentimiento.” (Cabanellas G., 2014, p. 440).

## **UNIDAD V**

### **2.2.5. UNIDAD HIPOTÉTICA.**

#### **2.2.5.1. Hipótesis.**

La posesión de bienes inmuebles incide significativamente en los juicios de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de las sentencias dictadas en la Unidad Judicial Civil con Sede en el cantón Riobamba en los años 2013, 2014 y 2015.

#### **2.2.5.2. Variables:**

##### **2.2.5.3. Variable independiente.**

La posesión de bienes inmuebles.

##### **2.2.5.4. Variable dependiente.**

Incidencia en los juicios de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

### 2.2.5.5. Operacionalización de las variables.

VARIABLE INDEPENDIENTE	CONCEPTO	CATEGORÍA	INDICADOR	TÉCNICA E INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN
La posesión de bienes inmuebles.	“Es el acto por el cual el poseedor de un bien inmueble pretende adquirir la propiedad de dicho bien por juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.” (Rombolá N. y Reboiras L., 2008, p. 777)	<p>Poseedor.</p> <p>Adquisición de bienes inmuebles.</p> <p>Juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De bienes muebles.</li> <li>- De bienes inmuebles.</li>   <li>- Por compra y venta.</li> <li>- Por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.</li>   <li>- Actor</li> <li>- Demandado.</li> <li>- Peritos.</li> <li>- Testigos.</li> </ul>	<p>Técnica: Encuesta Instrumento: Cuestionario</p> <p>Técnica: Entrevista Instrumento: Guía de entrevista.</p> <p>Técnica: Encuesta Instrumento: Cuestionario</p>



<b>VARIABLE DEPENDIENTE</b>	<b>CONCEPTO</b>	<b>CATEGORÍA</b>	<b>INDICADOR</b>	<b>TÉCNICA E INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN</b>
Incidencia en los juicios de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.	La incidencia en los juicios de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio constituye valoración de las pruebas por los jueces de lo civil en juicio.	<p>Valoración de pruebas.</p> <p>Juicios de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.</p>	<p>-Pruebas testimoniales del actor.</p> <p>-Pruebas documentales actor.</p> <p>-Pruebas testimoniales del demandado.</p> <p>-Pruebas documentales del demandado.</p> <p>- Actor</p> <p>- Demandado.</p> <p>- Peritos.</p> <p>- Testigos.</p> <p>- Jueces de lo Civil.</p>	<p>Técnica: Entrevista</p> <p>Instrumento: Guía de entrevista.</p> <p>Técnica: Encuesta</p> <p>Instrumento: Cuestionario.</p> <p>Técnica: Entrevista</p> <p>Instrumento: Guía de entrevista.</p>

## CAPITULO III

### 3. MARCO METODOLÓGICO.

#### 3.1. Método científico.

En el desarrollo de la investigación se utilizaron los siguientes métodos:

**Método inductivo:** a través de este método, el problema fue estudiado de manera particular para llegar a establecer generalidades del mismo, es decir, que este método nos proporcionó los pasos para poder realizar un análisis de las pruebas que presentaron las partes procesales en los juicios de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio en la Unidad Judicial Civil con Sede en el cantón Riobamba en los años 2013, 2014 y 2015, para poder llegar a determinar si influyeron en las sentencias emitidas por los señores jueces.

**Método analítico:** la aplicación de éste método permitió primeramente obtener información respecto de la posesión de bienes inmuebles y su incidencia en los juicios de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, contenida en libros, revistas jurídicas, etc; para luego proceder a analizar la normativa jurídica de éste tema, a fin de determinar su aplicación práctica en la Unidad Judicial Civil con Sede en el cantón Riobamba.

**Método descriptivo:** con éste método llego a describir, cómo la posesión de bienes inmuebles incide en los juicios de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de las sentencias dictadas en la Unidad Judicial Civil con Sede en el cantón Riobamba en los años 2013, 2014 y 2015.

#### 3.1.1. Tipo de investigación.

De conformidad a los objetivos que se pretendieron alcanzar en la presente investigación, se caracteriza por ser descriptiva y de campo.

**Es descriptiva:** por cuanto permitió describir el problema de investigación a través del estudio de las características, procedimientos y sentencias de los procesos de posesión de bienes inmuebles, así como la incidencia en los juicios de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de las sentencias dictadas en la Unidad Judicial Civil con Sede en el cantón Riobamba en los años 2013, 2014 y 2015.

**Es de campo:** debido a que el problema de investigación parte de la observación participativa in situ que se puede presentar con el fenómeno a investigarse a través de un contacto directo con los procesos posesión de bienes inmuebles y su incidencia en los juicios de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de las sentencias dictadas en la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba en los años 2013, 2014 y 2015.

### **3.1.2. Diseño de investigación.**

Por la naturaleza y las características, la investigación es de diseño no experimental, porque en el proceso investigativo no existió una manipulación intencional de las variables, ya que se observó el fenómeno tal como se presenta en su contexto.

### 3.2.Población y muestra.

#### 3.2.1. Población.

La población implicada en la presente investigación está constituida por los siguientes involucrados:

<b>POBLACIÓN</b>	<b>NUMERO</b>
Los señores jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba.	11
Personal que laboran en la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba.	20
Abogados en libre ejercicio profesional que han patrocinado estos procesos y total de sentencias dictadas de posesión de bienes inmuebles y su incidencia en los juicios de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.	2
<b>TOTAL:</b>	<b>33</b>

Contabilizado el universo de la presente investigación da un total de treinta y tres involucrados, tomando en consideración que a los abogados en libre ejercicio profesional que han patrocinado estos procesos y total de sentencias dictadas de posesión de bienes inmuebles y su incidencia en los juicios de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio y al personal que laboran en la Unidad Judicial Civil con Sede en el cantón Riobamba se les aplicará la encuesta; y a los señores jueces se les aplicará la entrevista.

#### 3.2.2. Muestra.

En vista de que la población involucrada en la presente investigación no es extensa, se procedió a trabajar con todo el universo, razón por la cual no fue necesario obtener una muestra.

### **3.3.Técnicas e instrumentos de recolección de datos.**

#### **3.3.1. Técnicas:**

**El fichaje:** intervino de forma importante porque permitió obtener información de tipo documental, doctrinario y jurisprudencial referente a la posesión de bienes inmuebles y su incidencia en los juicios de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, de manera que se pudo contar con la información necesaria para la investigación.

**La encuesta:** las encuestas se aplicaron al personal que laboran en la Unidad Judicial Civil del cantón Riobamba y a los abogados en libre ejercicio profesional que han patrocinado estos procesos y total de sentencias dictadas de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio en la cual se aceptan y se niegan a la vez con la finalidad de fundamentar la hipótesis planteada en la investigación.

**La entrevista:** se entrevistó a los señores jueces que laboran en la Unidad Judicial Civil del cantón Riobamba, considerados especialistas y expertos en el tema de investigación con la finalidad de contar con criterios y opiniones valiosas para la misma.

#### **3.3.2. Instrumentos:**

- Fichas bibliográficas.
- Cuestionario.
- Guía de Entrevista.

### **3.4. Técnicas de procedimiento, análisis y discusión de resultados.**

Se utilizaron cuadros y gráficos estadísticos para el procesamiento, análisis y discusión de los resultados.

Para la interpretación de resultados se realizaron en base a la inducción la síntesis y el análisis.

**Resultados de las entrevistas aplicadas a los señores jueces de la Unidad Judicial Civil del cantón Riobamba:**

**PREGUNTA N° 1.- ¿Señor Juez, qué es posesión de bienes inmuebles?**

**INTERPRETACIÓN:**

Del resultado obtenido a la pregunta N° 1, aplicada a los señores jueces de la Unidad Judicial Civil del cantón Riobamba todos concuerdan que posesión de bienes inmuebles es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño, ya sea que la cosa la tenga el posesionario de forma directa o a través de un tercero, tratándose de bienes inmuebles se entiende que dicha tenencia es ejercida sobre bienes raíces es decir cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro.

**PREGUNTA N° 2.- ¿Qué derechos de los demandados son violentados con la posesión de bienes inmuebles?**

**INTERPRETACIÓN:**

Del resultado obtenido a la pregunta N° 2, aplicada a los señores jueces de la Unidad Judicial Civil del cantón Riobamba todos concuerdan que el principal derecho violentado de los demandados con la posesión de bienes inmuebles, en un juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio es el derecho a la propiedad, por lo que se ha extinguido por no haber ejercido el derecho sobre el bien inmueble.

**PREGUNTA N° 3.- ¿Cómo se logra comprobar la posesión de bienes inmuebles en un juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de domino?**

**INTERPRETACIÓN:**

Del resultado obtenido a la pregunta N° 3, aplicada a los señores jueces de la Unidad Judicial Civil del cantón Riobamba todos concuerdan que para comprobar la posesión de bienes inmuebles en un juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de domino por lo que dio razón al inicio de un proceso que consiste en lo siguiente:

Para la posesión de bienes se debe verificar los elementos indispensables denominados corpus y ánimos, es decir el hecho de que exista la tenencia material del bien y de que tal posesionario sea refutado con el ánimo de señor y dueño. Todo proceso judicial en el cual se solicita el reconocimiento de un derecho o el cumplimiento de una obligación tiene que ser demostrado a través de los medios probatorios establecidos en la ley, en este caso con prueba documental, testimonial y pericial.

**PREGUNTA N° 4.- ¿Afecta al derecho a la propiedad el demandar en un juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio?**

**INTERPRETACIÓN:**

Del resultado obtenido a la pregunta N° 4, aplicada a los señores jueces de la Unidad Judicial Civil del cantón Riobamba todos concuerdan al señalar que la declaratoria de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, si afecta el derecho de propiedad del demandado puesto que se extingue sus derechos de dominio, ya que permite al poseedor de un predio o de derecho susceptible de posesión acudir al juez para hacer cesar el derecho ajeno y se le reconozca al poseedor como legítimo propietario del bien inmueble.



**PREGUNTA N° 5.- ¿Qué efectos jurídicos genera la posesión de bienes inmuebles en las sentencias por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio?**

**INTERPRETACIÓN:**

Del resultado obtenido a la pregunta N° 5, aplicada a los señores jueces de la Unidad Judicial Civil del cantón Riobamba todos concuerdan que los efectos jurídicos que genera la posesión de bienes inmuebles en las sentencias por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio son los siguientes:

-Con respecto al actor la transferencia de dominio es decir el reconocimiento de propiedad al poseedor, quien demuestra durante quince años consecutivos o mas haber dado el uso social de la propiedad.

-Con respecto al demandado la perdida de la propiedad por haber dejado de ejercer el derecho sobre el bien inmueble, lo que cesa su derecho de dominio por haber operado la prescripción extraordinaria del bien en favor del actor.

**Resultados de la encuesta aplicada al personal que laboran en la Unidad Judicial Civil del cantón Riobamba:**

**PREGUNTA 1.- ¿Qué significa para usted posesión de bienes inmuebles?**

**INTERPRETACIÓN:**

Del resultado obtenido a la pregunta N° 1, aplicada al personal que laboran en la Unidad Judicial Civil del cantón Riobamba todos concuerdan que posesión de bienes inmuebles es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño, ya sea que la cosa la tenga el posesionario de forma directa o a través de un tercero, tratándose de bienes inmuebles se entiende que dicha tenencia es ejercida sobre bienes raíces es decir cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro.

**PREGUNTA 2.- ¿Cree usted que se vulneran los derechos de dominio de los demandados en los juicios de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio?**

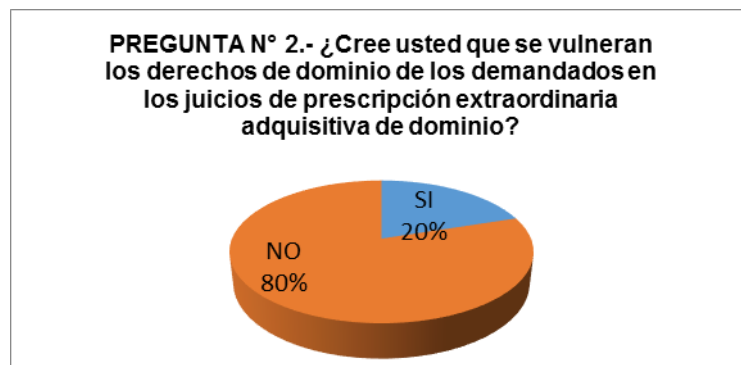
**Cuadro N° 2.- Encuesta aplicada al personal que laboran en la Unidad Judicial Civil del cantón Riobamba:**

PREGUNTA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	4	20%
NO	16	80%
<b>TOTAL</b>	<b>20</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** Encuesta aplicada al personal que laboran en la Unidad Judicial Civil del cantón Riobamba.

**Elaborado por:** Silvia Jackeline Pinduisaca Pinduisaca.

**Gráfico N° 1.- Pregunta N° 2.- Encuesta aplicada al personal que laboran en la Unidad Judicial Civil del cantón Riobamba:**



**Elaborado por:** Silvia Jackeline Pinduisaca Pinduisaca.

**INTERPRETACIÓN:** Del resultado obtenido a la pregunta N° 2, aplicada al personal que laboran en la Unidad Judicial Civil del cantón Riobamba se puede determinar que el 80% del resultado corresponde a que NO se vulneran los derechos de dominio de los demandados en los juicios de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, y dando como resultado a la respuesta SI el 20%.

**PREGUNTA 3.- ¿Cuáles son los argumentos jurídicos para solicitar la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio en un bien inmueble?**

**INTERPRETACIÓN:**

Del resultado obtenido a la pregunta N° 3, aplicada al personal que laboran en la Unidad Judicial Civil del cantón Riobamba, todos concuerdan que uno de los principales argumentos para solicitar la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio en un bien inmueble es la Posesión al ser la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño por ende la posesión debe ser pública, pacífica, exclusiva, no interrumpida, sin violencia ni clandestinidad que dicha posesión sea de por lo menos quince años.

**PREGUNTA 4.- ¿Cree usted que es fácil para el poseedor de mala fe burlar a la justicia en un juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio?**

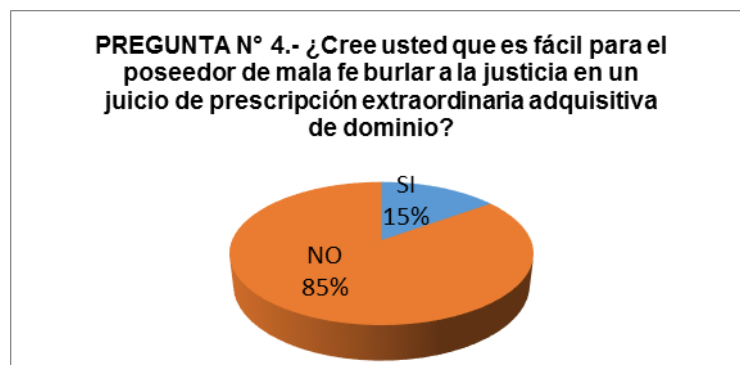
**Cuadro N° 3.- Encuesta aplicada al personal que laboran en la Unidad Judicial Civil del cantón Riobamba:**

PREGUNTA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	3	15%
NO	17	85%
<b>TOTAL</b>	<b>20</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** Encuesta aplicada al personal que laboran en la Unidad Judicial Civil del cantón Riobamba.

**Elaborado por:** Silvia Jackeline Pinduisaca Pinduisaca.

**Gráfico N° 2.- Pregunta N° 4.- Encuesta aplicada al personal que laboran en la Unidad Judicial Civil del cantón Riobamba**



**Elaborado por:** Silvia Jackeline Pinduisaca Pinduisaca.

**INTERPRETACIÓN:** Del resultado obtenido a la pregunta N° 4, aplicada al personal que laboran en la Unidad Judicial Civil del cantón Riobamba se puede determinar que el 85% del resultado corresponde a que NO, es fácil para el poseedor de mala fe burlar a la justicia en un juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, y dando como resultado a la respuesta SI el 15%.

**PREGUNTA 5.- ¿Qué efectos producen las sentencias de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio para las partes procesales?**

**INTERPRETACIÓN:**

Del resultado obtenido a la pregunta N° 5, aplicada al personal que laboran en la Unidad Judicial Civil del cantón Riobamba, todos concuerdan los efectos que producen las sentencias de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio para las partes procesales son las siguientes:

-En el caso del actor con la inscripción de la sentencia en el registro de la propiedad, es decir que en el caso del actor se le otorga la calidad de propietario al adquirir un bien inmueble por medio de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, tiene efecto de una escritura pública, el poseedor pasa hacer el titular del bien.

-En el caso del demandado por haber operado la prescripción extingue el derecho de dominio, la parte demandada pierde todos los derechos sobre el bien inmueble, lo que implica detrimento para la parte demandada como es disminución de su patrimonio, cuando la sentencia es dictada a favor del actor.

**Resultados de la encuesta aplicada a los abogados en libre ejercicio profesional que han patrocinado estos procesos y total de sentencias dictadas de posesión de bienes inmuebles y su incidencia en los juicios de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.**

**PREGUNTA 1.- ¿Qué significa para usted posesión de bienes inmuebles?**

**INTERPRETACIÓN:**

Del resultado obtenido a la pregunta N° 1, aplicada a los abogados en libre ejercicio profesional que han patrocinado estos procesos y total de sentencias dictadas de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio todos concuerdan que posesión de bienes inmuebles es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño, ya sea que la cosa la tenga el posesionario de forma directa o a través de un tercero, tratándose de bienes inmuebles se entiende que dicha tenencia es ejercida sobre bienes raíces es decir cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro.

**PREGUNTA 2.- ¿Cree usted que se vulneran los derechos de dominio de los demandados en los juicios de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio?**

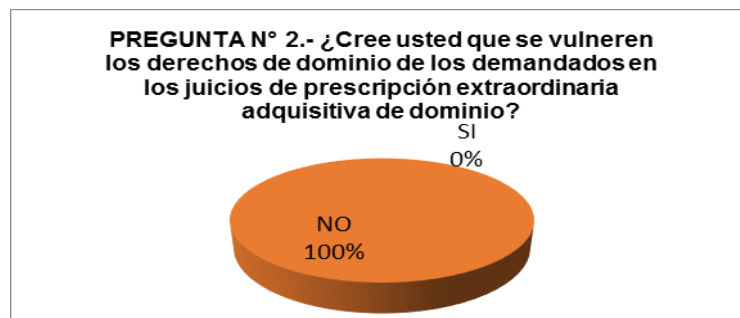
**Cuadro N° 4.- Encuesta aplicada a los abogados en libre ejercicio profesional que han patrocinado estos procesos y total de sentencias dictadas de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio:**

PREGUNTA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	0	0%
NO	2	100%
<b>TOTAL</b>	<b>2</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** Encuesta aplicada a los abogados en libre ejercicio profesional que han patrocinado estos procesos y total de sentencias dictadas de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

**Elaborado por:** Silvia Jackeline Pinduisaca Pinduisaca.

**Gráfico N° 3.- Pregunta N° 2.- Encuesta aplicada a los abogados en libre ejercicio profesional que han patrocinado estos procesos y total de sentencias dictadas de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio:**



**Elaborado por:** Silvia Jackeline Pinduisaca Pinduisaca.

**INTERPRETACIÓN:** Del resultado obtenido a la pregunta N° 2, aplicada a los abogados en libre ejercicio profesional que han patrocinado estos procesos y total de sentencias dictadas de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio se puede determinar que el 100% del resultado corresponde a que NO se vulneran los derechos de dominio de los demandados en los juicios de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, y dando como resultado a la respuesta SI el 0%.



**PREGUNTA 3.- ¿Cuáles son los argumentos jurídicos para solicitar la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio en un bien inmueble?**

**INTERPRETACIÓN:**

Del resultado obtenido a la pregunta N° 3, aplicada a los abogados en libre ejercicio profesional que han patrocinado estos procesos y total de sentencias dictadas de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio todos concuerdan que los argumentos jurídicos para solicitar la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio son: la posesión del bien misma que debe ser pública, pacífica, exclusiva e ininterrumpida; durante el tiempo que establece la ley que es de quince años, y que la cosa sea susceptible de prescripción.

**PREGUNTA 4.- ¿Cree usted que es fácil para el poseedor de mala fe burlar a la justicia en un juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio?**

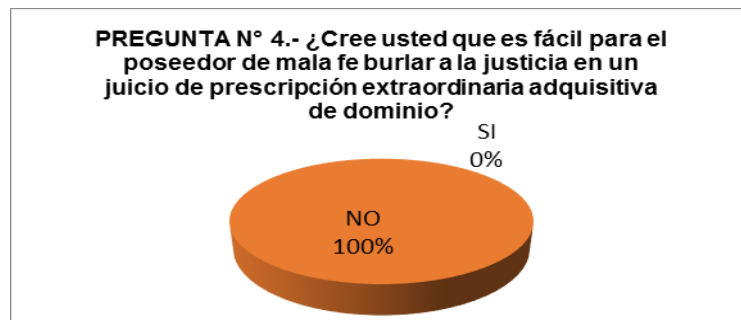
**Cuadro N° 5.- Encuesta aplicada a los abogados en libre ejercicio profesional que han patrocinado estos procesos y total de sentencias dictadas de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio:**

PREGUNTA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	0	0%
NO	2	100%
<b>TOTAL</b>	<b>2</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** Encuesta aplicada a los abogados en libre ejercicio profesional que han patrocinado estos procesos y total de sentencias dictadas de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

**Elaborado por:** Silvia Jackeline Pinduisaca Pinduisaca.

**Gráfico N° 4.- Pregunta N° 4.- Encuesta aplicada a los abogados en libre ejercicio profesional que han patrocinado estos procesos y total de sentencias dictadas de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio:**



**Elaborado por:** Silvia Jackeline Pinduisaca Pinduisaca

**INTERPRETACIÓN:** Del resultado obtenido a la pregunta N° 4, aplicada a los abogados en libre ejercicio profesional que han patrocinado estos procesos y total de sentencias dictadas de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio se puede determinar que el 100% del resultado corresponde a que NO, es fácil para el poseedor de mala fe burlar a la justicia en un juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, y dando como resultado a la respuesta SI el 0%.

**PREGUNTA 5.- ¿Qué efectos producen las sentencias de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio para las partes procesales?**

**INTERPRETACIÓN:**

Del resultado obtenido a la pregunta N° 5, aplicada a los abogados en libre ejercicio profesional que han patrocinado estos procesos y total de sentencias dictadas de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, todos concuerdan que los efectos que producen las sentencias de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio son las siguientes:

-En el caso del actor el principal efecto es la concesión del dominio a la parte actora quien pasa hacer el propietario del bien inmueble posterior a ello proceda a la correspondiente inscripción en el registro de la propiedad, esto en cuanto el actor haya demostrado y cumplido con los requisitos que exige la ley para la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

-En el caso del demandado por haber operado la prescripción extingue el derecho de dominio, la parte demandada pierde todos los derechos sobre el bien inmueble, lo que implica detrimento para la parte demandada como es disminución de su patrimonio, cuando la sentencia es dictada a favor del actor.

### **Comprobación de la hipótesis.**

Está sustentada en los cuadros porcentuales, en los que se determina datos obtenidos en base a los instrumentos de investigación, como son la entrevista aplicada a los señores jueces de la Unidad Judicial Civil del Cantón Riobamba, las encuestas aplicadas al personal que laboran en la Unidad Judicial Civil del Cantón Riobamba y abogados en libre ejercicio profesional que han patrocinado estos procesos y total de sentencias dictadas de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio respectivamente.

Constituyen fundamentos conceptuales que me permiten señalar de manera clara y precisa que la posesión de bienes inmuebles incide significativamente en los juicios de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de las sentencias dictadas en la Unidad Judicial Civil con Sede en el Cantón Riobamba en los años 2013, 2014, y 2015, porque permitió a los poseedores de un bien inmueble iniciar los procesos de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio y adquirir el bien inmueble mediante sentencia judicial en el trámite ordinario.

Claramente se observa que a través de los instrumentos de investigación aplicados dentro del presente trabajo investigativo, como son la entrevista y la encuesta han demostrado que la posesión de bienes inmuebles incide significativamente de manera negativa en contra de los demandados ya que pierde el inmueble y de manera positiva a favor del poseedor al adquirir el título de propietario del inmueble, puesto que en estos juicios se aceptan o a su vez rechazan las demandas de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

## CAPÍTULO IV

### 4. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

#### 4.1. Conclusiones:

- De la entrevista realizada a los Señores Jueces de la Unidad Judicial Civil se concluye que la posesión de bienes inmuebles es una figura jurídica a través del cual se ejerce ánimo de señor y dueño, sobre una cosa determinada ya sea que la cosa la tenga el posesionario de forma directa o a través de un tercero con la finalidad de adquirir la propiedad por prescripción con el transcurso del tiempo.
- De la encuesta aplicada al personal que labora en la Unidad Judicial Civil se concluye que la posesión de bienes inmuebles incide en los juicios de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, por cuanto en base a este elemento fundamental que es la posesión le permite al Juez establecer actos posesorios realizados por el poseedor.
- De la encuesta aplicada a los Abogados en libre ejercicio profesional se concluye que las sentencias dictadas dentro de éstos trámites ordinarios, en los cuales se han aceptado la demanda por cumplir con los requisitos que establece la ley, a su vez se han presentado casos mismos que han sido rechazados precisamente porque no se han acreditado actos posesorios y no han cumplido con el tiempo de la posesión que es mínimo de quince para esta clase de prescripción.
- Finalmente se concluye que los juicios de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio produce consecuencias jurídicas y económicas, a las partes que litigan en el proceso civil, ya que al aceptar la demanda el poseedor del inmueble se convierte en legítimo propietario, en razón del demandado pierde el bien inmueble a consecuencia de la prescripción extraordinaria por ende disminuye su patrimonio.

#### **4.2. Recomendaciones:**

- Se recomienda a los poseedores de un bien inmueble que los actos de posesión sea con ánimo de señor y dueño, de forma pacífica e ininterrumpida, el tiempo de posesión del inmueble sea de por lo menos quince años para que así proceda el trámite de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, dichos actos posesorios pueden consistir en cultivar, sembrar o cercar el bien inmueble que se encuentra en posesión.
- Se recomienda a los poseedores interesados en adquirir un bien ajeno por medio de la figura de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, al iniciar el proceso presentar todos los elementos probatorios respectivos, para este caso prueba documental, testimonial y pericial para que con ello demuestren al Juez la posesión del inmueble.
- Se recomienda a los profesionales del derecho el patrocinio adecuado a sus clientes al momento de entablar la demanda de prescripción adquisitiva extraordinaria, basándose en los hechos reales y la fundamentación legal respectiva, puesto que debe cumplir los requisitos fundamentales de la posesión y el tiempo necesario, para así evitar gastos procesales innecesarios en la tramitación del proceso.
- Finalmente se recomienda a los propietarios de los bienes inmuebles no dejar de ejercer sus derechos o abandonar sus bienes inmuebles para que no se vean afectados tales derechos, o en caso que decidan confiar la posesión del inmueble a otra persona acudir a consultar con un profesional del derecho puesto que será quien proceda a realizar un documento legal que le respalde el dominio de la propiedad para que así no afecte sus intereses patrimoniales y evite perder el bien por efectos de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, y la otra persona mantenga simplemente la figura de posesionario.

## **Bibliografía.**

- CELI Astudillo Galo Rene, La Prescripción Adquisitiva de Dominio Teoría Práctica y Jurisprudencia, Editorial: Departamento Jurídico CEP, Quito, Ecuador 2012.
- GARCÍA Falconí José, Los Juicios por Prescripción Adquisitiva Ordinaria y Extraordinaria de Dominio, Editorial: Departamento Jurídico CEP, Quito Ecuador, 2011.
- LARREA Holguín Juan, Manual Elemental de Derecho Civil del Ecuador Volumen II, Derecho de Familia, Editorial: Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito, Ecuador, 2008.
- OJEDA Martínez Cristóbal, Compendio de Preguntas y Respuestas en el Derecho Civil Ecuatoriano, Editorial: Editorial Jurídica LyL, Quito, Ecuador, 2010.
- PARRAGUEZ Ruiz, Luis, Derechos Reales Manual de Derecho Civil Ecuatoriano Volumen I, Editorial: Universidad de Loja, Loja, Ecuador, 2005.
- PEÑAHERRERA Víctor Manuel, Lecciones de Derecho Procesal Civil y Penal Ecuatoriano, Editorial: Casa de la Cultura Ecuatoriana, Quito, Ecuador, 2012.
- VALLE Gregorio, El sistema de Oralidad, Editorial Acanto, Barcelona, 2008.

## **FUENTES AUXILIARES:**

- CABANELLAS Guillermo, Diccionario Jurídico Elemental, Editorial: Jurídica, Quito, Ecuador, 2014.
- Constitución de la República del Ecuador, Editorial: Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito Ecuador, 2014.
- Código Civil, Editorial: Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito Ecuador, 2017.
- Código Orgánico General de Procesos, Editorial: Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito Ecuador, 2017.
- Código de Procedimiento Civil, Corporación de Estudios y Publicaciones Quito, Ecuador, 2015.
- ROMBOLÁ Néstor Darío y REBOIRAS Lucio Martín, Diccionario Ruy Díaz de Ciencias Jurídicas y Sociales, Editorial RUY DÍAZ S.A.E.I.C., Buenos Aires, Argentina, 2008.



# ANEXOS

**ANEXO No. 1**



**UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO  
FACULTAD DE CIENCIAS POLITICAS Y ADMINISTRATIVAS  
ESCUELA DE DERECHO**

**ENCUESTA DIRIGIDA AL PERSONAL QUE LABORAN EN LA UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN EL CANTÓN RIOBAMBA Y ABOGADOS EN LIBRE EJERCICIO PROFESIONAL.**

**1.- ¿Qué significa para usted posesión de bienes inmuebles?**

---

---

---

---

---

**2.- ¿Cree usted que se vulneran los derechos de dominio de los demandados en los juicios de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio?**

**SI ( )**

**NO ( )**

**3.- ¿Cuáles son los argumentos jurídicos para solicitar la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio en un bien inmueble?**

---

---

---

---

---

**4.- ¿Cree usted que es fácil para el poseedor de mala fe burlar a la justicia en un juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio?**

**SI ( )**

**NO ( )**

**5.- ¿Qué efectos producen las sentencias de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio para las partes procesales?**

---

---

---

---

---

---

---

---

**Gracias por su colaboración.**

## ANEXO No. 2



**UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO  
FACULTAD DE CIENCIAS POLITICAS Y ADMINISTRATIVAS  
ESCUELA DE DERECHO**

**GUÍA DE ENTREVISTA DIRIGIDA A LOS SEÑORES JUECES DE LA  
UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN EL CANTÓN RIOBAMBA.**

**1.- TITULO:**

La posesión de bienes inmuebles y su incidencia en los juicios de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de las sentencias dictadas en la Unidad Judicial Civil con Sede en el cantón Riobamba en los años 2013, 2014 y 2015.

**2.- OBJETIVO:**

Conocer la incidencia de la posesión de bienes inmuebles en los juicios de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de las sentencias dictadas en la Unidad Judicial Civil con Sede en el cantón Riobamba en los años 2013, 2014 y 2015.

**3.- LUGAR:**

Unidad Judicial Civil con Sede en el cantón Riobamba, en la ciudad de Riobamba, fecha \_\_\_\_\_, hora de inicio \_\_\_\_\_, hora de finalización \_\_\_\_\_.

**4.- DATOS GENERALES:**

Nombre del entrevistado \_\_\_\_\_,  
profesión \_\_\_\_\_, edad \_\_\_\_\_,  
institución donde labora \_\_\_\_\_.

**5.- NOMBRE DEL ENTREVISTADOR.**

\_\_\_\_\_

**6.- PREGUNTAS DE LA ENTREVISTA.**

**PROCESOS DE POSESIÓN DE BIENES INMUEBLES Y SU INCIDENCIA EN  
LOS JUICIOS DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE  
DOMINIO TRAMITADOS EN LA UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN EL  
CANTÓN RIOBAMBA.**

**1.- ¿Señor Juez, qué es posesión de bienes inmuebles?**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**2.- ¿Qué derechos de los demandados son violentados con la posesión  
de bienes inmuebles?**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**3.- ¿Cómo se logra comprobar la posesión de bienes inmuebles en un juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de domino?**

---

---

---

---

---

---

---

**4.- ¿Afecta al derecho a la propiedad el demandar en un juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio?**

---

---

---

---

---

---

---

---

**5.- ¿Qué efectos jurídicos genera la posesión de bienes inmuebles en las sentencias por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio?**

---

---

---

---

---

---

---

---

**Gracias por su colaboración.**