

## **UNIVERSIDAD ESTATAL DE BOLÍVAR**

**Facultad de Jurisprudencia, Ciencias Sociales y Políticas**

**Carrera de Derecho**

**Trabajo de Titulación previo la obtención del título de Abogado**

**Tema:**

**El derecho a la propiedad frente a los modos de adquirir el dominio a base de la  
acción posesoria en el cantón Guaranda año 2024**

**Autor:**

**Cristopher Jeancarlo Ramírez Ibarra**

**Tutor:**

**Dr. Gonzalo Enrique Noboa Larrea**

**2025**

## CERTIFICADO DE TUTOR

Yo, Dr. Gonzalo Noboa Larrea, en mi calidad de Tutor del proyecto de investigación, designado por disposición del Honorable Consejo, bajo juramento **CERTIFICO**: Que, el señor **CRISTOPHER JEANCARLO RAMIREZ IBARRA**, Egresado de la Universidad Estatal de Bolívar, facultad de Jurisprudencia Ciencias Sociales y Políticas, Carrera Derecho, considero que dicho trabajo reúne los requisitos pertinentes en esta titulación respecto a la modalidad del proyecto de investigación previo a la obtención del título de Abogada; con el tema **“EL DERECHO A LA PROPIEDAD FRENTE A LOS MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO A BASE DE LA ACCION POSESORIA EN EL CANTÓN GUARANDA AÑO 2024”** habiendo trabajado conjuntamente en desarrollo de este documento, constando el mismo de la autoría del egresado por lo cual cuenta con méritos suficientes para ser sometido a la presentación pública y evaluación por parte del tribunal examinador que se designe.

Es todo cuanto puedo certificar en honor a la verdad facultando al interesado hacer uso de la presente en los trámites referentes a su titulación, así como también se autoriza la presentación para la calificación por parte del respectivo jurado.



Dr. Gonzalo Enrique Noboa Larrea

Tutor

## DECLARACIÓN JURAMENTADA DE AUTORÍA

### DECLARACIÓN JURAMENTADA DE AUTORÍA



Yo, **CRISTOPHER JEANCARLO RAMIREZ IBARRA**, portador de la cédula Nro. 0202471094, Egresado de la carrera de Derecho de la Facultad de Jurisprudencia, Ciencias Sociales y Políticas de la Universidad Estatal de Bolívar, bajo juramento declaró en forma libre y voluntaria que el presente Trabajo de Investigación del tema **"EL DERECHO A LA PROPIEDAD FRENTE A LOS MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO A BASE DE LA ACCION POSESORIA EN EL CANTÓN GUARANDA AÑO 2024"**, he sido realizado por mi persona con la dirección del tutor Dr. Gonzalo Noboa Larrea, docente de la carrera señalada, por tanto, es de mi autoría en tal sentido, debo dejar constancia que las expresiones vertidas en el desarrollo de este documento se han elaborado en base de la recopilación bibliográfica, tanto de libros, revistas, medios de comunicación, publicaciones y demás formas necesarias para la producción de este investigación.

**Christopher Jencarlo Ramirez Ibarra**  
Autor



....rio  
N° ESCRITURA 20260201003P00598  
DECLARACION JURAMENTADA  
OTORGADA POR:  
CRISTHOFER JEANCARLO RAMIREZ IBARRA  
INDETERMINADA  
DI: 2 COPIAS  
L.L

Factura: 001-001-000019369

En la ciudad de Guaranda, capital de la provincia Bolívar, República del Ecuador, hoy día once de marzo del dos mil veintiséis, ante mi Abogado HENRY ROJAS NARVAEZ, Notario Público Tercero del Cantón Guaranda, comparece el señor CRISTHOFER JEANCARLO RAMIREZ IBARRA, soltero, con número de celular 0939745192, correo electrónico es [jeancarloaramirez22@gmail.com](mailto:jeancarloaramirez22@gmail.com), domiciliado en esta ciudad de Guaranda, por sus propios derechos, obligarse a quien de conocerlo doy fe, en virtud de haberme exhibido su documento de identificación, y de autorizar se obtenga el Certificado Único del Registro Civil para ser agregado, conforme el artículo setenta y cinco de la LEY ORGÁNICA DE GESTIÓN DE LA IDENTIDAD Y DATOS CIVILES (LOGIDC); en cumplimiento de la Ley Notarial, la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales (LOPD) y su Reglamento General (RLOPD), los datos personales proporcionados en este documento son autorizados por los comparecientes al Notario para su uso, verificación, tratamiento y archivo, los cuales reposarán además en los libros de la Notaría Tercera del cantón Guaranda conforme lo prevé la Ley Notarial; bien instruido por mí el Notario con el objeto y resultado de esta escritura pública a la que procede libre y voluntariamente, advertido de la gravedad del juramento y las penas de perjurio, me presenta su declaración Bajo Juramento declaramos lo siguientes. Previo a la obtención del Título de Abogado de la Carrera de Derecho a través de la Facultad de Jurisprudencia, Ciencias Sociales y Políticas, de la Universidad Estatal de Bolívar, manifestó que los criterios e ideas emitidas en el presente trabajo de investigación del tema: " **EL DERECHO A LA PROPIEDAD FRENTE A LOS MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO A BASE DE LA ACCION POSESORIA EN EL CANTÓN GUARANDA AÑO 2024**", es de mi exclusiva responsabilidad en calidad de autor. Es todo cuanto puedo declarar en honor a la verdad, la misma que la hago para los fines legales pertinentes. HASTA AQUÍ LA DECLARACIÓN JURADA. La misma que queda elevada a escritura pública con todo su valor legal. Para el otorgamiento de la presente escritura pública se observaron todos los preceptos legales del caso, leída que le fue al compareciente por mí el Notario en unidad de acto, aquel se ratifica y firma conmigo se incorpora al protocolo de esta Notaría la presente escritura, de todo lo cual doy fe.-

CRISTHOFER JEANCARLO RAMIREZ IBARRA  
C.C. 0202471694

ABOGADO HENRY ROJAS NARVAEZ  
NOTARIO PUBLICO TERCERO DEL CANTON GUARANDA



### **DERECHOS DE AUTOR**

**Yo; Cristopher Jeancarlo Ramírez Ibarra**, portador de la Cédula de Identidad No 1150077536, en calidad de autor titular de los derechos morales y patrimoniales del Trabajo de Titulación: **Tema: El derecho a la propiedad frente a los modos de adquirir el dominio a base de la acción posesoria en el cantón Guaranda año 2024**, modalidad Proyecto de Investigación, de conformidad con el Art. 114 del CÓDIGO ORGÁNICO DE LA ECONOMÍA SOCIAL DE LOS CONOCIMIENTOS, 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 mi/nuestro favor todos los derechos de autor sobre la obra, establecidos en la normativa citada.

Así mismo, autorizo/autorizamos 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 (los) autor (es) declara (n) 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.



**Cristopher Jeancarlo Ramírez Ibarra**

**Autor**

**REPORTE SISTEMA ANTIPLAGIO Para:** Christopher Jeancarlo Ramírez labrra

**De:** Dr. Gonzalo Enrique Noboa Larrea **Asunto:** REPORTE SISTEMA ANTIPLAGIO

**Fecha:** 8 de enero del 2026

Por medio del presente, pongo en su conocimiento el reporte del sistema C.NET, respecto de las posibilidades coincidencias en su Trabajo de Integración Curricular, que es de 1%.



INFORME DE ANÁLISIS  
magister

# PROYECTO FINAL JUAN CARLOS

**1%**  
Textos sospechosos

19% Similitudes (ignorado)  
< 1% similitudes entre comillas  
0% entre las fuentes mencionadas

1% Idiomas no reconocidos

26% Textos potencialmente generados por la IA (ignorado)

Nombre del documento: PROYECTO FINAL JUAN CARLOS.docx	Depositante: GONZALO ENRIQUE NOBOA LARREA	Número de palabras: 10.417
ID del documento: 7b33312819738f7ab2b1e621764478bff096aa8	Fecha de depósito: 8/1/2026	Número de caracteres: 70.758
Tamaño del documento original: 201,35 kB	Tipo de carga: interface	
	fecha de fin de análisis: 8/1/2026	

Ubicación de las similitudes en el documento:



Dr. Gonzalo Enrique Noboa Larrea

**Tutor**

## **DEDICATORIA**

A Dios, por concederme la sabiduría, la fortaleza y la perseverancia necesarias para culminar esta etapa tan significativa, su guía ha sido mi sostén en cada desafío y mi luz en los momentos de incertidumbre.

A mi hijo Keylor Zabdiel, motivo profundo de mi esfuerzo y mi mayor inspiración, cada logro alcanzado lleva implícito su nombre, porque su existencia me impulsa a ser mejor cada día y a construir un futuro digno para ambos.

A mis padres, cuyo amor incondicional, sacrificio y ejemplo han sido fundamentales en mi formación personal y profesional. Gracias por enseñarme el valor del trabajo honesto, la disciplina y la constancia, este triunfo también les pertenece.

**Jenacarlo**

## **AGRADECIMIENTO**

Agradezco primeramente a Dios por haberme formado como persona y por haber culminado con mis estudios en la Universidad Estatal de Bolívar.

Reconozco a la Universidad Estatal de Bolívar, por la oportunidad que me ha brindado de seguir mi profesión en la carrera de Derecho, en la Facultad de Jurisprudencia, Ciencias Sociales y Políticas.

A todos los docentes por sus enseñanzas, sus conocimientos, sus valores que me han impartido durante estos años, a mi tutor Dr. Gonzalo Noboa Larrea, por ayudarme paso a paso en mi proyecto final, por su dedicación, su tiempo para poder culminar mi proyecto.

De manera especial a mi hijo Keylor Zabdiel, por los consejos cedidos hacia mi persona, a mis padres que han confiado en mí, me han brindado su apoyo incondicional y total en cada semestre, en todos estos años de mi carrera, lo cual este logro es para ellos.

Me siento orgullo de mí por cada sacrificio, perseverancia, constancia y dedicación durante los años que estuve presente para poder culminar con éxito mi carrera profesional.

**Jeancarlo Ramírez**

## ÍNDICE

CERTIFICADO DE TUTOR .....	I
DECLARACIÓN JURAMENTADA DE AUTORÍA.....	II
REPORTE SISTEMA ANTIPLAGIO .....	III
DEDICATORIA .....	IV
AGRADECIMIENTO .....	V
CAPITULO I - PROBLEMA .....	1
RESUMEN - ABSTRACT .....	1
ABSTRACT .....	3
1.1. INTRODUCCIÓN .....	5
1.2. Planteamiento del Problema.....	6
1.3. Formulación del problema .....	7
1.4. Hipótesis.....	7
1.5. Variables .....	7
1.5.1. Variable independiente.....	7
1.5.2. Variable dependiente.....	7
1.6. Objetivos .....	7
1.6.1. Objetivo General .....	7
1.7.2 Objetivo Específico .....	7
1.7. Justificación.....	8

CAPITULO II - MARCO TEORICO.....	9
2.1 Derecho de propiedad en el ordenamiento jurídico ecuatoriano .....	9
2.1.1. Reconocimiento constitucional del derecho de propiedad.....	9
2.1.2. Función social y ambiental de la propiedad.....	10
2.1.3. Limitaciones y garantías constitucionales.....	10
2.2. Regulación civil de la propiedad.....	11
2.2.1. Concepto de dominio.....	11
2.2.2. Posesión y tenencia.....	12
2.2.3. Modos de adquirir el dominio.....	12
2.3. Acciones posesorias en el Código Civil.....	13
2.3.1. Acción de amparo posesorio.....	13
2.3.2. Acción de restitución .....	14
2.3.3. Requisitos y características .....	14
2.4. Procedimiento de acciones posesorias en el COGEP.....	15
2.4.1. Competencia y legitimación.....	15
2.4.2. Trámite procesal.....	16
2.4.3. Medidas cautelares y efectos de la sentencia .....	16
2.5. MARCO TEÓRICO DEL OBJETIVO 2: Casos de adquisición de dominio por posesión en Guaranda y efectos legales .....	17
2.5.1. La posesión como hecho jurídico.....	17
2.5.1. Elementos de la posesión .....	17

<b>2.5.2.</b> Posesión legítima e ilegítima.....	18
<b>2.5.3.</b> Posesión pacífica, pública y continua .....	18
2.6. Prescripción adquisitiva del dominio .....	19
2.6.1. Prescripción ordinaria .....	19
2.6.2. Prescripción extraordinaria.....	20
2.6.3. Requisitos legales.....	20
2.7. Casos frecuentes en Guaranda.....	21
2.7.1. Terrenos rurales y agrícolas .....	21
2.7.2. Lotizaciones informales .....	21
2.7.3. Bienes heredados sin regularización .....	22
2.8. Efectos legales de la adquisición por posesión .....	22
2.8.1. Consolidación del dominio.....	22
2.8.2. Inscripción en el Registro de la Propiedad.....	23
2.8.3. Extinción de derechos de antiguos titulares .....	23
2.9 Recomendaciones jurídicas para fortalecer la seguridad en la tenencia y el derecho de propiedad.....	23
2.9.1. Seguridad jurídica en la tenencia de la tierra .....	23
<b>2.9.1.</b> Concepto y relevancia .....	23
<b>2.9.2.</b> Factores que generan inseguridad jurídica .....	24
<b>2.9.3.</b> Impacto social y económico.....	25
2.10 Gestión pública y regularización de la propiedad .....	25

2.10.1. Rol del municipio .....	25
2.10.2. Función del Registro de la Propiedad.....	26
2.10.3. Programas de formalización de tierras .....	26
2.11. Acceso a la justicia en conflictos posesorios .....	27
2.11.1. Eficiencia procesal.....	27
2.11.2. Obstáculos para los ciudadanos .....	27
2.11.3. Necesidad de fortalecimiento institucional.....	28
2.12. Educación y cultura jurídica.....	28
2.12.1. Información sobre derechos de propiedad.....	28
2.12.2. Prevención de conflictos.....	29
2.12.3. Promoción del respeto a la propiedad privada.....	29
2.13 Marco Normativo Nacional Y Bloque De Constitucionalidad .....	30
2.13.1 Constitución de la República del Ecuador.....	30
2.13.2. El derecho a la propiedad y su función social y ambiental.....	30
2.13.3. El debido proceso en la privación de la propiedad .....	31
2.14. Jurisprudencia de la Corte Constitucional del Ecuador .....	31
2.14.1. Análisis de sentencias sobre la acción de protección .....	31
2.14.2. Precedentes sobre la seguridad jurídica en la tenencia de la tierra.....	31
2.5. Código Civil Ecuatoriano .....	32
2.15.1. Teoría del dominio y la posesión.....	32

2.15.2.	Acciones posesorias y la Prescripción Adquisitiva de Dominio .....	32
<b>2.16.</b>	<b>Ley de Registro y COOTAD.....</b>	<b>33</b>
2.16.1.	Importancia de la inscripción registral para la seguridad jurídica.....	33
2.16.2.	Competencias de los GADs en la regularización .....	33
2.17	Casuística Y Realidad De La Posesión En El Cantón Guaranda .....	33
2.17.1	Identificación de la Problemática Local .....	34
2.17.2.	Causas de la informalidad en Guaranda.....	34
2.17.2.	El fenómeno de la posesión en áreas periféricas y rurales .....	34
2.18	Análisis de Casos de Adquisición de Dominio por Posesión.....	35
2.18.1	Tipología de conflictos más frecuentes en los juzgados de Bolívar.....	35
2.18.2.	Efectos legales y sociales de las sentencias de prescripción .....	36
2.20.	Impacto en el Registro de la Propiedad de Guaranda .....	36
<b>CAPÍTULO III - METODOLOGIA.....</b>		<b>37</b>
3.1	Ámbito de estudio .....	37
3.3	Método de investigación.....	37
3.4	Tipo de investigación .....	38
Investigación exploratoria.....		38
Investigación documental .....		39
Investigación explicativa .....		39
3.5	Diseño de investigación.....	39

3.6	Técnicas e instrumentos de recolección de datos .....	39
	La Encuesta.....	39
3.7	Población, muestra .....	40
3.8	Procedimiento de recolección de datos .....	40
3.9	Técnicas de procesamiento, análisis e interpretación de datos .....	40
<b>CAPITULO IV - RESULTADOS .....</b>		<b>41</b>
<b>4.1</b>	<b>Presentación de resultados .....</b>	<b>41</b>
<b>4.2</b>	<b>Discusión.....</b>	<b>51</b>
<b>4.1</b>	<b>Beneficiarios .....</b>	<b>53</b>
<b>4.3.1</b>	<b>Beneficiarios Directos .....</b>	<b>53</b>
<b>4.3.2</b>	<b>Beneficiarios Indirectos.....</b>	<b>53</b>
<b>CAPITULO V - CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....</b>		<b>54</b>
<b>5.1</b>	<b>Conclusiones .....</b>	<b>54</b>
<b>5.2</b>	<b>Recomendaciones.....</b>	<b>56</b>
	Bibliografía .....	57
	ANEXOS 1.....	60

## Índice de tablas

Tabla 1 POSESIÓN PROLONGADA .....	41
Tabla 2 INFORMACIÓN SOBRE LOS PROCESOS .....	43
Tabla 3 CONFLICTOS ENTRE POSEEDORES .....	44
Tabla 4 MECANISMO EFECTIVO .....	45
Tabla 5 REGULARIZAR LA PROPIEDAD.....	46
Tabla 6 SEGURIDAD JURÍDICA .....	48
Tabla 7 PROBLEMA FRECUENTE .....	49
Tabla 8 EDUCACIÓN LEGAL .....	50

## Índice de gráficos

Gráfico 1 POSESIÓN PROLONGADA.....	41
Gráfico 2 INFORMACIÓN SOBRE LOS PROCESOS.....	43
Gráfico 3 CONFLICTOS ENTRE POSEEDORES.....	44
Gráfico 4 MECANISMO EFECTIVO.....	45
Gráfico 5 REGULARIZAR LA PROPIEDAD.....	46
Gráfico 6 SEGURIDAD JURÍDICA.....	48
Gráfico 7 PROBLEMA FRECUENTE.....	49
Gráfico 8 EDUCACIÓN LEGAL.....	50

## **CAPITULO I - PROBLEMA**

### **1.1. RESUMEN - ABSTRACT**

El presente trabajo analiza el derecho a la propiedad en el contexto jurídico del cantón Guaranda, enfocándose en los mecanismos legales para adquirir el dominio mediante la acción posesoria, la investigación parte del reconocimiento de la propiedad como un derecho fundamental consagrado en la Constitución del Ecuador, y examina cómo este derecho se materializa a través de la posesión prolongada y pacífica de bienes inmuebles.

Se estudian los modos de adquirir el dominio, especialmente la usucapión, como vía legítima para consolidar la propiedad en ausencia de títulos formales, en el cantón Guaranda, esta práctica ha sido común entre comunidades rurales que, por razones históricas y socioeconómicas, acceden a la tierra mediante la posesión continua, el trabajo identifica los requisitos legales que deben cumplirse para que la posesión se convierta en propiedad, tales como el tiempo de tenencia, la buena fe y la ausencia de oposición.

Asimismo, se examina el papel de la acción posesoria como herramienta jurídica que protege al poseedor frente a perturbaciones o amenazas, permitiéndole defender su derecho ante terceros, se destaca la importancia de esta acción en contextos donde el acceso a escrituras o registros oficiales es limitado, y donde la posesión representa el único vínculo real con el bien.

La investigación concluye que, en Guaranda, la acción posesoria no solo cumple una función legal, sino también social, al permitir que sectores vulnerables consoliden su derecho a la propiedad, se recomienda fortalecer los procesos de regularización de tierras y promover el acceso a información jurídica para que los ciudadanos puedan ejercer sus derechos con mayor seguridad y respaldo legal.

**Palabras claves:** Mecanismos, dominio, derecho a la propiedad, posesión vulneración.

## ABSTRACT

This paper analyzes the right to property in the legal context of the Guaranda canton, focusing on the legal mechanisms to acquire ownership through possessory action. The research starts from the recognition of property as a fundamental right enshrined in the Constitution of Ecuador, and examines how this right is materialized through prolonged and peaceful possession of real estate.

This study examines the methods of acquiring ownership, particularly adverse possession, as a legitimate means of consolidating property rights in the absence of formal titles. In the Guaranda canton, this practice has been common among rural communities that, for historical and socioeconomic reasons, access land through continuous possession. The study identifies the legal requirements that must be met for possession to become ownership, such as the length of tenure, good faith, and the absence of opposition.

It also examines the role of possessory action as a legal tool that protects the possessor from disturbances or threats, allowing them to defend their rights against third parties. The importance of this action is highlighted in contexts where access to deeds or official records is limited, and where possession represents the only real link to the property.

The research concludes that, in Guaranda, possessory action not only fulfills a legal function, but also a social one, by allowing vulnerable sectors to consolidate their right to property. It is recommended to strengthen land regularization processes and promote access to legal information so that citizens can exercise their rights with greater security and legal backing.

**KEYWORDS:** Mechanisms, control, property rights, possession, violation.

## **1.2. INTRODUCCIÓN**

El derecho a la propiedad constituye uno de los pilares fundamentales dentro del ordenamiento jurídico ecuatoriano, al reconocerse como una garantía que protege tanto el patrimonio individual como la estabilidad social, sin embargo, su ejercicio no se limita únicamente al reconocimiento formal del dominio, sino que se articula con diversos mecanismos legales que permiten adquirir, defender o consolidar la titularidad sobre los bienes, entre estos mecanismos, los modos de adquirir el dominio y las acciones posesorias desempeñan un papel decisivo, especialmente en contextos donde la posesión material del bien genera conflictos o incertidumbre jurídica.

En el cantón Guaranda, durante el año 2024, estas instituciones han cobrado especial relevancia debido a la presencia de disputas relacionadas con la tenencia y uso de inmuebles, lo que evidencia la necesidad de analizar cómo la posesión, ejercida de manera pacífica y continua, puede convertirse en un medio legítimo para obtener el dominio, este estudio busca examinar la interacción entre el derecho de propiedad y los modos de adquirirla a través de la acción posesoria, evaluando su aplicación práctica, su eficacia y su impacto en la seguridad jurídica de los habitantes del cantón.

A partir de este enfoque, se pretende ofrecer una visión integral que permita comprender la importancia de la posesión como hecho jurídico y como vía para consolidar derechos, así como identificar los desafíos que enfrenta su regulación en el contexto local, de esta manera, el análisis contribuye al fortalecimiento del conocimiento jurídico y a la reflexión crítica sobre la protección efectiva del derecho de propiedad en Guaranda.

### **1.3. Planteamiento del Problema**

En el cantón Guaranda, muchas personas han accedido a terrenos mediante la posesión prolongada, sin contar con títulos de propiedad legalmente registrados, esta situación ha generado una problemática jurídica y social, ya que, aunque los poseedores han ocupado los bienes de manera pacífica y continua, no pueden ejercer plenamente sus derechos de propiedad por la falta de documentación formal.

El conflicto surge cuando el derecho constitucional a la propiedad se enfrenta a la realidad de los modos de adquirir el dominio, especialmente a través de la posesión, a pesar de que el ordenamiento jurídico ecuatoriano reconoce la usucapión como una vía legítima para obtener la propiedad, en la práctica, los procesos legales para validar esta posesión suelen ser lentos, costosos y poco accesibles para los sectores más vulnerables.

Además, existe un desconocimiento generalizado sobre los procedimientos legales que permiten transformar la posesión en dominio, lo que deja a muchos ciudadanos en una situación de inseguridad jurídica, esta falta de regularización impide que los poseedores puedan acceder a beneficios como créditos, herencias o mejoras en infraestructura, ya que no pueden demostrar legalmente que son propietarios.

La acción posesoria, aunque diseñada para proteger al poseedor frente a perturbaciones, no siempre garantiza el reconocimiento del dominio, lo que evidencia una brecha entre la norma y su aplicación efectiva, en Guaranda, esta problemática se agrava por la limitada presencia institucional en zonas rurales, donde el acceso a asesoría legal y a procesos judiciales es escaso.

Por tanto, el problema central radica en la tensión entre el derecho a la propiedad y los mecanismos legales para adquirirla mediante la posesión, en un contexto donde la formalización de la tenencia sigue siendo un desafío pendiente para muchas familias.

#### **1.4. Formulación del problema**

¿Cómo la posesión de bienes inmuebles como modo de adquirir el dominio vulnera el derecho a la propiedad en el cantón Guaranda?

#### **1.5. Hipótesis**

La aplicación efectiva de la acción posesoria como modo de adquirir el dominio contribuye significativamente al reconocimiento legal del derecho a la propiedad por parte de los poseedores de bienes inmuebles.

#### **1.6. Variables**

##### **1.6.1. Variable independiente**

Aplicación de la acción posesoria como mecanismo legal para adquirir el dominio

##### **1.6.2. Variable dependiente**

Reconocimiento formal del derecho a la propiedad por parte de los poseedores en el cantón Guaranda

#### **1.7. Objetivos**

##### **1.7.1. Objetivo General:**

Analizar la relación entre el derecho a la propiedad y los modos de adquirir el dominio a través de la acción posesoria en el cantón Guaranda durante el año 2024.

##### **1.7.2 Objetivo Específico:**

- Examinar el marco normativo ecuatoriano que regula la propiedad y la acción posesoria.
- Identificar los casos más comunes de adquisición de dominio por posesión en Guaranda y sus efectos legales.
- Proponer recomendaciones jurídicas que fortalezcan la seguridad en la tenencia de la tierra y el respeto al derecho de propiedad.

## **1.8. Justificación**

La presente investigación se justifica por la necesidad de comprender cómo el derecho a la propiedad se ve afectado por los modos de adquirir el dominio mediante la posesión en el cantón Guaranda, en esta localidad, muchas personas han ocupado terrenos por largos periodos sin contar con títulos formales, lo que genera inseguridad jurídica y limita el ejercicio pleno de sus derechos patrimoniales.

Estudiar este fenómeno permite visibilizar una realidad que afecta a sectores vulnerables, especialmente en zonas rurales, donde la posesión se convierte en el principal medio de acceso a la tierra, la falta de información legal, el desconocimiento de los procedimientos judiciales y las barreras económicas impiden que los poseedores regularicen su situación, perpetuando la informalidad y el riesgo de despojo.

Además, el análisis de la acción posesoria como mecanismo de defensa y vía para adquirir el dominio resulta relevante para fortalecer el acceso a la justicia, esta investigación busca aportar al debate jurídico sobre la efectividad de los instrumentos legales disponibles, y proponer alternativas que faciliten la formalización de la propiedad en contextos donde el Estado tiene presencia limitada.

Desde una perspectiva académica, el estudio contribuye al desarrollo del conocimiento en materia de derecho civil, propiedad y acceso a bienes inmuebles y desde el punto de vista social, promueve la inclusión legal de quienes han construido su patrimonio a través de la posesión, pero aún no cuentan con el respaldo documental que les garantice seguridad y estabilidad.

## CAPITULO II - MARCO TEORICO

### 2.1 Derecho de propiedad en el ordenamiento jurídico ecuatoriano

#### 2.1.1. Reconocimiento constitucional del derecho de propiedad

La Constitución de la República del Ecuador reconoce el derecho de propiedad como una garantía fundamental que protege los bienes de las personas, siempre que su ejercicio se ajuste a la función social y ambiental establecida por el ordenamiento jurídico, el artículo 66 numeral 26 garantiza el derecho a la propiedad en todas sus formas, mientras que el artículo 321 reafirma que el Estado reconoce y garantiza la propiedad pública, privada, comunitaria y otras formas asociativas.

Según **Pérez (2020)**, el reconocimiento constitucional de la propiedad en Ecuador responde a un modelo que busca equilibrar la libertad individual con el interés colectivo, evitando que la propiedad se convierta en un instrumento de desigualdad, por su parte, **Mora (2021)** sostiene que la Constitución ecuatoriana adopta un enfoque garantista, en el cual la propiedad no es absoluta, sino un derecho condicionado por el cumplimiento de obligaciones sociales.

El reconocimiento constitucional del derecho de propiedad en Ecuador evidencia una visión moderna del constitucionalismo latinoamericano, donde la propiedad se concibe como un derecho fundamental, pero no ilimitado, este enfoque permite que el Estado intervenga cuando la propiedad se utiliza de manera contraria al bien común, lo cual resulta especialmente relevante en contextos donde existen conflictos posesorios o problemas de informalidad en la tenencia de la tierra.

### **2.1.2. Función social y ambiental de la propiedad**

La Constitución establece que la propiedad debe cumplir una función social y ambiental, lo que implica que su uso debe contribuir al bienestar colectivo y respetar los principios de sostenibilidad, este mandato se encuentra en los artículos 282 y 395, que regulan el uso responsable del suelo y la protección del ambiente.

Para **García (2020)**, la función social de la propiedad implica que el propietario no puede ejercer su derecho de manera arbitraria, sino que debe considerar el impacto de su actividad en la comunidad, asimismo, **López (2022)** señala que la función ambiental se ha convertido en un elemento esencial del derecho de propiedad, especialmente en países megadiversos como Ecuador, donde la protección de los ecosistemas es prioritaria.

La incorporación de la función social y ambiental en el derecho de propiedad refleja la necesidad de armonizar el desarrollo económico con la protección del entorno natural, en el contexto del cantón Guaranda, donde existen zonas rurales y agrícolas, este principio adquiere especial relevancia, ya que la posesión y uso de la tierra deben orientarse hacia prácticas sostenibles y beneficiosas para la comunidad.

### **2.1.3. Limitaciones y garantías constitucionales**

El derecho de propiedad, aunque protegido, está sujeto a limitaciones derivadas del interés público, la planificación territorial y la protección del ambiente, entre estas limitaciones se encuentran la expropiación por causa de utilidad pública, la prohibición de latifundios y la regulación del uso del suelo.

Según **Ramírez (2019)**, las limitaciones al derecho de propiedad no deben interpretarse como restricciones arbitrarias, sino como mecanismos necesarios para asegurar la equidad y el

orden social, de igual manera, **Cedeño (2021)** afirma que las garantías constitucionales, como el debido proceso y la seguridad jurídica, protegen al propietario frente a posibles abusos del poder público.

Las limitaciones y garantías constitucionales permiten mantener un equilibrio entre el derecho individual y el interés colectivo, en el ámbito de la posesión y las acciones posesorias, estas limitaciones son fundamentales para evitar conflictos y asegurar que la propiedad cumpla su función social sin vulnerar los derechos de terceros.

## **2.2. Regulación civil de la propiedad**

### **2.2.1. Concepto de dominio**

El Código Civil ecuatoriano define el dominio como el derecho real que permite usar, gozar y disponer de una cosa, con las limitaciones establecidas por la ley, este concepto se encuentra en el artículo 599, que establece la amplitud del derecho de propiedad dentro del marco legal.

Para **Vargas (2020)**, el dominio es la manifestación más completa del poder jurídico sobre un bien, aunque su ejercicio está condicionado por normas de orden público. **Sánchez (2021)** agrega que el dominio no solo implica facultades, sino también responsabilidades, especialmente cuando se trata de bienes inmuebles.

El concepto de dominio en el derecho ecuatoriano mantiene una estructura clásica, pero adaptada a las exigencias contemporáneas, en el estudio de la posesión y los modos de adquirir el dominio, comprender esta definición es esencial para diferenciar entre la titularidad formal y el ejercicio material del derecho.

### 2.2.2. Posesión y tenencia

La posesión es definida como el ejercicio de un poder de hecho sobre una cosa, con la intención de comportarse como dueño. La tenencia, en cambio, implica la detentación del bien reconociendo dominio ajeno, esta distinción es fundamental para determinar cuándo la posesión puede generar derechos, como la prescripción adquisitiva.

Según **Hernández (2019)**, la posesión es un hecho jurídico que puede transformarse en un derecho cuando se ejerce de manera pública, pacífica y continua. **Torres (2022)** señala que la tenencia carece de la intención de dominio, por lo que no puede conducir a la adquisición del bien.

La diferencia entre posesión y tenencia es clave para comprender los conflictos posesorios en Guaranda, muchos ciudadanos ejercen posesión sin título inscrito, lo que genera incertidumbre jurídica, por ello, es necesario analizar cómo la posesión puede convertirse en un medio legítimo para adquirir el dominio.

### 2.2.3. Modos de adquirir el dominio

El Código Civil establece diversos modos de adquirir el dominio, entre ellos la ocupación, la accesión, la tradición y la prescripción adquisitiva, esta última es especialmente relevante en contextos donde la posesión prolongada permite consolidar la propiedad.

Para **Rivas (2020)**, los modos de adquirir el dominio permiten que el derecho de propiedad se adapte a las realidades sociales, especialmente en zonas rurales.

**Cárdenas (2021)** destaca que la prescripción adquisitiva es un mecanismo que otorga seguridad jurídica a quienes han ejercido posesión legítima durante largos periodos.

Los modos de adquirir el dominio, especialmente la prescripción, son esenciales para resolver conflictos de propiedad en Guaranda, la falta de títulos formales y la posesión prolongada hacen que este mecanismo sea una herramienta clave para regularizar la tenencia de la tierra y garantizar el derecho de propiedad.

### **2.3. Acciones posesorias en el Código Civil**

Las acciones posesorias constituyen mecanismos jurídicos destinados a proteger la posesión frente a perturbaciones o despojos, el Código Civil ecuatoriano las regula como instrumentos que garantizan la estabilidad en la tenencia de bienes, independientemente de la existencia o no de título de propiedad.

#### **2.3.1. Acción de amparo posesorio**

La acción de amparo posesorio tiene como finalidad proteger al poseedor frente a actos de perturbación que afecten su ejercicio pacífico de la posesión, no requiere que el actor demuestre dominio, sino únicamente que ha ejercido posesión legítima y que esta ha sido afectada por un tercero.

Según **Castillo (2020)**, el amparo posesorio es una herramienta preventiva que busca evitar que los conflictos de posesión escalen a situaciones de violencia o despojo.

Por su parte, **Benavides (2021)** sostiene que esta acción cumple una función esencial en zonas rurales, donde la posesión suele ser el principal medio de acceso a la tierra.

El amparo posesorio es especialmente relevante en el cantón Guaranda, donde las perturbaciones a la posesión suelen originarse por conflictos familiares, límites imprecisos o disputas comunitarias. Su carácter preventivo permite mantener la paz social y evitar que los conflictos se agraven.

### 2.3.2. Acción de restitución

La acción de restitución procede cuando el poseedor ha sido despojado total o parcialmente de la posesión, su objetivo es restituir al actor en el estado posesorio anterior al despojo, siempre que se demuestre que la posesión era legítima y que el despojo ocurrió sin consentimiento.

Para **Roldán (2019)**, esta acción constituye un mecanismo de reparación inmediata frente a actos de fuerza o violencia.

Asimismo, **Cruz (2022)** señala que la restitución es fundamental para garantizar la seguridad jurídica, ya que impide que la fuerza se convierta en un medio para adquirir posesión.

En Guaranda, la acción de restitución es una de las más utilizadas debido a la existencia de conflictos por tierras agrícolas y predios heredados, su eficacia depende de la rapidez con la que se tramite, ya que la demora puede consolidar situaciones de hecho que perjudican al poseedor legítimo.

### 2.3.3. Requisitos y características

Las acciones posesorias comparten requisitos esenciales:

- Ejercicio de posesión legítima.
- Perturbación o despojo reciente.
- Presentación de la acción dentro del plazo legal.
- Prueba de actos posesorios previos.

Según **Gómez (2021)**, estas acciones se caracterizan por su naturaleza sumaria, su finalidad protectora y su independencia respecto del derecho de dominio.

**Paredes (2020)** agrega que su eficacia radica en la rapidez del proceso y en la posibilidad de dictar medidas inmediatas.

Los requisitos y características de las acciones posesorias permiten que estas sean herramientas ágiles y efectivas, sin embargo, en la práctica, muchos poseedores desconocen los plazos o carecen de pruebas documentales, lo que dificulta su aplicación en zonas rurales como Guaranda.

## **2.4. Procedimiento de acciones posesorias en el COGEP**

El Código Orgánico General de Procesos (COGEP) regula el trámite de las acciones posesorias, estableciendo un procedimiento claro, breve y orientado a la protección inmediata de la posesión.

### **2.4.1. Competencia y legitimación**

El COGEP establece que los jueces civiles o multicompetentes son competentes para conocer acciones posesorias, la legitimación activa corresponde al poseedor afectado, mientras que la legitimación pasiva recae en quien perturba o despoja.

Para **Salazar (2020)**, la legitimación en acciones posesorias se fundamenta en el hecho posesorio, no en la titularidad del dominio. **Viteri (2022)** destaca que esta característica permite que incluso poseedores sin título formal puedan acceder a la justicia.

La competencia y legitimación en el COGEP facilitan el acceso a la justicia para poseedores vulnerables, en Guaranda, donde muchos ciudadanos no cuentan con títulos inscritos, esta regulación es esencial para garantizar la protección de sus derechos.

#### **2.4.2. Trámite procesal**

El trámite de las acciones posesorias se desarrolla mediante un procedimiento sumario, caracterizado por su celeridad. Incluye:

- Presentación de la demanda.
- Audiencia única.
- Práctica de pruebas.
- Resolución inmediata.

Según **Mendoza (2021)**, el procedimiento sumario busca evitar que la posesión se vea afectada por dilaciones procesales.

**Quintero (2020)** afirma que la audiencia única permite concentrar la actividad probatoria y agilizar la decisión judicial.

El trámite procesal establecido en el COGEP es adecuado para la naturaleza urgente de las acciones posesorias, no obstante, en la práctica, la congestión judicial puede retrasar las audiencias, afectando la eficacia del proceso en cantones como Guaranda.

#### **2.4.3. Medidas cautelares y efectos de la sentencia**

El juez puede dictar medidas cautelares para evitar daños irreparables, como la prohibición de innovar o la restitución provisional, la sentencia puede ordenar la restitución, el cese de la perturbación o la reparación de daños.

Para **Lara (2022)**, las medidas cautelares son esenciales para garantizar la efectividad del proceso, ya que protegen la posesión mientras se resuelve el conflicto.

**Pico (2021)** señala que los efectos de la sentencia buscan restablecer el equilibrio posesorio y prevenir futuros conflictos.

Las medidas cautelares y los efectos de la sentencia son herramientas clave para asegurar que la protección posesoria sea real y no meramente declarativa, en Guaranda, su correcta aplicación puede evitar que los conflictos escalen y garantizar la estabilidad en la tenencia de la tierra.

## **2.5. Casos de adquisición de dominio por posesión en Guaranda y efectos legales**

### **2.5.1. La posesión como hecho jurídico**

La posesión constituye un hecho jurídico relevante dentro del derecho civil, pues permite que una persona ejerza poder de hecho sobre un bien, independientemente de que exista o no un título de propiedad, su importancia radica en que puede generar efectos jurídicos, como la protección posesoria y la adquisición del dominio mediante prescripción.

### **2.5.1. Elementos de la posesión**

La doctrina identifica dos elementos esenciales de la posesión:

- **Corpus:** el poder físico o material sobre la cosa.
- **Animus:** la intención de comportarse como dueño.

Según **Martínez (2020)**, la posesión es una relación compleja que combina un elemento objetivo y uno subjetivo, lo que la diferencia de la mera tenencia.

**Rojas (2021)** señala que el animus es determinante para distinguir al poseedor del simple detentador.

En Guaranda, muchos conflictos surgen porque los poseedores no pueden demostrar el animus domini, especialmente en predios heredados o compartidos, esto evidencia la necesidad de fortalecer la cultura jurídica sobre la importancia de documentar actos posesorios.

### **2.5.2. Posesión legítima e ilegítima**

La posesión legítima es aquella que se ejerce sin vicios, mientras que la ilegítima se encuentra afectada por violencia, clandestinidad o precariedad.

Para **Delgado (2020)**, la legitimidad de la posesión no depende de la existencia de un título, sino de la forma en que se ejerce.

**Santos (2022)** afirma que la posesión ilegítima puede transformarse en legítima si cesan los vicios y se consolida en el tiempo.

En Guaranda, la posesión ilegítima suele originarse en ocupaciones informales o disputas familiares, sin embargo, con el paso del tiempo, muchas de estas situaciones se regularizan, lo que demuestra la importancia de la prescripción adquisitiva como mecanismo de seguridad jurídica.

### **2.5.3. Posesión pacífica, pública y continua**

Para que la posesión produzca efectos jurídicos debe ser:

- **Pacífica:** sin violencia.
- **Pública:** conocida por la comunidad.
- **Continua:** sin interrupciones.

Según **Vega (2019)**, estos elementos garantizan que la posesión sea estable y verificable.

**Calle (2021)** destaca que la publicidad es clave para evitar conflictos, pues permite que terceros conozcan quién ejerce la posesión.

En Guaranda, la posesión suele ser pública debido a la cercanía entre comunidades rurales, la continuidad puede verse afectada por migración temporal o abandono parcial del predio, lo que genera dificultades probatorias.

## **2.6. Prescripción adquisitiva del dominio**

La prescripción adquisitiva es un modo de adquirir el dominio mediante la posesión prolongada, cumpliendo los requisitos establecidos por la ley, es una herramienta fundamental para regularizar la tenencia de la tierra en zonas donde no existen títulos formales.

### **2.6.1. Prescripción ordinaria**

La prescripción ordinaria requiere posesión de buena fe y justo título durante un periodo determinado por la ley.

Para **Herrera (2020)**, la buena fe implica la creencia razonable de ser propietario.

**Pino (2022)** sostiene que el justo título debe ser válido en apariencia, aunque adolezca de algún defecto.

En Guaranda, la prescripción ordinaria es poco frecuente porque la mayoría de poseedores carecen de documentos que puedan considerarse justo título, esto hace que la prescripción extraordinaria sea el mecanismo más utilizado.

### 2.6.2. Prescripción extraordinaria

No requiere justo título ni buena fe, pero exige un tiempo de posesión más prolongado.

Según **López (2021)**, esta modalidad permite regularizar situaciones de hecho consolidadas en el tiempo.

**Cedeño (2020)** afirma que es una herramienta clave para zonas rurales donde la informalidad predomina.

En Guaranda, la prescripción extraordinaria es el mecanismo más utilizado para obtener dominio, especialmente en terrenos agrícolas y lotizaciones informales, su flexibilidad la convierte en una vía accesible para poseedores de escasos recursos.

### 2.6.3. Requisitos legales

Los requisitos generales son:

- Posesión pacífica, pública y continua.
- Transcurso del tiempo legal.
- Capacidad del poseedor.
- Inexistencia de interrupciones.

Para **Mendoza (2022)**, estos requisitos buscan garantizar que la posesión sea estable y no producto de actos violentos.

**Reinoso (2021)** destaca que la prueba de la posesión es el principal desafío en los procesos de prescripción.

En Guaranda, la falta de documentos y la informalidad dificultan la acreditación de los requisitos, por ello, los testimonios comunitarios suelen ser fundamentales en los procesos judiciales.

## **2.7. Casos frecuentes en Guaranda**

### **2.7.1. Terrenos rurales y agrícolas**

La mayoría de posesiones en Guaranda se relacionan con actividades agrícolas y ganaderas.

Según **Chávez (2020)**, la posesión rural suele transmitirse de manera informal entre generaciones.

**Paredes (2021)** señala que la falta de catastros actualizados genera conflictos de límites.

La informalidad en la transmisión de terrenos rurales en Guaranda evidencia la necesidad de programas de regularización y educación jurídica.

### **2.7.2. Lotizaciones informales**

En zonas periurbanas se han desarrollado asentamientos sin planificación ni títulos.

Para **Gómez (2022)**, estas lotizaciones surgen por la falta de acceso a vivienda formal.

**Rivas (2020)** afirma que la posesión prolongada en estos sectores suele derivar en procesos de prescripción.

Las lotizaciones informales en Guaranda representan un desafío para la planificación urbana y la seguridad jurídica, pero también una oportunidad para aplicar mecanismos de regularización.

### **2.7.3. Bienes heredados sin regularización**

Muchos predios se transmiten por sucesión sin inscripción en el Registro de la Propiedad.

Según **Salinas (2021)**, esto genera copropiedades informales y conflictos entre herederos.

**Torres (2020)** señala que la posesión individual prolongada puede dar lugar a prescripción.

En Guaranda, la falta de trámites sucesorios formales es una de las principales causas de conflictos posesorios, lo que evidencia la necesidad de asesoría legal accesible.

## **2.8. Efectos legales de la adquisición por posesión**

### **2.8.1. Consolidación del dominio**

La prescripción adquisitiva convierte al poseedor en propietario pleno.

Para **Villacís (2020)**, este efecto otorga seguridad jurídica y estabilidad patrimonial.

**Mora (2022)** afirma que la consolidación del dominio fortalece el desarrollo económico local.

En Guaranda, la consolidación del dominio permite a los poseedores acceder a créditos, invertir en mejoras y transmitir el bien de manera formal.

### **2.8.2. Inscripción en el Registro de la Propiedad**

La sentencia de prescripción debe inscribirse para producir efectos frente a terceros.

Según **Pico (2021)**, la inscripción es el acto que perfecciona la oponibilidad del dominio.

**Cruz (2020)** destaca que sin inscripción persiste la inseguridad jurídica.

En Guaranda, la inscripción es un paso crucial, pero muchos ciudadanos desconocen su importancia, lo que genera nuevos conflictos.

### **2.8.3. Extinción de derechos de antiguos titulares**

La prescripción extingue los derechos del propietario anterior que no ejerció acciones oportunas.

Para **Reyes (2022)**, este efecto sanciona la inactividad del titular. **Luna (2020)** sostiene que fortalece la estabilidad de la posesión prolongada.

En Guaranda, este efecto es especialmente relevante en predios abandonados o heredados sin control, donde los antiguos titulares no ejercen actos de dominio.

## **2.9 Recomendaciones jurídicas para fortalecer la seguridad en la tenencia y el derecho de propiedad**

### **2.9.1. Seguridad jurídica en la tenencia de la tierra**

#### **2.9.1. Concepto y relevancia**

La seguridad jurídica en la tenencia de la tierra se refiere a la certeza que tienen las personas sobre la estabilidad y protección de sus derechos posesorios o de propiedad,

evitando riesgos de despojo, conflictos o incertidumbre legal, este concepto implica que el Estado garantice mecanismos claros, accesibles y eficaces para reconocer, registrar y proteger la tenencia.

Según **Gutiérrez (2021)**, la seguridad jurídica es un pilar fundamental para el desarrollo social, pues permite que las personas inviertan y mejoren sus bienes sin temor a perderlos.

**Ramírez (2020)** sostiene que la seguridad en la tenencia es esencial para la planificación territorial y la reducción de conflictos.

En Guaranda, la seguridad jurídica es especialmente relevante debido a la presencia de posesiones informales y predios heredados sin regularización, la falta de certeza sobre la titularidad genera conflictos y limita el desarrollo económico de las familias.

### **2.9.2. Factores que generan inseguridad jurídica**

Entre los factores más comunes se encuentran:

- Falta de títulos formales.
- Registros desactualizados.
- Conflictos de límites.
- Procesos sucesorios incompletos.
- Ocupaciones informales.

Para **López (2022)**, la inseguridad jurídica surge principalmente de la ausencia de políticas de regularización sostenidas.

**Cedeño (2021)** agrega que la falta de educación legal contribuye a que las personas desconozcan los procedimientos para formalizar su tenencia.

En Guaranda, la inseguridad jurídica se agrava por la dispersión geográfica de las comunidades rurales y la limitada presencia institucional, lo que dificulta el acceso a trámites y asesoría legal.

### **2.9.3. Impacto social y económico**

La inseguridad en la tenencia afecta la inversión, la productividad agrícola, el acceso a créditos y la estabilidad familiar, también genera conflictos comunitarios y limita el desarrollo urbano ordenado.

Según **Villacís (2020)**, la falta de seguridad jurídica reduce la capacidad de las familias para mejorar sus viviendas o acceder a financiamiento.

**Mora (2022)** señala que la inseguridad territorial afecta directamente la cohesión social.

En Guaranda, el impacto económico es evidente en zonas agrícolas donde los poseedores no pueden acceder a créditos por falta de títulos, socialmente, los conflictos por tierras afectan la convivencia comunitaria.

## **2.10 Gestión pública y regularización de la propiedad**

### **2.10.1. Rol del municipio**

Los municipios tienen competencias en planificación territorial, catastros, ordenamiento urbano y programas de regularización, su rol es clave para garantizar que los asentamientos se desarrollen de manera ordenada y que los ciudadanos accedan a procesos de formalización.

Para **Pérez (2021)**, los gobiernos locales son actores esenciales en la gestión de la tierra, pues tienen contacto directo con la realidad territorial.

**Santos (2020)** destaca que la falta de coordinación municipal puede generar duplicidad de catastros y conflictos.

En Guaranda, el municipio debe fortalecer sus procesos catastrales y promover programas de regularización que permitan a los poseedores obtener títulos formales.

### **2.10.2. Función del Registro de la Propiedad**

El Registro de la Propiedad garantiza la publicidad, autenticidad y seguridad de los actos relacionados con bienes inmuebles, su función es asegurar que los derechos inscritos sean oponibles frente a terceros.

Según **Cruz (2022)**, un registro eficiente reduce la informalidad y previene conflictos.

**Rivas (2020)** afirma que la actualización permanente del registro es fundamental para la seguridad jurídica.

En Guaranda, la coordinación entre el Registro de la Propiedad y el municipio es esencial para evitar inconsistencias entre catastro y registro, que son una causa frecuente de litigios.

### **2.10.3. Programas de formalización de tierras**

Los programas de formalización buscan otorgar títulos de propiedad a poseedores que cumplen requisitos legales, especialmente en zonas rurales y asentamientos informales.

Para **Gómez (2021)**, estos programas reducen la pobreza y fortalecen la seguridad jurídica.

**Lara (2020)** señala que la formalización debe ir acompañada de educación legal y actualización catastral.

En Guaranda, la implementación de programas de formalización permitiría resolver gran parte de los conflictos posesorios y mejorar la planificación territorial.

## **2.11. Acceso a la justicia en conflictos posesorios**

### **2.11.1. Eficiencia procesal**

La eficiencia procesal implica que los procesos judiciales sean ágiles, accesibles y efectivos. En materia posesoria, la rapidez es esencial para evitar que los conflictos se agraven.

Según **Mendoza (2021)**, la eficiencia depende de la capacitación de jueces y la disponibilidad de recursos.

**Quintero (2020)** destaca que los procedimientos sumarios del COGEP buscan precisamente agilizar la resolución de conflictos.

En Guaranda, la congestión judicial puede retrasar procesos posesorios, afectando la protección efectiva de la posesión.

### **2.11.2. Obstáculos para los ciudadanos**

Los principales obstáculos son:

- Costos judiciales.
- Falta de asesoría legal.
- Desconocimiento de derechos.

- Distancia geográfica a los juzgados.

Para **Salazar (2022)**, la falta de información es uno de los mayores impedimentos para acceder a la justicia.

**Viteri (2021)** señala que las comunidades rurales enfrentan barreras adicionales por su ubicación.

En Guaranda, muchos poseedores no inician acciones posesorias por desconocimiento o falta de recursos, lo que perpetúa la informalidad.

### **2.11.3. Necesidad de fortalecimiento institucional**

El fortalecimiento institucional implica mejorar la capacidad operativa, técnica y humana de los órganos judiciales y administrativos.

Según **Pico (2021)**, la modernización tecnológica es clave para agilizar trámites.

**Luna (2020)** afirma que la capacitación continua del personal es esencial para garantizar decisiones justas.

En Guaranda, fortalecer las instituciones permitiría reducir tiempos procesales y mejorar la confianza ciudadana en el sistema de justicia.

## **2.12. Educación y cultura jurídica**

### **2.12.1. Información sobre derechos de propiedad**

La educación jurídica permite que los ciudadanos conozcan sus derechos y los mecanismos para protegerlos.

Para **Reyes (2022)**, la difusión de información legal es fundamental para prevenir conflictos.

**Torres (2021)** sostiene que la educación jurídica debe adaptarse a las realidades locales.

En Guaranda, la falta de información sobre trámites de propiedad es una de las principales causas de informalidad.

### **2.12.2. Prevención de conflictos**

La educación jurídica contribuye a que las personas actúen de manera informada, evitando disputas innecesarias.

Según **Cedeño (2020)**, la prevención es más eficiente que la resolución judicial.

**Martínez (2021)** afirma que la mediación comunitaria es una herramienta útil en zonas rurales.

En Guaranda, promover la prevención de conflictos mediante talleres y asesorías podría reducir significativamente los litigios posesorios.

### **2.12.3. Promoción del respeto a la propiedad privada**

El respeto a la propiedad privada es un valor fundamental para la convivencia social y el desarrollo económico.

Para **García (2022)**, la cultura jurídica fortalece la legitimidad del sistema legal.

**Santos (2021)** sostiene que el respeto a la propiedad es esencial para la paz social.

En Guaranda, fomentar el respeto a la propiedad privada es clave para evitar invasiones, despojos y conflictos comunitarios.

## **2.13 Marco Normativo Nacional Y Bloque De Constitucionalidad**

El sistema jurídico ecuatoriano, regido por el principio de supremacía constitucional, establece un entramado normativo que protege la propiedad no solo como un derecho individual, sino como una institución con responsabilidades sociales. Este capítulo analiza las normas que configuran el derecho de dominio y la posesión en el país.

### **2.13.1 Constitución de la República del Ecuador**

La Constitución de 2008 define un modelo de Estado constitucional de derechos y justicia, donde la propiedad privada es reconocida en un catálogo amplio de formas de propiedad.

### **2.13.2. El derecho a la propiedad y su función social y ambiental**

El derecho a la propiedad privada se encuentra garantizado en el **Art. 66, numeral 26**, como un derecho de libertad, no obstante, este derecho no es absoluto. Según el **Art. 321 de la Constitución**, el Estado reconoce la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa y mixta, pero enfatiza que esta "deberá cumplir su función social y ambiental" (Constitución de la República del Ecuador [Const.], 2008).

Esto implica que el uso de los bienes debe alinearse con el interés general y la preservación de la naturaleza, la falta de cumplimiento de esta función social como el abandono productivo de la tierra es lo que permite que operen figuras legales como la expropiación o la prescripción adquisitiva a favor de terceros.

### **2.13.3. El debido proceso en la privación de la propiedad**

La norma suprema prohíbe la confiscación. Cualquier privación de la propiedad (como la expropiación por utilidad pública) debe seguir las reglas del debido proceso establecidas en el **Art. 76**, según la Constitución (2008), nadie puede ser privado de sus bienes sino mediante sentencia judicial o acto administrativo motivado, con el pago de una justa indemnización, garantizando siempre el derecho a la defensa y la tutela judicial efectiva.

### **2.14. Jurisprudencia de la Corte Constitucional del Ecuador**

La Corte Constitucional (CC), como máximo órgano de interpretación, ha emitido criterios vinculantes que aclaran el alcance de la propiedad frente a actos arbitrarios.

#### **2.14.1. Análisis de sentencias sobre la acción de protección**

La CC ha determinado que, aunque las disputas de propiedad suelen ser de justicia ordinaria (civil), la **acción de protección** es procedente cuando la vulneración del derecho a la propiedad proviene de un acto de autoridad pública que carece de motivación o que despoja de forma arbitraria al titular sin seguir el procedimiento legal (Sentencia No. 222-17-EP/21), la jurisprudencia señala que la propiedad debe ser protegida con especial énfasis cuando de ella depende la subsistencia o la vivienda digna del ciudadano.

#### **2.14.2. Precedentes sobre la seguridad jurídica en la tenencia de la tierra**

En sentencias como la **No. 001-14-PJO-CC**, la Corte ha resaltado que la **seguridad jurídica** (Art. 82 de la Constitución) descansa en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras y públicas, en materia de tenencia de la tierra, esto significa que los poseedores y propietarios deben tener certeza sobre los procedimientos de titulación y

que las decisiones judiciales no pueden variar arbitrariamente los requisitos para adquirir el dominio por prescripción.

## **2.5. Código Civil Ecuatoriano**

El Código Civil constituye la base sustantiva que regula las relaciones privadas sobre los bienes.

### **2.15.1. Teoría del dominio y la posesión**

El **Art. 599** define al dominio como "el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente; no siendo contra ley o contra derecho ajeno" (Código Civil, 2015), por su parte, el **Art. 715** define la **posesión** como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño.

La distinción es clave: mientras el dominio es el derecho legal perfeccionado, la posesión es un hecho jurídico que, bajo ciertas condiciones, puede conducir a la adquisición de dicho derecho. La doctrina civilista recalca que la posesión requiere de dos elementos: el *corpus* (control físico) y el *animus* (intención de ser dueño).

### **2.15.2. Acciones posesorias y la Prescripción Adquisitiva de Dominio**

Las acciones posesorias tienen por objeto conservar o recuperar la posesión de bienes raíces o derechos reales constituidos en ellos, por otro lado, la **prescripción adquisitiva** es el modo de adquirir las cosas ajenas por haberlas poseído durante un tiempo determinado (15 años en la prescripción extraordinaria), conforme al Art. 2392 del Código Civil, esta figura es la solución jurídica predominante en sectores como Guaranda para regularizar la tenencia frente a la falta de títulos de propiedad formales.

## **2.16. Ley de Registro y COOTAD**

La formalización de la propiedad requiere de la interacción entre el sistema registral y la administración municipal.

### **2.16.1. Importancia de la inscripción registral para la seguridad jurídica**

Según el Código Civil y la Ley de Registro, la tradición de los bienes raíces no se perfecciona sino con la inscripción en el Registro de la Propiedad, la inscripción otorga publicidad frente a terceros y constituye la prueba reina del dominio, sin este requisito, la propiedad se mantiene en un estado de vulnerabilidad jurídica, facilitando conflictos de linderos o dobles ventas.

### **2.16.2. Competencias de los GADs en la regularización**

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (**COOTAD**) otorga a los Gobiernos Autónomos Descentralizados (como el de Guaranda) la competencia exclusiva para formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales. Según el COOTAD (2010), los municipios tienen la facultad de intervenir en la regularización de excedentes de áreas y en la partición de terrenos, siendo actores fundamentales para sanear la tenencia de la tierra en sus jurisdicciones.

## **2.17 Casuística Y Realidad De La Posesión En El Cantón Guaranda**

El análisis de la propiedad en el cantón Guaranda no puede limitarse a la exégesis de la norma, sino que debe considerar las particularidades geográficas, culturales y administrativas de la capital de la provincia de Bolívar, los conflictos que surgen de la brecha entre la posesión de hecho y la propiedad de derecho.

### **2.17.1 Identificación de la Problemática Local**

La tenencia de la tierra en Guaranda se caracteriza por un alto índice de informalidad, especialmente en las zonas de expansión urbana y en las parroquias rurales.

### **2.17.2. Causas de la informalidad en Guaranda**

La informalidad no es un fenómeno espontáneo, sino el resultado de prácticas consuetudinarias arraigadas, entre las principales causas se identifican:

#### **Particiones de hecho:**

Es común que los propietarios dividan sus predios entre sus herederos mediante acuerdos verbales o documentos privados (minutas no elevadas a escritura pública), sin cumplir con las ordenanzas municipales de fraccionamiento.

#### **Falta de testamentos y sucesiones intestadas:**

Una gran parte de la población fallece sin dejar testamento, y sus herederos omiten realizar la posesión efectiva por los costos legales o el desconocimiento, manteniendo los predios a nombre de personas fallecidas durante décadas.

#### **Costo de la formalización:**

Los aranceles registrales y los impuestos de transferencia de dominio actúan como una barrera económica para las familias de bajos recursos del cantón.

### **2.17.2. El fenómeno de la posesión en áreas periféricas y rurales**

En las zonas rurales de Guaranda, la posesión se ejerce de manera colectiva o familiar, el fenómeno se agrava en las periferias de la ciudad, donde se han formado asentamientos en

terrenos con topografía irregular, en estos sectores, el "ánimo de señor y dueño" se manifiesta a través de la construcción de viviendas precarias y el cultivo de la tierra, pero sin una base documental que permita el acceso a servicios públicos formales o créditos hipotecarios.

## **2.18 Análisis de Casos de Adquisición de Dominio por Posesión**

La justicia ordinaria en la provincia de Bolívar registra un flujo constante de procesos civiles destinados a sanear la propiedad a través de la prescripción.

### **2.18.1 Tipología de conflictos más frecuentes en los juzgados de Bolívar**

De acuerdo con la casuística de las Unidades Judiciales de Guaranda, los conflictos más recurrentes son:

#### **Juicios de Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio:**

Interpuestos por poseedores que han habitado un predio por más de 15 años sin título, a menudo enfrentándose a herederos que aparecen tras años de ausencia.

#### **Conflictos de Linderos:**

Disputas por el desplazamiento de cercas o muros, agravadas por la falta de coordenadas georreferenciadas en las escrituras antiguas que reposan en el Registro de la Propiedad.

#### **Acciones de Reivindicación:**

Propietarios con título que intentan recuperar predios ocupados por terceros, donde el demandado suele alegar la prescripción como excepción.

### **2.18.2. Efectos legales y sociales de las sentencias de prescripción**

Una sentencia de prescripción en Guaranda tiene efectos transformadores, en lo legal, constituye un título de propiedad que, una vez protocolizado e inscrito, extingue el derecho del anterior dueño, en lo social, otorga estabilidad familiar y seguridad jurídica, permitiendo que el inmueble ingrese al mercado formal, no obstante, si el proceso no es transparente, puede generar rupturas en el tejido social comunitario al desplazar a familiares o comuneros.

### **2.20. Impacto en el Registro de la Propiedad de Guaranda**

El Registro de la Propiedad del cantón Guaranda enfrenta el desafío de procesar títulos derivados de sentencias judiciales que, en ocasiones, no coinciden con la realidad del catastro municipal.

#### **Incongruencia de datos:**

Las sentencias judiciales a menudo describen superficies y linderos que difieren de los registros históricos, lo que genera "bloqueos" administrativos en la inscripción.

#### **Seguridad de la información:**

La transición de libros físicos a sistemas digitales en el registro local es crucial para evitar la duplicidad de partidas, un problema que todavía persiste en algunos predios rurales del cantón debido a la antigüedad de los folios reales.

## **CAPÍTULO III - METODOLOGIA**

### **1. DESCRIPCIÓN DEL TRABAJO INVESTIGATIVO**

#### **3.1 Ámbito de estudio:**

La población sobre la que se realizó el estudio se denomina ámbito de estudio de investigación, por tanto, se trabajó con la investigación a los profesionales del derecho, jueces y ciudadanía escogida al azar, detallado específicamente más adelante en población y muestra.

#### **3.2 Diseño de la investigación**

La investigación cualitativa está orientado a reconstruir la realidad tal como la observan los participantes en un sistema social previamente definido.

La flexibilidad de la investigación cualitativa es que se ajuste los eventos para lograr la correcto Interpretación de datos y desarrollo relacionado de la teoría es por ello que su enfoque se basa en la recopilación de información.

Se centra en comprender la realidad jurídica y social de los habitantes del cantón Guaranda respecto al derecho a la propiedad y la acción posesoria, este enfoque permite interpretar percepciones, experiencias y contextos que no pueden ser reducidos a datos numéricos.

#### **3.3 Método de investigación:**

##### **Método científico**

Este se considera como el camino por el cual seguir para encontrar la verdad sobre una problemática determinada que se funda con el tema de indagación, este método fue aplicado en el momento de consultar en obras, libros y páginas webs que constan en la bibliografía.

### **Método analítico**

Este fue manejado en el momento que se realizó un análisis e interpretación sobre los resultados de las entrevistas.

### **Método exegetico**

Contribuyó en el estudio y análisis de las normas jurídicas encontradas desde la normativa suprema constitucional denominada Constitución de la República del Ecuador, Código Civil y otras leyes internacionales.

### **3.4 Tipo de investigación:**

Este método permitirá desarrollar y explicar el origen de la posesión, los conflictos legales y las políticas de regularización.

Los tipos de preguntas que pueden plantearse varían entre las distintas etapas de la investigación, en esta etapa, las preguntas se rigen por esquemas descriptivos y taxonomías; se centran en las variables de los sujetos o del entorno, a pesar de que la investigación exploratoria no plantea preguntas que conduzcan a cuestiones específicas, sino que examina áreas problemáticas.

### **Investigación exploratoria:**

La investigación exploratoria de gran importancia en temas pocos tratados, con este tipo de investigación se pudo recopilar información preliminar que fue fundamental para identificar el marco conceptual y así familiarizarse con la temática en estudio, sirvió para identificar y delimitar la problemática en Guaranda, especialmente en zonas rurales donde la información es escasa.

**Investigación documental:**

Este tipo de investigación es fundamental ya que ayudo de manera correcta en los procedimientos de organización y análisis las fuentes de informaciones documentales y secundarias, de la misma forma sirvió de manera concreta en la recopilación de información de diversas fuentes para la elaboración del presente trabajo de investigación.

**Investigación explicativa:**

Ayuda de manera general para utilizar la investigación como una herramienta que podría conducir a los temas que se tratarán en el futuro entrante, el objetivo de este tipo de investigación es proporcionar detalles donde existe una pequeña cantidad de información para un determinado tema.

El propósito de este tipo de investigación es hallar las razones o motivos por los cuales ocurren los hechos del fenómeno a estudiar, además ayuda a identificar las causas y los efectos que existen dentro de una sociedad.

**3.5 Diseño de investigación:**

Dentro del diseño se utilizó la investigación ayuda con la obtención de datos que posteriormente se estudiaran de manera directa.

**3.6 Técnicas e instrumentos de recolección de datos**

Para el presente tema de investigación se necesitó extraer información precisa sobre el problema a estudiar, por lo cual se procedió a diseñar instrumentos de recolección de datos cualitativos los cuales fueron.

**La Encuesta:**

Se realizó a los profesionales del derecho, a los jueces y a ciudadanos escogidos al azar en la ciudad de Guaranda, mediante preguntas cerradas con el fin de sacar conclusiones concretas

sobre los encuestados; con esta misma encuesta se descifrará las actitudes u opiniones de los encuestados sobre el fenómeno en cuestión.

### **3.7 Población, muestra:**

Para la recopilación de datos que podrían sustentar la propuesta de investigación, se efectuó una búsqueda a través de encuestas dirigidas a los jueces, a los abogados en libre ejercicio y ciudadanos de Guaranda al azar fue escogidos, los cuales emitieron criterios sobre identificar y delimitar la problemática en Guaranda, especialmente en zonas rurales donde la información es escasa.

### **3.8 Procedimiento de recolección de datos**

El procedimiento de recolección de datos se realizó de la siguiente manera: Primero se selecciona a las personas que van a ser encuestadas y luego se elaboró una encuesta, con preguntas cerradas, para proceder a realizarlas posteriormente, después de obtener información se procede a la interpretación de datos recolectados a partir de las encuestas realizadas.

### **3.9 Técnicas de procesamiento, análisis e interpretación de datos**

A continuación, se detalla las operaciones de acuerdo a la investigación lo que se obtuvo:

- Interpretación de las variables.
- Tabulación o cuadros. Según variables: manejo de información, análisis estadístico de datos para presentación de resultados.
- Análisis de los resultados estadísticos. Destacando tendencias o relaciones fundamentales de acuerdo con los objetivos e hipótesis lectura de datos.
- Interpretación de los resultados. Con apoyo del marco teórico, en el aspecto pertinente.
- Comprobación de hipótesis.

## CAPITULO IV - RESULTADOS

### 4.1 Presentación de resultados

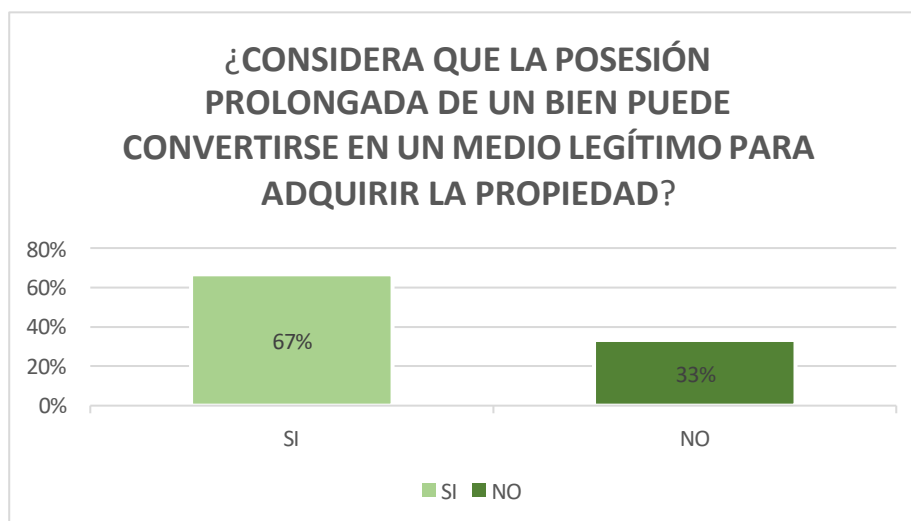
#### 1. ¿CONSIDERA QUE LA POSESIÓN PROLONGADA DE UN BIEN PUEDE CONVERTIRSE EN UN MEDIO LEGÍTIMO PARA ADQUIRIR LA PROPIEDAD?

Tabla 1 POSESIÓN PROLONGADA

RESPUESTAS	Frecuencia	%
SI	20	67%
NO	10	33%
<b>TOTAL</b>	<b>30</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** Datos obtenidos mediante la encuesta realizada con el tema EL DERECHO A LA PROPIEDAD FRENTE A LOS MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO A BASE DE LA ACCION POSESORIA EN EL CANTÓN GUARANDA AÑO 2024.

Gráfico 1 POSESIÓN PROLONGADA



**Fuente:** Datos obtenidos mediante la encuesta realizada con el tema EL DERECHO A LA PROPIEDAD FRENTE A LOS MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO A BASE DE LA ACCION POSESORIA EN EL CANTÓN GUARANDA AÑO 2024.

### ANÁLISIS

De los resultados obtenidos se puede determinar que, la mayoría de los encuestados reconoce la posesión prolongada como un mecanismo legítimo para adquirir dominio, lo que evidencia un conocimiento general sobre la prescripción adquisitiva. Sin embargo, un 33% aún desconoce o

duda de este mecanismo, lo que refleja la necesidad de mayor difusión sobre los modos de adquirir el dominio en Guaranda.

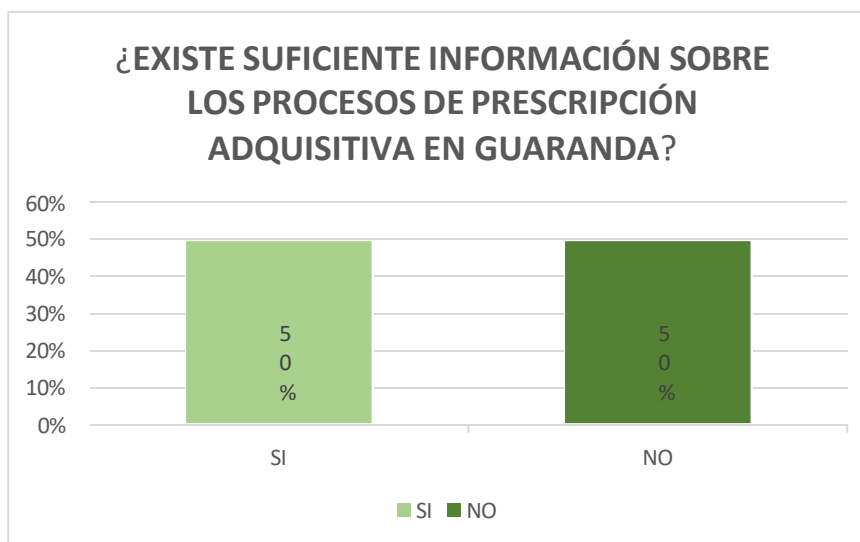
## 2. ¿EXISTE SUFICIENTE INFORMACIÓN SOBRE LOS PROCESOS DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EN GUARANDA?

Tabla 2 INFORMACIÓN SOBRE LOS PROCESOS

RESPUESTAS	FRECUENCIA	%
SI	15	50%
NO	15	50%
<b>TOTAL</b>	<b>30</b>	<b>100%</b>

Fuente: Datos obtenidos mediante la encuesta realizada con el tema **EL DERECHO A LA PROPIEDAD FRENTE A LOS MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO A BASE DE LA ACCION POSESORIA EN EL CANTÓN GUARANDA AÑO 2024.**

Gráfico 2 INFORMACIÓN SOBRE LOS PROCESOS



Fuente: Datos obtenidos mediante la encuesta realizada con el tema **EL DERECHO A LA PROPIEDAD FRENTE A LOS MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO A BASE DE LA ACCION POSESORIA EN EL CANTÓN GUARANDA AÑO 2024.**

### ANALISIS

De los resultados obtenidos se puede determinar que, La población se encuentra dividida. La mitad considera que sí existe información, mientras que la otra mitad afirma lo contrario. Esto demuestra que la difusión de información legal es irregular y no llega de manera uniforme a todos los sectores, especialmente a zonas rurales.

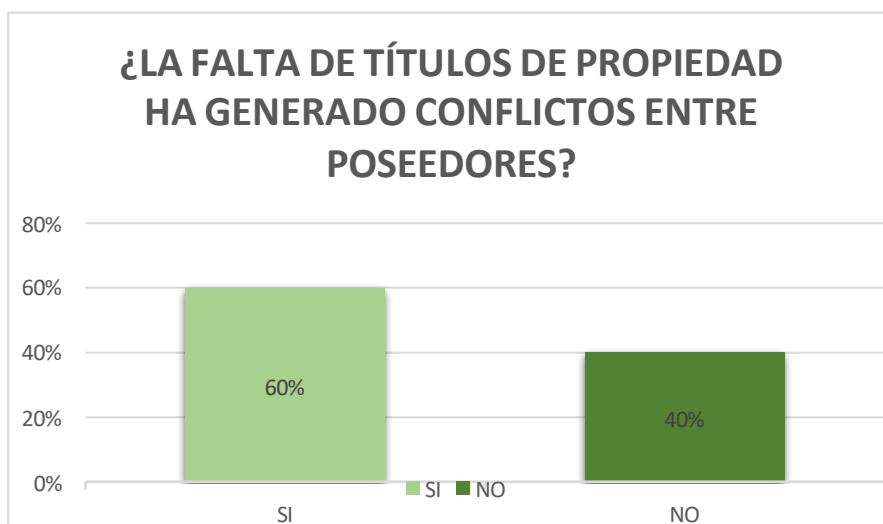
### 3. ¿LA FALTA DE TÍTULOS DE PROPIEDAD HA GENERADO CONFLICTOS ENTRE POSEEDORES?

Tabla 3 CONFLICTOS ENTRE POSEEDORES

RESPUESTAS	FRECUENCIA	%
SI	18	60%
NO	12	40%
<b>TOTAL</b>	<b>30</b>	<b>100%</b>

Fuente: Datos obtenidos mediante la encuesta realizada con el tema **EL DERECHO A LA PROPIEDAD FRENTE A LOS MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO A BASE DE LA ACCION POSESORIA EN EL CANTÓN GUARANDA AÑO 2024.**

Gráfico 3 CONFLICTOS ENTRE POSEEDORES



Fuente: Datos obtenidos mediante la encuesta realizada con el tema **EL DERECHO A LA PROPIEDAD FRENTE A LOS MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO A BASE DE LA ACCION POSESORIA EN EL CANTÓN GUARANDA AÑO 2024.**

#### ANÁLISIS

De los resultados obtenidos se puede determinar que, un 60% confirma que la ausencia de títulos formales provoca conflictos, lo que coincide con la realidad del cantón Guaranda, donde abundan posesiones informales y predios heredados sin regularización. Este resultado evidencia la necesidad de programas de formalización y asesoría legal.

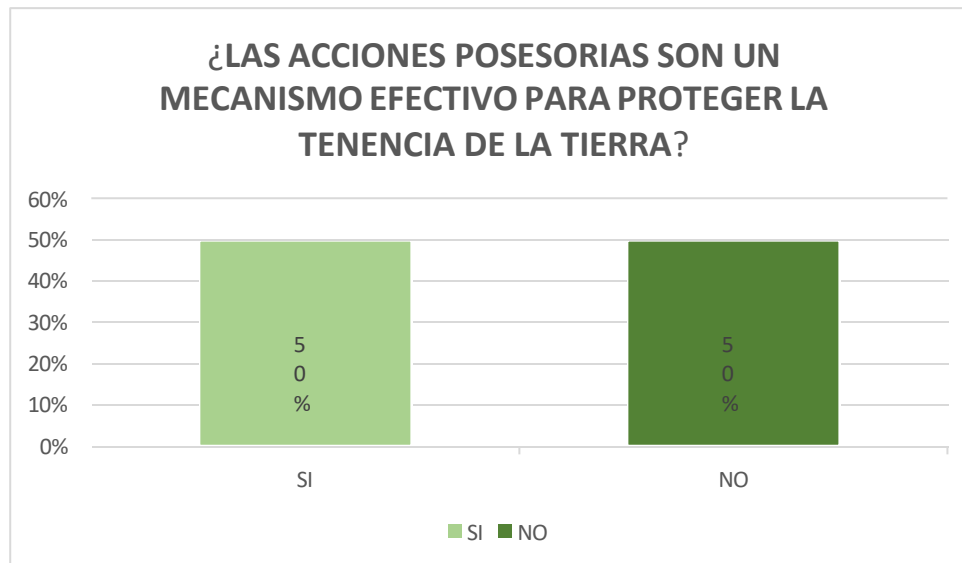
#### 4. ¿LAS ACCIONES POSESORIAS SON UN MECANISMO EFECTIVO PARA PROTEGER LA TENENCIA DE LA TIERRA?

Tabla 4 MECANISMO EFECTIVO

RESPUESTAS	FRECUENCIA	%
SI	15	50%
NO	15	50%
<b>TOTAL</b>	<b>30</b>	<b>100%</b>

Fuente: Datos obtenidos mediante la encuesta realizada con el tema **EL DERECHO A LA PROPIEDAD FRENTE A LOS MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO A BASE DE LA ACCION POSESORIA EN EL CANTÓN GUARANDA AÑO 2024.**

Gráfico 4 MECANISMO EFECTIVO



Fuente: Datos obtenidos mediante la encuesta realizada con el tema **EL DERECHO A LA PROPIEDAD FRENTE A LOS MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO A BASE DE LA ACCION POSESORIA EN EL CANTÓN GUARANDA AÑO 2024.**

#### ANALISIS

De los resultados obtenidos se puede evidenciar que, La percepción de efectividad de las acciones posesorias es neutral. Esto puede deberse a experiencias diversas: algunos han visto resultados positivos, mientras que otros han enfrentado demoras o desconocen el proceso. Esto sugiere la necesidad de fortalecer la eficiencia procesal y la difusión de estos mecanismos.

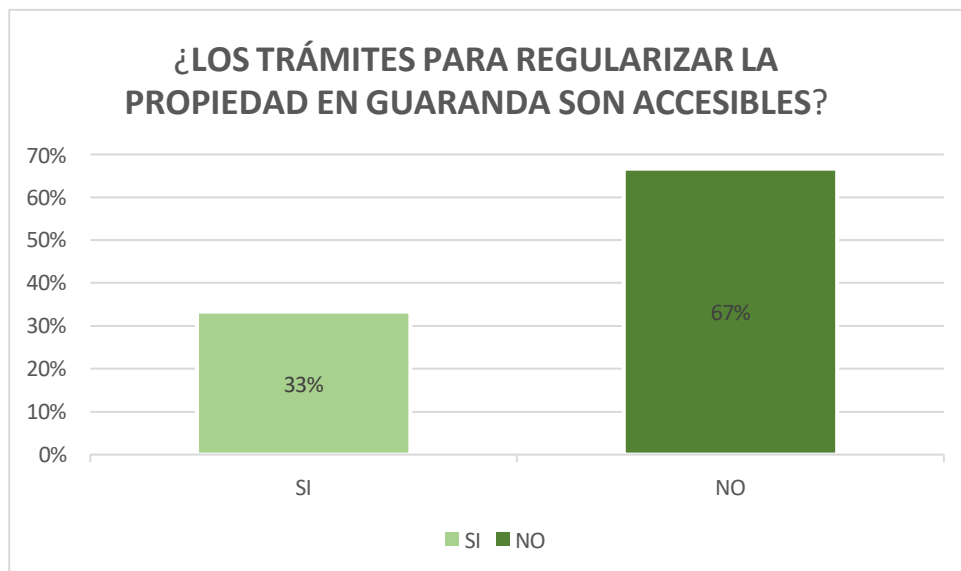
## 5. ¿LOS TRÁMITES PARA REGULARIZAR LA PROPIEDAD EN GUARANDA SON ACCESIBLES?

Tabla 5 REGULARIZAR LA PROPIEDAD

RESPUESTAS	FRECUENCIA	%
SI	10	33%
NO	20	67%
<b>TOTAL</b>	<b>30</b>	<b>100%</b>

Fuente: Datos obtenidos mediante la encuesta realizada con el tema **EL DERECHO A LA PROPIEDAD FRENTE A LOS MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO A BASE DE LA ACCION POSESORIA EN EL CANTÓN GUARANDA AÑO 2024.**

Gráfico 5 REGULARIZAR LA PROPIEDAD



Fuente: Datos obtenidos mediante la encuesta realizada con el tema **EL DERECHO A LA PROPIEDAD FRENTE A LOS MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO A BASE DE LA ACCION POSESORIA EN EL CANTÓN GUARANDA AÑO 2024.**

### ANALISIS

De los resultados obtenidos se puede evidenciar que, La mayoría considera que los trámites no son accesibles, lo que indica barreras económicas, burocráticas o de información. Este resultado

evidencia una problemática estructural en la gestión pública y la necesidad de simplificar procesos y mejorar la atención al ciudadano.

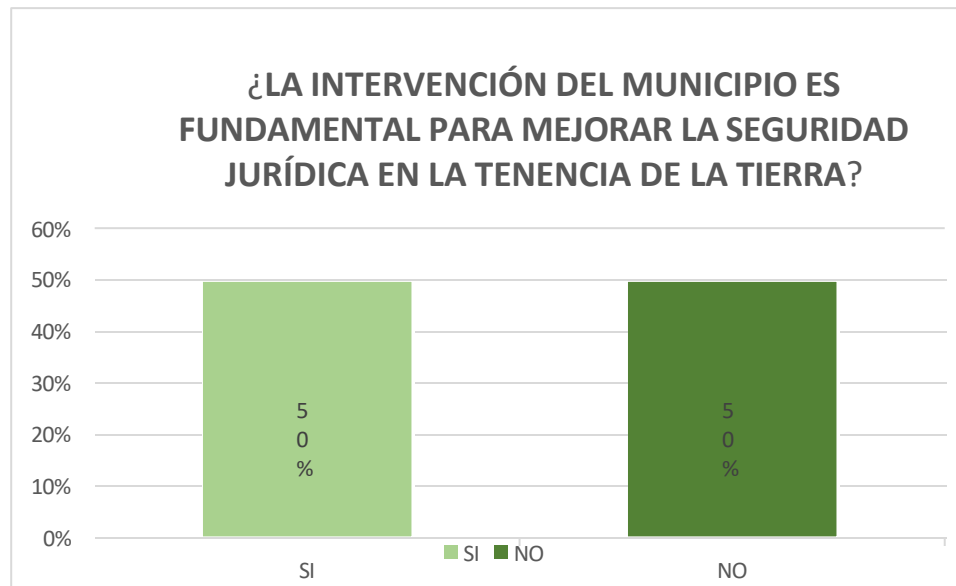
**6. ¿LA INTERVENCIÓN DEL MUNICIPIO ES FUNDAMENTAL PARA MEJORAR LA SEGURIDAD JURÍDICA EN LA TENENCIA DE LA TIERRA?**

**Tabla 6 SEGURIDAD JURÍDICA**

RESPUESTAS	FRECUENCIA	%
SI	15	50%
NO	15	50%
<b>TOTAL</b>	<b>30</b>	<b>100%</b>

*Fuente: Datos obtenidos mediante la encuesta realizada con el tema EL DERECHO A LA PROPIEDAD FRENTE A LOS MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO A BASE DE LA ACCION POSESORIA EN EL CANTÓN GUARANDA AÑO 2024.*

**Gráfico 6 SEGURIDAD JURÍDICA**



*Fuente: Datos obtenidos mediante la encuesta realizada con el tema EL DERECHO A LA PROPIEDAD FRENTE A LOS MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO A BASE DE LA ACCION POSESORIA EN EL CANTÓN GUARANDA AÑO 2024.*

**ANALISIS**

De los resultados obtenidos se puede evidenciar que, la población está dividida respecto al rol del municipio, esto puede interpretarse como una falta de claridad sobre las competencias municipales o una percepción de ineficiencia institucional, es necesario fortalecer la presencia del municipio en procesos de regularización y catastro.

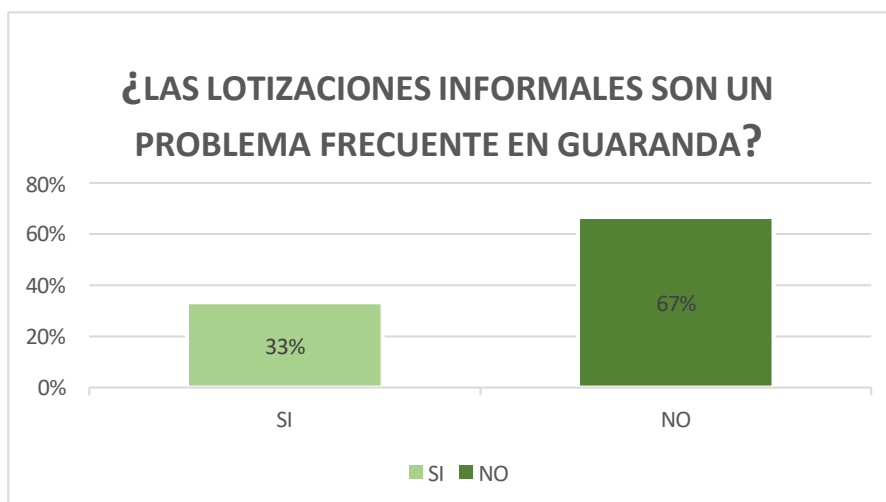
## 7. ¿LAS LOTIZACIONES INFORMALES SON UN PROBLEMA FRECUENTE EN GUARANDA?

Tabla 7 PROBLEMA FRECUENTE

RESPUESTAS	FRECUENCIA	%
SI	10	33%
NO	20	67%
<b>TOTAL</b>	<b>30</b>	<b>100%</b>

Fuente: Datos obtenidos mediante la encuesta realizada con el tema **EL DERECHO A LA PROPIEDAD FRENTE A LOS MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO A BASE DE LA ACCION POSESORIA EN EL CANTÓN GUARANDA AÑO 20243.**

Gráfico 7 PROBLEMA FRECUENTE



Fuente: Datos obtenidos mediante la encuesta realizada con el tema **EL DERECHO A LA PROPIEDAD FRENTE A LOS MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO A BASE DE LA ACCION POSESORIA EN EL CANTÓN GUARANDA AÑO 2024.**

### ANALISIS

De los resultados obtenidos se puede evidenciar que, Aunque existen lotizaciones informales, solo un 33% las percibe como un problema frecuente. Esto puede deberse a que este fenómeno se concentra en zonas específicas del cantón y no afecta a toda la población. Sin embargo, el 67% que no lo percibe como problema no implica que no exista, sino que no es visible para todos.

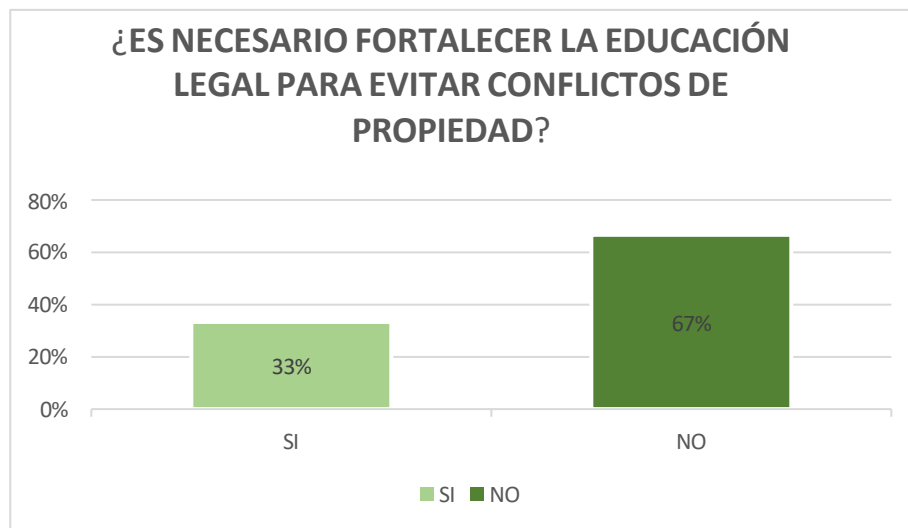
**8. ¿ES NECESARIO FORTALECER LA EDUCACIÓN LEGAL PARA EVITAR CONFLICTOS DE PROPIEDAD?**

**Tabla 8 EDUCACIÓN LEGAL**

RESPUESTAS	FRECUENCIA	%
SI	10	33%
NO	20	67%
<b>TOTAL</b>	<b>30</b>	<b>100%</b>

*Fuente: Datos obtenidos mediante la encuesta realizada con el tema EL DERECHO A LA PROPIEDAD FRENTE A LOS MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO A BASE DE LA ACCION POSESORIA EN EL CANTÓN GUARANDA AÑO 2024.*

**Gráfico 8 EDUCACIÓN LEGAL**



*Fuente: Datos obtenidos mediante la encuesta realizada con el tema EL DERECHO A LA PROPIEDAD FRENTE A LOS MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO A BASE DE LA ACCION POSESORIA EN EL CANTÓN GUARANDA AÑO 2024.*

**ANALISIS**

De los resultados obtenidos se puede evidenciar que, La mayoría no considera necesaria la educación legal, lo cual refleja un desconocimiento sobre su importancia. Paradójicamente, muchos de los problemas detectados (informalidad, desconocimiento de trámites, conflictos) se deben justamente a la falta de educación jurídica. Este resultado evidencia una brecha que debe ser atendida mediante programas de capacitación comunitaria.

## 4.2 Discusión

Los resultados obtenidos en la encuesta reflejan una realidad compleja respecto al conocimiento y percepción que tienen los habitantes del cantón Guaranda sobre la posesión, la propiedad y los mecanismos legales para regularizar la tenencia de la tierra, en primer lugar, se evidencia que una parte significativa de los encuestados reconoce la posesión prolongada como un medio válido para adquirir el dominio, lo que demuestra cierto nivel de comprensión sobre la prescripción adquisitiva, esta comprensión no es uniforme, ya que un porcentaje considerable aún desconoce o duda de la legitimidad de este mecanismo, lo que revela brechas en el acceso a información jurídica.

Asimismo, la población se encuentra dividida en cuanto a la disponibilidad de información sobre los procesos de prescripción, lo que sugiere que los esfuerzos de difusión no han sido suficientes o no han llegado de manera equitativa a todos los sectores, esta falta de claridad se relaciona directamente con la percepción de que la ausencia de títulos de propiedad continúa generando conflictos entre poseedores, situación confirmada por la mayoría de los encuestados, esto coincide con la realidad local, donde la informalidad en la tenencia es un problema recurrente.

En cuanto a la efectividad de las acciones posesorias, la opinión de los encuestados se encuentra equilibrada, lo que podría interpretarse como una combinación de experiencias positivas y negativas frente al sistema judicial, esta percepción se complementa con la idea de que los trámites para regularizar la propiedad no son accesibles para la mayoría, lo que evidencia barreras económicas, burocráticas y de información que dificultan la formalización de la tenencia.

Por otro lado, la población muestra criterios divididos sobre el rol del municipio en la mejora de la seguridad jurídica, lo que podría deberse a una falta de visibilidad de las acciones

institucionales o a una percepción de ineficiencia, además, aunque las lotizaciones informales existen en el cantón, la mayoría de los encuestados no las identifica como un problema frecuente, lo que sugiere que este fenómeno afecta principalmente a zonas específicas y no a toda la población.

Finalmente, llama la atención que la mayoría no considere necesaria la educación legal para prevenir conflictos de propiedad, pese a que muchos de los problemas identificados se originan precisamente en la falta de conocimiento jurídico, esta contradicción evidencia la necesidad de fortalecer la cultura legal en la comunidad, ya que la desinformación contribuye a la persistencia de la informalidad y los conflictos posesorios.

En conjunto, los resultados muestran que, aunque existe cierto nivel de comprensión sobre la posesión y la propiedad, persisten vacíos importantes en materia de información, accesibilidad a trámites y educación jurídica, lo que afecta directamente la seguridad en la tenencia de la tierra en Guaranda.

## **4.1 Beneficiarios**

### **4.3.1 Beneficiarios Directos**

Los beneficiarios directos del presente proyecto serán las autoridades, docentes y estudiantes de la carrera de Derecho de la Universidad Estatal de Bolívar, quienes tendrán acceso directo al presente proyecto.

### **4.3.2 Beneficiarios Indirectos**

Los beneficiarios indirectos del presente proyecto serán la ciudadanía en general, empleados, trabajadores y abogados en libre ejercicio que podrían tener interés en utilizar los resultados generados con el presente proyecto de investigación, aunque no participen directamente en el desarrollo del mismo.

### **4.3.3 Transferencia de resultados**

Los resultados esperados del presente proyecto de investigación se entregarán a la facultad de Jurisprudencia Ciencias Sociales y Políticas, además aspiro se considere como un tema a ser tratado y analizado en eventos académicos como seminarios e inclusive que pueda ser debatido en las aulas universitarias en las asignaturas de la carrera de Derecho donde los estudiantes puedan debatir el presente tema y sacar argumentos acerca del tema.

## CAPITULO V - CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

### 5.1 Conclusiones

- El análisis del marco normativo ecuatoriano demuestra que el derecho de propiedad y las acciones posesorias cuentan con una estructura jurídica sólida, sustentada en la Constitución, el Código Civil y el COGEP. Estas normas establecen mecanismos claros para proteger la posesión y garantizar la seguridad jurídica, aunque su aplicación práctica enfrenta limitaciones derivadas del desconocimiento ciudadano y la falta de difusión institucional. En conjunto, el marco legal ofrece herramientas suficientes, pero su efectividad depende de su correcta interpretación y uso por parte de la población y las autoridades.
- Los resultados evidencian que en Guaranda los casos más frecuentes de adquisición de dominio por posesión se relacionan con terrenos rurales, lotizaciones informales y bienes heredados sin regularización. Estas situaciones reflejan una fuerte presencia de informalidad en la tenencia de la tierra, lo que genera conflictos y dificulta la planificación territorial. La prescripción adquisitiva se convierte así en un mecanismo fundamental para consolidar derechos y otorgar seguridad jurídica a quienes han ejercido posesión prolongada.
- El estudio demuestra que la seguridad en la tenencia de la tierra depende no solo del marco legal, sino también de la eficiencia institucional, el acceso a la justicia y la educación jurídica de la población. La falta de información, los trámites complejos y la limitada presencia institucional contribuyen a la persistencia de conflictos posesorios y a la vulnerabilidad de los poseedores. Por ello, fortalecer la gestión pública y promover una

cultura de respeto a la propiedad son elementos esenciales para garantizar estabilidad territorial.

## 5.2 Recomendaciones

- Se recomienda fortalecer la difusión y capacitación sobre el contenido y alcance del marco normativo, especialmente en zonas rurales. Esto permitirá que los ciudadanos comprendan mejor sus derechos y utilicen adecuadamente las acciones posesorias y los mecanismos de adquisición del dominio, reduciendo así conflictos y promoviendo una cultura jurídica más sólida.
- Es necesario implementar programas permanentes de regularización y acompañamiento legal que permitan a los poseedores formalizar su situación. Esto incluye asesoría gratuita, campañas de información y coordinación entre el municipio, el Registro de la Propiedad y las comunidades, con el fin de reducir la informalidad y prevenir futuros conflictos.
- Se recomienda desarrollar políticas integrales que incluyan simplificación de trámites, modernización de registros, fortalecimiento de la justicia local y programas de educación legal comunitaria. Estas acciones permitirán mejorar la seguridad jurídica, reducir la informalidad y promover un ejercicio responsable y respetuoso del derecho de propiedad.

## **Bibliografía**

Americanos., O. d. (1969). *Convención Americana sobre Derechos Humanos (Pacto de San José)*. San José, Costa Rica.

Andrade, P. (2021). *Derecho de propiedad y función social en América Latina*. Quito: Ediciones Jurídicas Andinas.

Benavides, L. (2020). *Acciones posesorias y protección de la tenencia en el derecho ecuatoriano*. Guayaquil: Editorial Jurídica del Litoral.

Calle, R. (2021). *La posesión como hecho jurídico: análisis doctrinario y jurisprudencial*. Cuenca: Universidad del Azuay.

Cárdenas, M. (2022). *Prescripción adquisitiva y seguridad jurídica en zonas rurales*. Bogotá: Editorial Temis.

Cedeño, J. (2020). *Conflictos de propiedad y mecanismos de regularización en Ecuador*. Quito: Corporación de Estudios Jurídicos.

Constituyente., A. N. (2008). *Constitución de la República del Ecuador*. Ecuador: Registro Oficial 449.

Cruz, A. (2022). *El Registro de la Propiedad y su impacto en la seguridad jurídica*. Lima: Fondo Editorial Jurídico.

Delgado, F. (2020). *Posesión legítima e ilegítima: teoría y práctica*. Santiago de Chile: Lexis Sur.

Ecuador, A. N. (2015). *Código Orgánico General de Procesos*. Ecuador: Registro Oficial Suplemento 506.

Ecuador, C. C. (2014). *Sentencia No. 001-14-PJO-CC. Registro Oficial Suplemento 196 de 06 de marzo de 2014.*

Ecuador, C. C. (2021). *entencia No. 222-17-EP/21 (Sobre el debido proceso y propiedad).*

Ecuador, C. N. (2005). *Código Civil del Ecuador.* Ecuador: Registro Oficial Suplemento 46.

García, S. (2022). *Derecho civil patrimonial: propiedad, posesión y dominio.* Madrid: Editorial Dykinson.

Gómez, V. (2021). *Regularización de tierras y políticas públicas en América Latina.* Buenos Aires: Siglo XXI Editores.

Guaranda, G. M. (2023). *lan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del Cantón Guaranda 2023-2027. Secretaría de Planificación.*

Guaranda, R. d. (2025). *Guía de trámites y requisitos para la inscripción de sentencias de prescripción adquisitiva.*

Guerrero Dávila, G. G. (2020). *Metodología de la investigación.*

Gutiérrez, A. (2019). *Curso de Investigación y Metodología del Estudio.* Andina.

Herrera, D. (2020). *Prescripción ordinaria y extraordinaria: estudio comparado.* México DF: Editorial Porrúa.

Humanos, C. I. (2001). *Caso Comunidad Mayagna (Sumo) Awas Tingni Vs. Nicaragua. Serie C No. 79 (Referente a propiedad y posesión).*

Judicatura, S. d. (2024). *Estadísticas de ingresos de causas civiles: Cantón Guaranda, Provincia de Bolívar.* <https://www.funcionjudicial.gob.ec>.

Lara, P. (2020). *Programas de formalización de tierras y desarrollo territorial.* Bogotá: Universidad Externado de Colombia.

López, M. (2021). *La función ambiental de la propiedad en el derecho contemporáneo*. Madrid: Marcial Pons.

Martínez, C. (2021). *Educación jurídica comunitaria y prevención de conflictos territoriales*. Quito: Universidad Central del Ecuador.

Mendoza, R. (2022). *Eficiencia procesal en acciones posesorias bajo el COGEP*. Quito: Ediciones Jurídicas Nacionales.

Mora, J. (2022). *Seguridad jurídica y desarrollo económico local*. Lima: Fondo Editorial Andino.

Pereyra, L. E. (2020). *Metodología de la investigación*.

Pérez, A. (2021). *Gobiernos locales y gestión del territorio: retos y perspectivas*. Quito: FLACSO Ecuador.

Pino, L. (2022). *Justo título y buena fe en la prescripción adquisitiva*. Santiago de Chile: Jurídica del Pacífico.

Quintero, S. (2020). *Procesos sumarios y tutela posesoria en el derecho civil*. Bogotá: Editorial Ley & Justicia.

Registro, L. d. (1966). *Registro Oficial 150 de 28 de octubre de 1966 (Codificación vigente)*.

Rivas, E. (2020). *Lotizaciones informales y derecho a la vivienda en Ecuador*. Guayaquil: Editorial ULEAM.

Torres, H. (2021). *Sucesiones, copropiedad y conflictos posesorios en comunidades rurales*. Quito: Ediciones Jurídicas del Ecuador.

Unidas, A. G. (1948). *Declaración Universal de los Derechos Humanos*.

<https://www.un.org/es/about-us/universal-declaration-of-human-rights>.

## ANEXOS 1



UNIVERSIDAD ESTATAL DE BOLÍVAR  
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA, CIENCIAS SOCIALES Y POLÍTICAS  
CARRERA DE DERECHO



**Tema: “EL DERECHO A LA PROPIEDAD FRENTE A LOS MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO A BASE DE LA ACCIÓN POSESORIA EN EL CANTÓN GUARANDA AÑO 2024”**

El proyecto busca. trabajo analiza el derecho a la propiedad en el contexto jurídico del cantón Guaranda, enfocándose en los mecanismos legales para adquirir el dominio mediante la acción posesoria, la investigación parte del reconocimiento de la propiedad como un derecho fundamental consagrado en la Constitución del Ecuador, y examina cómo este derecho se materializa a través de la posesión prolongada y pacífica de bienes inmuebles

**Objetivo:** Analizar la relación entre el derecho a la propiedad y los modos de adquirir el dominio a través de la acción posesoria en el cantón Guaranda durante el año 2024.

**Indicación:** Solicito su colaboración para el llenado de la siguiente encuesta, marcando con una X la respuesta de su elección, en las preguntas con múltiples opciones pueden ser marcadas más de una opción.

1. **¿CONSIDERA QUE LA POSESIÓN PROLONGADA DE UN BIEN PUEDE CONVERTIRSE EN UN MEDIO LEGÍTIMO PARA ADQUIRIR LA PROPIEDAD?**

SI  NO

2. **¿CREE QUE EN EL CANTÓN GUARANDA EXISTE SUFICIENTE INFORMACIÓN SOBRE LOS PROCESOS DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA?**

SI  NO

3. **¿HA CONOCIDO CASOS EN LOS QUE LA FALTA DE TÍTULOS DE PROPIEDAD HA GENERADO CONFLICTOS ENTRE POSEEDORES?**

SI  NO

4. **¿PIENSA QUE LAS ACCIONES POSESORIAS SON UN MECANISMO EFECTIVO PARA PROTEGER LA TENENCIA DE LA TIERRA?**

SI  NO

5. ¿CONSIDERA QUE LOS TRÁMITES PARA REGULARIZAR LA PROPIEDAD EN GUARANDA SON ACCESIBLES PARA LA POBLACIÓN?

SI  NO

6. ¿CREE QUE LA INTERVENCIÓN DEL MUNICIPIO ES FUNDAMENTAL PARA MEJORAR LA SEGURIDAD JURÍDICA EN LA TENENCIA DE LA TIERRA?

SI  NO

7. ¿HA OBSERVADO QUE LAS LOTIZACIONES INFORMALES SON UN PROBLEMA FRECUENTE EN EL CANTÓN GUARANDA?

SI  NO

8. ¿CONSIDERA NECESARIO FORTALECER LA EDUCACIÓN LEGAL DE LA POBLACIÓN PARA EVITAR CONFLICTOS DE PROPIEDAD?

SI  NO

**ANEXO FOTOGRÁFICO DE LAS ENCUESTAS REALIZADAS**