



UNIVERSIDAD ESTADAL DE BOLÍVAR

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA CIENCIAS SOCIALES Y POLÍTICAS

CARRERA DE DERECHO

Proyecto de Trabajo de Integración Curricular previo a la obtención del Título de
Abogado

TEMA

“La prescripción extra ordinaria adquisitiva de dominio y su aplicación con el COGEP
con el legítimo derecho a la propiedad”

AUTOR

Roberto Alfredo Chávez Mendoza

TUTOR

Telmo Elías Yáñez Olalla

GUARANDA – ECUADOR

2024

CERTIFICACIÓN DE TUTORÍA

Yo, **Dr. Telmo Elías Yanes Olalla**, tutor de la modalidad de Proyecto de Investigación, designado por el Consejo Directivo de la Facultad de Jurisprudencia, Ciencias Sociales y Políticas de la Universidad Estatal de Bolívar, al tenor de lo previsto en el Reglamento de la Unidad de Titulación; tengo a bien informar: Que el señor; **Roberto Alfredo Chávez Mendoza**, ha desarrollado su proyecto de titulación cumpliendo con las sugerencias y observaciones realizadas el suscrito tutor a su trabajo de titulación de Proyecto de Trabajo de Integración Curricular que tiene por tema: “**LA PRESCRIPCIÓN EXTRA ORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO Y SU APLICACIÓN CON EL COGEP CON EL LEGÍTIMO DERECHO A LA PROPIEDAD**”, el mismo que cumple con todos los requisitos exigidos por la Universidad, siendo de su propia autoría por lo que tengo a bien apropiar el mismo y autorizar su presentación para la obtención de su calificación por parte del tribunal.

Es todo cuanto puedo decir en honor a la verdad al interesado, hacer el uso del presente, así como también se autoriza la presentación para la calificación por parte del tribunal respectivo.

Atentamente,



Dr. Telmo Elías Yanes Olalla

Tutor


DERECHOS DE AUTOR

Yo **ROBERTO ALFREDO CHÁVEZ MENDOZA** portador de la Cédula de Identidad No **0202100657** en calidad de autor y titular de los derechos morales y patrimoniales del Trabajo de Titulación: "La prescripción extra ordinaria adquisitiva de dominio y su aplicación con el COGEP con el legítimo derecho a la propiedad "Modalidad Proyecto, de conformidad con el Art. 114 del CÓDIGO ORGÁNICO DE LA ECONOMÍA SOCIAL DE LOS CONOCWIIENTOS CREATIVIDAD E INNOVACIÓN, concedemos a favor de la Universidad Estatal de Bolívar, una licencia gratuita intransferible y no exclusiva para el uso no comercial de la obra, con fines estrictamente académicos. Conservamos a nuestro favor todos los derechos de autor sobre la obra, establecidos en la normativa citada.

Así mismo, autorizo a la Universidad Estatal de Bolívar, para que realice la digitalización y publicación de este trabajo de titulación en el Repositorio Digital, de conformidad a lo dispuesto en el Art. 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior.

El autor declara que la obra objeto de la presente autorización es original en su forma de expresión y no infringe el derecho de autor de terceros, asumiendo la responsabilidad por cualquier reclamación que pudiera presentarse por esta causa y liberando a la Universidad de toda responsabilidad

Roberto Alfredo Chávez Mendoza



DECLARACIÓN JURAMENTADA DE AUTENTICIDAD DE AUTORÍA

Yo, **Roberto Alfredo Chávez Mendoza**, portador de la cedula de ciudadanía No. 020210065-7, egresado de la carrera de Derecho de la Facultad de Jurisprudencia, Ciencias Sociales y Políticas de la Universidad Estatal de Bolívar, bajo juramento declaro libre y voluntariamente que el presente trabajo de titulación de Proyecto de Trabajo de Integración Curricular, con el tema; **“LA PRESCRIPCIÓN EXTRA ORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO Y SU APLICACIÓN CON EL COGEP CON EL LEGÍTIMO DERECHO A LA PROPIEDAD”**, fue realizado con las tutorías del docente Dr. Telmo Elías Yanes Olalla, siendo in trabajo de autoría, dejando a salvo el criterio de terceros que son citados a lo largo del desarrollo del presente estudio jurídico y doctrinario del proyecto de investigación, en tal virtud eximo a la Universidad y a sus representantes legales de posibles reclamos o acciones legales.

Atentamente,



Roberto Alfredo Chávez Mendoza

Autor



DOCTORA MSc. GINA CLAVIJO CARRION
Notaria Cuarta del Cantón Guaranda.

ESCRITURA N°20250201004P00109

DECLARACIÓN JURAMENTADA

OTORGA:
ROBERTO ALFREDO CHAVEZ MENDOZA
CUANTÍA: INDETERMINADA
Di 2 COPIA

P.A.

En el Cantón Guaranda, Provincia de Bolívar, República del Ecuador, hoy lunes a los diez días del mes de febrero del año dos mil veinticinco, ante mi **DOCTORA MSc. GINA LUCIA CLAVIJO CARRIÓN, NOTARIA CUARTA DEL CANTÓN GUARANDA** comparece con plena capacidad, libertad y conocimiento, a la celebración de la presente escritura, el señor **ROBERTO ALFREDO CHAVEZ MENDOZA**, por sus propios y personales derechos. El compareciente declara ser de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, de estado civil soltero, de ocupación estudiante, domiciliado en la parroquia Angel Polivio Chávez, cantón Guaranda, Provincia Bolívar, con celular número cero nueve nueve cuatro tres cero cinco ocho cinco dos; y, con correo electrónico rochavez@mailes.ueb.edu.ec, hábil en derecho para contratar y contraer obligaciones, a quien de conocer doy fe, en virtud de haberme exhibido sus documentos de identificación, en base a lo cual obtengo la certificaciones de datos biométricos del Registro Civil, además a petición expresa del compareciente se adjunta sus documentos personales como son la cedula de ciudadanía y certificado de votación, que agrego a esta escritura como documentos habilitantes. Advertido el compareciente por mí la Notaria de los efectos y resultados de esta escritura, así como examinado que fue en forma aislada y separada de que comparece al otorgamiento de esta escritura sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, advertida la compareciente de la obligación de decir la verdad y concededor de las penas de perjurio declara: Yo, **ROBERTO ALFREDO CHAVEZ MENDOZA**, de estado civil soltero, declaro bajo juramento que los criterios e ideas emitidos en el presente trabajo de investigación titulado: "LA PRESCRIPCIÓN EXTRA ORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO Y SU APLICACIÓN CON EL COGEP CON EL LEGÍTIMO DERECHO A LA PROPIEDAD". El trabajo aquí escrito es de mi autoría y por lo tanto soy responsable de las ideas y contenidos expuestos en el mismo y autorizo a la Universidad Estatal de Bolívar a hacer uso de todos los contenidos que me pertenecen o parte de lo que contiene la obra, con fines estrictamente académicos o de investigación expuestos en el mismo. En el proyecto de investigación previo a la obtención del título de Abogado, otorgado por la Universidad Estatal de Bolívar, a través de la Facultad de Jurisprudencia, Ciencias Sociales y Políticas. Es todo cuanto puedo declarar en honor a la verdad. Para su celebración y otorgamiento se observaron los preceptos de ley que el caso requiere; y, leída que le fue al compareciente íntegramente por mí la Notaria, aquel se afirma y ratifica en la aceptación de su total contenido y firma junto conmigo en unidad de acto, se incorpora al protocolo de esta Notaria, la presente declaración juramentada, de todo cuanto doy Fe. -----


SR. ROBERTO ALFREDO CHAVEZ MENDOZA,
C.C. 020 210065-70


DOCTORA MSc. GINA CLAVIJO CARRION,
NOTARIA CUARTA DEL CANTÓN GUARANDA.



DECLARACIÓN JURAMENTADA DE AUTENTICIDAD DE AUTORÍA

Yo, **Roberto Alfredo Chávez Mendoza**, portador de la cedula de ciudadanía No. 020210065-7, egresado de la carrera de Derecho de la Facultad de Jurisprudencia, Ciencias Sociales y Políticas de la Universidad Estatal de Bolívar, bajo juramento declaro libre y voluntariamente que el presente trabajo de titulación de Proyecto de Trabajo de Integración Curricular, con el tema; **“LA PRESCRIPCIÓN EXTRA ORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO Y SU APLICACIÓN CON EL COGEP CON EL LEGÍTIMO DERECHO A LA PROPIEDAD”**, fue realizado con las tutorías del docente Dr. Telmo Elías Yanes Olalla, siendo in trabajo de autoría, dejando a salvo el criterio de terceros que son citados a lo largo del desarrollo del presente estudio jurídico y doctrinario del proyecto de investigación, en tal virtud eximo a la Universidad y a sus representantes legales de posibles reclamos o acciones legales.

Atentamente,



Roberto Alfredo Chávez Mendoza

Autor



INFORME DE URKUND

Reporte de similitud

NOMBRE DEL TRABAJO
**prescripcion extra ordinaria adquisitiva d
e dominio y su aplicacion cogep legitimo
derecho al propie**

RECuento DE PALABRAS 18552 Words	RECuento DE CARACTERES 101897 Characters
RECuento DE PÁGINAS 73 Pages	TAMAÑO DEL ARCHIVO 958.4KB
FECHA DE ENTREGA Jun 13, 2024 1:22 PM GMT-5	FECHA DEL INFORME Jun 13, 2024 1:24 PM GMT-5

● **6% de similitud general**

El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para cada base de datos.

- 6% Base de datos de Internet
- Base de datos de Crossref
- 5% Base de datos de trabajos entregados
- 1% Base de datos de publicaciones
- Base de datos de contenido publicado de Crossref

● **Excluir del Reporte de Similitud**

- Material bibliográfico
- Material citado
- Fuentes excluidas manualmente
- Material citado
- Coincidencia baja (menos de 13 palabras)

Resumen

DEDICATORIA

Quisiera dedicar primeramente a Dios y en especial para mi Abuelito Luis Chávez Cisneros que solo tengo el agradecimiento que por su ayuda y sus cuidados ya que sin su apoyo no estaría en estas instancias, al igual que mis tías desde cielo me están cuidando e iluminando para poder terminar mi profesión y seguir adelante, en especial a mi persona que a través de tantas dificultades pude sobresalir cuantas malas noches, agradecer a los docentes que me inculcaron valores para seguir adelante y no decaer, les quedo totalmente agradecido.

AGRADECIMIENTO

Mi agradecimiento es al Dr. Telmo Elías Yáñez Olalla que gracias a su apoyo he podido sobre salir de este proceso, a pesar de tantas dificultades, es quien me proporcionó conocimientos para realización del proyecto de investigación y poder cumplir con mi objetivo que es poder graduarme en la Universidad Estatal de Bolívar, por haberme orientado gran conocimiento les quedo totalmente agradecido en especial al Dr. Ulises Barragán, al Dr. Arturo Rojas, Rector, gracias por haberme acogido en esta prestigiosa Universidad Estatal de bolívar.

A mi abuelito, Luis Abdón Chaves Cisneros que desde el cielo me guía y me cuida para seguir adelante y sobresalir de todas y cada una de las adversidades, por lo cual le quedo totalmente agradecido.

ÍNDICE

DECLARACIÓN JURAMENTADA DE AUTENTICIDAD DE AUTORÍA	¡Error! Marcador no definido.
INFORME DE URKUND	VI
DERECHOS DE AUTOR	¡Error! Marcador no definido.
DEDICATORIA	VIII
AGRADECIMIENTO	IX
ÍNDICE.....	X
Capítulo I: Problema.....	¡Error! Marcador no definido.
1.1 Resumen.....	2
1.2 Introducción	4
1.3 Planteamiento del problema.....	10
1.4 Formulación problema	13
1.5 Hipótesis.....	14
1.6 Variables	14
1.6.1 Variable Independiente.....	14
1.6.2 Variable Dependiente	15
1.7 Objetivo general y objetivo específico.....	15
1.8 Justificación.....	15
Capítulo II. Marco Teórico	17
2.1 Marco Teórico.....	17
2.1.1 Concepto de Prescripción de Dominio.....	17
2.1.2 Modos de Adquirir el Dominio	20
2.1.3 Prescripción extra ordinaria adquisitiva de dominio	25
2.1.4. Clases de Prescripción en el Código Civil Ecuatoriano	28
2.2 Marco Histórico	30
2.3 Marco Legal	34
Capítulo III: Metodología	39
3.1 Método de la investigación	39
3.1.1 Enfoque metodológico.....	39
3.1.2 Metodología cuantitativa	39
3.2 Tipos de investigación.....	39
3.2.1 Método Inductivo.....	39
3.2.2 Método Deductivo	40

3.2.3	Método Analítico	40
3.2.4	Método Histórico	41
3.2.5	Método Jurídico	41
3.3	Técnicas e instrumentos investigación.....	41
3.4	Criterio de inclusión y criterio exclusión	42
3.5	3Población y muestra	42
3.6	Localización geográfica del estudio.....	43
Capítulo IV. Resultados y Discusión		44
4.1	Resultado.....	44
4.2	Discusión.....	47
Capítulo V. Conclusiones y recomendaciones		50
5.1	Conclusiones	50
5.2	Recomendaciones.....	52
Referencias Bibliográficas		53
Glosario de términos		¡Error! Marcador no definido.
Anexos		56

TÍTULO:

**“LA PRESCRIPCIÓN EXTRA ORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO Y
SU APLICACIÓN CON EL COGEP CON EL LEGÍTIMO DERECHO A LA
PROPIEDAD”**

1.1 Resumen

Esta investigación aborda la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio como un mecanismo jurídico que permite adquirir la propiedad de un bien inmueble tras haber ejercido una posesión continua, pacífica y pública durante al menos quince años, de conformidad con lo establecido en el Código Civil ecuatoriano. Se analiza la interacción de esta figura con el Código Orgánico General de Procesos (COGEP), identificando tensiones normativas en torno a la protección del derecho a la propiedad y la seguridad jurídica. La importancia del estudio radica en esclarecer los criterios que deben orientar a los jueces civiles al momento de reconocer o rechazar demandas basadas en esta figura jurídica, especialmente en casos de copropiedad.

Desde el enfoque metodológico, se adoptó un diseño mixto de investigación, empleando métodos inductivo, deductivo, analítico, histórico y jurídico, complementado con revisión normativa, análisis jurisprudencial y doctrina comparada. La técnica principal fue el análisis documental de casos registrados en los juzgados y normativas nacionales vigentes.

Entre los resultados más relevantes se destaca que la prescripción extraordinaria, pese a facilitar el acceso a la propiedad formal, también genera controversias legales cuando se enfrenta a derechos legítimos no ejercidos por los propietarios. Se concluye que es urgente una interpretación uniforme por parte de los operadores de justicia y una revisión crítica de las normativas actuales para garantizar justicia, seguridad jurídica y respeto al derecho constitucional de propiedad.

Palabras claves: prescripción, dominio, derecho, propiedad, COGEP.

Abstract

This research addresses the extraordinary acquisitive prescription of ownership as a legal mechanism that allows an individual to acquire property rights over real estate after maintaining continuous, peaceful, and public possession for at least fifteen years, in accordance with the provisions of the Ecuadorian Civil Code. The study analyzes the interaction between this figure and the Organic General Code of Procedures (COGEP), identifying normative tensions related to the protection of property rights and legal certainty. The significance of this study lies in clarifying the legal criteria that should guide civil judges when accepting or rejecting claims based on this figure, particularly in cases of co-ownership.

From a methodological perspective, a mixed research design was adopted, employing inductive, deductive, analytical, historical, and legal methods, complemented by normative review, case law analysis, and comparative legal doctrine. The primary technique used was document analysis of cases recorded by the Department of Civil Law and relevant national regulations.

Among the most relevant findings, it is highlighted that although extraordinary prescription facilitates formal access to property, it also generates legal controversies when confronted with unexercised legitimate ownership rights. The study concludes that a uniform interpretation by legal operators and a critical review of current regulations are urgently needed to ensure justice, legal certainty, and respect for the constitutional right to property.

Keywords: prescription, domain, right, property, COGEP.

1.2 Introducción

En relación con la normativa vigente, se aplican todas las normas legales correspondiente que tiene una persona a la propiedad. Mediante el usufructo, fenómeno jurídico conocido desde la época del derecho romano, se establecía la posesión y se transformaba en propiedad. Entiendo que las cuestiones jurídicas individuales muchas veces están sujetas a diferentes tipos de evaluaciones que determinan la posibilidad de interpretación, y muchas veces vale la pena considerar que, al referirse a un punto de vista particular, se puede incluso repetir errores anteriores a un nivel corregible de manera significativa; sin embargo, abordar los casos judiciales de una investigación legítima en lugar de inclinarse hacia una forma particular de interpretar y aplicar las normas jurídicas, puede ser un enfoque equivocado.

Bajo este contexto, es importante destacar que cualquier forma de adquisición de derechos de propiedad, ya sea original o derivada, no requiere declaración judicial ni la presencia o existencia de un organismo autorizado; por lo que, la prescripción extraordinaria es una forma de obtener la propiedad, como lo menciona Guerrero (2019), la legislación ecuatoriana establece los mecanismos para adquirir propiedad, incluyendo la Prescripción Adquisitiva de Dominio, la cual permite que alguien adquiera un bien ajeno sin el consentimiento del dueño, siempre y cuando lo haya poseído durante un período determinado, cumpliendo con ciertos requisitos legales como ausencia de violencia o clandestinidad, y otros aspectos detallados por la ley. Se destaca que en este proceso se debe cumplir con todos los elementos necesarios para obtener un título de propiedad legítimo y justo.

No se puede olvidar que, aunque hay tantos derechos bien ganados, están propiamente relacionados con el Estado Constitucional Derechos y la correcta aplicación de la ley en un momento determinado; y, por tanto, las leyes futuras no pueden ser retroactivas e ignorar las implicaciones de estos derechos. En coherencia, el presente trabajo comienza con un desglose que permitirá formular un mejor ordenamiento sobre la propiedad, los campos como modo de adquisición, y sobre la posesión; analizando el énfasis desde el sistema doctrinal sectorio:

Determinación del dominio y la propiedad a través de un enfoque de alcance legal
Derechos de restricción: sus desafíos y objetivos y los desafíos y objetivos de estos derechos.

Es un derecho adquirido y la forma en que se adquirió también debe ser analizado jurídicamente en el marco de la Constitución de la República del Ecuador y desde el punto de vista jurídico es el más importante. La finalidad de este estudio es armonizar las disposiciones vigentes en materia constitucional con los mecanismos de adquisición de bienes, particularmente en lo que respecta a la obtención de derechos de dominio mediante acuerdos específicos. Asimismo, se busca garantizar la adecuada aplicación del Código Orgánico General de Procesos (COGEP) en la protección de los derechos legales de propiedad de las personas. En este contexto, se parte del principio de que ninguna persona debería ver vulnerados sus derechos al adquirir una propiedad, motivo por el cual se ha llevado a cabo una revisión exhaustiva de los distintos tipos de derechos de propiedad reconocidos por la normativa vigente.

En referencia a las características de la propiedad, los métodos para crear y obtenerlos, la posesión, la titularidad, los plazos de prescripción del dominio y los plazos especiales de prescripción para adquirir el dominio, así como su aplicación legal en COGEP, se examinan los derechos de propiedad desde una perspectiva teórica sobre el dominio y la posesión en términos legales, el derecho de prescripción y los desafíos actuales relacionados con la adquisición por prescripción en el marco legal contemporáneo.

Esta investigación incluye un examen de los contornos jurídicos de un copropietario a otro, tomando este último punto como base para el análisis e investigación pertinente. Para comprender mejor el tema de la investigación propuesta, es importante considerar diferentes regímenes jurídicos como posesión, propiedad, copropiedad y partición, los cuales desarrollaré en mi trabajo actual y en curso revisando las preguntas sobre las principales cuestiones, concepciones y utilizarlos como base para el desarrollo del análisis.

La principal finalidad de este estudio es examinar la legislación ecuatoriana, analizando casos específicos para determinar cuál es el fundamento que debe tener en cuenta el operador de justicia, en este caso, el juez civil, para reconocer o negar las afirmaciones

anteriores. En un amplio sentido, la primera parte proporcionará un estudio teórico, doctrinal y legal de todas las formas de adquisición de dominio con el fin de formular una visión legal sobre la adquisición de limitaciones específicas de nombres de dominio y su adecuada aplicación con base en leyes específicas. En términos de alcance de análisis y naturaleza, propiedad y copropiedad son una analogía directa.

Se lleva a cabo un análisis riguroso de los datos vinculados al título de propiedad con el fin de interpretar correctamente el marco legal aplicable al caso. Este estudio permite identificar los criterios jurídicos invocados por las partes en diversos procesos, así como evaluar las decisiones adoptadas por los jueces respecto a la aceptación o rechazo de las pretensiones formuladas. Así mismo, se determinará el alcance, impacto e implicaciones jurídicas del tema en discusión, pudiendo realizar investigaciones derivadas de una elaboración crítica y analítica, de acuerdo con los procedimientos adecuados que indican los métodos jurídicos teórico, jurídico analítico, descriptivo e inductivo.

En resumen, esta investigación se basa en los criterios de prestación de beneficios jurídicos combinados con los entornos jurídicos considerando que, la prescripción constituye un modo de adquirir la propiedad mediante la transferencia de dominio a otra persona que debe recibir el reconocimiento como dueño, mediante los trámites pertinentes, tomando en cuenta los plazos de prescripción. El plazo especial de prescripción para la adquisición de un inmueble es que el dueño, con la intención de buscar beneficios fácilmente de la propiedad ajena por un cierto período de tiempo y años, administrando pacífica y silenciosamente la propiedad que posee (Muñoz, 2022).

La prescripción es un modo de obtener algo que no es de una persona, o de cancelar las acciones y derechos de otra, porque la cosa ha estado en posesión durante cierto tiempo o no se han utilizado dichas acciones y derechos, según otros requerimientos legales (Código Civil, 2022, Art. 2392).

Los derechos reales son aquellos que posee sobre un bien una persona, sin importar quién sea el propietario. Estos derechos incluyen la propiedad, la herencia, el usufructo, el uso, las servidumbres, las sucesiones, las prendas y las hipotecas. A partir de estos derechos se derivan las acciones reales, y un derecho o acción se considera prescrito cuando se

extingue por cumplirse el plazo de prescripción establecido por la ley (Código Civil, 2022, Art. 595).

La prescripción es un procedimiento común e inusual para quienes están en posesión por más de 15 años, de manera pacífica, continua, de buena fe y con el espíritu de amo y dueño, es, tomar posesión de un bien ajeno en manera legal y acorde a las condiciones establecidas por la ley, para que el juez pueda expresar su opinión y ejecutar la sentencia. Para preservar el derecho de uso, se deben seguir los principios básicos:

1). “animus domini” y 2). “corpus”, sin embargo, debe quedar muy claro que la posesión no tiene consecuencias jurídicas si no se cumplen ciertos requisitos, a saber, que no existan defectos en la posesión, que no haya pruebas de que se hayan observado las formalidades del propietario y que la posesión sea en la forma adecuada durante la posesión, existencia, es decir, si la posesión es defectuosa, el poseedor es injusto, posee de mala fe y la posesión no ha expirado, la posesión no tendrá consecuencias jurídicas.

El Código Civil contiene normas con las cuales se aplica al derecho legal de una persona a la propiedad. Mediante el usufructo, fenómeno jurídico conocido desde la época del derecho romano, se establecía la posesión y se transformaba en propiedad. Ser capaz de lograr la comprensión de que las cuestiones jurídicas deben requerir diferentes maneras de verlas muestra una posición que es capaz de comprenderlas, lo que generalmente significa que las razones invocadas pueden limitarse a corregir las repetidas posiciones erróneas del pasado. Es posible que enfocarse en observaciones coherentes dentro de los procedimientos judiciales para llegar a una conclusión válida podría ser una aproximación errónea, en lugar de centrarse en resolver cuestiones relacionadas con la interpretación y aplicación de las normativas legales. Pues, hay que considerar que cualquier forma de adquisición de derechos de propiedad, ya sea original o derivada dado que, la prescripción extraordinaria es una forma de obtener la propiedad mediante la posesión continua, pública y pacífica de un bien inmueble en un período de tiempo determinado establecido por la ley, sin necesidad de un título de propiedad previo, siempre que se cumplan ciertos requisitos legales específicos.

En este sentido, Pasto (2020) argumenta que no se puede olvidar que, aunque hay tantos derechos bien ganados, están propiamente relacionados con el Estado de Derecho y la

correcta aplicación de la ley en un momento determinado, y, por tanto, las leyes futuras no pueden ser retroactivas e ignorar las implicaciones de estos derechos.

El presente trabajo investigativo incluirá un examen de los contornos jurídicos de un copropietario a otro, tomando este último punto como base para el análisis e investigación pertinente, cabe mencionar el concepto de posesión que interesa. Sin embargo, para comprender mejor el tema de investigación propuesto, es importante considerar diferentes regímenes jurídicos como posesión, propiedad, copropiedad y partición.

La presente investigación se desarrolló con el fin de revisar todos los puntos en torno al tema central de la investigación y se desarrolló un análisis, que tiene como objetivo y propósito investigar y analizar la legislación ecuatoriana, estudiando casos específicos y los fundamentos que debe tener en cuenta el juez, para reconocer o negar las afirmaciones anteriores.

En un sentido más amplio, la primera parte proporcionará un análisis teórico, doctrinal y jurídico de todas las formas de obtención de nombres de dominio con el fin de formular una visión jurídica de la adquisición y uso adecuado de los principios de propiedad determinado por el COGEP. A juzgar por el análisis jurídico y el alcance de su naturaleza, los derechos de propiedad tienen similitudes directas con la propiedad común. Se debe realizar un análisis cuidadoso de los datos del título para comprender la ley del caso más directamente, para determinar los criterios legales establecidos por las partes en varios casos y el juicio de los supervisores judiciales con respecto a la aceptación o no aceptación las afirmaciones formuladas determinarán el alcance, impacto e implicaciones jurídicas del tema en discusión.

La norma se aplica al derecho de una persona a la propiedad. En un sistema judicial que se beneficia del poder, los litigantes utilizarán el tiempo disponible para encontrar el tiempo disponible cuando se toma la decisión del juez en los casos analizados en este estudio. El Código Civil establece que la adquisición de un derecho por prescripción es una de las principales formas funcionales de consolidar o extinguir derechos de propiedad. Esta figura no está diseñada para favorecer al poseedor de mala fe, sino que responde a una “regla suprema” del ordenamiento jurídico: el título a favor del sucesor por vía derivativa. En estos casos, el sucesor únicamente debe acreditar la posesión,

prescindiendo de la necesidad de probar el justo título o la buena fe del antecesor. (Código Civil, 2025).

Con base en lo anterior, cabe destacar que no sólo la demanda por apropiación indebida de bienes ajenos es válida después del plazo de prescripción, sino que también puede tratarse de reclamante de posesión quien prueba que ha sido realizada por posesión de los bienes ajenos a la propiedad. Las mejoras o el mantenimiento de la propiedad que puedan demostrarse adecuadamente dentro de 15 años (Código Civil, 2022, Art. 2411).

De lo aquí dicho, puedo estar convencido de que la gloriosa Carta Magna, los Tratados y Convenios Internacionales afirman y garantizan el derecho del hombre a vivir dignamente, a tener su propio hogar basado en la propiedad y la herencia y a proteger a sus familiares, garantizar su derecho a testar y a heredar bienes muebles o inmuebles dejados por sus padres u otros parientes, así como los resultados del trabajo legítimo obtenidos mediante el esfuerzo de toda la vida en beneficio de sus descendientes. Si se posee la propiedad o el nombre de dominio, se considerará un derecho real, absoluto, exclusivo, perpetuidad, transferible y enajenable.

Por lo tanto, se puede argumentar que estos derechos merecen una protección especial y que los propietarios tienen acceso a los recursos garantizados por la constitución. Como división perteneciente a una persona, la ley prevé procedimientos adecuados para la defensa de los recursos legales cuando sus derechos en el área sean reducidos, y al mismo tiempo se pueda proteger y garantizar el uso de estos derechos.

Los derechos de usufructo sólo pueden ejercerse en interés público, en equidad, cuando prevalecen sobre la compensación en cualquier forma de propiedad, y deben estar plenamente equilibrados en interés público o intereses especiales. La propiedad puede presentarse en varias modalidades, como pública, privada, comunitaria, estatal, conjunta, cooperativa y mixta. Es deber del Estado salvaguardar de manera inmediata todas estas variedades de propiedad.

Por lo tanto, los derechos de propiedad deben estar absolutamente establecidos, y cualquier acción, actividad o medida de facto que tenga como resultado la privación o

limitación arbitraria de la propiedad es ilegal en su forma y afecta directamente e indirectamente el contenido esencial de la propiedad.

En particular, el caso Salvador Chiriboga vs. Ecuador es un claro ejemplo de la imposibilidad de los derechos de propiedad privada y la falta de una genuina responsabilidad internacional. Según José J. Gómez, el mandato legal actual incluye dos aspectos principales de las disposiciones antes mencionadas: por tanto, parece que, si la adquisición del territorio tiene una prescripción extrema, la vida jurídica y social será bastante inestable si simplemente fue borrada, con derechos reales y concretos la propiedad carecería de sanciones efectivas y formas de protegerse. Desde la perspectiva del contexto, sus manifestaciones duales complementan y ajustan el pensamiento correctivo del concepto unificado de reubicar las relaciones súbditas y buscar la estabilidad financiera (Corte Interamericana de Derechos Humanos, 2008).

En una investigación referente al principio de prescripción, se atañe que la prescripción es universal. Sin embargo, existen algunas excepciones al decomiso de bienes e intereses económicos, así como, de aquellos cuyo decomiso sea para uso público, ya que no están sujetos a apropiación indebida.

De la investigación realizada, se concluye que, la prescripción representa la expresión máxima de un mandato de política pública, lo que le confiere un carácter inmutable. En consecuencia, las partes no pueden modificar sus reglas mediante acuerdos privados, ya que el Estado tiene un interés especial en garantizar que esta institución jurídica contribuya a la formalización de la propiedad y al cumplimiento de los objetivos socioeconómicos y políticos que persigue.

1.3 Planteamiento del problema

La prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio constituye un mecanismo legal que posibilita la adquisición de la propiedad de un bien tras un extenso periodo de posesión continuada e ininterrumpida, incluso en ausencia de un título de propiedad. No obstante, su implementación en relación con el COGEP ha originado discusiones en torno a la salvaguarda del derecho a la propiedad y la seguridad legal. Por otra parte, el COGEP regula los procedimientos judiciales en el país, abarcando los relativos a la propiedad. No

obstante, la interacción entre la prescripción extraordinaria y el COGEP ha suscitado inquietudes en cuanto a la protección del genuino derecho a la propiedad y la certeza jurídica.

Uno de los temas de discusión predominantes es la exigencia de los requisitos para la prescripción extraordinaria. Si bien se busca proteger la propiedad legítima, algunos argumentan que los plazos y condiciones establecidos son demasiado laxos, lo que podría conducir a la pérdida injusta de la propiedad por parte de sus legítimos propietarios. Por otro lado, la seguridad jurídica también es un principio fundamental en cualquier sistema legal. La seguridad en cuanto a los derechos de propiedad resulta fundamental para el correcto desenvolvimiento de la sociedad y la economía. No obstante, la aplicación rigurosa de los criterios para la prescripción extraordinaria podría dar una nueva perspectiva jurídica al suscitar dudas acerca de la autenticidad de los títulos de propiedad.

Bajo esta premisa, en el territorio ecuatoriano existen novedades diversas en el desarrollo de investigaciones sobre las obligaciones de un dueño y otro copropietario de un inmueble similar. La esencia de esta materia es buscar la conciliación respecto de la acción o dominio del inmueble desde la relación con la porción correspondiente a la copropiedad del demandado.

Al abordar este modelo procesal, los jueces del país orientan sus motivos principalmente desde dos aspectos: a) reconocimiento de la pretensión de culpabilidad y b) rechazo de la pretensión de que no es permisible determinar la conducta y derechos de los copropietarios; por lo tanto, surge una dicotomía en la inteligencia jurídica que demanda la discrecionalidad, con el único fin de resolver el caso. Al comparar la legislación, es crucial considerar que países como Chile y Argentina permiten esta figura jurídica, mientras que otros, como Perú, no lo hacen. Por tanto, con la finalidad de llegar a un acuerdo sobre las consideraciones que deben considerar los jueces para aprobarlos o rechazarlos se realiza este estudio.

En derecho comparado también es importante examinar en qué base jurídica debe fundamentarse la evaluación, ya que estas actividades suelen estar especificadas en los países mencionados, mientras que en otros están generalmente prohibidas. El 20 de octubre de 2008, Ecuador promulgó una nueva Constitución que no sólo es una de las

más estructuradas y seguras de toda América Latina, sino que también sienta las bases constitucionales para cambios legales en el entorno legal.

Según la Constitución del Ecuador (2008) y el Código Orgánico de la Función Judicial (COFJ, 2022), todo proceso judicial está obligado a tomar en cuenta los principios y garantías de la vigente Constitución de la República. Debido a la nulidad y falta de fuerza jurídica de estos principios, conviene enfatizar el principio de celeridad, que toma la forma de una acción jurídica y colectiva y apunta a la rápida tramitación de los casos de principio a fin.

En el Ecuador, se ha implementado un procedimiento actualizado conforme al nuevo Código Orgánico General de Procesos (COGEP, 2016), que comenzó a regir el 23 de mayo de 2016, representando un cambio, instaurando así un procedimiento procesal renovado. Esta normativa introduce un sistema oral en lugar del sistema escrito previo.

Por otra parte, el juez de lo civil tomará una decisión durante la audiencia, independientemente de que se haga con base en los principios de economía oral y procesal, para luego plasmarla por escrito e informar a los intervinientes en el caso sobre la estructura del procedimiento, caso que estará motivado y limitado. El Código Orgánico General de Procesos (COGEP) regula la comparecencia a las audiencias dentro del sistema procesal oral, donde las partes están obligadas a comparecer personalmente a las audiencias, salvo en los casos en que se permita su representación. Esta excepción se aplica cuando asiste un procurador judicial con cláusula especial o autorización para transigir; también cuando comparece un procurador común o delegado debidamente acreditado, en representación de instituciones de la administración pública. Asimismo, se permite la comparecencia mediante videoconferencia u otro medio de comunicación tecnológica similar, siempre que haya sido previamente autorizada por la o el juzgador a petición de parte.

Con base en lo anterior, el presente estudio analizará la correcta aplicación de las nuevas normas procesales y de organización general en los correspondientes procedimientos judiciales ordinarios en materia de disposiciones especiales de restricción de adquisiciones. Sin embargo, una de las cosas que hay que entender es que el efecto del plazo de prescripción está relacionado con el plazo. El cual tiene un efecto retroactivo,

precisamente porque su naturaleza es declarativa; por ello, y en virtud del plazo de prescripción, el adquirente consolida su derecho desde el momento en que inicia la posesión de la cosa.

Una forma de conseguir algo que ha estado en posesión de otra persona durante un tiempo, para el amo y el dueño, es la prescripción. Se entiende que, si el dueño del inmueble deja de hacer uso de sus derechos por 15 años, pierde los derechos como tal. Cabe destacar que dos elementos son comunes y constantes en ambos tipos de prescripciones: la propiedad y el tiempo.

Es esencial mencionar que la posesión, a diferencia de la retención, carece de efectos jurídicos a menos que se satisfagan formalmente ciertos requisitos. Estos incluyen que la posesión sea perfecta, que el poseedor tenga un título válido y que el período de posesión sea continuo e ininterrumpido. En otras palabras, si existen defectos, si el poseedor actúa de mala fe o si no ha transcurrido un período de tiempo específico, la posesión no tendrá consecuencias legales.

1.4 Formulación problema

En el contexto ecuatoriano, la presente investigación se centra en una problemática jurídica relevante, la coexistencia de copropietarios dentro de un mismo bien inmueble, donde uno de ellos ejerce la posesión en aparente exclusividad. Esta situación da lugar a un análisis, cuyo objetivo es revisar si dicha posesión se ampara en un acto legítimo, en un título válido o si corresponde a una participación igualitaria sobre los bienes comunes en litigio.

Al momento de resolver este tipo de controversias, los jueces deben actuar motivados por dos principios fundamentales: por un lado, aceptar la pretensión del demandante cuando existe mérito legal, y por otro, desestimar aquellas demandas que afecten los derechos legítimos de los demás copropietarios.

Esta situación genera una tensión dentro del razonamiento jurídico, ya que la decisión final queda muchas veces sujeta a la interpretación discrecional del juez. Desde una perspectiva de derecho comparado, se evidencia que países como Chile y Colombia

reconocen jurídicamente este tipo de acciones, mientras que otros, como Perú, no lo hacen, evidenciando un tratamiento normativo dispar.

En los casos más relevantes, la Universidad Central del Ecuador ha realizado estudios para analizar los fundamentos que los jueces utilizan para rechazar, confirmar o aceptar estas demandas. En este sentido, resulta esencial conocer también las bases jurídicas empleadas en otros sistemas legales, ya que en algunas jurisdicciones estas acciones se admiten con mayor frecuencia, mientras que en otras son sistemáticamente rechazadas.

Bajo esta perspectiva, la investigación se enfoca en los casos analizados por los jueces, en los que se ha identificado una dificultad considerable para el reconocimiento de derechos de la propiedad, lo cual ha generado un gran número de afectaciones al derecho constitucional de propiedad privada.

En base a todo lo antes mencionado, es preciso formularse la siguiente pregunta de investigación acerca del problema mencionado, la cual es:

¿Cuál es el problema jurídico central que impide uniformar el criterio judicial respecto a la posesión ejercida por uno de los copropietarios dentro de un bien común en el contexto ecuatoriano?

1.5 Hipótesis

El análisis de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio permitirá entender el contexto de su aplicación bajo el COGEP, considerando su impacto en el legítimo derecho a la propiedad.

1.6 Variables

1.6.1 Variable Independiente

Prescripción de Dominio

1.6.2 Variable Dependiente

Normativa del COGEP y legales vigente.

1.7 Objetivo general y objetivo específico

Objetivo general

- Analizar la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio en el contexto de su aplicación bajo el COGEP, considerando su impacto en el legítimo derecho a la propiedad.

Objetivo específico

- Describir el marco legal y conceptual de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio en la legislación ecuatoriana, destacando sus principios y requisitos fundamentales.
- Evaluar el procedimiento establecido en el COGEP para la aplicación de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.
- Determinar el alcance de la reivindicación como una herramienta jurídica para desalentar este modo de adquirir el dominio.

1.8 Justificación

Este proyecto tiene como propósito aplicar los conocimientos adquiridos por el investigador a lo largo de su formación académica, especialmente en lo referente a los procedimientos judiciales ordinarios, incluyendo aquellos relacionados con la adquisición del dominio y las restricciones legales que regulan su uso adecuado. A través del análisis de los procesos comunes en el ámbito jurídico, su origen y sus implicaciones, se busca fortalecer la capacidad del estudiante para interpretar correctamente el derecho y promover una aplicación justa, coherente y responsable de las normas jurídicas.

El Código Civil del Ecuador tiene en cuenta reglas específicas de adquisición de dominio que exigen adquirir el dominio de las cosas mediante gestión o disposición y determinación.

¿Bajo qué circunstancias y por qué los administradores de justicia no están de acuerdo con estos argumentos? El plazo de prescripción especial para adquirir una propiedad se refiere a la forma en que un copropietario reclama la parte de la propiedad en cuestión que corresponde a otro copropietario.

En contexto, la presente investigación se basa en la argumentación de las siguientes cuestiones jurídicas: ¿Reconoce el ordenamiento jurídico ecuatoriano que la prescripción especial para la adquisición de derechos de propiedad entre un copropietario y otro se aplica a fuentes de derecho distintas a aquellas? establecido por la ley? Como no puede existir un estándar único, se necesita hacer un análisis legal.

Bajo esta argumentación, la investigación se justifica porque las cuestiones planteadas por el contexto no han sido abordadas de manera más audaz, clara, necesaria y significativa en el estudio de los preceptos de la adquisición extraordinaria del objeto en estudio.

La norma tiene como finalidad proteger los derechos de quienes no pueden defenderse por sí mismos. Aunque el bien permanezca en posesión de un tercero, el plazo habitual de prescripción no se computa durante ese periodo, ya que su función es asegurar la propiedad, otorgarle respaldo legal y garantizar la protección del titular. Sin embargo, mientras el propietario se encuentre imposibilitado de recuperar el bien por sus propios medios, no se activa dicho plazo. Este comienza a correr únicamente desde el momento en que el propietario está en condiciones de ejercer su derecho de manera efectiva.

Capítulo II. Marco Teórico

2.1 Marco Teórico

2.1.1 *Concepto de Prescripción de Dominio*

La prescripción de dominio se basa en la necesidad de regular la posesión prolongada y no interrumpida de un bien inmueble, transformando la posesión en propiedad. Este principio tiene raíces en el derecho romano, que reconocía la usucapio como un medio para adquirir la propiedad a través de la posesión. La doctrina moderna sostiene que este mecanismo sirve para corregir situaciones de hecho, dando seguridad jurídica tanto al poseedor como a terceros interesados en el bien (García, 2022).

En cuanto a la prescripción para la obtención del título, se asevera que la prescripción es una manera de obtener el dominio y posesión de otros derechos reales, especialmente muebles o inmuebles, dentro de un plazo determinado. También se deben atender los derechos de propiedad y las reclamaciones realizadas (Berrones & Gonzalez, 2024).

En otros términos, la prescripción de dominio posibilita que un individuo obtenga la propiedad de un bien raíz mediante su posesión constante a lo largo de un lapso determinado por la legislación. A pesar de su complejidad, este procedimiento desempeña un papel clave en la regulación y firmeza del derecho de propiedad.

Además, la prescripción indica la adquisición de bienes mediante la continuación en posesión constante, pacífica y pública como amo y propietario durante el tiempo prescrito por la ley. Las reglas de adquisición de dominio, comúnmente conocidas como “usucapión”, se derivan del derecho romano y tienen los siguientes elementos básicos: Propiedad permanente por un período definido por la constitución y la ley.

Por este acto el poseedor de bienes muebles o inmuebles adquiere título sobre ellos siempre que el título sea continuo, abierto, ininterrumpido y tranquilo, pues sería injusto entregar el bien sin consentimiento. Por esa razón, la normativa habilita a los dueños de los inmuebles mencionados anteriormente y a aquellos que satisfagan todos los criterios fijados por la ley para adquirir propiedades o participaciones bajo las normas especiales

de prescripción para la obtención de derechos de propiedad, siempre que se cumplan todos los requerimientos y se presente la solicitud correspondiente ante un juez civil, quien conferirá estos derechos a través de una orden. Este documento actuará como un contrato oficial para el prescriptor (Yaguachi, 2023).

El sentido social de la propiedad implica no solo derechos, sino también responsabilidades. De esta manera, aquel que no haga uso de su propiedad de ninguna forma y no cumpla con las obligaciones correspondientes, puede suponer que su descuido provocará un perjuicio efectivo a la comunidad (Castelo, 2022).

La prescripción extraordinaria es una forma de acceder a un inmueble durante un período de tiempo suficiente cuando el propietario ha demostrado total desinterés por su propiedad. En el caso de comprar dominios específicos, la ley exige que el propietario sea de buena fe incluso si el dominio falta. Por lo tanto, esta figura es útil para obtener el título de un bien inmueble que no es propiedad del poseedor, pero que ha sido legalmente propiedad del poseedor durante quince años o más, de buena fe y con el espíritu de arrendador y propietario, que es la base, requisito y factores.

La posesión por prescripción es posesión tranquila y continua, es decir, la propiedad no puede tomarse por la fuerza. Además, no habrá reclamaciones por posesión, interferencia o terminación durante la posesión. propiedad de otros en cualquier momento. La propiedad de los bienes debe ejercerse en público y no puede ejercerse en secreto, de lo contrario no se puede invocar el plazo de prescripción antes mencionado (Pasto, 2020).

Una vez comprobada la posesión legal y cumplidos los requisitos legales, el titular debe presentar una acción para que se dicte una orden de reconocimiento del título y se requiere una notificación para ser considerada. Tenga en cuenta que un juez no puede hacer esto de oficio. El solicitante en el caso de prescripción deberá acreditar su posesión legal del inmueble con diversos tipos de pruebas, como testigos, documentos periciales, documentos públicos o privados, etc.

La propiedad de los bienes obtenidos por prescripción puede ser renunciada voluntariamente por el titular del derecho. La prescripción especial para la obtención del título cancela los derechos y acciones del anterior dueño del inmueble y los transfiere al

legítimo dueño del inmueble, sujeto por supuesto a las reglas aplicables para la adjudicación del título por un juez (Haro, 2022).

Con base a los artículos 2410 y 2411 del Código Civil del Ecuador, esta disposición requiere: 1) posesión física del inmueble; 2) poseedor tiene espíritu de amo y dueño, posesión legal, continua y pacífica, buena voluntad, etc. 3) propiedad. quince años o más. Con esto se establece una de las formas originales de obtener la propiedad de un activo.

Este sistema legal se remonta al derecho romano, donde se establece que la prescripción es un término legal que puede ser utilizado como reclamación o excepción, siendo de vital importancia en la estructura social. En los inicios del derecho, la limitación no era un método de adquisición, sino simplemente una forma de confirmar las acciones del propietario. No obstante, como elemento jurídico, se aplicaba a propiedades situadas en las provincias, representando un significativo avance en la definición o en el uso en aquella época, durante la época de Justiniano (Coello, 2020).

Ha habido varias controversias sobre la efectividad de los procesos en diferentes etapas de la historia. Algunos de los autores sobre el tema, defendieron la existencia de este enfoque, otros argumentaron que este sistema jurídico surgió de la necesidad de los romanos de defender sus crímenes, por lo que crearon una norma tan importante que la incluyeron en el Corpus Iuris. Esta negación de la existencia de reglas era apropiada en una época en la que la ciencia aún no se había desarrollado, por el contrario, hoy casi todos los actos jurídicos aceptan, reconocen y defienden el orden de su existencia.

La historia y la sociología dicen que la propiedad tiene su origen en la violencia, primero en la guerra y, con el tiempo, en la violencia grupal o individual. El hurto, reivindicado por terceros, es la fuente de la riqueza, el cruel hurto en nombre de la conquista, sin duda la raíz de todo el mal y la miseria que hoy entristece y duele a la humanidad, y origen de la esclavitud. Así, la primera riqueza de la que disfrutó el mal humano no fue sólo el robo de diversa fauna y grandes extensiones de praderas cultivadas, sino también de gran número de personas con el fin de hacer proselitismo de esclavos, que, dicho sea de paso, fue la primera forma. de una persona (Martinez, 2023).

Antiguamente se conocía la propiedad como el derecho a usar, disfrutar, instalar y mantener las cosas de la forma más absoluta, injusta, ilegal y ofensiva. Cuando una persona decía que algo era suyo, ya estaba segura de su uso. Haz lo que quieras, incluso destrúyelo.

Para que se configure la prescripción de dominio, es necesario cumplir con ciertos requisitos, los cuales cambian conforme la legislación de cada país, sin embargo, incluyen generalmente:

- **Posesión Pacífica y Continua:** La posesión debe ser ejercida de manera ininterrumpida y sin oposición por el periodo que establece la ley. En muchos sistemas jurídicos, este periodo oscila entre cinco y veinte años (Pérez, 2021).
- **Posesión Pública y Notoria:** La posesión debe ser conocida por la comunidad y no ocultada. Esto asegura que la adquisición del dominio no se realice de manera fraudulenta (Rodríguez, 2023).
- **Buena Fe:** En algunos sistemas legales, la buena fe del poseedor es un requisito indispensable, dado que el poseedor debe creer derecho sobre el bien legítimamente (Torres, 2020).

Es importante señalar que, la prescripción de dominio tiene importantes consecuencias jurídicas. Primero, proporciona seguridad y estabilidad al otorgar la propiedad a quienes han ejercido posesión efectiva durante el tiempo requerido. Segundo, contribuye a la economía al permitir que bienes inmuebles, que de otro modo estarían en desuso o abandonados, sean productivamente utilizados (López, 2023).

Además, la prescripción de dominio puede corregir situaciones injustas, como en casos donde el propietario original ha abandonado el bien y no tiene interés en recuperarlo. Sin embargo, también puede ser controvertida, especialmente si se utiliza para legitimar posesiones obtenidas de manera deshonesto o en detrimento de los derechos de los propietarios legítimos (Fernández, 2021).

2.1.2 Modos de Adquirir el Dominio

En términos de derechos naturales, se entiende que los individuos aceptan la existencia

de derechos inherentes a la naturaleza humana porque ciertos derechos comienzan y terminan en el hombre. Pero además de estos derechos, que son inherentes al ser humano, también hay un conjunto de derechos que se adquieren en algún momento, o, si existen, primero comienzan a convertirse en propiedad del sujeto (Berrones & Gonzalez, 2024).

La adquisición de derechos surge por primera vez en la vida de una persona, como un derecho completamente nuevo en la vida jurídica de una persona, por lo que es necesario que el propio ordenamiento jurídico determine los lineamientos necesarios que deben conocerse.

Castelo (2022) sostiene que el modo de adquisición debe entenderse como un hecho o acto jurídico mediante el cual se reconoce legalmente a una persona el derecho sobre el origen de una propiedad (p. 24). En este sentido, se enmarca dentro del ámbito de la adquisición de bienes, vinculándose al dominio que se ejerce sobre ellos y a la expresión de la voluntad colectiva de la cual emanan los derechos. En este contexto, se identifican dos formas principales para obtener el dominio:

- **Modos originarios:** El modo original de adquisición del dominio lo determina la persona que creó el bien, desconociendo los derechos anteriores que pertenecían a los ascendientes, si tenemos derechos que no se derivan de nuestros ascendientes, ya sea por circunstancias como accesiones y Los derechos de ocupación, incluidos los derechos adquiridos frente al predecesor, tienen prioridad, al igual que el plazo de prescripción (Haro, 2022).
- **Modos derivativos:** A diferencia del régimen original, que genera propiedad tomando en cuenta los derechos del dueño anterior, en este régimen derivado, la propiedad se transfiere para adquirir voluntariamente nombres de dominio del dueño anterior, y los testamentos prevalecen sobre la sucesión tradicional y la muerte. La clasificación de la forma de adquisición de la propiedad en forma de propiedad original y forma de propiedad derivada es de crucial importancia, ya que permite distinguir la adquisición completa del dominio de la cosa adquirida, tal como ocurre en la forma original, cuando, la adquisición del inmueble depende de los derechos que poseía el anterior propietario, siguiendo el principio de que no se pueden transferir más derechos de los que se poseían anteriormente (Yaguachi, 2023).

Según el artículo 603 del Código Civil, las formas de adquirir la propiedad en el derecho ecuatoriano son las siguientes: ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción.

Posesión

La posesión se define como la forma más primitiva de adquirir objetos sin dueño y de nadie, es decir, “objetos sin dueño”, enfatizando que no está prohibida su adquisición por la normativa pertinente. La propiedad funciona creando propiedad sobre las cosas en lugar de transfiriéndolas, por lo que se considera el modelo original (Martinez, 2023).

En la profesión se revelan dos elementos básicos: el elemento material y el elemento intencional. El elemento material en la profesión es la comprensión material y física que el sujeto tiene de las cosas, mientras que el elemento intencional se refiere al deseo del individuo de adquirir cosas, a la capacidad de apropiarse de ellas y hacerlas suyas (Castelo, 2022).

Es importante enfatizar que la adquisición de las cosas materiales ocurre porque sólo a ellas se puede acceder, tocar y agarrar físicamente. Para ejercer se deben seguir los principios básicos, de que la posesión requiere de las siguientes condiciones: 1. Comprensión del objeto 2) el objeto está sujeto a apropiación, 3) Deseo de adquirir 4) Adquirir un país mediante la ocupación no está prohibido por la ley ni por el derecho internacional.

Estos elementos son necesarios para determinar si una persona enfrenta la posesión como medio para obtener cosas materiales, por lo que cada elemento debe satisfacerse para reclamar la posesión, lo cual es cierto, pero sólo con el temor de obtener cosas materiales del propietario. y el espíritu anfitrión (Martinez, 2023).

La Accesión

La accesión es una forma de hacerse con el control de los frutos que produce algo, cuyo dueño pasa a ser dueño de todo lo que produce el objeto mismo, cabe mencionar que estos

frutos pueden ser naturales o civiles, si se trata de frutos naturales, que hay frutos producidos por la industria y el trabajo humanos o cultivos equivalentes en la tierra, los frutos civiles, por otro lado, se refieren a ingresos, bienes que se pueden producir a partir de frutos robados (Castelo, 2022).

La adhesión da derecho a adquirir todo aquello fabricado, natural o artificialmente combinado, que se haga con los bienes obtenidos mediante la adhesión. Dos tipos de unión mencionando: Ser más. Esta doctrina introdujo la distinción entre adhesiones precisas, discretas y continuas.

Las conexiones continuas se forman uniendo objetos previamente separados. Se pueden observar dos tipos de unión: una se realiza cuando el sujeto es dueño de algo y produce un resultado llamado unión discreta, y, por otro lado, existe la unión por incorporación. La asociación de objetos de propiedad indivisible en cuestión se realiza de tres formas: puede ser natural, artificial o industrial.

Lo que se logra por adhesión puede considerarse un derivado del dominio de que se trata que se tiene, independientemente de que la cosa adicional por alguna razón pierda su estatus al combinarse con la correspondiente. Lo más importante es lograr resultados naturales o populares a partir de la fusión (Pasto, 2020).

Tradicición

La tradición, como medio para obtener la propiedad de un objeto, significa que el propietario transfiere por separado el objeto a otra persona, y este acto jurídico debe incluir el derecho, la capacidad y la intención de transferir la propiedad de una propiedad en particular. La tradición se considera la forma más común de obtener control sobre una cosa, especie o cuerpo en una cualidad, especialmente algo específico, pero no universal, de la misma manera que los derechos pueden transmitirse entre personas vivas a través de la tradición (Yaguachi, 2023).

Una tradición es una acción concertada, un acuerdo mutuo, porque para ser eficaz debe contar con el pleno consentimiento tanto del que realiza la transacción como del destinatario, por lo que la tradición no se aplica si el que realiza la transacción no es veraz.

El propietario hace algo por tradición. La tradición revela la capacidad de entregar cosas por un lado y la capacidad de recibir cosas por el otro.

Sucesión por causa de muerte

La sucesión por causa de muerte constituye una forma de adquisición en la que los bienes, derechos y obligaciones de una persona fallecida se transfieren a sus herederos. Este mecanismo jurídico permite que los sucesores adquieran tanto activos como pasivos del causante. Según Martínez (2023), esta modalidad presenta características particulares, entre las cuales se destacan:

- Es una forma de derivación porque los ascendientes son los respectivos dueños del inmueble, luego el sucesor, porque el nombre de dominio se transfiere del antiguo dueño al nuevo dueño, estos derechos y obligaciones se transfieren mediante escritura entre personas vivas. y adquiridos por la muerte de sus respectivos herederos.
- Cabe señalar que el derecho se adquiere sólo después de la muerte del legítimo titular, por ser requisito único e ineludible para adquirir los derechos y obligaciones antes mencionados.
- La sucesión requiere la muerte del causante, la existencia de la persona a quien se reclamará la herencia y finalmente un instrumento o medio para llevar a cabo la herencia.
- Se puede decir que la sucesión por muerte es una forma gratuita de adquirir derechos de propiedad ya que no existe ningún sacrificio por parte del respectivo legatario, ya que tanto los derechos como las obligaciones se obtienen como herederos.

La Prescripción

La prescripción como forma de lograr la apropiación se centra principalmente en dos aspectos relacionados. Por un lado, la adquisición de objetos ajenos mediante su posesión temporal y, por otro, el cumplimiento de requisitos legales pertinentes, es una forma de

adquisición de propiedad. Suprimir otras acciones y derechos que no nos pertenecen por no utilizarlos como corresponde (Haro, 2022).

En contexto, la prescripción se refiere a la extinción o adquisición de derechos y obligaciones en su respectivo tiempo, y la prescripción puede adquirir los respectivos derechos de propiedad sobre ciertos bienes o extinguir obligaciones, porque la prescripción es un hecho o un acto de derecho (Castelo, 2022).

El derecho de rescisión, es decir, la prescripción, es un medio para obtener control sobre algo o para ser liberado de una carga u obligación, y el paso del tiempo es el factor dominante. La legislación ecuatoriana prevé dos tipos de plazos de prescripción, a saber: el plazo de prescripción especial para la adquisición y el plazo de prescripción general de la propiedad (Pasto, 2020).

2.1.3 Prescripción extra ordinaria adquisitiva de dominio

Esta forma de prescripción, se basa en el principio de que la posesión prolongada de un bien, bajo ciertas condiciones, puede dar lugar a la adquisición de la propiedad. Este mecanismo se fundamenta en la necesidad de otorgar estabilidad y certeza jurídica a situaciones donde la posesión se ha ejercido de manera continua y pacífica durante un largo periodo. Según García (2022), este tipo de prescripción emerge en el derecho romano y ha sido adoptado por muchos sistemas jurídicos contemporáneos para resolver conflictos de propiedad de manera equitativa y práctica.

Tomando en cuenta que, este trabajo se basa en el estudio de los plazos de prescripción obtenidos, se resume y amplía específicamente este cuadro jurídico desde los marcos de la historia, los conceptos, la Constitución, el derecho, la doctrina y la jurisprudencia respectivamente.

Bajo esta premisa, este sistema de derecho, antiguamente considerado un sistema de usufructo, surge en el antiguo derecho romano, que se estableció bajo las leyes de la Tabla Duodécima y se basaba en adquisiciones de tierras por dos años y tenencias de un año, el usufructuario sólo necesita probar que la cosa ha estado en su poder durante un período de tiempo determinado para convertirse en propietario. Otros mecanismos requeridos

para la declaración de herencia, como la buena fe y la adquisición justa, fueron productos de una jurisprudencia más desarrollada y entonces sólo eran necesarios para la desposesión (García, 2022).

A lo largo del tiempo, las interpretaciones de los abogados han evolucionado y se han refinado de manera satisfactoria, lo que ha contribuido a la cristalización de las normas. Si bien existen dos modalidades de elegibilidad, una como modo de adquisición y otra como modo de pérdida de acciones y derechos, la primera hace referencia a la transferencia de bienes que pertenecen a una persona, como un terreno o una casa; mientras que la segunda se refiere a la liquidación de acciones (Correa, 2020).

El derecho a la propiedad esposable, siempre que cumpla sus funciones sociales, derecho que el Estado respeta y garantiza a todos lo reconoce la constitución (Asamblea Nacional, 2008). Urge aclarar en el derecho ecuatoriano las diversas formas de adquirir derechos de propiedad, una de las cuales es el tema de este estudio, donde los derechos de propiedad se adquieren de forma pacífica, silenciosa y continua.

En este contexto, la antigüedad en la posesión del dominio, como base no prescriptiva pero necesaria para la adquisición especial, implica la obligación de brindar garantías y proteger los esfuerzos y sacrificios del poseedor de buena fe. Este, al haber invertido en la regulación y mantenimiento del bien, se consolida como legítimo propietario tras varios años de posesión continua. Dicha legitimidad se reconoce formalmente al acudir ante las autoridades competentes y cumplir con los procedimientos legales establecidos, en concordancia con los principios de paz y orden social. Cabe destacar que, en sus orígenes, la propiedad se entendía como un fenómeno colectivo y público, ya que los bienes eran compartidos por grupos como clanes, tribus o comunidades similares.

Estas tierras han sido durante mucho tiempo propiedad del clan, ya que originalmente eran cultivadas por todos los miembros conjuntamente y los frutos se distribuían entre todas las familias de estos. Luego, cada familia selecciona un pedazo de tierra para cultivar y producir productos para su vida diaria, pero debe quedar claro que la propiedad de la tierra sigue siendo de la tribu.

Poco a poco, se abolió la distribución equitativa de frutos entre todas las familias y la tierra comenzó a convertirse en propiedad personal del cabeza de familia. En aquella época, la propiedad de la tierra pasaba por tres etapas: tierra propiedad de la tribu y tierra propiedad de cada individuo.

Durante la época del derecho romano, se puede observar claramente que la distribución de tierras tuvo lugar en tiempos del reinado de Numa, cuando se implementó el Duodécimo Anexo. En ese periodo, el derecho absoluto sobre la propiedad recaía en el “Pater Familias”. Por otro lado, en el derecho francés antiguo, la noción de propiedad difería notablemente de la del derecho romano, especialmente en el contexto feudal. En dicho sistema, la tierra era cedida por un señor feudal a otro señor feudal a través de un contrato de feudo, o bien arrendada a un inquilino mediante un contrato de censo.

Por otro lado, el usufructo se define como el derecho a utilizar y disfrutar los frutos de un bien, como sembrar y cosechar, no en calidad de arrendatario, sino como titular del usufructo. El usufructuario actúa con facultades similares a las de un propietario, aunque sin adquirir la titularidad plena del bien, ya que posee únicamente derechos reales y no personales. Para llevar a cabo este estudio de interés general, se realizó un análisis de factibilidad del proyecto, el cual evidenció la ausencia de trabajos previos relacionados con esta temática en las bibliotecas de la ciudad de Guaranda.

Hay diversos y amplios conceptos referentes al patrimonio, que van desde definiciones rigurosamente legales hasta interpretaciones contables y económicas, incluyendo conceptos como patrimonio cultural, de la humanidad, colectivo y corporativo, entre otros.

Al analizar los conceptos, se observa que el patrimonio comprende el conjunto de relaciones jurídicas asociadas a una persona, las cuales tienen un valor económico y, por tanto, son susceptibles de ser expresadas en términos monetarios. Estas relaciones jurídicas incluyen tanto derechos como obligaciones.

El patrimonio, a pesar de originarse con la existencia de las personas, no se extingue con el fallecimiento de un individuo o con la disolución de una entidad jurídica, ya sea por la caducidad de su existencia o por su desaparición forzada debido a situaciones como la quiebra u otras circunstancias.

El patrimonio se configura como una totalidad jurídica transferible a los herederos o beneficiarios en el caso de personas naturales, o como un conjunto de activos en el contexto de sociedades y entidades jurídicas.

Desde una mirada más simplificada, el concepto de patrimonio ha sido introducido en muchas legislaciones a partir del Código Napoleónico, definiéndolo como la herencia o posesión de un individuo, incluyendo solamente los elementos susceptibles de una valoración económica o monetaria.

Es recomendable examinar la situación en la que se acepte la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio en consonancia con el derecho legítimo a la propiedad. Esto es especialmente pertinente en el contexto de un copropietario que transfiera su cuota a otro copropietario que busca beneficiarse de este principio legal. Es crucial que el copropietario en cuestión posea exclusivamente todas las cuotas que componen el bien en su totalidad, y no solo una parte, para evitar confusiones y asegurar una correcta aplicación de la ley.

2.1.4. Clases de Prescripción en el Código Civil Ecuatoriano

- **Prescripción Adquisitiva Ordinaria de Dominio**

La fundación de la prescripción ordinaria radica en la posesión constante, la cual debe ser pacífica y de buena fe, tal como se describe en el artículo 2407 del Código Civil: “La prescripción ordinaria requiere una posesión regular y continuada por el periodo establecido por la ley” (p. 561). Este número no se usa comúnmente porque si una persona tiene la propiedad de una propiedad que cree que es legal y confía en que es el verdadero propietario, no cree que pueda presentar un reclamo o reclamación. Además, los plazos de prescripción ordinarios pueden utilizarse como excepción si un tercero quiere presentar una reclamación contra la propiedad (Coello, 2020).

En el artículo 2406 del Código Civil se fija que la prescripción ordinaria de los derechos de propiedad registrados, sobre bienes inmuebles o derechos reales establecidos en ellos,

no se consuma ni se consumaría sin relación con otros derechos de propiedad registrados. Comienza a partir de la segunda inscripción.

Las estipulaciones de dicho artículo son inequívocas y no reconocen las siguientes excepciones: el plazo general de prescripción sólo puede referirse a la inscripción de la propiedad anterior, basada en una nueva inscripción de la propiedad, de lo que a su vez se puede concluir que las citadas normas contienen disposiciones especiales en los casos de derechos de propiedad registrados y de bienes inmuebles, lo que lleva a concluir que para garantizar el derecho de propiedad de manera general, el inmueble registrado debe tener. debe ser aceptado por el poseedor (Pasto, 2020).

Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio

El plazo especial de prescripción para adquirir bienes se aplica cuando una persona ha poseído de forma pacífica, continua y no interrumpida un bien inmueble, o este ha permanecido en estado de abandono durante más de quince años. En tales casos, una persona puede reclamar la propiedad del bien, siempre que lo haga con la intención clara de ejercer dominio. Tanto el ocupante como el propietario original deben verificar los hechos para garantizar su autenticidad. Esta figura, conocida como prescripción extraordinaria adquisitiva, constituye un mecanismo legal tanto para adquirir bienes como para extinguir derechos y acciones previamente existentes sobre ellos. (Berrones & Gonzalez, 2024).

En el marco del Código Civil ecuatoriano, el artículo 2410 contempla un período de prescripción como vía para adquirir la propiedad de un bien, siempre y cuando el propietario cumpla con los derechos y facultades estipulados. Si el lapso establecido en el artículo 2411 del Código Civil supera los 15 años, se activa a su favor el período especial de prescripción para la obtención de los derechos de propiedad, convirtiéndose de esta manera en el titular legal y legítimo de los derechos detallados en el artículo 2411 del Código Civil.

En el Código Civil de conformidad con lo dispuesto en la ley, el plazo hasta que el caso sea sometido al juez competente para presentar las pruebas pertinentes al caso y dictar auto mediante el cual el juez que conoce del caso decide sobre los derechos concedidos

al propietario que da la propiedad de dicho inmueble, a quien corresponde la prescripción extraordinaria para la adquisición que se denomina el establecimiento de una situación jurídica por la transición; ya sea que se haya convertido en una cuestión de hecho o de derecho, por ejemplo, la posesión o propiedad ha provocado abandono, abandono, apatía, pasividad o la perpetuación de la incompetencia (Yaguachi, 2023).

2.2 Marco Histórico

El concepto de prescripción de dominio tuvo su origen en el derecho romano, donde era conocido como usucapio. Esta práctica permitía a un poseedor adquirir la propiedad de un bien al mantener una posesión continua por un periodo determinado. En la época romana, se necesitaban dos años para propiedades inmuebles y un año para bienes muebles, siempre que la posesión se llevara a cabo de manera honesta y con un título válido (García, 2022).

El fundamento de esta noción legal se remonta al derecho romano antiguo, particularmente a la ley de las XII tablas, que estableció el concepto de usucapión. Este principio se basaba en la posesión ininterrumpida de la propiedad durante un período específico, que era de dos años para propiedades rurales y un año para otros tipos de bienes. Durante este lapso, el poseedor ganaba la propiedad demostrando simplemente que había mantenido el control sobre la propiedad durante el tiempo establecido. Inicialmente, solo la posesión y el tiempo eran suficientes para invocar la prescripción adquisitiva de dominio, pero con el tiempo se establecieron otros requisitos, como la buena fe y la posesión de un título legítimo, a través de la evolución jurisprudencial.

Conforme los juristas refinaron su interpretación, la prescripción adquisitiva se consolidó como un concepto jurídico. Se diferencian dos enfoques principales de la prescripción: como un método para adquirir la propiedad de un bien a través de la posesión continua, y como un mecanismo para extinguir acciones y derechos. El primero se relaciona con la adquisición de bienes como tierras o inmuebles, mientras que el segundo se refiere a la finalización de acciones legales.

Estudios recientes han destacado la importancia de la usucapio como un precursor de las modernas leyes de prescripción adquisitiva (López, 2015).

Con el renacimiento y la revitalización del estudio del derecho romano, el concepto de prescripción de dominio volvió a ganar prominencia. El derecho canónico, que influyó considerablemente en la legislación europea, incorporó la prescripción como un medio legítimo de adquisición de bienes (Fernández, 2020).

La época de la codificación, que comenzó a finales del siglo XVIII y se extendió hasta el siglo XIX, solidificó la prescripción de dominio en los Códigos Civiles de diversos países. El Código Civil Napoleónico de 1804 fue uno de los primeros en establecer con claridad las normativas sobre la prescripción adquisitiva, ejerciendo influencia sobre otros sistemas legales en Europa y América Latina. Este código fijó un plazo de treinta años para la adquisición de bienes inmuebles sin requerir título (Torres, 2018).

Durante el siglo XX, la prescripción de dominio se consolidó como un pilar en los sistemas jurídicos actuales. La legislación en numerosos países ha progresado para abarcar la prescripción tanto ordinaria como la extraordinaria, con variaciones en plazos y requisitos conforme al entorno legal y social. La globalización y la interconexión de las economías también han moldeado la regulación de la prescripción de dominio, fomentando una mayor uniformidad en las leyes internacionales (Rodríguez, 2021).

Un estudio de Fernández (2021) analiza cómo la prescripción extraordinaria ha sido utilizada para resolver conflictos de propiedad en contextos de posguerra y desplazamientos forzados, destacando su papel en la restauración de derechos y la promoción de la estabilidad social.

Hoy en día, la prescripción de dominio sigue siendo un mecanismo crucial para la adquisición de propiedad, especialmente en contextos donde la formalidad en la tenencia de tierras es limitada. La doctrina y la jurisprudencia continúan desarrollándose para abordar los desafíos contemporáneos, como la regularización de asentamientos informales y el amparo de los derechos de los poseedores cara a la usurpación (López, 2023).

La reciente investigación de García (2022) destaca cómo la prescripción de dominio puede ser una herramienta para mejorar la seguridad jurídica en zonas rurales y urbanas donde la formalización de la propiedad es un proceso complicado y lento.

Dentro del marco legal de Ecuador, el derecho a la propiedad es un elemento primordial reconocido por la Constitución, el cual establece que este derecho debe cumplir una función social respaldada por la comunidad. En el ámbito jurídico ecuatoriano, se destaca la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio, que posibilita la obtención de la titularidad de un bien mediante una posesión continua, pacífica e ininterrumpida en un período superior a quince años.

El proceso de prescripción adquisitiva representa un desafío significativo para el propietario legítimo, especialmente cuando este ha invertido recursos y esfuerzos en el desarrollo del bien inmueble. Para hacer frente a esta situación, es necesario iniciar una acción legal mediante el Procedimiento Ordinario ante la autoridad competente, con el objetivo de preservar la paz y el orden social.

En el contexto ecuatoriano, el derecho a la propiedad se ve influido por principios de la doctrina social de la Iglesia y la teología de la liberación. Si bien es comprensible y legítimo buscar la reducción de la pobreza y la injusticia social mediante la redistribución de tierras, resulta fundamental que dicho proceso se lleve a cabo de manera justa y equitativa.

No obstante, algunas políticas legales que terminan favoreciendo invasiones u ocupaciones ilegales pueden desincentivar la iniciativa privada y menoscabar el patrimonio de los individuos. Aunque la reivindicación constituye un mecanismo legal para oponerse a la prescripción adquisitiva, la respuesta estatal frente a este problema ha sido limitada, lo que permite que estas prácticas persistan en el tiempo.

El derecho a la propiedad constituye un derecho legítimo e inalienable que concede al propietario autoridad sobre un objeto o bien. Representa el más amplio derecho dentro del marco jurídico, brindando al titular la facultad de disponer del bien conforme a lo establecido por la ley.

La Constitución del Ecuador reconoce el derecho de dominio, siempre y cuando este esté en armonía con la función social del inmueble. Asimismo, en el artículo 599 de nuestro Código Civil se define la propiedad como el derecho de gozar y disponer de una cosa, cuyo carácter es inmutable y se considera un derecho distinto.

Como se mencionó previamente, la posesión implica la presencia de dos elementos fundamentales: el individuo y la voluntad de ejercer la dominación. Es decir, el poseedor tiene el control físico y material sobre algo (el individuo), además de poseer el deseo de ser propietario de dicho objeto. Ambos elementos deben coexistir para que exista verdaderamente el poseedor. Si solo el individuo tiene la posesión, entonces no puede ser considerado el propietario. Por otro lado, si una persona posee solamente el "animus", es decir, la intención de ser el dueño de algo, pero carece de la posesión material, entonces no puede ser reconocido como el verdadero propietario de dicho bien.

Se requieren dos (2) componentes para ver la verdadera posesión: el *animus domini* del maestro y el cuerpo. Porque existe un reclamo de posesión sin receta. Como se mencionó anteriormente, la existencia de posesión requiere la satisfacción o connotación de dos principios básicos, a saber, "deseo de dominar" y "corpus", pero debe quedar claro que la posesión, por el contrario, no crea posesión. No hay falta de posesión que de otro modo tendría consecuencias legales. Consentimiento completo a la posesión, así como la duración de la posesión, que la hace permanente y continua, es decir, si hay deficiencia, si el dueño toma posesión de mala fe y si la posesión es por tiempo determinado, la posesión no resulta en fracaso legal.

Es importante señalar que la buena fe es uno de los requisitos fundamentales para una gestión efectiva:

El propietario tiene confianza en el elemento y tiene una capacidad considerable, tiene derecho a la justicia por el ejercicio de este derecho. El buen consentimiento presupone la existencia de derechos de propiedad, o al menos la creencia de que existen derechos de propiedad equitativos.

Para que exista credibilidad real se debe considerar que ha habido un proceso judicial, que el hecho es normal o real, que ha sido transferido al propietario, lo que demuestra que

el comprador y el vendedor deben ser de buena fe. No se puede considerar que una persona haya perdido sus bienes. Como se mencionó anteriormente, la regla consta de dos principios: regulación del “sujeto” y del “deseo de dominio”, hasta cierto punto, cuando faltan estos elementos, la regla se perderá, y mucho menos cuando faltan estos dos elementos, cuando faltan ambos, la posesión termina inmediatamente. Mazoud lo expresa así: “El poseedor pierde la posesión cuando ya no tiene poder de facto sobre la cosa (corpus) o ya no pretende ser propietario (animus). Cuando vende o esto sucede cuando la cosa es entregada, o cuando te separas voluntariamente”.

2.3 Marco Legal

Este estudio de investigación se respalda en los principios constitucionales del Ecuador. El artículo 66, inciso 26, garantiza la protección del derecho a la propiedad en todas sus formas, con un enfoque en su función y responsabilidad social y ambiental. Además, se establece que el Estado reconoce y garantiza diversas formas de propiedad, como la pública, privada y comunitaria, entre otras, las cuales deben cumplir con su función social y ambiental, según lo dispuesto en el artículo 321.

Los modos de adquirir la propiedad incluyen la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción. La adquisición de propiedad por sucesión y prescripción se detallará en el libro dedicado a la sucesión por causa de muerte y al final de este Código.

Por su parte, en el Código Civil se estipula los siguientes artículos:

Art 715. definición Posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño, sea que el dueño o el que da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre

El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo

Art .722 Presunción general de buena fe la buena fe se presume excepto en que los casos que la ley establezca presunción contraria

En todos los demás la mala fe deberá probarse

Art 729 Mera tenencia se llama mera tenencia lo que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño. el acreedor prendario, el secuestre el usufructuario, el usuario, el que tiene derecho de habitación, son meros tenedores de la cosa empeñada secuestrada, o cuyo usufructo, uso o habitación les pertenece

Lo dicho se aplica generalmente a todo el que tiene una cosa reconociendo dominio ajeno

Art. 741 Perdida de la posesión. - Se deja de poseer una cosa desde que el otro se apodera de ella con ánimo de hacerla suya; menos en que los casos las leyes expresamente exceptúan

Art. 969 Prueba de la posesión suelo. - Se deberá probar la posesión del suelo por hechos positivos, de aquellos que solo el dominio da derecho, como la corta de maderas la construcción de edificaciones, la de cerramientos, plantaciones o sementeras, y otros de igual significación ejecutados sin el consentimiento del que disputa la posesión

Art. 1562 Ejecución de buena fe. - Los contratos deben ejecutarse de buena fe y por consiguiente no solo obligan, no solo a aquellos que solo expresa, sino a todas las cosas que emana precisamente de la naturaleza de la obligación, o que, por la ley o la naturaleza pertenecen a ella

Art. 1570 Promesa de celebrar el contrato. - La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna salvo que concurran las circunstancias siguientes

1. que la promesa conste por escrito; y por escritura pública, cuando fuere de celebrar un contrato para cuya valides se necesita de tal solemnidad conforme a las disposiciones del código
2. que el contrato prometido no sé de qué los que las leyes declaran ineficaces
3. que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato y
4. que ella se especifique de tal manera el contrato prometido, que solo falten, para que sea perfecto, la tradición de la cosa o las solemnidades que las leyes prescriben

Concurriendo a estas circunstancias habrá lugar a lo prevenido en el artículo precedente

Art. 1576 Prevalencia de la intención de los contratantes. - conocida claramente la intervención de los contratantes debe estarse a ella más lo que ha lo liberal de las palabras

Art 2392 Definición. - 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

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

Art. 2394 Renuncia de la prescripción. - La prescripción puede ser renunciada expresa o tácitamente; pero solo después de cumplida

Renunciase tácitamente cuando el que puede alegarla manifiesta por un hecho suyo, que reconoce el derecho del dueño o del acreedor. por ejemplo, cuando cumplida las condiciones legales de la prescripción, el acreedor de la cosa toma de arriendo, o el que paga dinero paga intereses o pide un plazo

Art. 2397 Aplicación de las reglas sobre la prescripción. - las reglas relativas a la prescripción se aplican a favor o en contra del estado los consejos provinciales y las municipalidades de los establecimientos las corporaciones nacionales y de los individuos particularmente que tiene la libre administración de lo suyo

Art. 2398 Bienes que se ganan por prescripción. - Salvo las excepciones que establece la constitución, se gana por prescripción de dominio de los bienes corporales raíces o muebles, que están en el comercio humano, se han poseído con las condiciones legales

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

Art. 2399 Actos de Mera facultad y Mera Tolerancia. _La omisión de actos de mera facultad y la mera tolerancia de actos que no resultan gravamen no confieren posesión ni dan fundamento a prescripción alguna

Así que durante muchos años dejo edificar en un terreno suyo no por eso confiere a su vecino el derecho de impedirle que edifique

Art. 2400 Agregación de la posesión. - 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 artículo 732

La posesión principiada por una persona difunta continua en la herencia yacente que se entiende poseer al nombre del heredero

Art. 2411 Tiempo para la prescripción extraordinaria. - El tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción es de 15 años contra toda persona y no se suspende

Art. 2412 Prescripción adquisitiva de derechos reales. - Los derechos reales se adquieren o la prescripción de la misma manera que el dominio y están sujetas a las mismas reglas salvo las excepciones siguientes

1. El derecho de herencia se adquiere por la prescripción extra ordinaria de quince años y,
2. El derecho de servidumbre se adquiere según art 926

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

Art. 2414 Requisitos y computo de la prescripción extintiva. - La prescripción que extingue las acciones y derechos ajenos exige solamente cierto lapso durante el cual no se haya ejercido dichas acciones

Se cuenta este tiempo desde que la obligación se haya hecho exigible

Art. 2415 Tiempo para la prescripción extintiva. - Este tiempo es en generales de cinco años para acciones ejecutivas y diez para acciones ordinarias

La acción ejecutiva se convierte en ordinaria por el lapso de cinco años y convertida en ordinaria, durara solamente otros cinco años.

Art. 732 Comienzo de la posesión y Agregación de posesiones anteriores. - La posesión del sucesor comienza en él, ora sucede a titulo universal o singular, a menos que quiera añadir de su antecesor o la suya; pero, en tal caso se apropia con sus calidades y vicios

Podrá agregarse en los mismos términos ala posesión propia la de una serie no interrumpida de antecesores.

Art. 47 del COGEP: los tipos de Tercerías pueden ser de dos tipos: excluyentes de dominio o coadyuvantes, como se describe a continuación:

1. Las tercerías excluyentes de dominio son aquellas en las que una persona ajena al juicio reclama total o parcialmente la titularidad del derecho en disputa.
2. Las tercerías coadyuvantes se refieren a situaciones en las cuales un tercero tiene una relación legal importante con una de las partes en un juicio. Esta relación no se ve directamente afectada por la decisión del tribunal, pero podría sufrir daños si esa parte pierde el caso.

Al desistir de la prescripción, esto puede hacerse de manera tácita o expresa.

Capítulo III: Metodología

3.1 Método de la investigación

3.1.1 Enfoque metodológico

Este trabajo está descrito en el reglamento extraordinario de adquisiciones en el área utilizando COGEP, con titularidad legal, y en el futuro deberá utilizarse un enfoque metodológico detallado, ya que se considera que puede soportar los últimos avances en el campo. Porque es un problema sociojurídico que perjudica a todo nuestro pueblo.

3.1.2 Metodología cuantitativa

Es este proceso de determinación el que intenta mostrar que el conteo de números en ciertos dilemas puede usarse para diagnosticar partes de casos, dado el inusual plazo de prescripción para obtener la propiedad del Departamento de Derechos Civiles del Estado de San Miguel.

3.2 Tipos de investigación

Es un proceso estructurado para obtener comprensión sobre el tema de estudio y, en palabras más sencillas, es una estrategia para resolver problemas. En la investigación de este caso se emplean el método inductivo, deductivo, el analítico, el histórico y el jurídico, ya que son los más apropiados para desarrollar esta investigación y cumplir con los objetivos planteados.

3.2.1 Método Inductivo

Este es uno de los métodos más ancestrales en la investigación, caracterizado por enfocarse en obtener conclusiones amplias a partir de la inducción, identificando principios universales que se desprenden de observaciones específicas, y luego generalizando estos hallazgos de lo específico a lo general.

3.2.2 *Método Deductivo*

Este método se refiere a un modo más específico de pensar o razonar que conduce a una conclusión lógica y razonable a partir de un determinado conjunto de premisas o suposiciones. Como se menciona en otro procedimiento, un patrón de razonamiento que va desde los dilemas más generales (como los principios legislativos y establecidos) hasta los dilemas más específicos (hechos concretos).

Contextualizando, la información recopilada en el proceso de observación, utilizando argumentos racionales y supuestos excluyentes, es decir, se selecciona la mejor o más relevante información recopilada para llegar a una conclusión verdadera o falsa sobre el problema, teniendo en cuenta toda la investigación.

3.2.3 *Método Analítico*

Este método de investigación se fundamenta en un análisis exhaustivo que implica desglosar el fenómeno en estudio en sus partes constituyentes para examinar sus causas, características y efectos.

El método de análisis observacional consiste en la verificación directa de hechos, especialmente cuando se busca entender la esencia de los fenómenos u objetos estudiados para comprender su funcionamiento. Este contribuye a adquirir un entendimiento más profundo del tema de estudio, lo cual posibilita reconocer similitudes, comprender su funcionamiento y elaborar hipótesis acerca de los fenómenos observados.

Mediante este procedimiento resulta útil identificar mejor los hechos, cuestiones, entidades jurídicas y normas existentes bajo investigación y describir su significado en "partes" de los elementos en conflicto que componen el todo, completándolos sin descartar su significado. El surgimiento de un todo desarrollado, porque en una organización que forma parte de un todo, cada parte tiene su propia especificidad y estructura.

Utilizando este procedimiento en este método, garantizaré verificar los elementos legales que asegurarán la legalidad de las reglas del dominio de obtención de una excepción como

solución al análisis y verificación del documento a verificar, así como a realizar Investigar de alguna manera la objetividad jurídica en nuestro ordenamiento jurídico para encontrar soluciones a problemas no resueltos, proporciona directamente un procedimiento adecuado para llegar a la prescripción en la materia.

3.2.4 *Método Histórico*

También conocido como método histórico, consta de un conjunto de disciplinas que se utiliza para describir los hechos de la historia y analizarlos científicamente a nivel general para explicar los hechos.

3.2.5 *Método Jurídico*

El propósito de utilizar este enfoque se fundamenta en el conjunto de procedimientos y técnicas empleados por juristas y profesionales del derecho para interpretar, aplicar y resolver cuestiones legales

3.3 Técnicas e instrumentos investigación

Esto incluye argumentos para la investigación judicial, declaraciones legales, declaraciones traducidas, instrumentos públicos o privados, declaraciones de testigos, notificaciones de gravamen emitidas por el registro de la propiedad del estado en el que se posee la propiedad, instrumentos esenciales para la propiedad de la propiedad. Los ejemplos incluyen títulos de buena fe y equitativos, productos de una jurisprudencia más desarrollada. Desde entonces ha sido reformada satisfactoriamente y desarrollada a través de las interpretaciones de los abogados hasta cristalizar la norma.

En el marco legal, el derecho a la propiedad establece que cualquier forma de posesión, siempre y cuando cumpla con su función social, tiene derecho a ser examinada y protegida para la organización de la sociedad. Los ciudadanos se benefician del desarrollo económico. El artículo 30 se alinea con el artículo 242, el cual enuncia que la organización y funcionamiento de la propiedad deben regirse por los principios de eficiencia, solidaridad, sostenibilidad y calidad para garantizar una convivencia digna y equitativa,

así como los derechos legales y el control poblacional, brindando un buen servicio y la legítima posesión de los activos productivos.

En la Constitución del Ecuador (2008) se destaca:

Art. 265: Debidamente El sistema público de registro de la propiedad será administrado de manera concurrente entre el Ejecutivo y las municipalidades.

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

3.4 Criterio de inclusión y criterio exclusión

Con base a una ideología y criterio más amplio se sostiene que el dominio tiene que ver con la capacidad o propiedad sobre el ámbito físico. Por otra parte, la palabra “propiedad” es sinónimo de enajenación absoluta, goce, venta y enajenación de la cosa de que se trata de esta forma. Entonces, en vista de esta facultad, el título equivale a la propiedad, junto con procedimientos tales como inspecciones judiciales y puede resolverse positivamente mediante sentencia incluso cuando se trata de bienes inmuebles. Un certificado notarial emitido puede utilizarse como derecho de propiedad.

Con espíritu de iniciativa, el juez puede formar principios claros cooperando en la prueba y, junto con el examen judicial, el testimonio y otros procedimientos, el caso puede resolverse activamente mediante un veredicto que debe ser aprobado adecuadamente. En mi opinión, mi propósito en esta propuesta está relacionado con el hecho de que cualquier reclamación que pretenda obtener un derecho extraordinario, incluso si necesariamente se relaciona con ese derecho, afectará directamente el derecho de propiedad.

3.5 Población y muestra

La población objeto de estudio está conformada por individuos que han ejercido posesión continua, pacífica y pública sobre bienes inmuebles durante un período igual o superior a quince años, dentro de la jurisdicción ecuatoriana, en especial en la provincia de Bolívar. Esta condición constituye la base legal para invocar la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio conforme a lo establecido en el Código Civil ecuatoriano.

La muestra seleccionada incluye casos registrados en los juzgados civiles de la provincia de Bolívar, en los que se han tramitado demandas relacionadas con la adquisición de dominio por prescripción extraordinaria, con énfasis en aquellos que presentan conflictos derivados de situaciones de copropiedad. Esta muestra ha sido determinada de manera intencional, tomando como criterio la relevancia jurídica de los casos, su accesibilidad documental y la posibilidad de identificar los fundamentos utilizados por los jueces en la aceptación o rechazo de las pretensiones.

La elección de esta muestra permite analizar, con mayor precisión, las variables jurídicas implicadas en este tipo de procesos, así como detectar patrones argumentativos, contradicciones normativas y dificultades prácticas en la aplicación de la figura jurídica de la prescripción extraordinaria. Asimismo, este enfoque facilita la proyección de hallazgos hacia futuras reformas legislativas o mejoras en la práctica judicial.

3.6 Localización geográfica del estudio

La presente investigación se desarrolla en la provincia de Bolívar, Ecuador, con un enfoque particular en los cantones donde se han identificado procesos judiciales vinculados a la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio. Esta provincia fue seleccionada debido a la recurrencia de conflictos relacionados con la posesión prolongada de bienes inmuebles y los desafíos jurídicos que enfrentan los jueces al momento de determinar la legitimidad de dichas posesiones, especialmente en casos de copropiedad.

La elección de este territorio obedece también a la disponibilidad de registros judiciales, documentos notariales y testimonios que permiten realizar un análisis exhaustivo y contextualizado del fenómeno objeto de estudio. Además, la provincia de Bolívar presenta una combinación de zonas urbanas y rurales, lo que permite observar cómo varía la aplicación de la normativa sobre prescripción extraordinaria en diferentes contextos socioeconómicos y territoriales.

Capítulo IV. Resultados y Discusión

4.1 Resultado

El derecho a la propiedad es un pilar fundamental en Ecuador respaldado por la Constitución. Sin embargo, existen mecanismos legales, como la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, que posibilitan la adquisición de propiedad bajo ciertas condiciones. La introducción del COGEP ha establecido normativas procesales que impactan en este tipo de prescripción.

Es un mecanismo legal que posibilita a un individuo obtener la propiedad de un bien raíz al haberlo poseído de forma constante, pacífica y pública durante un lapso determinado, que en Ecuador es de 15 años. Este tipo de prescripción no requiere un título de propiedad ni la demostración de buena fe, lo que implica que cualquier poseedor puede beneficiarse de ella si cumple con los requisitos de tiempo y posesión.

El Código Civil ecuatoriano, en los artículos 2410 y 2411, detalla los criterios y requisitos para este tipo de prescripción. Establece que la propiedad de un bien inmueble puede ser adquirida mediante posesión continua durante 15 años, sin necesidad de un título de propiedad ni de buena fe por parte del poseedor. Esta disposición brinda seguridad jurídica a aquellos que han ocupado un bien de forma constante y pacífica.

Además, el artículo 2398 del Código Civil detalla los requisitos que deben ser satisfechos para que la posesión resulte en prescripción. Estas condiciones incluyen la continuidad, la no interrupción, la pacificidad, la publicidad y el deseo de actuar como propietario por parte del poseedor. Este artículo proporciona un marco claro para determinar si la posesión de un bien cumple con los requisitos necesarios para iniciar un proceso de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

Los documentos revisados fueron analizados y evaluados conforme a la realidad jurídica del sistema legal ecuatoriano, con el propósito de encontrar respuestas a interrogantes pendientes sobre el procedimiento adecuado para la adquisición de bienes, conforme a los plazos y condiciones establecidos por la normativa sobre prescripción adquisitiva.

En este contexto, se establece que la prescripción adquisitiva constituye un mecanismo legal mediante el cual se puede obtener el dominio de un bien, siempre que se cumplan los requisitos establecidos por la ley. Este procedimiento debe desarrollarse conforme al ordenamiento jurídico vigente, garantizando así la seguridad jurídica de las partes involucradas. En consecuencia, es necesario que exista una autoridad competente que reconozca el derecho del poseedor —quien actúa de buena fe y cumple con los requisitos legales— a convertirse legítimamente en propietario del bien. Este derecho debe estar respaldado por pruebas suficientes que demuestren una posesión pacífica, continua, pública y no interrumpida, durante el tiempo exigido por la ley.

El título de poseedor puede ser reconocido a favor de aquella persona que ha mantenido la posesión del bien inmueble de manera legítima, tranquila y prolongada, y que cumple con todos los requisitos legales para ser beneficiaria de la prescripción adquisitiva extraordinaria. En tal caso, la sentencia judicial que reconozca dicha situación le otorga un derecho legal sobre la propiedad.

Cabe señalar que la falta de una legislación efectiva oportuna en la protección de los derechos de los propietarios legítimos puede conducir a la vulneración de sus derechos, especialmente cuando no existen mecanismos ágiles para salvaguardar su patrimonio frente a ocupaciones irregulares. Esto provoca, en muchos casos, que los propietarios se vean forzados a recurrir a procedimientos judiciales largos y costosos para hacer valer sus derechos.

En este sentido, el peritaje técnico y documental cumple una función probatoria fundamental dentro del proceso judicial, ya que permite verificar la autenticidad de los documentos presentados y brindar elementos objetivos para que el juez adopte una decisión justa. Asimismo, la presencia de testigos y la validación de sus firmas son herramientas que fortalecen la seguridad jurídica y contribuyen a resolver eficazmente las controversias, incluso aquellas que puedan surgir en el futuro.

Es importante realizar entrevistas a los administradores de justicia de la provincia de Bolívar para salvaguardar los intereses de propiedad. Cuando surgen pruebas contradictorias, el juez debe encontrar un equilibrio de probabilidades y considerar diversas interpretaciones y versiones de los hechos para llegar a una conclusión definitiva.

Los hechos y circunstancias presentados deben garantizar certeza sobre el origen de la causa.

El estado ecuatoriano, a través de sus instituciones jurídicas, debe proteger la seguridad jurídica de las personas e implementar la protección jurídica de manera verdadera, adecuada y conveniente, especialmente con métodos y procedimientos precisos, para poder obtener una sentencia completa con pruebas completas, que es importante la inclusión en el “proceso general” Evaluar el proceso con “Estándares Organizacionales”.

El propósito de este trabajo es personalizar dichas pruebas y sus evaluaciones, ayudando así a los administradores de justicia a emitir juicios críticos y expresarlos y evaluarlos en sus decisiones.

Realizar investigaciones preparatorias descriptivas utilizando métodos aceptados y razonados basados en la metodología, exégesis, revisión bibliográfica, análisis de contenido, análisis sintético e histórico, lógica. Las principales conclusiones son las siguientes: La prueba permite a las partes del concurso plantear y exponer en el juicio sus pretensiones referentes a los hechos presentados en la demanda o contestación, que la parte contraria puede refutar.

En consideración, es un elemento muy importante del derecho procesal que un juez puede utilizar para tomar decisiones razonables, lógicas y comprensibles, pero lo más importante, guiado por un juez, quien puede hacer críticas razonables y actuar de acuerdo con la ley y la ley y decidir quién tiene ese derecho. Este principio es el inicio de una evaluación libre de la investigación, y determina que el juez debe tener en cuenta la evaluación de las ideas durante la consideración del caso según el principio de razón, es decir, según las reglas de la lógica, y del principio de que no son contradictorios, también según la base general del test. Es documento cualquier documento público o privado que resuma, comprenda o explique determinados hechos, muestre, cree o contenga derechos el tema en discusión.

4.2 Discusión

Durante mucho tiempo han trascendido situaciones en las que no se toma en cuenta los derechos de propiedad, sino que sólo se determinan los requisitos para su concesión, esto, a pesar que en Ecuador se han introducido normas y apoyado la aplicación de garantías jurídicas amplias y universales, afirmando el derecho a obtener control sobre la materia. No obstante, poner en juego sus intereses es contrario a la voluntad del propietario, que intenta evitar la privación de derechos sobre la cosa.

El artículo 36 de la Constitución de la República del Ecuador establece que las personas adultas mayores, es decir, aquellas con 65 años o más, recibirán atención prioritaria y cuidado especial tanto en el ámbito público como en el privado, especialmente en lo relacionado con su integración social y económica (Asamblea Nacional, 2008).

Por su parte, el artículo 321 reconoce y protege el derecho a la propiedad en todas sus formas: pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa o mixta, garantizando en todos los casos el cumplimiento de las funciones sociales y ambientales correspondientes.

En el caso de la adquisición de un nombre de dominio amparado bajo un régimen legal especial de prescripción adquisitiva, los derechos de propiedad sobre dicho dominio se consideran legalmente protegidos. Por ello, cualquier regulación debe respetar esta garantía, evitando disposiciones que puedan contravenir el reconocimiento legítimo de esos derechos. Es fundamental que los marcos normativos se ajusten para asegurar la legalidad y seguridad jurídica en este tipo de adquisiciones.

Durante el proceso judicial correspondiente, ya sea en demandas, contestaciones o reconveniones (cuando procedan), el juez tiene el deber de promover la conciliación entre las partes. Si no existen vicios procesales, el caso será admitido en el orden correspondiente. A continuación, se procederá con la presentación de pruebas, seguido por las alegaciones, objeciones e intervenciones que resulten pertinentes. Cumplida esta fase, el juez emitirá su decisión de manera oral, conforme a lo establecido en el Código Orgánico General de Procesos (COGEP).

Adicionalmente, se considerarán las excepciones y recursos legales que puedan interponerse dentro del proceso. Finalizada esta etapa principal, se llevará a cabo una audiencia preliminar dentro del plazo máximo de 30 días. En dicha audiencia, se realizará una lectura breve de la resolución emitida en la audiencia anterior, tras lo cual se brindará espacio para que las partes expongan sus argumentos, en aras de garantizar el principio de contradicción y el debido proceso.

Las reglas extraordinarias de adquisición de la propiedad violan los derechos de propiedad del propietario, porque en el Ecuador estos derechos se ven amenazados, teniendo en cuenta las normas legales correspondientes, a pesar de los problemas que afectan a todo tipo de propiedad y deben ser respetadas.

Ambas partes deben aportar pruebas de las circunstancias que son objeto de discusión para poder decir que las circunstancias que no han sido probadas no existen. Es una carga, no un deber, porque según James Goldschmidt, citado por Roberto Chávez, en cualquier procedimiento judicial se requiere una carga absoluta del deber. El interés propio de aquellas partes cuyas acciones o inacciones sólo mejorarán o beneficiarán a esas partes.

Por otro lado, en los procesos judiciales donde se realiza una apertura formal del debate, la parte actora que se ha preparado adecuadamente investigando, planificando y estructurando de manera sólida su teoría tiene mayores probabilidades de obtener una sentencia favorable. Para ello, debe contar con pruebas claras que respalden sus pretensiones o excepciones, y debe fundamentarlas jurídica y fácticamente durante el proceso.

En este contexto, el trabajo técnico del abogado resulta esencial. Es el profesional del derecho quien tiene la responsabilidad de construir el caso desde sus cimientos, especialmente cuando su cliente requiere una asesoría jurídica profunda y precisa. La correcta identificación del problema legal, como es el caso de una prescripción adquisitiva, demanda un análisis riguroso que permita anticipar argumentos y posibles objeciones de la contraparte.

La figura de la prescripción, particularmente la adquisitiva extraordinaria, suele generar controversias dentro del ámbito jurídico, especialmente cuando se enfrentan derechos

posesorios con derechos de propiedad formalmente inscritos. Estas discusiones se intensifican en contextos donde no hay claridad normativa o donde existen interpretaciones divergentes, lo cual exige del jurista un dominio sólido del derecho sustantivo y procesal para poder defender adecuadamente los intereses de su representado.

Capítulo V. Conclusiones y recomendaciones

5.1 Conclusiones

Con base a los resultados obtenidos durante el desarrollo investigativos se dio respuesta a los objetivos:

- La descripción del marco legal y conceptual de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio en la legislación ecuatoriana revela su importancia como mecanismo de adquisición de propiedad. Se destaca que esta institución se fundamenta en principios como la posesión continua y pacífica, establecidos en el Código Civil, y se rige por requisitos fundamentales, como la no interrupción y la posesión pública. Este análisis nos permite comprender la naturaleza y los criterios que rigen este proceso de adquisición de propiedad en Ecuador.
- Al evaluar el procedimiento establecido en el COGEP para la aplicación de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio se nota revela avances significativos en la agilización y clarificación de los procedimientos legales. Aunque se han observado beneficios en términos de reducción de tiempos procesales y mayor accesibilidad a la justicia, también se identifican desafíos en cuanto a la interpretación y aplicación uniforme de las disposiciones del COGEP.
- El análisis del uso de la reivindicación como recurso legal para contrarrestar la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio subraya su importancia como mecanismo de protección del derecho de propiedad. A pesar de que la prescripción adquisitiva de dominio puede utilizarse para regularizar la tenencia de la tierra, la acción de reivindicación otorga a los propietarios legítimos la posibilidad de reclamar sus derechos sobre un bien que ha sido objeto de posesión ilegítima. Esto resalta la relevancia de mantener un equilibrio entre fomentar la seguridad jurídica y proteger los derechos de propiedad dentro del marco legal ecuatoriano. Es fundamental señalar que la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio permite obtener la propiedad de bienes inmuebles cuya posesión no

ha sido regularizada a través de la prescripción ordinaria. Para que esta figura sea válida, debe demostrarse que la posesión ha sido pacífica, pública, ininterrumpida y con ánimo de dueño durante el tiempo exigido por la ley, que en Ecuador es de al menos quince años. Tanto la prescripción ordinaria como la extraordinaria conducen a la adquisición del dominio, aunque difieren en sus requisitos. La prescripción ordinaria requiere una posesión de buena fe, respaldada por un justo título, mientras que la prescripción extraordinaria se aplica cuando no existe dicho título o buena fe, pero se cumple con el plazo legal y las condiciones de posesión establecidas.

Cabe destacar que la prescripción ordinaria puede ser invocada a favor de personas en situación de vulnerabilidad, como menores de edad, personas con discapacidad mental, personas sordomudas que no puedan expresarse por escrito, y aquellas que se encuentren bajo la representación de un tutor o curador. No obstante, esta prescripción se suspende entre cónyuges mientras dure el matrimonio, conforme a lo dispuesto en el Código Civil ecuatoriano.

5.2 Recomendaciones

Con base a los resultados obtenidos, se plantean las siguientes recomendaciones:

- Es fundamental que los jueces pertinentes apliquen el principio de celeridad consagrado en la Constitución de la República del Ecuador para agilizar los casos relacionados con la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio. Con el objetivo de fomentar una mejor comprensión y aplicación de este sistema legal, es crucial implementar programas de formación destinados a jueces, abogados y funcionarios públicos, centrados en los principios y requisitos de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.
- La Facultad de Jurisprudencia, Ciencias Sociales y Políticas de la Universidad Estatal de Bolívar debe abordar los desafíos en la interpretación y aplicación uniforme del COGEP mediante la organización de seminarios y talleres de capacitación continua. Estos eventos deben dirigirse a estudiantes en formación, profesionales y operadores de justicia, concentrándose en las disposiciones específicas del COGEP relacionadas con la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.
- Se recomienda al Consejo de la Judicatura considerar el traslado de ciertos procesos ordinarios, cuando la materia lo permita, hacia los Centros de Mediación, con el fin de promover una resolución más ágil, eficiente y menos confrontativa de los conflictos. Esta medida contribuiría a descongestionar el sistema judicial y a fomentar soluciones consensuadas entre las partes. Asimismo, con el objetivo de garantizar un adecuado equilibrio entre la seguridad jurídica y la protección del derecho de propiedad, se sugiere optimizar el acceso y la efectividad de las acciones reivindicatorias. Para ello, es necesario simplificar los procedimientos establecidos en el ordenamiento procesal civil y reducir los costos asociados a dichos trámites, facilitando así la defensa efectiva del derecho de los propietarios legítimos.

Referencias Bibliográficas

- Asamblea Nacional. (2008). *Constitución de la República del Ecuador*.
https://doi.org/https://www.defensa.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2021/02/Constitucion-de-la-Republica-del-Ecuador_act_ene-2021.pdf
- Asamblea Nacional. (2018). *Código Orgánico General de Procesos, COGEP*. Registro Oficial Suplemento 506 de 22-may.-2015, Última modificación: 21-ago.-2018.
<https://doi.org/https://www.telecomunicaciones.gob.ec/wp-content/uploads/2018/09/Codigo-Org%20nico-General-de-Procesos.pdf>
- Berrones, V., & Gonzalez, E. (2024). *La prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio y su implicación en el derecho de la propiedad*. Universidad Estatal Península de Santa Elena.
<https://repositorio.upse.edu.ec/bitstream/46000/11191/1/UPSE-TDR-2024-0034.pdf>
- Castelo, F. (2022). *La prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles como forma*. Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.
- Código Civil. (2022). *Suplemento del Registro Oficial No. 46 , 24 de Junio 2005*.
<https://doi.org/https://biblioteca.defensoria.gob.ec/bitstream/37000/3410/1/C%203%20b3digo%20Civil%20%28%20c3%209ultima%20reforma%202014-03-2022%29.pdf>
- Código Orgánico de la Función Judicial. (2022). *Suplemento del Registro Oficial No. 544 , 9 de Marzo 2009, Última Reforma: Edición Constitucional del Registro Oficial 12, 10-III-2022*.
<https://doi.org/https://biblioteca.defensoria.gob.ec/bitstream/37000/3363/1/C%203%20b3digo%20Org%20nico%20de%20la%20Funci%20n%20Judicial%20%28COFJ%2010-03-2022%29.pdf>
- Coello, P. (2020). *El derecho a la seguridad jurídica respecto a los bienes inmuebles en los procesos de prescripción extraordinaria de dominio*. Universidad Técnica de Ambato. <https://repositorio.uta.edu.ec/bitstream/123456789/31508/1/FJCS-POSG-218.pdf>

- Correa, S. (2020). La doble regulación de la compraventa en el derecho privado ecuatoriano: una dualidad innecesaria. *USFQ Law Review*, 7(1), 63-110. <https://doi.org/http://dx.doi.org/https://doi.org/10.18272/ulr.v7i1.1741>
- Corte Interamericana de Derechos Humanos. (2008). CCaso Salvador Chiriboga vs. Ecuador. https://doi.org/https://www.corteidh.or.cr/docs/casos/articulos/seriec_179_esp.pdf
- Fernández, P. (2021). *La Prescripción de Dominio y su Impacto Social*. Editorial Iberoamericana.
- García, M. (2022). *Derecho de Propiedad y Usucapión*. Editorial Jurídica.
- Guerrero, W. (2019). *Análisis y valoración de la prueba en los juicios de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio en el derecho procesal civil ecuatoriano vigente*. <https://doi.org/https://www.dspace.uce.edu.ec/server/api/core/bitstreams/020997a4-9a69-4b83-9cce-3a172509ddea/content>
- Haro, D. (2022). *La prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de la cuota de un copropietario*. Universidad Nacional de Chimborazo.
- López, R. (2023). *Economía y Derecho: El Impacto de la Usucapión*. Revista de Estudios Jurídicos.
- Martínez, R. (2023). Estándares jurisprudenciales de la prescripción extraordinaria de dominio en la realidad ecuatoriana. *Ciencia Unemi*, 16(43), 140-150. <https://doi.org/10.29076/issn.2528-7737vol16iss43.2023pp140-150p>
- Muñoz, L. (2022). Algunas anotaciones sobre la prescripción adquisitiva. *Revista Estudiantil de Derecho Privado*(7), 1-30. <https://doi.org/https://red.uexternado.edu.co/wp-content/uploads/sites/48/2020/06/RED-Luz-Madeleine-Mun%CC%83oz-Prescripcio%CC%81n-07062020-002.pdf>
- Pasto, P. (2020). *Prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio y el patrimonio familiar*. Universidad Técnica de Ambato.

- Pérez, J. (. (2021). *La Prescripción de Dominio en el Derecho Comparado*. Revista de Derecho.
- Rodríguez, L. (2023). *Fundamentos de la Posesión y la Propiedad*. Editorial Lex.
- Torres, A. (2020). *Aspectos Controversiales de la Prescripción Adquisitiva*. Editorial Jurídica.
- Yaguachi, N. (2023). *La prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, de predios urbanos no*. Universidad Nacional de Chimborazo.

ANEXOS

Anexo I

I Cuanto tiempo dura la prescripción extra ordinaria Adquisitiva de Dominio

La prescripción extra ordinaria adquisitiva de dominio tiene una duración de 15 años

II Cuál es el propósito de la universidad al poder estudiar la prescripción extra ordinaria de dominio

Al poder investigar muy a fondo es un acontecimiento al margen de la ley y poder decir que es una declaratoria al establecer una comparación en el derecho dando una mejor referencia argumentar de juez al decidir contradecir y al dar un veredicto dando a conocer a los estudiantes la normatividad legal

III La prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, se ve contemplada en nuestro ordenamiento jurídico del código civil ecuator

Nos hace referencia de una mejor manera de adquirir el dominio el bien por haber tenido o poseído, por cierto. Lapso de tiempo

IV Cuál es la facultad que se le debería otorgar al Propietario

Una normatividad legal que lo faculte como amo y dueño del inmueble por haberlo poseído conforme la norma legal el título de propiedad

V El estado ecuatoriano que debe garantizar al propietario de un bien

Una verdadera valoración probatoria al momento de dar valoración haciendo que el administrador de justicia haga correctamente las cosas al momento de dictaminar una sentencia sin proceder a ningún perjuicio de la persona