



**UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA
INDOAMÉRICA**

**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA, CIENCIAS POLÍTICAS
Y ECONÓMICAS**

CARRERA DE DERECHO

TEMA:

**“ANÁLISIS LEGAL DE LA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA
ADQUISITIVA DE DOMINIO, SEGÚN EL COGEP”**

Trabajo de titulación, previo a la obtención del título de Abogado de los
Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador.

Autor:

Manobanda Altamirano Braulio David

Tutor:

Dr. Víctor Hugo Zurita B. Msc.

AMBATO- ECUADOR

2018

AUTORIZACIÓN POR PARTE DEL AUTOR PARA LA CONSULTA, PARCIAL O TOTAL Y PUBLICACIÓN ELECTRÓNICA DEL TRABAJO DE TITULACIÓN

Yo, Braulio David Manobanda Altamirano, declaro ser el autor de la Monografía, titulada **“ANÁLISIS LEGAL DE LA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO, SEGÚN EL COGEP”**, como requisito para optar al grado de Abogado de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador, autorizo al sistema de bibliotecas de la Universidad Tecnológica Indoamérica, para que con fines netamente académicos divulgue esta obra a través del Repositorio Digital Institucional (RDI-UTI).

Los usuarios del RDI-UTI podrían consultar el contenido de este trabajo en las redes de información del país y del exterior, con las cuales la Universidad que tenga convenios con la Universidad Tecnológica Indoamérica, y que no tramitaré la publicación de esta obra en ningún otro medio, sin autorización expresa de la misma. En caso de que exista el potencial de generación de beneficios económicos o patentes, producto de este trabajo, acepto que se deberán firmar convenios específicos adicionales, donde se acuerden los términos de adjudicación de dichos beneficios.

Para constancia de esta autorización, en la ciudad de Ambato, a los 05 días del mes de Marzo del 2018, firmo conforme.

Autor: Braulio David Manobanda Altamirano

Firma: 

Número de cédula: 1803725355

Dirección: Cantón Ambato, Provincia Tungurahua, Ecuador

Correo electrónico:

Teléfono: 0983238149

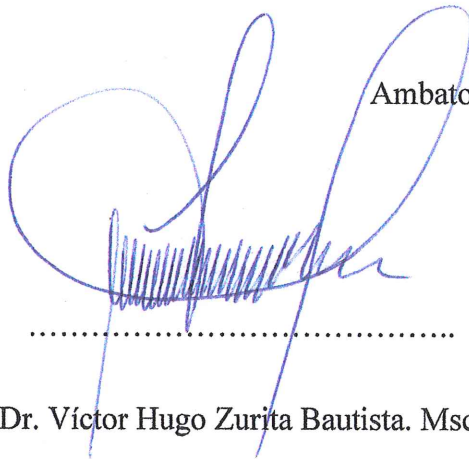
APROBACIÓN DEL TUTOR

En mi calidad de Tutor del trabajo de investigación “ANÁLISIS LEGAL DE LA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO, SEGÚN EL COGEP”, presentado por el señor Braulio David Manobanda Altamirano, para optar por el título de Abogado de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador,

CERTIFICO

Que dicho trabajo de investigación ha sido revisado en todas sus partes y considero que reúne los requisitos y méritos suficientes para ser sometido a la presentación pública y evaluación por parte del par evaluador que se designe.

Ambato, 05 de Marzo del 2018



.....

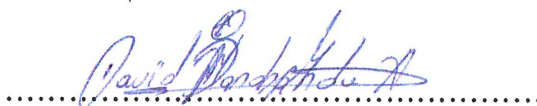
Dr. Víctor Hugo Zurita Bautista. Msc.

TUTOR

DECLARACIÓN DE AUTENTICIDAD

Quien suscribe, declaro que los contenidos y los resultados obtenidos en el presente trabajo de investigación, como requerimiento previo para a la obtención del Título de Abogado de los Juzgados y Tribunales de la República del Ecuador, son absolutamente originales, auténticos y personales y de exclusiva responsabilidad legal y académica del autor.

Ambato, 05 de Marzo del 2018

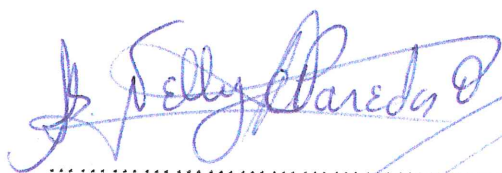


Braulio David Manobanda Altamirano
C.C. N° 1803725355

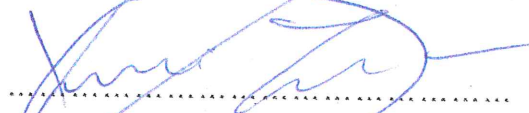
AUTORIZACIÓN PAR EVALUADOR

El trabajo de Titulación ha sido revisado, aprobado y autorizada su impresión y empastado, sobre el tema: "ANÁLISIS LEGAL DE LA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO, SEGÚN EL COGEP", previa a la obtención del Título de Abogado de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador, reúne los requisitos de fondo y forma para que el estudiante pueda presentar a la sustentación del trabajo de titulación.

Ambato, 05 de Marzo del 2018



Dra. Nelly Paredes
EXAMINADOR UNO



Dr. Xavier Freire
EXAMINADOR DOS

DEDICATORIA

A Dios, a mi esposa, padres e hijos por ser quienes me ayudaron emprender el trayecto de esta nueva profesión, ellos han sido el pilar principal para alcanzar el éxito que comparto con todos y cada uno de ellos, quienes han permanecido junto a mi persona en los buenos y malos instantes de mi vida, siendo los que me han permitido cumplir una de mis metas tan ansiadas, al ser mi razón de existencia.

Braulio

AGRADECIMIENTO

Agradezco a Dios, a mi familia por brindarme la oportunidad de vivir, a la Universidad Tecnológica Indoamérica, a sus catedráticos por ser los gestores y maestros quienes supieron compartir sus sabios conocimientos, a mi Tutor Dr. Víctor Hugo Zurita por su asesoría, conocimientos y experiencia compartida en este trance de mi vida, todos quienes me han permitido alcanzar este logro muy importante.

Braulio

ÍNDICE DE CONTENIDOS

PORTADA.....	i
AUTORIZACIÓN POR PARTE DEL AUTOR PARA LA CONSULTA	ii
APROBACIÓN DEL TUTOR.....	iii
DECLARACIÓN DE AUTENTICIDAD.....	iv
AUTORIZACIÓN PAR EVALUADOR.....	v
DEDICATORIA.....	vi
AGRADECIMIENTO	vii
ÍNDICE DE CONTENIDOS.....	viii
RESUMEN EJECUTIVO	x
EXECUTIVE SUMMARY.....	xi
INTRODUCCIÓN	1
CAPÍTULO I.....	3
DESARROLLO TEÓRICO	3
LA PRESCRIPCIÓN.....	3
Breve Reseña Histórica.....	3
PRESCRIPCIÓN	5
Definición	5
Clases de Prescripción	9
Prescripción Adquisitiva Ordinaria de Dominio	10
Posesión Regular	11
Posesión Material Ininterrumpida	11
Tiempo.....	11
Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio.....	12
Buena Fe.....	13
Justo Título	14
Posesión Publica, Pacífica, Exclusiva, No Interrumpida.....	15
Tiempo.....	16
Ánimo de Señor o Dueño	17
Efectos	17
Aspectos Generales	18

Administración de Justicia.....	20
La Prescripción Extraordinaria Procede Contra Título Inscrito.....	23
Tiempo Necesario	23
Renuncia a la Prescripción.....	24
CAPÍTULO II	28
MARCO LEGAL	28
Constitución de la República del Ecuador.....	28
Código Orgánico de la Función Judicial.....	35
Código Civil	36
Código Orgánico General De Procesos	43
Juicio Ordinario de Prescripción.....	43
CAPÍTULO III.....	53
DESARROLLO CASUÍSTICO	53
IDENTIFICACIÓN DEL CASO N° 1.....	53
Factor de Análisis de los Hechos.....	53
Factor de Análisis Legal	54
Factor de Análisis Probatorio	57
De la Parte Actora.....	57
De la Parte Demandada	57
Factor de Análisis de Sentencia	58
IDENTIFICACION DEL CASO N° 2.....	59
Factor de Análisis de los Hechos.....	59
Factor de Análisis Legal	61
Factor de Análisis Probatorio	63
De la Parte Actora.....	63
De la Parte Demandada	64
Factor de Análisis de Sentencia	64
CONCLUSIONES.....	66
BIBLIOGRAFIA.....	68
ANEXOS.....	70

UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA INDOAMÉRICA

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA

TEMA: “ANÁLISIS LEGAL DE LA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO, SEGÚN EL COGEP”

AUTOR:

Braulio David Manobanda Altamirano

TUTOR:

Dr. Víctor Hugo Zurita Bautista Msc.

RESUMEN EJECUTIVO

El presente trabajo de monografía titulada “ANÁLISIS LEGAL DE LA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO, SEGÚN EL COGEP”, tiene como objeto analizar la normativa vigente que se emplea para el caso de una prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, al ser una de las formas de adquirir los bienes, cumpliendo los requisitos señalados en la ley, preceptos establecidos en el Código Civil, mismo que permite a una persona adquirir un bien que ha estado en uso, goce y tenencia, por el tiempo ininterrumpido de quince años consecutivos, lo que le acredita como dueño y propietario de ese bien, inmueble que durante mucho tiempo ha pasado en el abandono, tema de actualidad, en razón que este proceso se desenvuelve con rapidez, agilidad, eficiencia y eficacia de acuerdo a los parámetros establecidos en la Constitución, en lo que concierne con la administración de justicia y contraviniendo con el procedimiento anterior, mismo que se demoraba años de años y muchos procesos que se tramitaban con el Código de Procedimiento Civil derogado, han quedado en el olvido, incluso muchos de sus comparecientes, sean actores o demandados han fallecido, todo lo que conlleva a grandes consecuencias a las partes, teniendo acceso todas las personas que se sientan beneficiados de este derecho, viéndose en la necesidad de buscar un lugar o sitio donde puedan vivir con dignidad a expensas que el dueño mismo pueda acceder en mucho de los casos a la demanda planteada. El derecho que se tiene con la prescripción extraordinaria de dominio ha ido en aumento por varios factores, prevaleciendo el desinterés que demuestra el legítimo dueño del bien, al dejar en el abandono por tanto tiempo. Para el desarrollo de la presente investigación monográfica se utilizó una metodología de la investigación científica - bibliográfica, la que ha servido como fuente de consulta y elaboración del marco teórico, empezando con lo manifestado por varios estudiosos del derecho, sobre el tema asunto de estudio, para concluir con el análisis personal de dos procesos obtenidos en la Unidad Judicial Civil de Ambato, que permitieron llegar a establecer varias conclusiones de la grave problemática que tiene el mundo del derecho en el Ecuador.

DESCRIPTORES: Acceso, Derecho, Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, Uso, Tiempo.

TECHNOLOGICAL UNIVERSITY INDOAMÉRICA

FACULTY OF JURISPRUDENCE

TOPIC: “LEGAL ANALYSIS OF THE EXTRAORDINARY REQUIREMENT OF DOMESTIC ACQUISITION, ACCORDING TO COGEP”

AUTOR:

Braulio David Manobanda Altamirano

TUTOR:

Dr. Víctor Hugo Zurita Bautista Msc.

EXECUTIVE SUMMARY

The present work of monograph entitled "LEGAL ANALYSIS OF THE EXTRAORDINARY REQUIREMENT OF DOMESTIC ACQUISITION, ACCORDING TO COGEP", has as an objective to analyze the current regulations that are used in the case of an extraordinary acquisitive prescription of domain, since it is one of the forms of acquire the goods, complying with the requirements indicated in the law, precepts established in the Civil Code, which allows a person to acquire a property that has been in use, enjoyment and possession, for the uninterrupted time of fifteen consecutive years, which It accredits as owner and owner of that property, a property that has long since passed into neglect, a current issue, because this process develops quickly, agility, efficiency and effectiveness according to the parameters established in the Constitution, in what concerns the administration of justice and contravening the previous procedure, which took years and many years s processes that were processed with the repealed Civil Procedure Code, have been forgotten, even many of their appearing, are actors or defendants have died, all that leads to great consequences to the parties, having access to all persons who are feel benefited from this right, seeing in the need to find a place or place where they can live with dignity at the expense that the owner himself can access in many cases to the demand raised. The right to the extraordinary prescription of domination in the country has been increased by several factors, prevailing the lack of interest shown by the rightful owner of the property to leave in abandon for so long. For the development of the present monographic research, a methodology of scientific - bibliographic research was used, which has served as a source of consultation and elaboration of the theoretical framework, starting with what was stated by several scholars of the branch of law, on the subject subject of study, to conclude with the personal analysis of two processes obtained in the Civil Judicial Unit of Ambato, which allowed us to arrive at several conclusions of the serious problem that the world of law has in Ecuador.

DESCRIPTORS: Access, Law, Extraordinary Prescription Domain Acquisition, Use, Enjoyment, Time.

INTRODUCCIÓN

La presente monografía se enfoca principalmente en el estudio y análisis de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, en lo que concierne a bienes muebles, en especial al proceso que se desarrolla dentro del Código Orgánico General de Procesos, mismo que ha sufrido grandes cambios desde su vigencia, si se compara con el anterior procedimiento que se llevaba a efecto con el Código de Procedimiento Civil actualmente derogado, es problema de actualidad que se ha dado en la historia del país y continuará realizando en razón de ser uno de las formas de poder adquirir el dominio sobre un bien inmueble y sobre el cual, el poseedor de ese bien, piensa tenerlo, para lo que se debe seguir el procedimiento establecido en el COGEP, cumpliendo los requisitos establecidos en el Código señalado y en el Código Civil vigente.

Los procesos que se aplican para la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio es el ordinario, mediante el cual el poseedor debe seguir para alcanzar del Juez que se reconozcan esos derechos que como tal le corresponden al haber estado en uso, goce y abuso del bien inmueble durante quince años, sin interrupción alguna que le permita ser reconocido por el Administrador de Justicia como legítimo dueño del bien inmueble y le conceda el suficiente título, posterior de propietario.

El objetivo de la investigación es analizar el proceso que se sigue y aplica dentro de los juicios ordinarios de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de dominio, para verificar si se cumplen o se vulneran los derechos del poseedor del bien inmueble, para ello es necesario que se cumpla con todos y cada uno de los requisitos establecidos en la ley y opere la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

La investigación de campo se la realizó en las Unidades Judiciales de la ciudad de Ambato, Provincia de Tungurahua, donde se obtuvieron los dos procesos, mismos que permitieron establecer analogías y diferencias, para

terminar obteniendo algunas conclusiones que permitieron tener una visión clara y específica de lo que realmente sucede con la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio en el Ecuador, en especial cuando se trata de bienes inmuebles al ser de gran valor económico, lo que afecta al patrimonio familiar en muchas ocasiones.

Todo lo que se ha mencionado son las razones más que justificadas por las que se escogió este valioso tema de investigación monográfica, la misma que comprende tres capítulos, siendo los siguientes:

Capítulo I: En el que se hace constar el análisis de lo que abarca todo el marco teórico sobre la Prescripción Extraordinaria de Dominio, sus causas y consecuencias, con el aporte importantísimo de algunos estudiosos y tratadistas del derecho, en especial del Código Civil, siendo de gran utilidad sus posturas, las que se deben tomar muy en cuenta para las presentes y posteriores generaciones.

Capítulo II: Consta de la Fundamentación Legal empezando con el análisis de la Constitución de la República del Ecuador, como norma jurídica de mayor importancia, a continuación el COGEP Código Orgánico General de Procesos, le sigue el Código Civil vigente, finalizando con la Ley Orgánica de la Función Judicial que permite hacer efectiva los derechos y obligaciones a los ciudadanos del país.

Capítulo III: En este capítulo consta el análisis minucioso de los dos casos prácticos estudiados, como lo es la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio de un bien inmueble, para terminar con las conclusiones alcanzadas, luego de haber observado cada uno de los procesos y que permitieron aclarar los puntos débiles de este grave problema de índole social e incluso llegando al familiar.

CAPÍTULO I

DESARROLLO TEÓRICO

LA PRESCRIPCIÓN

Breve Reseña Histórica

Al analizar algunos documentos referente al origen de la prescripción extraordinaria adquisitiva del dominio, se puede entender que esta aparece con el Derecho Romano, en la famosa Ley de las XII Tablas, allá por el año 451 A.C., época de gran esplendor que se vivió en ésta civilización, dentro del campo del Derecho y que ha influido a través del tiempo en la conformación del Derecho en el mundo Occidental y en el mundo entero.

“Siendo esta la razón para que sea establecida en el Derecho Canónico y estudiada como tal la prescripción adquisitiva de dominio con más detenimiento, especialmente en lo que se refiere a la buena o mala fe en la usucapión. Al igual que en el Derecho Español, las Partidas de Alfonso El Sabio, señalan a la Usucapión como un modo de adquirir el dominio, tanto contra particulares, como contra el Estado, los municipios o la iglesia; pero se puntualiza expresamente que las tierras del Rey eran imprescriptibles. De las Partidas de Alfonso el Sabio pasa la prescripción adquisitiva a la Recopilación Castellana, y de allí a la Recopilación de Leyes de Indias, para por fin pasar a las Reales Ordenanzas de los diferentes Virreinos en América, de donde Andrés Bello lo acoge en su Proyecto de Código Civil, siendo éste el origen de esta Institución. Por lo que la prescripción como modo de adquirir los derechos reales, debe ser analizada, en su origen para lograr una imparcial comprensión; de la misma manera para ver si sufrió o no modificaciones sustanciales en el transcurso de los siglos”¹.

¹ Moreno Pilamunga Carlos Alberto “Los juicios Ordinarios de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio”

Otros estudiosos manifiestan en cambio que la prescripción tiene su origen en el derecho natural, pero esta afirmación no es exacta; lo que no concuerdan con lo que sostienen muchos tratadistas nacionales, quienes indican que esta figura jurídica tiene su origen en el derecho civil.

Si se detiene en el análisis de donde proviene la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de un bien inmueble o a qué tipo de derecho corresponde, se tendría que construir un libro completo para saber con exactitud su verdadero y real origen y a cual mismo corresponde, lo que se pretende es realizar un breve estudio para tener las suficientes bases y emprender en el trabajo que se quiere desarrollar.

De igual manera varios estudiosos indican sobre esta institución legal que: *“En el Derecho Romano en el que relatan la forma como nació y se ha ido perfeccionando hasta culminar en el Derecho Civil. Estableciéndose inicialmente que nace con las XII tablas, y que en una de ellas establece sobre la prescripción, ampliado su estudio y aplicación en la época Clásica del Derecho, y obteniendo su culminación en tiempos de Justiniano. Su manifestación se debe a la necesidad que sintió el hombre de depurar y estabilizar sus relaciones jurídicas, puesto que, todo acto en busca de propiedad puede ser de tal manera defectuosa que no puede llegar a producir el efecto deseado. Si se analiza minuciosamente en los casos de adquisición, especialmente de bienes inmuebles se forma una cadena que liga entre sí a todos los sucesivos adquirentes, por lo que se ha fijado un límite de tiempo, transcurrido este, la persona quien adquirió en circunstancias merecedoras de protección legal, y ha continuado en posesión de la cosa, se hace propietario de ella sin otro requisito”*².

De acuerdo a Di Pietro, Alfredo, en su obra Manual de Derecho Romano *“En la antigüedad a la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio se la*

² Moreno Pilamunga Carlos Alberto “Los juicios Ordinarios de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio.

conocía con el nombre de “USUS” o “USUCAPIO”, término que se encontró impreso en las XII tablas, que ya se mencionó anteriormente, para lo cual el tiempo fijado para que se dé dicha acción era de dos años para los fundos, es decir, en general para los inmuebles y de un año para los bienes muebles, entre las cuales se consideraba la “manus” sobre la mujer casada, por la tendencia que existía entre los romanos a equiparar el dominio y las potestades familiares, como se puede anotar se entiende que la mujer que haya pasado un año en poder de un hombre se considerará usucapida; es decir, que es propiedad de un hombre por prescripción o por el paso del tiempo”³.

De lo señalado anteriormente por Di Pietro, se entiende que antiguamente la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio no era aplicable únicamente para los bienes muebles o inmuebles, pues también era un término legal que se utilizaba para la posesión y propiedad de una mujer donde se la consideraba como mercancía. Situaciones que actualmente han sufrido un cambio notable dando lugar a la igualdad de derechos y obligaciones.

PRESCRIPCIÓN

Definición

De la información analizada se puede mencionar la siguiente definición: *“La prescripción adquisitiva de dominio es un mecanismo legal que permite al poseedor de un bien adquirir la propiedad del mismo, siempre y cuando haya cumplido con desarrollar una conducta establecida por ley y en un período de tiempo determinado”⁴.*

Respecto al término prescripción materia de estudio, ni el Diccionario de la Lengua Española, ni otro similar, tienen una definición acertada, mejor son diferentes. En cambio sobre el término prescribir se encuentra un concepto claro

³ Di Pietro, Alfredo, 2000, Manual de derecho Romano

⁴ <https://www.sunarp.gob.pe/PRENSA/inicio/post/2017/04/06/como-realizar-la-prescripcion-adquisitiva-de-dominio-de-un-inmuelle>

y concreto en el Diccionario Enciclopédico Universal AULA: "*Prescribir es preceptuar, ordenar, determinar una cosa. Extinguirse un derecho, una acción o una responsabilidad. Adquirir un derecho real o extinguirse un derecho o acción de cualquier clase por el transcurso del tiempo, en las condiciones prescritas por la ley*"⁵.

Los enunciados anteriores hacen referencia a dos aspectos fundamentales, que son el modo de adquirir las cosas ajenas, por un lado; mientras que el modo de extinguir las obligaciones y derechos por el otro, ya sea por el abandono que sufre la propiedad de ese bien o por falta de interés de reclamar durante un tiempo determinado, lo que se conoce como prescripción adquisitiva o usucapión y prescripción extintiva de acciones, en su respectivo orden. Esto hace referencia a lo que se adquiere y a lo que se extingue, aspectos que se quiera o no, aparecen siempre dos sujetos de derecho contradictorios, un sujeto que gana y otro sujeto que pierde, por el hecho de la prescripción.

Según el texto publicado en el diario la Hora "*La prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, es un modo de adquirir las cosas ajenas que ha estado en posesión una cierta cantidad de tiempo, con el ánimo de señor y dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre*"⁶.

Al tratarse de casas, terrenos, el tiempo necesario para ganar por prescripción es el de 15 años. Esta figura civil se va contra todo título inscrito o no, cuyo requisito es haber poseído sin que nadie lo reclame ni lo perturbe; es decir, como si fuere amo, señor y/o dueño del mismo en forma absoluta.

Quien esté en posesión en las circunstancias anotadas, puede recurrir a la Unidad Judicial correspondiente, con su demanda y obtener por sentencia del Juez, ese derecho llamado prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio.

⁵ Diccionario Enciclopédico Universal AULA, Editorial: Cultural, S.A., Madrid, 2001

⁶ <https://lahora.com.ec/santodomingo/noticia/1102084876/prescripcion-extraordinaria-de-dominio>

Se entiende que, si el propietario del bien inmueble haya dejado de ejercer sus derechos un tiempo de 15 años, sin que cumpla su función social al que está obligado, lo perderá, porque el posesionario ha ejercido sus derechos como si fuere dueño; es decir, esta clase de prescripción resulta como un castigo para el dueño y un premio para el poseedor que ha venido ejerciendo la posesión por un mínimo de 15 años. Se debe entender que quien no hace producir a un inmueble por tanto tiempo, significa que no le interesa; entonces es bienvenida la prescripción en favor del posesionario.

Tanto en la ciudad como en el campo hay muchas posesiones en estas circunstancias o condiciones, que deben ejercer este derecho, lo que es legal, legítimo y moral, capaz de que los inmuebles deben legalizarse en favor de quienes lo utilizan y producen, siempre y cuando se cumplan con los presupuestos correspondientes, esto es, haber poseído por un lapso de 15 años como señor, amo y dueño del bien inmueble, aprovechando sus frutos para sí y su familia, sin reconocer derecho alguno a nadie; sólo tiene que recurrir ante el operador de justicia y demostrar aquellos requisitos, para que el juez en sentencia declare que ha operado en su favor esos derechos favorecidos, cuya sentencia será suficiente título, el mismo que luego debe protocolizarlo en una notaría e inscribirla en el Registro de la Propiedad, para concluir con todos los trámites y pase a ser suficiente título de dominio.

“El Código Civil no utiliza el término usucapión, sino el de prescripción, comprendiendo dentro del mismo, tanto la prescripción extintiva de los derechos y acciones como la prescripción adquisitiva del dominio y demás derechos reales”⁷.

En relación a lo que consta en el Código Civil, según el párrafo anterior la prescripción no se la conoce como tal, sino como una de las formas de adquirir derechos reales en el país.

⁷ <https://www.mundojuridico.info/la-prescripcion-adquisitiva/>

Características de la prescripción

“Para asegurar un poco más el origen y fin de la prescripción, tomando en consideración todo lo concerniente con respecto a esta institución, se puede mencionar como características las siguientes:

- *Es un modo de adquirir las cosas ajenas, que pertenecían o dejaron de pertenecer al anterior propietario; generalmente estas cosas son las que están en el comercio y son objeto de dominio.*
- *La prescripción afecta tanto a los bienes muebles y bienes inmuebles”⁸.*
- Aunque su dirección apunta al dominio, se aplica también a derechos reales como: el usufructo, las servidumbres; excluyéndose únicamente aquellos derechos declarados imprescriptibles por la ley.
- La posesión al ser fundamento de la prescripción, se ejerce indiscutiblemente sobre las cosas singulares de lo cual la prescripción directamente se refiere a las cosas singulares, aunque también contempla el Código Civil, la adquisición por prescripción de una herencia, por la sencilla razón de que la petición de herencia prescribe en 15 años; es decir, para quien haya estado en posesión de la herencia durante todo ese lapso de tiempo. Convirtiéndose en única carta de presentación para lograr la propiedad de esa totalidad o universalidad.
- La prescripción es un modo de adquirir no oneroso, es gratuito, con la salvedad por supuesto, salvando los gastos procesales y honorarios de la defensa. Esta característica es muy esencial

⁸ Dr. Ojeda Cristóbal “La prescripción Adquisitiva, Fundamentación Explicativa”

tomarla en cuenta para los efectos de la conformación del patrimonio de la sociedad conyugal; incluso la sociedad de hecho.

- La prescripción no depende del fallecimiento del anterior dueño de la propiedad, razón por lo que, más bien debe ser considerada como un modo de adquirir entre vivos, aunque no sea un negocio jurídico traslativo de dominio mejor dicho, originario

Clases de Prescripción

Existen dos tipos de prescripción en general que son: La prescripción extintiva y la prescripción adquisitiva que son dos instituciones distintas, diferencias entre las que encontrar las siguientes:

“La Prescripción Extintiva es la manera de extinguir acciones ligadas a derechos de contenido patrimonial por la inactividad del acreedor y por el transcurso del tiempo. Se le conoce también como Prescripción Liberatoria.

En cambio la Prescripción adquisitiva es el medio de adquirir un derecho de propiedad de los bienes por la posesión continuada en el tiempo y otros requisitos señalados por ley. Se le conoce también como usucapión”⁹.

De acuerdo al párrafo anterior el fundamento de la prescripción adquisitiva se basa y fundamenta en el abandono o negligencia del titular del derecho que por su descuido permite que otra persona adquiera ese derecho que le corresponde, según la prescripción tan solo por la posesión de un bien inmueble de manera seguida, durante un determinado tiempo.

De igual manera el fundamento objetivo es la seguridad jurídica que reconozca la titularidad de ese derecho, que es el que adquiere a través de la posesión en un tiempo determinado y luego de haber cumplido con los

⁹ <https://www.mundojuridico.info/la-prescripcion-adquisitiva/>

requisitos señalados en la ley, para que le sean reconocidos de manera pública, social y económicamente como titular de ese bien.

En la práctica se conocen dos tipos de prescripción generales que son más utilizadas en el Ecuador, siendo estas: la prescripción ordinaria de dominio y prescripción extraordinaria de dominio, como se mencionó anteriormente.

La prescripción ordinaria exige justo título y buena fe en el poseedor, en cambio la prescripción extraordinaria no tiene esas dos condiciones señaladas, además se debe hacer referencia a lo que determina el Artículo 2405 del Código Civil Ecuatoriano, en el que se señala de igual manera que la prescripción adquisitiva se deriva en ordinaria y extraordinaria, se analizará a continuación cada una de ellas.

Prescripción Adquisitiva Ordinaria de Dominio

La prescripción adquisitiva ordinaria de dominio, se convierte en una forma de adquirir el dominio de una propiedad, tan simple, por el hecho de haber mantenido la posesión de una cosa, en el lapso de tiempo que señala la ley y con los requisitos que señala el Artículo 603 del Código Civil del Ecuador. Como concepto de la prescripción adquisitiva ordinaria de dominio se puede decir que es un modo de adquirir el dominio de los bienes raíces o derechos reales constituidos en estos, de acuerdo a lo que dispone el Art. 2408 del Código Civil en el país, el tiempo indispensable que debe recorrer es de tres años para los bienes muebles y de cinco para los raíces.

Según Andrade Barrera, la prescripción adquisitiva ordinaria de dominio es: *“un modo de adquirir el derecho, derivado de la actividad y diligencia del adquirente, durante el periodo de tiempo establecido en la ley, coincidente con el abandono o desinterés del titular legítimo del mismo”*¹⁰

¹⁰ Andrade Barrera, E, Couture, 2006, Diccionario y Guía Índice del Código Civil

Los elementos indispensables de la prescripción adquisitiva ordinaria de dominio son:

Posesión Regular.- De acuerdo al Código Civil en vigencia la posesión debe ser en calidad de dueño, pública, pacífica y no interrumpida.

Posesión Material Ininterrumpida.- *“De igual manera de acuerdo al Código Civil, para ganar la prescripción ordinaria se necesita también que la posesión no sea ininterrumpida, es decir que no haya sufrido ninguna interrupción ya sea natural o civil, entendiéndose como interrupción natural 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 y cuando se ha perdido la posesión por haber entrado en ella otra persona, mientras que la Interrupción civil es todo recurso judicial intentado por el que pretende ser verdadero dueño de la cosa, contra el poseedor. Sólo el que ha intentado este recurso podrá alegar la interrupción”¹¹.*

Tiempo.- Para prescribir ordinariamente los derechos sobre los bienes se requiere que transcurra el tiempo necesario para que opere la prescripción, en el caso puntual de la prescripción ordinaria, se requiere el paso de tres años, si se trata de bienes muebles y para los bienes raíces es necesario que transcurra cinco años.

Todos y cada uno de los aspectos señalados se debe reunir si se quiere acceder a una prescripción ordinaria de un bien, caso contrario quien esté cumpliendo la funciones de Administrador de Justicia debe rechazar la demanda por falta de prueba del quien interpuso la demanda.

De acuerdo al tratadista ecuatoriano Dr. Cristóbal Ojeda, en su libro “La prescripción Adquisitiva, Fundamentación Explicativa”, existen muchos efectos que provocan la prescripción adquisitiva ordinaria, entre los que se pueden citar:

¹¹ Dr. Cristóbal Ojeda “La prescripción Adquisitiva, Fundamentación Explicativa”

- *“A quien adquiere por prescripción ordinaria, le sirve como justo título.*
- *Si el poseedor poseía un bien con título defectuoso, al cumplirse la prescripción queda saneado.*
- *Al consumarse la prescripción, el poseedor se refuta propietario desde el momento mismo que la prescripción comenzó a correr.*
- *La prescripción ordinaria otorga estabilidad y seguridad jurídica, evitando que otra persona pueda suplantarle en la posesión.*
- *Para que la prescripción ordinaria cumpla su objetivo, debe necesariamente ser a través de sentencia judicial”¹².*

Aspectos que se dan en casi todos los casos que se someten a esta acción o modo de adquirir el dominio, tanto de bienes como de las cosas en el país.

Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio

Para el jurista Dr. Cristóbal Ojeda, en su obra titulada “La prescripción Adquisitiva, Fundamentación Explicativa”, la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio *“es uno de los modos de adquirir el dominio por medio del cual se gana el dominio de los bienes inmuebles, mismos que están en el comercio humano y que se han poseído por las condiciones legales, con el transcurso del tiempo estipulado en la ley, para lo que es necesario analizar detenidamente algunas cosas que se tratan a continuación”¹³.*

Es aquella en razón de cumplir a más de la posesión ininterrumpida, en este caso se exige la buena fe, el justo título, además de un mayor plazo de tiempo, que en el presente caso es de quince años ininterrumpidos.

La prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio debe reunir varias características, entre las que se destacan la buena fe, el justo título, el tiempo, lo que se analiza a continuación.

¹² Dr. Cristóbal Ojeda “La prescripción Adquisitiva, Fundamentación Explicativa”

¹³ Ibidem

Buena Fe

Es la conciencia de haber adquirido el dominio de la cosa por medios lícitos o legales, que estén dentro de un marco de legalidad, fuera de actos ilegítimos o con fraude, además sin otros vicios que le hagan cumplir estos requisitos, es decir por vías de la ley sin fraude u otra anomalía.

Efectivamente si la buena fe se presume como lo exige el Art. 741 del Código Civil, se debe considerar que la posesión para que sea legal se requiere justo título y buena fe. Tanto más que no es tan seguro hacer valer el error de derecho para fundamentar la buena fe, porque se caería en un subjetivismo inadmisibles y contrario al sistema jurídico que se aplica.

Se puede deducir fácilmente que la buena fe es sinónimo de honradez y honestidad, una de las formas de presentación de la persona quien tiene la posesión del bien, sea mueble o inmueble, de acuerdo a lo que prescribe la ley.

“La presunción de derecho o presunción de buena fe, no admite prueba en contrario, conforme a lo previsto en la norma establecida en el Código Civil, el problema radica que el poseedor contra título inscrito demuestre buena fe, porque, según se sabe el título inscrito tiene por finalidad dar publicidad y seguridad a la propiedad. El problema a resolverse es solamente con la prescripción extraordinaria contra título inscrito, que lo que se presume es el derecho del poseedor material, quedando en plano secundario la existencia de la buena o mala fe. Si la buena fe se presume se debe considerar que la posesión para que sea regular, se requiere justo título y buena fe, tanto más que no es tan seguro hacer valer el error de derecho para fundamentar la buena fe”¹⁴.

La propia jurisprudencia ecuatoriana, para resolver situaciones de esta clase, se presenta indecisa al declarar favorablemente la prescripción, mientras en otras ocasiones la ha negado, cuando el actor ha entrado en posesión.

¹⁴ Dr. Cristóbal Ojeda “La prescripción Adquisitiva, Fundamentación Explicativa”

“La buena fe debe poseer dos aspectos, uno positivo y otro negativo, que se analiza a continuación, que es la creencia de ser dueño de acuerdo Código Civil, que se fija en el aspecto positivo al decir que la buena fe del poseedor consiste en la creencia de que la persona de quien recibió la cosa era dueño de ella y podía transmitir su dominio y el aspecto negativo que consiste en la ignorancia del vicio que acompañó a la adquisición, que la define desde su aspecto negativo al expresar que se reputa poseedor de buena fe al que ignora que en su título o modo de adquirir exista vicio que lo invalide”¹⁵.

Reunido estos requisitos, hacen que la buena fe ha obrado en bien de una persona y que puede acceder a ese derecho de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, lo que se entiende debe mantenerse durante todo el plazo de la prescripción.

Justo Título

Es aquel que por su naturaleza y solemnidad, es suficiente para transferir un derecho real, es el que legalmente abarca todo para la adquisición del derecho transmitido. Uno de ellos es la venta de cosa ajena, que la ley expresamente ha declarado válida.

En el Código Civil se consigna una división de títulos justos: *“constitutivos y traslaticios de dominio, incluyendo en los segundos las sentencias de adjudicación en los juicios divisorios, así como los actos legales de partición a pesar que la doctrina jurídica simple y acertadamente les denomina a dichas sentencias y actos, títulos declarativos”¹⁶.*

De acuerdo al Código Civil entre los modos de adquirir el dominio se encuentra: la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción, además señala también que el justo título es constitutivo o traslativo de dominio, como ejemplo de ello se tiene a la sentencia de posesión

¹⁵ Dr. Cristóbal Ojeda “La prescripción Adquisitiva, Fundamentación Explicativa”

¹⁶ Código Civil

efectiva que equivale a un justo título.

Como títulos constitutivos de dominio está la ocupación, la accesión y la prescripción, en cambio como títulos traslaticios de dominio son los que por su naturaleza, sirven para transferir o traspasar el dominio, como la venta, la permuta y la donación entre vivos.

Posesión Pública, Pacífica, Exclusiva, No Interrumpida; para solicitar la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, es necesario que la posesión ininterrumpida, cumpla con lo estipulado por la ley, en especial con lo que señala el Artículo 728 del Código Civil, que textualmente prescribe: *“la posesión pública se opone a la clandestina, es decir que, posesión clandestina es la que se ejerce ocultándola a los que tienen derecho para oponerse a ella, para que la posesión no sea clandestina, los actos posesorios deben ser notorios de modo que puedan ser interpretados con el ánimo de señor o dueño. Pacífica, es decir no violenta, el poseedor pacífico debe recurrir a las acciones judiciales correspondientes para defender su posesión si es atacada, pero no puede rechazar por la fuerza a quien pretende apoderarse de la cosa que posee delo contrario puede incurrir en la posesión violenta tipificada en el Art. 725 del Código Civil. 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. En este caso los menores e incapaces pueden ganar por prescripción un bien inmueble aunque ellos directamente no tengan la posesión, y solamente ostenten la posesión ejercitada en su nombre, por su representante legal”*¹⁷.

De acuerdo con lo mencionado en el párrafo anterior la posesión debe ser no interrumpida, contraria a la prescripción ordinaria, por lo que no se permite la interrupción en la prescripción extraordinaria, en razón que daría como resultado

¹⁷ Larrea Holguín, 2005, pág. 462

la interrupción, lo que conllevaría que se pierda o que se extinga el tiempo de posesión realizado o solo que se la pueda recobrar ante la ley por intermedio de las acciones posesorias, lo que da a entender que sin este requisito no existe o no se puede dar la prescripción extraordinaria de dominio como uno de los modos de adquirir la propiedad de los bienes inmuebles.

Tiempo

El Código Civil establece diferentes plazos según de que bienes se trate, ya sean estos bienes muebles o bienes inmuebles. El dominio de los bienes muebles, prescriben por la posesión no interrumpida en el lapso de tiempo de tres años, tiempo en el cual se debe demostrar la buena fe.

Por otra parte el dominio, así como los derechos reales que se tiene sobre los inmuebles, prescriben por la posesión en el tiempo de quince años, entre los presentes y veinte años entre ausentes, con buena fe y justo título, de acuerdo con la ley.

“Se debe tomar en cuenta el tiempo que estuvo presente y otra parte ausente, por lo que cada dos años de ausencia se debe constar como uno, para poder completar los diez como presente. Si la ausencia no fuere de un año completo y seguido, no se tomará en cuenta para el cómputo final”¹⁸.

Para los efectos de la prescripción se considera a la persona que se encuentra ausente y al que reside en el extranjero o está en ultramar.

“El tiempo necesario en la prescripción extraordinaria es de quince años para los bienes muebles y de cinco para los raíces. En el cómputo del tiempo es necesario para la prescripción se observarán la siguiente regla:

El poseedor actual puede completar el tiempo necesario para la prescripción, uniendo al suyo el de su causante. Se presume que el poseedor

¹⁸ <https://www.mundojuridico.info/la-prescripcion-adquisitiva/>

actual, que lo hubiera sido en época anterior, ha continuado siéndolo durante el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario. El día en que comienza a contarse el tiempo se tiene por entero; pero el último debe cumplirse en su totalidad”¹⁹.

Ánimo de Señor o Dueño; siendo uno de los elementos necesarios para este tipo de prescripción, lo que indica que el bien fuera de propiedad de uno, el poseedor debe comportarse como dueño absoluto y exclusivo del bien inmueble. *“Por ejemplo si existiese un contrato de arrendamiento con alguien que firma como propietario, se está reconociendo que no es de su propiedad, por lo tanto, no es poseedor sino solamente mero tenedor; como el ánimo o voluntad esta intrínsecamente dentro de una persona, se necesita exteriorizar, exponerla al conocimiento de los demás, de no ser así el poseedor se maneja en forma clandestina ocultando su propósito, es una posesión viciosa que no sirve para adquirir”²⁰.*

Esta característica debe demostrar que es el amo, dueño y señor de ese bien, como por ejemplo construir, cercar, conectar servicios públicos, entre ellos: agua, luz, teléfono, entre otros, o cualquier acción que el propietario acostumbra realizar. Incluso si va más allá, ha cancelado el pago de impuesto predial, en razón que nadie paga impuestos de propiedades ajenas, a menos que lo autoricen o le soliciten ese favor, pero se debe señalar que solo por este hecho o acción tampoco puede ser el dueño de ese predio o terreno.

Efectos

La causa fundamental de la prescripción adquisitiva es adquirir el derecho de propiedad y/o derecho real, que ha sido mantenido por el paso del tiempo, cumpliendo con los requisitos prescritos por la ley.

Se da la adquisición de forma instantánea en el momento que se cumple con el plazo del tiempo estipulado, para lo cual es necesario presentar la oportuna

¹⁹ Dr. Cristóbal Ojeda “La prescripción Adquisitiva, Fundamentación Explicativa”

²⁰ Juan Larrea Holguín “Derecho Civil Ecuatoriano”, Tomo I, 2005.

acción judicial, ante la Autoridad Competente, en razón que esta adquisición no se produce tan simplemente de oficio.

El accionante tiene que demostrar fehacientemente toda la carga de la prueba del hecho de la prescripción, es decir, cumplir con todo y cada uno de los requisitos, que exige este modo de adquirir un bien inmueble, por otro lado la parte demandada o contraria en cambio debe probar los hechos por los que se planteó la demanda de prescripción.

Para que se produzca la prescripción extraordinaria de dominio debe cumplir todos y cada uno de los requisitos que se han analizado, sin uno de ellos ésta prescripción no se llevará a efecto, por lo que el accionante debe estar claro de haber cumplido todos y cada uno de los presupuestos establecidos en la ley y que se debe cumplir a raja tabla, en razón que su acción puede quedar en la nada por falta de previsión de cumplir con todo lo que establece la ley.

Aspectos Generales

Se debe considerar algunos aspectos sobre la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, entre las cuales se debe mencionar:

Cuando se realiza el trámite de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio ante una de las Unidades Judiciales Civiles del País, esta requiere, necesariamente de una sentencia judicial que la declare como tal, por lo que uno de los modos de adquirir el dominio es la prescripción o el paso del tiempo. El asunto, materia de este análisis, consiste en determinar en qué instante se adquiere un bien por el medio de la prescripción. No es simplemente, presentar y cumplir los requisitos de posesión más tiempo, es necesario además que un Juez declare dentro de un Juicio, que ha operado la Prescripción, lo que en la actualidad está en vigencia, por la creencia o tendencia de algunos Abogados de proponer Juicio de Prescripción Adquisitiva, incluso cuando no existe prueba fehaciente que determine con exactitud que se ha cumplido los requisitos para que sea declarado como tal.

Se debe comprender que todas las cuestiones legales suelen estar sujetas a distintas formas de apreciación, lo que determina la posibilidad de interpretarlas, ocurriendo muchas veces que las razones que se invoquen en determinado sentido pueden, inclusive, rectificar reiteradas posiciones erróneas anteriores, siendo importante proceder al análisis de los casos legales con ánimo de verdadera investigación, no predispuesto a una determinada manera de interpretar y aplicar las normas legales, que puede haber sido equivocada.

No obstante, el Juez no podrá declarar la prescripción de oficio, en aquellos casos en que se disputa la posesión y dominio sobre un bien que se ha obtenido por prescripción cuando figuren o existan conflicto de intereses, que es donde los Jueces intervienen. Es decir si el litigio judicial no existe, por cuanto nadie objeta el derecho de quien prescribe, no se necesita que se declare la prescripción mediante sentencia de un Juez.

En tal virtud, como acotación general y común a todos los modos de adquirir dominio, es menester hacer énfasis en que resulta jurídicamente innecesario y fuera de lugar, dirigirse a una Unidad Judicial para que dicte sentencia declarando que alguien tiene derecho de dominio sobre un bien, aún a sabiendas que nadie está pugnando mencionado derecho, pues como es de conocimiento público la esencia de la función jurisdiccional es reconocer y establecer el derecho en base de la interpretación de la ley, cuando este ha sido violado o desconocido y ha surgido el conflicto entre las partes.

En este sentido y de acuerdo al tratadista Juan Larrea Holguín, quien en su obra Derecho Civil Ecuatoriano manifiesta que: *“Lo más importante que se debe destacar es que en los tipos de prescripción, son comunes e invariables los dos elementos, que son: posesión y tiempo, así como también se debe observar que en ninguna de ellas, se requiere, como exigencia legal, de una declaración judicial que la reconozca, salvo, naturalmente, el caso de que surja un conflicto, un juicio, que necesariamente tendrá que terminar con una sentencia y es en este*

caso que se aplicará aquello de que el Juez no puede declarar la Prescripción en favor de quien no la alega en su defensa”²¹.

La Prescripción Adquisitiva se produce, precisamente, por el abandono que una persona hace de sus bienes y la consiguiente inacción, que permite a un tercero iniciar la posesión, es decir la tenencia con ánimo de dueño, amo y señor. Este tercero, que es el accionante de la prescripción, puede saber, o quizás presumir, quien es el dueño de lo que él está poseyendo o no puede saberlo y aún en el caso de que conozca a quien pertenece el bien puede ocurrir que éste acepte, tácitamente, su apoderamiento, sin formular jamás reclamo alguno.

Los casos aquí expresados refuerzan la argumentación de que el poseedor que va camino a lograr la prescripción, aunque ya esté cumplida, puede encontrarse en situación de no mantener litigio, pelea, contienda o pleito con persona alguna: bien sea porque no siquiera conoce al dueño del bien que posee, o porque, conociéndolo, éste acepta tácitamente esa posesión, sin oponerse a ella.

Administración de Justicia

Los Jueces intervienen administrando justicia en uso de su jurisdicción, sólo cuando hay una contienda judicial, un juicio. Tal es la sustancia de la Función Jurisdiccional: dirimir la discrepancia, la lucha, la contienda, dando a cada quien lo que le corresponde al reconocer y declarar el derecho. Si no hay contienda legal no puede haber juicio y si no hay juicio no puede haber sentencia.

Además, el artículo tres, inciso segundo del Código Civil dice que: *"Las sentencias Judiciales no tienen fuerza obligatoria sino en las causas en que se pronunciaren"*²².

²¹ Juan Larrea Holguín "Derecho Civil Ecuatoriano", Tomo I, 2005

²² Código Civil Ecuatoriano

Esta posibilidad de que haya un Juicio, puede no haberlo, que explique la necesidad de una sentencia, implicará, obviamente, la necesaria existencia de un litigio, de una contienda, lo que puede ocurrir respecto de cualquiera de los modos de adquirir dominio y no sólo de la Prescripción, pues igual puede una persona que logró la propiedad de un bien por tradición o por sucesión por causa de muerte, o por accesión o por ocupación, encontrarse frente a un tercero que la despoja y a quien tendrá que plantearle una acción o soportar una demanda reivindicatoria y tener que alegar una excepción, en ambos casos para que el Juez en sentencia, declare que esa persona adquirió el dominio por tal o cual modo de adquirir.

Se debe tener en claro que el que quiera beneficiarse de la prescripción debe alegarla, así el Dr. Juan Larrea Holguín, manifiesta: *“Así, se piense en la posibilidad de que dicha alegación, consignada en una norma sustantiva, y no procesal, sea factible hacerla en juicio o fuera de él y entonces procede examinar el significado de la palabra alegar, que según el diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, quiere decir: citar, aportar algo para prueba, disculpa o defensa en favor de su propósito, lo que a su vez citar significa mencionar. Es decir, que la persona que desee beneficiarse de la prescripción debe alegarla, es decir debe citar, manifestar, mediante un acto o declaración de voluntad, el hecho de su posesión de un bien y el tiempo transcurrido, como prueba evidente de su propósito o deseo de hacer uso del derecho de dominio, adquirido con la prescripción cumplida”*²³.

Se debe precisar que mencionada manifestación y alegación, puede darse de cualquier forma; para lo cual cito un ejemplo: en una declaración notarial unilateral o con motivo de algún acto o contrato para realizar dicha celebración el interesado necesita afirmar que es dueño del bien, la misma que la hace indicando que aquel bien lo adquirió por prescripción. De esa manera, sin necesidad de

²³ Dr. Juan Larrea Holguín, "Derecho Civil Ecuatoriano", Tomo I

acudir a un juicio, que sería improcedente al no existir litigio le encontraríamos una aplicación más general al artículo aludido.

Es menester realizar un análisis minucioso de la norma legal invocada, ya que pese a todos los conceptos manifestados varias personas pueden pretender encontrar en ella las razones para pensar que la prescripción adquisitiva de dominio se dé como un modo de adquisición de la propiedad y requiere necesariamente de una sentencia judicial que lo declare.

El Dr. Juan Larrea Holguin, eminente jurista ecuatoriano, en su obra "Derecho Civil Ecuatoriano", Tomo I, pg. 71, expresa lo siguiente: *"Pero la sentencia, que de suyo, obliga solamente a los litigantes, en cuanto instrumento público tiene un específico valor probatorio de mayor alcance, que en nada afecta a aquel carácter de "res inter alios iudicata", y por tanto no obligatoria más que a las partes litigantes. Por el contrario, la sentencia, como instrumento público, puede oponerse a todos, pero no quiere decir esto que la persona contra quien se la opone no pueda impugnar la sentencia suministrando pruebas en contrario, pues es de la esencia de todo instrumento público el comportar una presunción legal de verdad susceptible de prueba que la contrarreste, que destruya la certificación instrumental²⁴".*

Da a entender que el valor de la sentencia frente a terceros significa que la misma es un documento público, es decir que tiene un valor probatorio, pero no obligatorio para terceros, que pueden impugnar lo declarado en el fallo. Por estas razones el Dr. Juan Larrea Holguín, en la pg. 89 de la referida obra, emite un concepto concreto sobre el señalado Art. 2437 del Código Civil., quien manifiesta: *"Otro caso en que la sentencia pasada en autoridad de cosa juzgada tiene valor frente a terceros, es el señalado en el Art. 2.437 del Código Civil: "La sentencia judicial que declara una prescripción hará las veces de escritura*

²⁴ Dr. Juan Larrea Holguin, "Derecho Civil Ecuatoriano", Tomo I

pública para la propiedad de bienes raíces o de derechos reales constituidos en ellos; pero no valdrá contra terceros, sin la competente inscripción"²⁵.

Luego de haber cumplido con tal requisito de la inscripción, la sentencia constituye un título y tiene validez contra terceros, incluso pueden ser impugnadas como cualquier título; de tal forma que debería oponerse al tercer reclamante la excepción de cosa juzgada, sino solamente la sentencia en cuanto a título impugnable se refiere.

La Prescripción Extraordinaria Procede Contra Título Inscrito

Tiempo Necesario

Para despojar de su derecho al propietario, es necesario que haya transcurrido el tiempo suficiente determinado por la ley, tiempo que es requerido para llegar a la conclusión que sobre ese bien inmueble ha existido desinterés por mantener en su dominio dicho bien. La Prescripción es una forma de adquirir las cosas que no les corresponden a la personas, por lo que son ajenas, así como es una manera de extinguir las acciones y derechos ajenos por haber poseído las cosas o no haberse ejercido dichas acciones y derechos, durante determinado tiempo, así como por haberse cumplido todos los requisitos que señala la ley del país.

Se manifiesta que una acción o derecho prescribe cuando se extingue por medio de la prescripción, lo que se entiende como un modo originario de admitir, por tanto no es un modo que pueda derivarse. Entendiéndose de tal forma por diferenciar y contener a la vez a la prescripción adquisitiva y la extintiva.

De esta forma se presenta una interrelación existente entre las dos prescripciones porque al mismo tiempo de extinguirse un derecho, surge un nuevo derecho. No se trata entonces ni podría tratarse de un traspaso o que se transmita derechos. En tal virtud, tomando en consideración que para probar la prescripción ordinaria es necesario tener la posesión regular no interrumpida.

²⁵ Ibidem

Pero para la prescripción extraordinaria para la que simplemente se requiere la posesión irregular.

Renuncia a la Prescripción

De acuerdo al Código Civil vigente *“la prescripción presenta una característica especial, que consiste en que esta puede ser renunciada, sea de forma expresa o tácita, pero sólo después de habérsela cumplida. Se renuncia tácitamente cuando el que puede alegarla manifiesta, por un hecho suyo, que reconoce el derecho del dueño, o del acreedor, como por ejemplo, cuando cumplidas las condiciones legales de la prescripción, el poseedor de la cosa la toma en arriendo o el que debe dinero paga intereses y pide plazo”*²⁶.

Lo antes señalado da entender que se puede renunciar no sólo a la prescripción adquisitiva, sino también a la prescripción extintiva. Los mismos dos ejemplos propuestos en el artículo, están confirmando por la posibilidad de relación. Todo está en que para efectuarse la renuncia es normal disponer del derecho; así lo exige la legislación civil, de que primero se cumplan los requisitos de la prescripción para luego renunciar a ella.

El criterio doctrinario de los civilistas extranjeros más destacados, es coincidente. Por ejemplo, Alessandri Rodríguez A., en su obra Derecho Civil, manifiesta: *“Mientras la prescripción no se cumple, no estarnos en presencia de un derecho individual sino en el interés total de la colectividad. De aquí que la prescripción no puede renunciarse antes de que se cumpla el plazo. Si no fuera así la renuncia de la prescripción sería una cláusula común a todos los contratos; no habría acreedor que no exigiera al deudor la renuncia anticipada de la prescripción. En esta forma, la institución desaparecería y no prestaría la utilidad que ahora proporciona. Pero desde el momento en que la prescripción ha sido cumplida, la situación cambia por completo: de un derecho establecido en el*

²⁶ Código Civil Ecuatoriano

interés general, se transforma en un derecho particular y la ley autoriza expresamente la renuncia de la prescripción"²⁷.

Se debe tener claro que la prescripción puede ser renunciada pero solo después de cumplida, esta aseveración legal ya está fuera de uso o casi nunca tuvo ninguna aplicación y práctica en la actualidad, cuando más falta hace. Lugares de asentamiento humano, un pedacito de tierra donde construir un techo para la familia, será una locura pensar siquiera que alguien que está en legítima posesión de un lote de terreno, predio o casa, por 15 años o más, se le puede ocurrir renunciar tácita o legalmente.

Cualquier profesional del derecho, no debe aconsejar a su potencial cliente, el derecho de renunciar a la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, sería echar al agua un seguro beneficio que puede obtener al procedimiento, más que todo quedaría en la nada tanto trámite y proceso que se ha invertido durante mucho tiempo, lo que se debe pensar varias veces antes de realizar esta acción establecida en la ley.

El Dr. Cristóbal Ojeda al referirse a la renuncia de la prescripción señala: *“Además se tiene en claro que esto no resuelve ningún problema, en razón que en la misma ley consta que no puede renunciar a la prescripción sino, únicamente el que puede enajenar, puesto que de manera generalizada se refiere particularmente a la capacidad de poder enajenar cualquier cosa. Ciertamente es que la ley otorga la capacidad jurídica para poder renunciar a la prescripción, sin embargo esto no resuelve si esa renuncia constituye o no una enajenación; aunque bien se puede asegurar, que según el Código Civil, dentro de esta institución, no se concibe ninguna enajenación ya que la prescripción no actúa de pleno derecho sino que necesariamente requiere una decisión judicial*"²⁸.

²⁷ Alessandri Rodríguez A, “Derecho Civil”

²⁸ Ojeda Cristóbal, Dr. “La prescripción Adquisitiva, Fundamentación Explicativa”

Por tanto, quien renuncia antes de que se obtenga dicha decisión judicial, que declare la prescripción adquisitiva de dominio a su favor no vende o enajena nada ya que todavía no es dueño de ningún bien inmueble o derecho real, o a su vez a lo contrario, si ese alguien renunciara a ese bien, o derecho real, después de que se dé la sentencia a su favor, quede ejecutoriada e inscrita en el Registro de la Propiedad, ya no se puede renunciar a la prescripción, en contradicción a lo establecido en la ley, sino simplemente a ese bien inmueble o a ese derecho real, aunque conste que los haya adquirido por prescripción adquisitiva.

Sin querer hilar demasiado fino, si la renuncia no constituye una enajenación, tampoco da lugar a inscribir tal renuncia porque no se trata de trasladar el dominio de una persona a otra; tanto más que, si el inmueble está ya inscrito, nada alterará que continúe a nombre del propietario; y, en caso de no haber constancia de una anterior inscripción, tal renuncia que se inscribiera tampoco cambiaría el actual estado del bien y tan sólo el único y verdadero propietario puede inscribir lo que es suyo, sin que tenga derecho a intervenir, absolutamente en nada el renunciante de la prescripción que pudo entregarle el dominio del bien inmueble.

Con lo señalado anteriormente, entiéndase que una persona puede renunciar a lo que es suyo, pero no a lo que nunca lo ha sido, solo a lo que le pertenecerá, con el transcurrir del tiempo, es decir en el futuro y a lo que le es ajeno. Para renunciar la acción legal de la prescripción debe estar cumplida, sin necesidad de otro requisito de otra clase, por lo que cumplir significa simplemente dejar que transcurra el tiempo o día en que termina sea una obligación, préstamo o plazo. Es decir, concluyó el plazo que tenía el propietario de una cosa o bien para reivindicarlo y se ejecutó la prescripción en favor del poseedor.

Si se renuncia a la prescripción que ya se ha cumplido, es por el simple hecho de haber transcurrido el plazo y se extinguió la posibilidad jurídica de recuperación al anterior dueño, razón por la que aparece y nace para esa otra persona, en este caso el accionante, el derecho de dominio, al que éste último

renuncia en beneficio de ese propietario anterior. Sí el anterior dueño no reclama judicialmente el bien, no será necesaria la intervención de un Juez. En caso de que se lo reclame mediante un proceso, entonces quién poseyó y adquirió el bien por prescripción debe alegarla, mediante demanda judicial.

CAPÍTULO II

MARCO LEGAL

Constitución de la República del Ecuador

Al ser la Constitución de la República del Ecuador la norma jerárquica de mayor rango en cuanto a leyes, en la cual que se encuentran tipificados los derechos y deberes de todos los ecuatorianos, así como los principios fundamentales que rigen a la sociedad ecuatoriana, como también la administración de justicia, razón por la que el ordenamiento jurídico establecido en el país, inicia con La Constitución, le siguen los Tratados Internacionales, a continuación las Leyes Orgánicas, entre ellas el COGEP y LOFJ, le siguen las Leyes Ordinarias, como el Código Civil, asunto de la presente investigación, las Normas Regionales y Ordenanzas Seccionales o Distritales, Decretos, Ordenanzas, Acuerdos y Resoluciones y finalmente los demás Actos y Decisiones emanadas por el Poder Público, esto de acuerdo a la famosa Pirámide jerárquica de Kelsen.

Por lo que al estar ubicada la Constitución del Ecuador en la cima del ordenamiento jurídico, es la ley superior, misma que prevalece sobre las demás normas vigentes, siendo la base fundamental de la sociedad ecuatoriana, así como de todas las familias.

Hay que recalcar que la Constitución de la República del Ecuador fue publicada en el Registro Oficial N° 449 de fecha 20 de octubre de 2008, en donde se reconoce como derechos fundamentales: el agua, alimentación, el patrimonio, un ambiente sano, educación, salud, hábitat, vivienda, trabajo, entre los principales.

La Constitución de la República al referirse a la propiedad, consta en varios artículos, iniciando con lo que consta en el Capítulo Sexto, que habla sobre los Derechos de libertad, que textualmente dice: *Artículo. 66.- “Se reconoce y*

garantizará a las personas”, numeral 26 “El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas”²⁹.

La propiedad que se reconoce y garantiza para la organización de la economía debe guardar relación con los principios rectores de esta última, en los términos de organización y funcionamiento de la economía, que responderá a los principios de eficiencia, solidaridad, sustentabilidad y calidad, con el fin de asegurar a los habitantes una existencia digna en igualdad de derechos y oportunidades para acceder al trabajo, a los bienes y servicios; así como a la propiedad de los medios de producción. Seguido de los criterios de protección del medio ambiente y del desarrollo sustentable, de promoción de la agricultura y de la vivienda, de defensa del patrimonio cultural, entre otros, mismos que definen los intereses sociales que regulan el derecho de propiedad en el Ecuador.

La propiedad es considerada como uno de los derechos que tiene las personas en todas y cada una de sus formas, pero con apego y función para la que fueron creadas, en especial de las políticas del estado.

En el TÍTULO VI del RÉGIMEN DE DESARROLLO Capítulo primero Principios generales, el Art. 275 de la Constitución expone lo que persigue un Régimen de desarrollo y dice, Art. 275: *“El régimen de desarrollo es el conjunto organizado, sostenible y dinámico de los sistemas económicos, políticos, socio-culturales y ambientales, que garantizan la realización del buen vivir, del sumak kawsay. El Estado planificará el desarrollo del país para garantizar el ejercicio de los derechos, la consecución de los objetivos del régimen de desarrollo y los principios consagrados en la Constitución. La planificación propiciará la equidad social y territorial, promoverá la concertación, y será participativa, descentralizada, desconcentrada y transparente. El buen vivir requerirá que las personas, comunidades, pueblos y nacionalidades gocen efectivamente de sus*

²⁹ Constitución del Ecuador 2008

derechos, y ejerzan responsabilidades en el marco de la interculturalidad, del respeto a sus diversidades, y de la convivencia armónica con la naturaleza”.

El mencionado artículo indica que siempre existe un régimen para el desarrollo integral del país, donde conste la planificación para alcanzar el Sumak Kausay, o Buen Vivir, que es lo que anhela todo gobierno de turno para dar a cada habitante lo que le corresponde de acuerdo con la Constitución vigente.

De igual manera el artículo 276 dice: “Art. 276.- *El régimen de desarrollo tendrá los siguientes objetivos:*

1. Mejorar la calidad y esperanza de vida, y aumentar las capacidades y potencialidades de la población en el marco de los principios y derechos que establece la Constitución.

2. Construir un sistema económico, justo, democrático, productivo, solidario y sostenible basado en la distribución igualitaria de los beneficios del desarrollo, de los medios de producción y en la generación de trabajo digno y estable.

3. Fomentar la participación y el control social, con reconocimiento de las diversas identidades y promoción de su representación equitativa, en todas las fases de la gestión del poder público.

4. Recuperar y conservar la naturaleza y mantener un ambiente sano y sustentable que garantice a las personas y colectividades el acceso equitativo, permanente y de calidad al agua, aire y suelo, y a los beneficios de los recursos del subsuelo y del patrimonio natural.

5. Garantizar la soberanía nacional, promover la integración latinoamericana e impulsar una inserción estratégica en el contexto internacional, que contribuya a la paz y a un sistema democrático y equitativo mundial”³⁰.

6. Promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión, y que coadyuve a la unidad del Estado.

³⁰ Constitución del Ecuador 2008

7. Proteger y promover la diversidad cultural y respetar sus espacios de reproducción e intercambio; recuperar, preservar y acrecentar la memoria social y el patrimonio cultural.

Para que se pueda alcanzar el Sumak Kausay, es necesario que el Estado, cumpla algunos deberes, según lo prescribe el “Art. 277.- *Para la consecución del buen vivir, serán deberes generales del Estado:*

1. Garantizar los derechos de las personas, las colectividades y la naturaleza.

2. Dirigir, planificar y regular el proceso de desarrollo.

3. Generar y ejecutar las políticas públicas, y controlar y sancionar su incumplimiento.

4. Producir bienes, crear y mantener infraestructura y proveer servicios públicos.

5. Impulsar el desarrollo de las actividades económicas mediante un orden jurídico e instituciones políticas que las promuevan, fomenten y defiendan mediante el cumplimiento de la Constitución y la ley.

6. Promover e impulsar la ciencia, la tecnología, las artes, los saberes ancestrales y en general las actividades de la iniciativa creativa comunitaria, asociativa, cooperativa y privada.

Así como lo que consta en el Art. 278 que textualmente manifiesta: “*Para la consecución del buen vivir, a las personas y a las colectividades, y sus diversas formas organizativas, les corresponde:*

1. Participar en todas las fases y espacios de la gestión pública y de la planificación del desarrollo nacional y local, y en la ejecución y control del cumplimiento de los planes de desarrollo en todos sus niveles.

2. *Producir, intercambiar y consumir bienes y servicios con responsabilidad social y ambiental*”³¹.

El derecho a la propiedad, se lo alcanza en los términos que señala la ley, al indicar que: *“La propiedad, en cualquiera de sus formas y mientras cumpla su función social, constituye un derecho que el Estado reconocerá y garantizará para la organización de la economía”, añadiendo además que deberá procurar el incremento y la redistribución del ingreso, y permitir el acceso de la población a los beneficios de la riqueza y el desarrollo*”.

Toda organización y el funcionamiento de la economía del país debe responder a los principios de eficiencia, solidaridad, sustentabilidad y calidad, a fin de asegurar a los habitantes una existencia digna e iguales derechos y oportunidades para acceder al trabajo a los bienes y servicios; y en especial la propiedad de los medios de producción.

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, lo que se deduce claramente que se establece el principio general de reconocimiento de derechos fundamentales por su derivación de la naturaleza de la persona y por su adecuación al bien de la misma. Desde este plano, la propiedad tiene vínculos con otros derechos fundamentales, en primer término, con el de una vida digna y de igual forma, con la libertad de trabajo y de empresa, pues la propiedad es expresión objetivada de la fuerza creadora del hombre, a través de su labor e ingenio.

En el mismo cuerpo de leyes, en especial en el Capítulo octavo, de los Derechos de protección, en los Artículos 75 y 76, constan cada uno de los derechos de acceso a la justicia y protección a los que se tiene en caso de acudir a la administración de justicia en el país, que textualmente señala: *“Art. 75.- Toda persona tiene derecho al acceso gratuito a la justicia y a la tutela efectiva,*

³¹ Constitución del Ecuador 2008

imparcial y expedita de sus derechos e intereses, con sujeción a los principios de inmediación y celeridad; en ningún caso quedará en indefensión. El incumplimiento de las resoluciones judiciales será sancionado por la ley”

En igual sentido se tiene el Artículo 76 del mismo cuerpo de leyes señala que: *“En todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden, se asegurará el derecho al debido proceso que incluirá las siguientes garantías básicas:*

1. Corresponde a toda autoridad administrativa o judicial, garantizar el cumplimiento de las normas y los derechos de las partes.

2. Se presumirá la inocencia de toda persona, y será tratada como tal, mientras no se declare su responsabilidad mediante resolución firme o sentencia ejecutoriada.

3. Nadie podrá ser juzgado ni sancionado por un acto u omisión que, al momento de cometerse, no esté tipificado en la ley como infracción penal, administrativa o de otra naturaleza; ni se le aplicará una sanción no prevista por la Constitución o la ley. Sólo se podrá juzgar a una persona ante un juez o autoridad competente y con observancia del trámite propio de cada procedimiento.

4. Las pruebas obtenidas o actuadas con violación de la Constitución o la ley no tendrán validez alguna y carecerán de eficacia probatoria.

5. En caso de conflicto entre dos leyes de la misma materia que contemplen sanciones diferentes para un mismo hecho, se aplicará la menos rigurosa, aun cuando su promulgación sea posterior a la infracción. En caso de duda sobre una norma que contenga sanciones, se la aplicará en el sentido más favorable a la persona infractora.

6. La ley establecerá la debida proporcionalidad entre las infracciones y las sanciones penales, administrativas o de otra naturaleza.

7. El derecho de las personas a la defensa incluirá las siguientes garantías:

a) Nadie podrá ser privado del derecho a la defensa en ninguna etapa o grado del procedimiento.

b) Contar con el tiempo y con los medios adecuados para la preparación de su defensa.

c) Ser escuchado en el momento oportuno y en igualdad de condiciones.

d) Los procedimientos serán públicos salvo las excepciones previstas por la ley. Las partes podrán acceder a todos los documentos y actuaciones del procedimiento.

e) Nadie podrá ser interrogado, ni aún con fines de investigación, por la Fiscalía General del Estado, por una autoridad policial o por cualquier otra, sin la presencia de un abogado particular o un defensor público, ni fuera de los recintos autorizados para el efecto.

f) Ser asistido gratuitamente por una traductora o traductor o intérprete, si no comprende o no habla el idioma en el que se sustancia el procedimiento.

g) En procedimientos judiciales, ser asistido por una abogada o abogado de su elección o por defensora o defensor público; no podrá restringirse el acceso ni la comunicación libre y privada con su defensora o defensor.

h) Presentar de forma verbal o escrita las razones o argumentos de los que se crea asistida y replicar los argumentos de las otras partes; presentar pruebas y contradecir las que se presenten en su contra.

i) Nadie podrá ser juzgado más de una vez por la misma causa y materia. Los casos resueltos por la jurisdicción indígena deberán ser considerados para este efecto.

j) Quienes actúen como testigos o peritos estarán obligados a comparecer ante la jueza, juez o autoridad, y a responder al interrogatorio respectivo.

k) Ser juzgado por una jueza o juez independiente, imparcial y competente. Nadie será juzgado por tribunales de excepción o por comisiones especiales creadas para el efecto.

l) Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se

encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados.

m) Recurrir el fallo o resolución en todos los procedimientos en los que se decida sobre sus derechos.

En lo señalado anteriormente se da a conocer todos y cada uno de los derechos a los que se tiene acceso en caso de plantear un proceso para solicitar la prescripción según la Constitución vigente, con lo que permitirá se le reconozca ese derecho fundamental a la propiedad.

Código Orgánico de la Función Judicial

En este cuerpo de leyes, en especial del artículo del uno al siete, se hace constar la forma o manera en la que se debe aplicar la ley o norma, dentro del sistema de justicia en el Ecuador, pero de manera especial lo que consta en el Artículo 7, donde rige el principio de legalidad, jurisdicción y competencia que tiene la Administración de Justicia, para cuando alguna persona haga valer ese derecho que como tal le corresponde por lo que es importante transcribirlo textualmente a continuación:

“Art. 7.- PRINCIPIOS DE LEGALIDAD, JURISDICCION Y COMPETENCIA.- La jurisdicción y la competencia nacen de la Constitución y la ley. Solo podrán ejercer la potestad jurisdiccional las juezas y jueces nombrados de conformidad con sus preceptos, con la intervención directa de fiscales y defensores públicos en el ámbito de sus funciones.

Las autoridades de las comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas ejercerán las funciones jurisdiccionales que les están reconocidas por la Constitución y la ley.

Las juezas y jueces de paz resolverán en equidad y tendrán competencia exclusiva y obligatoria para conocer aquellos conflictos individuales,

comunitarios, vecinales y contravencionales, que sean sometidos a su jurisdicción, de conformidad con la ley.

Los árbitros ejercerán funciones jurisdiccionales, de conformidad con la Constitución y la ley. No ejercerán la potestad jurisdiccional las juezas, jueces o tribunales de excepción.”³²

Principios que deben regir y aplicarse en todo tipo de procesos que se aplica en el país para poder tener una justicia social con libertad e igualdad.

Código Civil

El Código Civil en vigencia en el Ecuador señala los requisitos para hacer valer los derechos de la prescripción adquisitiva extraordinaria, por lo que es necesario regirse por las reglas generales de la prescripción y por las especiales contenidas en TITULO XL, Parágrafo 1º, donde constan las normas de la prescripción en general, en especial desde los artículos del 2392 al 2413, mi del Código Civil Vigente en el país y que textualmente se procede a transcribir para irlo analizando.

TITULO XL

DE LA PRESCRIPCIÓN

Parágrafo 1o. De la prescripción en general

“Art. 2392.- 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.

³² Código Orgánico de la Función Judicial, Suplemento -- Registro Oficial No 544 -- Lunes 9 de Marzo del 2009

Da a conocer en que consiste la prescripción y cuando esta entra en vigencia como una de las formas de adquirir los bienes en el Ecuador, cumpliendo los requisitos que se señalan.

Art. 2393.- El que quiera aprovecharse de la prescripción debe alegarla. El juez no puede declararla de oficio.

Ningún Administrador de Justicia puede declarar de oficio la prescripción extraordinaria de dominio de un bien inmueble, siempre es necesario que se presente la acción por parte del actor o accionante, ni habiendo alcanzado todos los requisitos no se la obtiene si esta no es declarada por un Juez Competente.

Art. 2394.- La prescripción puede ser renunciada expresa o tácitamente; pero sólo después de cumplida. Renúnciase tácitamente, cuando el que puede alegarla manifiesta, por un hecho suyo, que reconoce el derecho del dueño o del acreedor. Por ejemplo, cuando cumplidas las condiciones legales de la prescripción, el poseedor de la cosa la toma en arriendo, o el que debe dinero paga intereses o pide plazo.

Da a entender que se puede renunciar a la prescripción extraordinaria de dominio pero luego de haberse realizado dicha prescripción, caso contrario no, además debe efectuarse un nuevo proceso judicial.

Art. 2395.- No puede renunciar la prescripción sino el que puede enajenar.

El único que puede presentar la renuncia a la prescripción extraordinaria de dominio, es únicamente el que la solicitó.

Art. 2396.- El fiador podrá oponer al acreedor la prescripción renunciada por el principal deudor.

Art. 2397.- Las reglas relativas a la prescripción se aplican igualmente a favor y en contra del Estado, de los consejos provinciales, de las municipalidades, de los establecimientos y corporaciones nacionales, y de los individuos particulares que tienen la libre administración de lo suyo. Parágrafo 2o. De la prescripción por la que se adquieren las cosas.

Todas y cada una de las normas que prescribe el Código Civil en vigencia afecta y favorece también a todas y cada una de las Instituciones del Estado, así como a las personas naturales y jurídicas del país.

Art. 2398.- Salvo las excepciones que establece la Constitución, se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales. Se ganan de la misma manera los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados.

Los bienes que se encuentran en el comercio se puede adquirir por prescripción extraordinaria de dominio, así como, se hayan adquirido mediante la ley de lo contrario no, también se accede solo de derechos.

Art. 2399.- La omisión de actos de mera facultad, y la mera tolerancia de actos de que no resulta gravamen, no confieren posesión, ni dan fundamento a prescripción alguna. Así, el que durante muchos años dejó de edificar en un terreno suyo, no por eso confiere a su vecino el derecho de impedirle que edifique. Del mismo modo, el que tolera que el ganado de su vecino transite por sus tierras eriales o paste en ellas, no por eso se impone la servidumbre de este tránsito o pasto. Se llaman actos de mera facultad los que cada cual puede ejecutar en lo suyo, sin necesidad del consentimiento de otro.

Tan solo por ciertos actos que se desarrolla consuetudinariamente no procede la prescripción, se tiene claro que los requisitos son obligatorios y constan en este cuerpo de leyes.

Art. 2400.- Si una cosa ha sido poseída sucesivamente y sin interrupción por dos o más personas, el tiempo del antecesor puede o no agregarse al tiempo del sucesor, según lo dispuesto en el Art. 732. La posesión principiada por una persona difunta continúa en la herencia yacente, que se entiende poseer a nombre del heredero.

En los siguientes artículos consta lo que es la interrupción y sus clases

Art. 2401.- Posesión no interrumpida es la que no ha sufrido ninguna interrupción natural o civil.

Art. 2402.- 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.

Art. 2403.- Interrupción civil es todo recurso judicial intentado por el que se pretende verdadero dueño de la cosa, contra el poseedor. Sólo el que ha intentado este recurso podrá alegar la interrupción; y ni aún él en los casos siguientes:

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

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

3.- Si el demandado obtuvo sentencia de absolución. En estos tres casos se entenderá no haber sido interrumpida la prescripción por la demanda.

Explica sobre lo que es la interrupción natural que consiste cuando interviene algún siniestro natural, mientras la interrupción civil opera cuando ha intervenido algún acto judicial que afecte al normal desarrollo de la propiedad.

Art. 2404.- Si la propiedad pertenece en común a varias personas, todo lo que interrumpe la prescripción respecto de una de ellas, la interrumpe también respecto de las otras.

Cuando un bien inmueble pertenece a varias personas o comuneros, una vez presentada la prescripción afecta a todos y no solo a uno.

Art. 2405.- La prescripción adquisitiva es ordinaria o extraordinaria.

Art. 2406.- Contra un título inscrito no tendrá lugar la prescripción ordinaria adquisitiva de bienes raíces, o de derechos reales constituidos en éstos, sino en virtud de otro título inscrito, ni empezará a correr sino desde la inscripción del segundo.

La prescripción ordinaria opera cuando sea en contra de un título de una propiedad inscrita previamente, de lo contrario no procede esta forma de adquirir la propiedad de un bien inmueble.

Art. 2407.- Para ganar la prescripción ordinaria se necesita posesión regular no interrumpida, durante el tiempo que las leyes requieren.

Art. 2408.- El tiempo necesario en la prescripción ordinaria es de tres años para los bienes muebles, y de cinco, para los raíces. Cada dos días se cuenta entre ausentes por uno solo, para el cómputo de los años. Se entienden presentes,

para los efectos de la prescripción, los que viven en el territorio de la República, y ausentes, los que residen en nación extranjera.

La prescripción ordinaria se produce cuando se reúne el tiempo aquí estipulado que es tres años para los bienes muebles y de cinco para los raíces.

Art. 2409.- La prescripción ordinaria puede suspenderse, sin extinguirse. En este caso, cesando la causa de la suspensión, se le cuenta al poseedor el tiempo anterior a ella, si hubo alguno. Se suspende la prescripción ordinaria, en favor de las personas siguientes:

- 1.- De los menores, dementes, sordomudos y de cuantos estén bajo potestad paterna o bajo tutela o curaduría; y,*
- 2.- De la herencia yacente. La prescripción se suspende siempre entre cónyuges.*

La acción de prescripción puede suspenderse en cuanto intervengan personas aquí señaladas como: menores de edad, sordo mudos, quienes se encuentren bajo tutela, curaduría y patria potestad, además se suspende la prescripción entre los cónyuges según se indica

Art. 2410.- 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; y,*
- 2.- Que quien alega la prescripción pruebe haber poseído sin violencia, clandestinidad ni interrupción por el mismo espacio de tiempo.*

Se han señalado todos y cada uno de los requisitos fundamentales que debe reunir una prescripción extraordinaria de dominio de un bien inmueble, elementos que debe cumplirse en toda acción a seguirse por esta vía, razón por la que para obtener la prescripción de una cosa, la posesión debe reunir un conjunto de elementos, como por ejemplo debe ser pública, pacífica, exclusiva y no interrumpida por el tiempo que exige la ley y que constan en este artículo

Art. 2411.- El tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción es de quince años, contra toda persona, y no se suspende a favor de las enumeradas en el Art. 2409.

Indica el tiempo necesario que debe transcurrir para que proceda la prescripción y en especial tratándose de la extraordinaria es de quince años y de manera ininterrumpida.

Art. 2412.- Los derechos reales se adquieren por la prescripción de la misma manera que el dominio, y están sujetos a las mismas reglas, salvo las excepciones siguientes:

- 1.- El derecho de herencia se adquiere por la prescripción extraordinaria de quince años; y,*
- 2.- El derecho de servidumbre se adquiere según el Art. 926.*

Los derechos reales también se puede adquirir por el paso del tiempo o prescripción, así como el derecho de herencia y servidumbre salvo determinadas excepciones señalad en este cuerpo de leyes.

Art. 2413.- La sentencia judicial que declara una prescripción hará las veces de escritura pública para la propiedad de bienes raíces o de derechos reales constituidos en ellos; pero no valdrá contra terceros, sin la competente inscripción.”³³.

Una vez que se ha seguido el procedimiento señalado en la normativa vigente y al Juzgador emitir su resolución o sentencia, esta sentencia ejecutoriada tiene el mismo valor que una escritura pública, para lo cual es necesario proceder a inscribir en el Registro de la Propiedad correspondiente.

Todos los artículos transcritos indican lo que consiste la prescripción extraordinaria de dominio, los requisitos que debe reunir para que se pueda conceder este modo de adquirir los bienes en el Ecuador y que si falta uno de ellos no se le concedería dicha acción por lo que es necesario tomar muy en cuenta todos y cada uno de las normas, para que en caso de presentar la acción reúna todos las pruebas constantes en este Código y pueda mediante sentencia emitida por el Juez en concordancia con la norma suprema y el Código Orgánico de la Función Judicial y el código Orgánico General de Procesos, le extiendan la resolución como dueño, propietario de ese bien que estuvo en disputa con el dueño anterior del bien inmueble.

Código Orgánico General De Procesos

Juicio Ordinario de Prescripción

El Juicio Ordinario de Prescripción Extraordinaria de Dominio se llevará a cabo mediante procedimiento ordinario, de acuerdo con lo prescrito en el Código Orgánico General de Procesos, vigente en el país desde el 22 de mayo del 2015, especialmente en el LIBRO IV, estipula sobre los PROCESOS, en el TITULO I DE LOS PROCESOS DE CONOCIMIENTO, en su CAPITULO I, da a conocer sobre el PROCEDIMIENTO ORDINARIO, en su SECCION I, artículos del 289 al 298 constan las reglas generales, la demanda su calificación, citación,

³³ Código Civil

contestación, reconvención, audiencia, preliminar y la de juicio; finalmente la sentencia o resolución del juez que se analiza a continuación.

Así, en primer lugar se deberá presentar la demanda, de acuerdo con los términos prescritos dentro del artículo 142, que dispone el cumplimiento de 12 requisitos, en concordancia con los demás requisitos que disponga la ley; y en forma conjunta se deberá acompañar a la demanda los documentos descritos dentro del artículo 143 que de forma general incluyen: la procuración judicial, en caso de que no quiera comparecer en persona, copias de cédulas de ciudadanía, y los demás requeridos para cada caso; además de todos *“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.”*

Una vez presentada la demanda, se procederá al sorteo y el juzgador competente, quien deberá calificarla, en el término máximo de cinco días, de acuerdo con lo prescrito en el artículo 146 del COGEP, para lo cual se la debe examinar si cumple o no los requisitos legales generales y especiales aplicables a este caso.

Si se cumplen con todos y cada uno de los requisitos, el operador de justicia calificará, tramitará y dispondrá la práctica de las diligencias solicitadas y de no ser el caso, dispondrá que la o el actor complete o aclare la demanda en el término de tres días; caso de no hacerlo se ordenará el archivo de la misma. Dentro de las diligencias se dispondrá que se realice la citación, en los términos prescritos en el artículo 53 y siguientes del COGEP.

El artículo 289 del Código Orgánico General de Procesos prescribe:

Art. 289.- **“Procedencia.** *Se tramitarán por el procedimiento ordinario todas aquellas pretensiones que no tengan previsto un trámite especial para su sustanciación.”*

Art. 290.- **“Acciones colusorias:** Las acciones colusorias, se tramitarán en procedimiento ordinario. Entre otras, las que priven del dominio, posesión o tenencia de algún inmueble o de algún derecho real de uso, usufructo, habitación, servidumbre o anticresis constituido sobre un inmueble o de otros derechos que legalmente pertenecen a un tercero. Quedará sin efecto la conducta colusoria, anulando el o los actos, convenciones o contratos que estén afectados por ella y se repararán los daños y perjuicios ocasionados, restituyendo al perjudicado la posesión o tenencia de los bienes de que se trate o el goce del derecho respectivo y reponiendo las cosas al estado anterior de la conducta colusoria”.

De acuerdo con los numerales 1 y 2 del artículo 333 del COGEP, no procede la reforma de la demanda y solo se admitirá la reconvención conexa; mientras que el término para la contestación de la demanda y la reconvención será un término de quince días.

La contestación de la demanda, deberá reunir los requisitos contemplados dentro del artículo 151 del COGEP, que dispone: “la contestación a la demanda se presentará por escrito y cumplirá, en lo aplicable, los requisitos formales previstos para la demanda y además deberá anunciar todos los medios probatorios destinados a sustentar su contradicción, precisando toda la información que sea necesaria para su actuación.”,

En concordancia con el artículo 291 del COGEP que textualmente prescribe:

“Art. 291.- **Calificación de la demanda y contestación.** Presentada y admitida la demanda, la o el juzgador ordenará se cite al o a los demandados en la forma prevista en este Código. La o el demandado tendrá treinta días para presentar su contestación a la demanda. Este término se contará desde que se practicó la última citación, cuando las o los demandados son varios. Si al contestarla, se reconviene al actor, la o el juzgador en los tres días siguientes notificará y concederá a la o al actor el término de treinta días para contestarla.

Previamente a sustanciar el proceso, la o el juzgador calificará la demanda, la contestación a la demanda, la reconvencción, la contestación a la reconvencción y procederá conforme lo previsto en las disposiciones generales para los procesos.”

Una vez realizada la contestación a la demanda, el juzgador deberá convocar a la audiencia preliminar dentro del término máximo de treinta días contados a partir de la fecha de contestación de la demanda, de conformidad con lo dispuesto en la Sección II, de la Audiencia Preliminar del COGEP, que dice:

*“SECCIÓN II AUDIENCIA PRELIMINAR Art. 292.- **Convocatoria.** Con la contestación o sin ella, en el término de tres días posteriores al vencimiento de los términos previstos en el artículo anterior, la o el juzgador convocará a la audiencia preliminar, la que deberá realizarse en un término no menor a diez ni mayor a veinte días.*

*Art. 293.- **Comparecencia.** Las partes están obligadas a comparecer personalmente a la audiencia preliminar, con excepción que se haya designado una o un procurador judicial o procurador común con cláusula especial o autorización para transigir, una o un delegado en caso de instituciones de la administración pública o se haya autorizado la comparecencia a través de videoconferencia u otro medio de comunicación de similar tecnología. Las partes, por una sola vez y de mutuo acuerdo, podrán diferir la audiencia y se fijará nuevo día y hora para su celebración.*

Para el desarrollo de la audiencia preliminar debe cumplir los presupuestos establecidos en el artículo 294 que textualmente dice:

*Arts. 294.- “**Desarrollo. La audiencia preliminar** se desarrollará conforme con las siguientes reglas:*

1. Instalada la audiencia, la o el juzgador solicitará a las partes se pronuncien sobre las excepciones previas propuestas. De ser pertinente, serán resueltas en la misma audiencia.

2. La o el juzgador resolverá sobre la validez del proceso, la determinación del objeto de la controversia, los reclamos de terceros, competencia y cuestiones de procedimiento que puedan afectar la validez del proceso, con el fin de convalidarlo o sanearlo. La nulidad se declarará siempre que pueda influir en la decisión del proceso o provocar indefensión. Toda omisión hace responsables a las o los juzgadores que en ella han incurrido, quienes serán condenados en costas.

3. La o el juzgador ofrecerá la palabra a la parte actora que expondrá los fundamentos de su demanda. Luego intervendrá la parte demandada, fundamentando su contestación y reconviniendo de considerarlo pertinente. Si la parte actora es reconvenida, la o el juzgador concederá la palabra para que fundamente su contestación. Si se alegan hechos nuevos, se procederá conforme a este Código.

4. La o el juzgador, de manera obligatoria, promoverá la conciliación conforme a la ley. De darse la conciliación total, será aprobada en el mismo acto, mediante sentencia que causará ejecutoria.

5. En caso de producirse una conciliación parcial, la o el juzgador la aprobará mediante auto que causará ejecutoria y continuará el proceso sobre la materia en que subsista la controversia.

6. La o el juzgador, de oficio, o a petición de parte, podrá disponer que la controversia pase a un centro de mediación legalmente constituido, para que se busque un acuerdo entre las partes. En caso de que las partes suscriban un acta de mediación en la que conste un acuerdo total, la o el juzgador la incorporará al proceso para darlo por concluido.

7. Concluida la primera intervención de las partes, si no hay vicios de procedimiento que afecten la validez procesal, continuará la audiencia, para lo cual las partes deberán:

a) *Anunciar la totalidad de las pruebas que serán presentadas en la audiencia de juicio. Formular solicitudes, objeciones y planteamientos que estimen relevantes referidos a la oferta de prueba de la contraparte.*

b) *La o el juzgador podrá ordenar la práctica de prueba de oficio, en los casos previstos en este Código.*

c) *Solicitar la exclusión, rechazo o inadmisibilidad de los medios de prueba encaminados a probar hechos notorios o que por otro motivo no requieren prueba.*

d) *La o el juzgador resolverá sobre la admisibilidad de la prueba conducente, pertinente y útil, excluirá la práctica de medios de prueba ilegales, incluyendo los que se han obtenido o practicado con violación de los requisitos formales, las normas y garantías previstas en la Constitución, los instrumentos internacionales de protección de derechos humanos y este Código, y que fueron anunciadas por los sujetos procesales.*

e) *Para el caso de las pruebas que deban practicarse antes de la audiencia de juicio, la o el juzgador, conjuntamente con las partes, harán los señalamientos correspondientes con el objeto de planificar la marcha del proceso.*

f) *Los acuerdos probatorios podrán realizarse por mutuo acuerdo entre las partes o a petición de una de ellas cuando sea innecesario probar el hecho, inclusive sobre la comparecencia de los peritos para que rindan testimonio sobre los informes presentados. La o el juzgador fijará la fecha de la audiencia de juicio.*

8. *Concluidas las intervenciones de los sujetos procesales la o el juzgador comunicará motivadamente, de manera verbal, a los presentes sus resoluciones, inclusive señalará la fecha de la audiencia de juicio, que se considerarán notificadas en el mismo acto. Se conservará la grabación de las actuaciones y exposiciones realizadas en la audiencia. Las manifestaciones de dirección de la audiencia, incluso la proposición de fórmulas de arreglo entre las partes y las ordenadas para el cumplimiento de las actividades previstas en la misma, en ningún caso significarán prejuzgamiento.*

Por esta causa, la o el juzgador no podrá ser acusado de prevaricato, recusado, ni sujeto a queja. La o el secretario elaborará, bajo su responsabilidad y su firma, el extracto de la audiencia, que recogerá la identidad de los comparecientes, los procedimientos especiales alternativos del procedimiento ordinario que se ha aplicado, las alegaciones, los incidentes y las resoluciones de la o el juzgador.”

Art. 295.- **“Resolución de excepciones.** *Se resolverán conforme con las siguientes reglas:*

1. Si se acepta una excepción previa que no es subsanable, se declarará sin lugar la demanda y se ordenará su archivo.

2. Si se acepta la excepción de defecto en la forma de proponer la demanda, la parte actora subsanará los defectos dentro del término de seis días, otorgando a la parte demandada el término de diez días para completar o reemplazar su contestación y anunciar prueba, atendiendo las aclaraciones o precisiones formuladas. De no hacerlo se tendrá la demanda o la reconvención por no presentada.

3. Si se aceptan las excepciones de falta de capacidad, de falta de personería o de incompleta conformación del litis consorcio se concederá un término de diez días para subsanar el defecto, bajo apercibimiento de tener por no presentada la demanda y de aplicarse las sanciones pertinentes.

4. Si el asunto es de puro derecho se escuchará las alegaciones de las partes. La o el juzgador emitirá su resolución y notificará posteriormente la sentencia por escrito. Terminados los alegatos, la o el juzgador podrá suspender la audiencia hasta que forme su convicción, debiendo reanudarla para emitir su resolución mediante pronunciamiento oral de acuerdo con lo previsto en este Código”.

Art. 296.- **“Resolución de recursos.** *En la audiencia preliminar, se resolverán los recursos propuestos que se regirán por las siguientes reglas:*

1. El auto interlocutorio que rechace las excepciones previas, únicamente será apelable con efecto diferido. Si la resolución acoge las excepciones previas o resuelve cualquier cuestión que ponga fin al proceso será apelable con efecto suspensivo.

2. La ampliación y la aclaración de las resoluciones dictadas se propondrán en audiencia y se decidirán inmediatamente por la o el juzgador.

Posterior a la finalización de la Audiencia Preliminar el Señor Juez en base al artículo 297 debe convocar a la Audiencia de Juicio que se desarrollará en el término de treinta días y que textualmente contiene:

*Art. 297.- “**Audiencia de juicio.** La audiencia de juicio se realizará en el término máximo de treinta días contados a partir de la culminación de la audiencia preliminar, conforme con las siguientes reglas:*

- 1. La o el juzgador declarará instalada la audiencia y ordenará que por secretaría se de lectura de la resolución constante en el extracto del acta de la audiencia preliminar.*
- 2. Terminada la lectura la o el juzgador concederá la palabra a la parte actora para que formule su alegato inicial el que concluirá determinando, de acuerdo con su estrategia de defensa, el orden en que se practicarán las pruebas solicitadas. De igual manera, se concederá la palabra a la parte demandada y a terceros, en el caso de haberlos.*
- 3. La o el juzgador ordenará la práctica de las pruebas admitidas, en el orden solicitado.*
- 4. Las o los peritos y las o los testigos ingresarán al lugar donde se realiza la audiencia, cuando la o el juzgador así lo disponga y permanecerán mientras presten su declaración. Concluida su declaración se retirarán de la sala de audiencias pero permanecerán en la unidad judicial, en caso de que se ordene nuevamente su presencia para aclarar sus testimonios.*

5. *Las o los testigos y las o los peritos firmarán su comparecencia en el libro de asistencias que llevará la o el secretario, sin que sea necesaria la suscripción del acta.*
6. *Actuada la prueba, la parte actora, la parte demandada y las o los terceros de existir, en ese orden, alegarán por el tiempo que determine equitativamente la o el juzgador, con derecho a una sola réplica. La o el juzgador, de oficio o a petición de parte, podrá ampliar el tiempo del alegato según la complejidad del caso y solicitará a las partes las aclaraciones o precisiones pertinentes, durante el curso de su exposición o a su finalización.*
7. *Terminada la intervención de las partes, la o el juzgador podrá suspender la audiencia hasta que forme su convicción debiendo reanudarla dentro del mismo día para emitir su resolución mediante pronunciamiento oral de acuerdo con lo previsto en este Código.*

De acuerdo con este mismo artículo, al final de la audiencia se resolverá de manera motivada en la misma audiencia. Las personas serán notificadas con el solo pronunciamiento oral de la decisión, aunque para la interposición de recursos los términos se contarán a partir de la notificación de la sentencia escrita, en sus respectivas direcciones o casilleros judiciales señalados para el efecto.

La sentencia debe cumplir con los requisitos dispuesto en el artículo 95 del COGEP que dispone:

“La sentencia escrita contendrá:

1. *La mención de la o del juzgador que la pronuncie.*
2. *La fecha y lugar de su emisión.*
3. *La identificación de las partes.*
4. *La enunciación breve de los hechos y circunstancias objeto de la demanda y defensa de la o del demandado.*
5. *La decisión sobre las excepciones presentadas.*
6. *La relación de los hechos probados, relevantes para la resolución.*
7. *La motivación.*

8. *La decisión que se pronuncie sobre el fondo del asunto, determinando la cosa, cantidad o hecho al que se condena, si corresponde.*

9. *La procedencia o no pago de indemnizaciones, intereses y costas.”*³⁴

Finalmente se tiene el recurso de apelación, cuando una de las partes piense que se han vulnerado sus derechos, pudiendo acudir a una instancia Superior y presenta este recurso, que consta en el artículo 298, cuyo texto dice:

*“Art. 298.- **Recurso de Apelación.** La admisión por la o el juzgador del recurso de apelación oportunamente interpuesto da inicio a la segunda instancia. El procedimiento en segunda instancia, cuando se ha apelado de la sentencia, será el previsto en el mismo Código.*

Se hace constar todos y cada uno de los pasos que se debe seguir y cumplir estrictamente para que opere la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, en estricto apego a lo que consta en el Código Orgánico General de Procesos y que debe acatar toda persona que requiera presentar esta acción y beneficiarse de este modo de adquirir el dominio de un bien inmueble.

³⁴ Código Orgánico General de Procesos 2015

CAPÍTULO III

DESARROLLO CASUÍSTICO

IDENTIFICACIÓN DEL CASO N° 1

CAUSA N° 18334 – 2016 - 04113

UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN EL CANTÓN AMBATO

ACTOR: MANOTOA LANDA MARÍA EMPERATRIZ

DEMANDADO: PILCO MOYOLEMA NELSON HORLANDO Y
MOYOLEMA LANDA ANGELA.

MATERIA: CIVIL

TIPO DE PROCESO: ORDINARIO

ACCIÓN: PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

JUEZ: Dr. FONSECA BAUTISTA LUIS FERNANDO

Factor de Análisis de los Hechos

Con fecha 16 de agosto del año 2016 la compareciente señora MANOTOA LANDA MARÍA EMPERATRIZ, acude ante la Unidad Judicial de lo Civil del Cantón Ambato, provincia de Tungurahua para solicitar mediante demanda la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del bien inmueble, en contra de los supuestos dueños, señor: PILCO MOYOLEMA NELSON HORLANDO y KEVIN ALEXANDER PILCO MOYULEMA, este último, como heredero conocido de CARMEN AMELIA MOYULEMA MANOTOA, propiedad que asciende a la extensión de CUATRO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y UN METROS CUADRADOS CON OCHENTA Y SEIS CENTÍMETROS CUADRADOS ubicado en el Barrio La Dolorosa, parroquia Totoras, Cantón

Ambato, quien después de consignar sus generales de ley indica que desde hace más de 38 años, más o menos desde el mes de abril del año 1978 se encuentra en posesión tranquila e ininterrumpida, pacífica, pública, inequívoca, con el ánimo de señor y dueño, sin violencia ni clandestinidad de un bien inmueble, propiedad que lo ha venido cultivado, además de haber edificado una pequeña construcción, con sus ahorros.

Que ha sido para ella sorpresa el hecho de que el demandado NELSON HORLANDO PILCO MOYOLEMA y su difunta hija CARMEN AMELIA MOYULEMA MANOTOA, han comprado el inmueble en litigio, propiedad de la cual se encuentra en posesión por más de 38 años, por lo que amparada en la Constitución de la República del Ecuador, Código Orgánico General de Procesos, Código Civil Vigente a la fecha, Código Orgánico de la Función Judicial, luego de haberse realizado todo el procedimiento, las diversas audiencias, estipuladas en las leyes materia del presente proceso y al haberse cumplido con las mismas, el Señor Administrador de Justicia, procede a concederle mediante sentencia y resolución judicial la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, de la propiedad señalada, luego de haberse subsanado ciertos detalles que hubieran dado de baja el proceso, si no se hubiera procedido de esa manera, mismo que se debe seguir dentro de la presente acción, hay que indicar que dentro del presente proceso se demandó y citó a los demandados señor: PILCO MOYOLEMA NELSON HORLANDO y KEVIN ALEXANDER PILCO MOYULEMA, este último, como heredero conocido de CARMEN AMELIA MOYULEMA MANOTOA, además del representante legal del GAD Municipal de Ambato en la persona de sus representantes Alcalde y Procurador Síndico Municipal, de igual manera se solicitó por la actora se cuente con la Notaria Quinta de Ambato, Registradora Municipal de la Propiedad del cantón Ambato y Delegado Regional de la Procuraduría General del estado fallecida, cumpliendo con todos los requisitos que dispone la ley, para obtener una sentencia favorable.

Factor de Análisis Legal

La actora plantea la demanda de demanda de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, con base en lo que prescribe los artículos 715, 734, 2393, 2398, 2410, 2411, 2413 del Código Civil, mismos que expresan sobre la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio como un medio de adquirir el dominio de los bienes, en concordancia con los artículos 142 y 289 del COGEP, Código Orgánico General de Procesos, donde constan las reglas que debe reunir para poder demandar este tipo de acciones,

Con fundamento en el artículo 142 y 143 del COGEP califica la demanda y se le admite al trámite, mediante procedimiento ordinario, determinado en el artículo 289 y 298 del mismo cuerpo de leyes.

Posteriormente e procede con la citación en base a los artículos 54 y 55 del COGEP a los demandados, en el lugar que se indica en la demanda,

El Juzgador en base al literal l) del numeral 7) del artículo 76 de la Constitución de la República del Ecuador y dentro del término establecido en el Art. 93 del Código Orgánico General de Procesos, procede a calificar la demanda y solicita que se les cite al demandado señor: PILCO MOYOLEMA NELSON HORLANDO y KEVIN ALEXANDER PILCO MOYULEMA, este último, como heredero conocido de CARMEN AMELIA MOYULEMA MANOTOA, así como de acuerdo al Artículo 152 del Código Orgánico de la Función Judicial; así también, por la competencia producida acorde al Art. 160.1 del mismo cuerpo de leyes.

Dentro de la sustanciación de la presente causa se pudo verificar que no existieron nulidades procesales, por lo tanto se ha respetado el debido proceso consagrado en el Artículo 76 de la Constitución de la República del Ecuador; así como las solemnidades comunes a todos los juicios, prescrito en el Artículo 107 del Código Orgánico General de Procesos.

El Juzgador y con fundamento en el inciso primero del Artículo 715 anterior 734 del Código Civil, mismo que define a la posesión como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo o bien por otra persona en su lugar y a su nombre, además en base a la jurisprudencia que se agrega, en donde se destaca la forma que se obtiene la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio y al haberse cumplido con todos los requisitos para que se dé la misma, como son la posesión material, cabe contra título inscrito, el ejercicio de su acción no requiere de título y no se suspende respecto de ninguna persona, de acuerdo a los artículos 2410 y 2411 del Código Civil, fácilmente se puede apreciar que este cumple con todos los requisitos determinados en el Artículo 208 del COGEP, razón por el que hace fe, dentro del presente proceso.

Es necesario recalcar que en lo que concierne a la posesión se ha cumplido, por lo que se ha cumplido con el presupuesto establecido en el artículo 2411 del Código Civil, esto es, que la posesión haya durado por más de quince años.

De conformidad con lo prescrito en el Art. 12 del Código Orgánico de la Función Judicial en concordancia con el Art. 284 del Código Orgánico General de Procesos, se obliga a los juzgadores a que, en todas las sentencias y autos interlocutorios que pongan fin al proceso y al haberse llevado a efecto las dos audiencias tanto la preliminar cuanto la de juicio y al no haber contestado en su debida oportunidad, ni haber hecho valer sus derechos la parte demandada se resuelve en favor de la actora, señora MANOTOA LANDA MARÍA EMPERATRIZ, finalmente el señor Juez ordena que se entreguen las copias certificadas de la sentencia, se paguen los impuestos correspondientes para que se protocolícese en una de las notarías del cantón y posterior inscripción en el Registro Municipal de la Propiedad del cantón Ambato, para que sirva de justo título y surta los efectos legales determinados, de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 2413 del Código Civil Vigente en el país.

Factor de Análisis Probatorio

Como medios probatorios las partes presentan las siguientes pruebas, mismas que deben servir para que el Juzgador emita con base en las mismas su resolución final.

De la Parte Actora

La parte actora señora MARÍA EMPERATRIZ MANOTOA LANDA, presente como prueba a su favor:

La escritura de compraventa.

Certificado de gravámenes.

Mecanizado del SATJE.

Partida de defunción de la señora Carmen Amelia Manotoa; Partida de nacimiento de Kevin Pilco Moyolema.

La inspección judicial al predio objeto de la demanda, con la presencia del Ing. Omar Giovanny Navas; y,

El testimonio de los testigos MARIA ROSA LLAMUCA CRIOLLO, LUIS ANIBAL MOYOLEMA LANDA, JUAN MASAQUIZA PILCO, ELVA LZUMILA CHICAIZA CAYO, MARIA ORFELINA CHANGO CHUNCHO, LUIS ACIENCIO QUISPILEMA MANOTOA, NELLY MORAIMA CAISA QUISPE y MESIAS ADAN MANOTOA LANDA, quienes depusieron en base del interrogatorio que en forma verbal lo realizó el abogado patrocinador de la accionante, dentro de la Audiencia de Juicio.

De la Parte Demandada

La parte demanda en este caso el señor NELSON HORLANDO PILCO MOYOLEMA y KEVIN ALEXANDER PILCO MOYULEMA, este último, como heredero conocido de quien en vida fue CARMEN AMELIA MOYULEMA

MANOTOA, nunca se presentaron, ni tampoco contestaron peor propusieron excepciones ni tampoco señalaron Domicilio Judicial, por lo que los demandados no anunciaron medios probatorios.

Factor de Análisis de Sentencia

El señor operado de justicia en este caso el Dr. Luis Fernando Fonseca Bautista, Juez de la Unidad Judicial Civil con sede en el Cantón Ambato, en base a todas y cada una de las pruebas aportadas dentro del presente proceso, realiza siete consideraciones que son: antecedentes, jurisdicción y competencia, validez procesal, excepciones previas, puntos del debate, admisión de las pruebas de actor y demandado, análisis de cada uno de los requisitos jurisprudenciales y doctrinales para que opere la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, costas procesales, procede a emitir su resolución con fundamento en todo lo señalado, razón por la que resuelve conceder la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio a favor de la señora: MARÍA EMPERATRIZ MANOTOA LANDA, reconociéndola sus derechos que como tal le corresponden en función de haber cumplido todos y cada uno de los requisitos que señala la ley para que opera la prescripción, que son posesión con el ánimo de señor y dueña del bien inmueble de forma tranquila, pacífica y pública y por haber transcurrido el paso del tiempo señalado en la ley como lo es más de quince años de tiempo que en el presente caso han transcurrido.

IDENTIFICACION DEL CASO N° 2

CAUSA N° 18334 – 2016 - 05274

UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN EL CANTÓN AMBATO

ACTOR: VICENTE RAÚL IBARRA SÁNCHEZ

DEMANDADA: MARIANA DE JESÚS SÁNCHEZ NÚÑEZ

MATERIA: CIVIL

TIPO DE PROCESO: ORDINARIO

ACCIÓN: PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

JUEZ: Dr. DIEGO RICARDO ALTAMIRANO INTRIAGO

Factor de Análisis de los Hechos

Con fecha 22 de noviembre de 2016, en la Unidad Judicial con Sede en el Cantón Ambato, provincia de Tungurahua el señor VICENTE RAUL IBARRA SANCHEZ, quien manifiesta que ha estado en posesión con el ánimo de dueño, señor de un bien inmueble ubicado en el sector Barrio El Mirador, parroquia Totoras, Cantón Ambato, con una superficie de 1092 m², para lo cual sigue el proceso civil, vía ordinaria, presenta una demanda por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio en contra de la Señora MARIANA DE JESUS SANCHEZ NUÑEZ y el Señor Alcalde Ing. Luis Amoroso Mora y Procurador Sindico del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Ambato, al ser los representantes legales de dicha Institución.

Al querer calificar la demanda el Juzgador observa que la misma no reúne los requisitos establecidos en el COGEP, razón por la que se dispone se complete

y aclara la misma en el término de tres días, caso contrario se la tendría como no presentada y se ordenará su archivo, la parte actora da cumplimiento a lo solicitado por el Señor Juez, posteriormente y al haber cumplido con lo estipulado en la ley, por ser clara, precisa, y reunir los requisitos previstos en el Código Orgánico General de Procesos se la califica de completa y se admite al trámite, mediante procedimiento Ordinario, así como ordena se proceda a Inscribir la demanda por tratarse sobre dominio, posesión de inmuebles o muebles sujetos a registro, así como también de demandas que versen sobre demarcación y linderos, servidumbres, expropiación, división de bienes comunes y acciones reales inmobiliarias, lo que al tratarse en la presente causa de un proceso que versa sobre dominio, del bien inmueble mencionado en el Registro Municipal de la Propiedad del cantón Ambato.

La parte demandada, señora MARIANA DE JESUS SANCHEZ NUÑEZ, ha sido citada en legal y debida forma en el lugar que se ha indicado en la demanda, quien no ha dado contestación ni tampoco ha señalado casillero ni dirección electrónica para sus posteriores notificaciones. De igual manera se ha procedido a citar legalmente a los personeros municipales, quienes dieron contestación, además de fijar casilla judicial y dirección electrónica para futuras notificaciones.

Se procede a señalar día y hora para la realización de la Audiencia Preliminar, señalándose para el día 08 de Junio del 2017 a las 15h00, para lo cual se notifica a las partes procesales correspondientes, audiencia que se lleva a efecto sin la presencia de la parte demandada, señora MARIANA DE JESUS SANCHEZ NUÑEZ, audiencia donde no se pudo subsanar varios aspectos por falta de la demandada, llegando a determinar la validez del proceso judicial y a la decisión del Juzgador de que por cuanto no existen excepciones previas que tratar, ni tampoco, se ha podido llegar a una conciliación por la falta de contestación de la demandada, por lo que se la declara aprobada la primera fase, dando inicio a la segunda fase, que es el anuncio de prueba, para finalmente fijar día y hora para que se lleve a efecto la audiencia de juicio.

La parte actora solicita por medio de su abogado patrocinador se realice la diligencia de Inspección Judicial como medio probatorio, misma que se realice con la Presencia del Juez, secretaría, quienes constatan y evidencias el estado del terreno, materia de la demanda.

Finalmente se desarrolla la Audiencia de Juicio el 18 de julio del 2018, con la presencia de la parte actora, señor VICENTE RAUL IBARRA SANCHEZ, acompañado de sus abogados patrocinadores, el señor Juez y la señorita secretaria. Luego de escuchar los alegatos de la parte actora, practicar las pruebas, tanto testimoniales y documentales el señor Juez Dr. Diego Altamirano emite su resolución final, rechazando la demanda por falta de un elemento importante en este tipo de procesos ordinarios por prescripción que es inexistencia del título de propiedad que indique la propiedad del bien contra quien se demanda esto quiere decir falta de la escritura a nombre de la demandada, por lo que procede a rechazar la demanda planteada.

Factor de Análisis Legal

El actor presenta la demanda de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, con base en lo que prescribe los artículos 603, 715, 2398,2405 y 2411 del Código Civil, mismos que hacen referencia a la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio como un medio de adquirir el dominio de los bienes, en concordancia con los artículos 55 y 146 del COGEP, Código Orgánico General de Procesos, donde constan las reglas que debe reunir para poder demandar este tipo de acciones, así como la inscripción de la demanda en el Registro de la Propiedad.

En razón que la demanda no reúne los requisitos del artículo 142 numerales 1, 4 y 7 del COGEP, así como del artículo 146 del mismo cuerpo de leyes, dispone se completa y aclare la demanda previa a su archivo.

Una vez completada la demanda y en base al artículo 142 y 143 del COGEP se califica la demanda, admitiendo a trámite mediante procedimiento ordinario.

A continuación se procede con la citación en base a los artículos 54 y 55 del COGEP a la demandada, así como a los representantes legales del GAD Municipalidad de Ambato, en el lugar que se indica en la demanda.

El Juzgador en base al artículo 76 de la Constitución de la República del Ecuador y dentro del término establecido en el Art.291 le concede el plazo de treinta días para que la demandada conteste la demanda, así como pueda proponer las excepciones del artículo 153 y pueda presentar los medios probatorios de acuerdo a los artículos 151 y 152 del COGEP.

En la presente causa se verifica que no existieron nulidades procesales, por lo tanto se ha respetado el debido proceso consagrado en el Artículo 76 de la Constitución de la República del Ecuador; así como las solemnidades comunes a todos los juicios, prescrito en el Artículo 107 del Código Orgánico General de Procesos, además en base a lo prescrito en el Art. 630, 715, 2398, 2405, 24211 y siguientes del Código Civil, en el que se indica que se ha procedido de acuerdo con la ley incoada por lo que se ha citado en legal y debida forma a la señora MARIANA DE JESUS SANCHEZ NUÑEZ y a todas las personas que hayan podido tener derechos en dicha propiedad

Para la emisión de la resolución final se fundamentó el Señor Juez en lo que prescribe el literal l) del numeral 7) del artículo 76 de la Constitución de la República del Ecuador y dentro del término establecido en el Art. 93 del Código Orgánico General de Procesos.

Para determinar la jurisdicción y competencia del juzgador se lo realizó en base con el Art. 152 del Código Orgánico de la Función Judicial; así también, por la competencia producida acorde al Artículo 160.1 del mismo cuerpo de leyes, de la misma forma para la validez del proceso y verificar que no existan nulidades procesales; esto es, que se haya respetado el debido proceso se fundamentó de acuerdo a la norma consagrado en el Artículo 76 de la Constitución de la

República del Ecuador, así como las solemnidades comunes a todos los juicios, prescrito en el Artículo 107 del Código Orgánico General de Procesos.

Algo fundamental que se debe tomar muy en cuenta es el análisis que realiza el juzgador al momento de emitir su resolución y por ser el hecho la base por la que no se le concedió la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio que se tiene que cumplir varios requisitos; entre ellos, es necesario que la acción se la haya dirigido en contra del actual propietario del bien de acuerdo a lo que indica el Artículo 2392 del Código Civil la prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas; por tanto, se tiene que justificar que el demandado es el propietario del inmueble, cosa que en le presente caso nunca ocurrió.

Factor de Análisis Probatorio

Las partes procesales presentan como medios probatorios los siguientes, las que tiene que servir para que el Administrador de Justicia su resolución o sentencia

De la Parte Actora

La parte actora es el señor VICENTE RAUL IBARRA SANCHEZ, quien presenta como prueba a su favor:

Prueba documental:

Levantamiento planimétrico e informe de linderación del inmueble objeto de la demanda.

Carta de pago de los impuestos

Certificado de bienes y raíces expedido por el GAD Municipalidad de Ambato.

Prueba testimonial

Testimonio de los señores Gabriel Mesías Flores Y Jonás Alibabá Guerrero Lliguín, quienes depusieron en base del interrogatorio que en forma verbal lo realizó el abogado patrocinador de la accionante, dentro de la Audiencia de Juicio.

Inspección judicial al predio objeto de la demanda, con la presencia del Señor Juez y Secretaria de la Unidad Judicial.

De la Parte Demandada

La parte demanda en este caso la señora MARIANA DE JESUS SANCHEZ NUÑEZ, luego de haber sido citada en legal y debida forma nunca dio contestación a la demanda, razón por la que no presento prueba alguna a su favor, por lo que el Señor Juez considera y emite su resolución, haciendo constar la rebeldía de la parte demandada en la que incurrió.

Factor de Análisis de Sentencia

El señor administrador de justicia en este caso el Dr. Diego Ricardo Altamirano Intriago, Juez de la Unidad Judicial Civil con sede en el Cantón Ambato, con fundamento a todas y cada una de las pruebas, tanto documentales como testimoniales aportadas dentro del presente proceso, realiza varias consideraciones antes de emitir su resolución final, que son: antecedentes de la acción propuesta, jurisdicción y competencia, validez procesal, excepciones previas, puntos del debate, admisión de las pruebas de actor y demandado, en este caso solo de la parte actora por cuanto la demandad no dio contestación ni presentó prueba alguna, análisis de cada uno de los requisitos jurisprudenciales y doctrinales para que opere la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, en especial que la acción planteada se haya dirigido a quien aparezca como titular del dominio del predio en el registro de la propiedad correspondiente, valoración de los medios probatorios y costas procesales, procediendo a emitir su resolución

final o sentencia, con fundamento en todo la motivación que se argumenta, procede a resolver y ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR, POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCION Y LAS LEYES DE LA REPUBLICA se RECHAZA la demanda por las razones señaladas, desechando la demanda y acción planteada por el Señor IBARRA SANCHEZ VICENTE RAUL, quien no ha tenido una defensa profesional y ética que en este caso le hace falta tener un amplio conocimiento por no haber presentado en su momento oportuno la escritura pública del predio materia del presente litigio.

CONCLUSIONES

Luego de haber realizado el análisis de los casos sobre el incumplimiento de decisiones legítimas de autoridad competente, se ha llegado a las siguientes conclusiones:

- La Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio es uno de los modos de adquirir el dominio sobre un bien inmueble, luego de haber cumplido con todos y cada uno de los requisitos señalados en la ley, que en el caso en estudio, los más esenciales son: posesión más tiempo.
- Se debe tener claro que no siempre que se presente una acción de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, luego de realizado el procedimiento expedito en el COGEP y el Código Civil, vigentes la resolución emitida por el Administrador de Justicia va a ser favorable, razón por lo que se debe considerar que es necesario e indispensable adjuntar y probar en derecho todas y cada una de las pruebas que sirvan de elemento probatorio para que el Juzgador acepte la demanda de prescripción, como en los casos analizados.
- Analizando los procesos en estudio se llega a establecer como conclusión que los dos procesos analizados han sido tramitados mediante la vía ordinaria, proceso establecido en el Código Orgánico General de Procesos, la una acción la resolución a favor, mientras la otra en contra por falta de adjuntar prueba plena en este caso agregar la escritura del dueño del bien inmueble a ser prescrito.
- Se puede establecer como una semejanza entre los procesos estudiados que los dos se tramitaron por vía ordinaria que antes duraba una eternidad, pero que en la actualidad se acortado el tiempo para resolverlo, mientras que como diferencia se tiene que el primer proceso se sustanció en rebeldía de la parte demanda por lo que la parte actora se le concedió la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, en cambio en el

segundo caso la autoridad no le concedió la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, por falta de prueba plena que demuestre exactamente que el bien inmueble era de propiedad del demandado, razón por la que se le negó dicha acción.

- La prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio al ser uno de los modos de adquirir el dominio de los bien sea este ordinario o extraordinario, es claro y necesario reunir todas y cada una de las pruebas para convencer y aportar con todas los argumentos al juzgador, para que emita su resolución favorable, en razón que con el nuevo procedimiento establecido con claridad y exactitud en el COGEP, no hay como llegar a falsas interpretaciones y dilucidaciones que en nada aportan a una verdadera aplicación de la justicia con: agilidad, celeridad, inmediación y concentración, principio fundamental establecido en la Carta Magna del país y que ha favorecido enormemente al desarrollo procesal de los distintos casos que se han tramitado en los dos últimos años.

BIBLIOGRAFIA

- Alessandri Rodríguez Arturo, “Tratado de Derecho Civil”, 1998, Editorial Jurídica de Chile
- Andrade Barrera, E, Couture, , “Diccionario y Guía Índice del Código Civil”, 2006 Vol. III. Quito.
- Di Pietro Alfredo Y Lapieza Elli Angel Enrique: “Manual de Derecho Romano”, 1982, 3a edición.- Ediciones Depalma.- Buenos Aires
- Diccionario Enciclopédico Universal AULA, Editorial: Cultural, S.A., Madrid, 2001.
- E Couture” Andrade Barrera, 2006, pág. 321.
- Larrea Holguín, Juan, Manuel elemental de derecho Civil del Ecuador, 2002, Corporación de Estudios y Publicaciones, Vol. II, Quito, Ecuador.
- Moreno Pilamunga, Carlos Alberto”Los juicios Ordinarios de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio”, Quito, Ecuador 2016.
- Ojeda Cristóbal, Dr. “La prescripción Adquisitiva, Fundamentación Explicativa”, 2006 Primera Edición, Quito Ecuador.
- Tomo IX, pgs. 301-302 de la Obra Derecho Civil Colombiano, de Fernando Velez
- Zavala Egas Jorge “Derecho Constitucional, Neo constitucionalismo y argumentación Jurídica. 2010 Edilex S. A. Quito- Ecuador. Pp. 276 y 290

WEBGRAFÍA

- <https://lahora.com.ec/santodomingo/noticia/1102084876/prescripcion-extraordinaria-de-dominio>
- <http://repositorio.utmachala.edu.ec/bitstream/48000/4371/1/CD00636-2015-TRABAJO%20COMPLETO.pdf>
- <https://www.mundojuridico.info/la-prescripcion-adquisitiva/>

- <https://www.sunarp.gob.pe/PRENSA/inicio/post/2017/04/06/como-realizar-la-prescripcion-adquisitiva-de-dominio-de-un-inmueble>

LEGISGRAFÍA

- Constitución de la República de Ecuador,, 2008
- Corporación de Estudios y Publicaciones. Constitución del Ecuador. Quito -Ecuador. 2008. Art 163. (s.f.).
- Código Orgánico General de Procesos, mayo 2015
- Código Civil, 2005
- Código Orgánico de la Función Judicial, Suplemento -- Registro Oficial No 544 -- Lunes 9 de Marzo del 2009

ANEXOS

ANEXO 1

ANEXO 2