



UNIVERSIDAD DE GUAYAQUIL

**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA CIENCIAS SOCIALES
Y POLÍTICAS**

CARRERA DE DERECHO

TEMA

**“PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE
DOMINIO APLICANDO EL COGEP”**

AUTOR

BENAVIDES SOLORZANO TERESA DEL CARMEN

TUTOR DEL TRABAJO

MSC. ABG. MANUEL AGUSTIN SANTOS MONTENEGRO.

GUAYAQUIL, AGOSTO 2019



Universidad de Guayaquil

**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES Y POLITICAS
CARRERA DE DERECHO
UNIDAD DE TITULACIÓN**



REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA

FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE GRADUACIÓN

TÍTULO Y SUBTÍTULO:	"PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO APLICANDO EL COGEP"		
AUTOR:	BENAVIDES SOLORZANO TERESA DEL CARMEN		
REVISOR :	REVISOR:ROJAS BARROS NELSON FERNANDO		
TUTOR:	TUTOR:MANUEL AGUSTIN SANTOS MONTENEGRO		
INSTITUCIÓN:	UNIVERSIDAD DE GUAYAQUIL		
FACULTAD:	JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES Y POLÍTICAS		
ESPECIALIDAD:	DERECHO		
GRADO OBTENIDO:	TERCER NIVEL		
FECHA DE PUBLICACIÓN:	SEPTIEMBRE-2019	No. DE PÁGINAS:	88
ÁREAS TEMÁTICAS:	CIVIL		
PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:	constitución, prescripción, posesión, bienes, propiedad, tenencia.		
<p>RESUMEN: La Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, es una de las formas de adquirir un bien inmueble según el artículo 582 del Código Civil, es un procedimiento ordinario y poco usual por las personas que se encuentran en posesión de un bien inmueble por más de quince años en forma notoria, pacífica, ininterrumpida, de buena fe y con el ánimo de señor y dueño; es decir apropiarse de las cosas ajenas pero de forma legal con los requisitos que señale la ley para que el juzgador declare con lugar sus pretensiones y la sentencia haga las veces de escrituras públicas. Para que exista la posesión se necesita de la presencia de dos elementos fundamentales 1). "animus domini" 2). "corpus", pero hay que tener muy en claro que la posesión no produce ningún efecto jurídico sino cumple con ciertos requisitos que son la ausencia de vicios de la posesión, la buena fe del poseedor, y que el tiempo de la posesión sea de forma continua e ininterrumpida, es decir la posesión no genera efectos jurídicos si es viciada, si el poseedor es de mala fe y si no ha transcurrido cierto tiempo de duración.</p> <p>ABSTRACT: The Extraordinary Acquisition of Domain, is one of the ways to acquire a real estate according to article 582 of the Civil Code, it is an ordinary and unusual procedure by people who are in possession of a real estate for more than fifteen years in notorious, peaceful, uninterrupted, in good faith and with the spirit of lord and owner; that is to say, appropriating the things of others but in a legal manner with the requirements established by the law so that the judge may declare his claims in place and the sentence acts as public deeds. For the existence of possession, the presence of two fundamental elements is needed 1). "Animus domini" 2). "Corpus", but it must be very clear that the possession does not produce any legal effect but meets certain requirements that are the absence of vices of possession, the good faith of the holder, and that the time of possession is in a way continuous and uninterrupted, that is, possession does not generate legal effects if it is vitiated, if the holder is in bad faith and if a certain period of time has not elapsed.</p>			
ADJUNTO PDF:	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
CONTACTO CON AUTOR:	Teléfono: 0991833601	E-mail:tbenavides1992@outlook.es	
CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN:	Nombre: secretaria de la facultad		
	Teléfono:		
	E-mail:		



Universidad de Guayaquil

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES Y POLITICAS
CARRERA DE DERECHO
UNIDAD DE TITULACIÓN

FECHA: 29 de agosto de 2019

CERTIFICACIÓN REVISOR METODOLÓGICO

Habiendo sido nombrado Abg. MSc. ROJAS BARROS NELSON FERNANDO revisor metodológico del trabajo de titulación PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO APLICANDO EL COGEP certifico que el presente trabajo de titulación, elaborado por TERESA DEL CARMEN BENAVIDES SOLORZANO, con C.I. No. 0940781040, con mi respectiva supervisión como requerimiento parcial para la obtención del título de **Abogado de los tribunales y Juzgados de la República del Ecuador**, en la Carrera de Derecho Facultad de Jurisprudencia, Ciencias Sociales y Políticas ha sido **REVISADO Y APROBADO** en todas sus partes, encontrándose apto para su sustentación.

Abg.MSc. ROJAS BARROS NELSON FERNANDO
REVISOR METODOLOGICO
C.I. 0603031162



**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES Y POLITICAS
CARRERA DE DERECHO
UNIDAD DE TITULACIÓN**

YO, TERESA DEL CARMEN BENAVIDES SOLORZANO
C.C.0940781040, certifico que los contenidos desarrollados en este trabajo de
titulación, cuyo título es **“PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE
DOMINIO APLICANDO EL COGEP”**. Son de mi absoluta propiedad y
responsabilidad Y SEGÚN EL Art. 114 del CÓDIGO ORGÁNICO DE LA
ECONOMÍA SOCIAL DE LOS CONOCIMIENTOS, CREATIVIDAD E
INNOVACIÓN*, autorizo el uso de una licencia gratuita intransferible y no exclusiva
para el uso no comercial de la presente obra con fines académicos, en favor de la
Universidad de Guayaquil, para que haga uso del mismo, como fuera pertinente

BENAVIDES SOLORZANO TERESA DEL CARMEN
C.C.094078104-0

*CÓDIGO ORGÁNICO DE LA ECONOMÍA SOCIAL DE LOS CONOCIMIENTOS, CREATIVIDAD
E INNOVACIÓN (Registro Oficial n. 899 - Dic./2016) Artículo 114.- De los titulares de derechos de
obras creadas en las instituciones de educación superior y centros educativos.- En el caso de las obras
creadas en centros educativos, universidades, escuelas politécnicas, institutos superiores técnicos,
tecnológicos, pedagógicos, de artes y los conservatorios superiores, e institutos públicos de investigación
como resultado de su actividad académica o de investigación tales como trabajos de titulación, proyectos
de investigación o innovación, artículos académicos, u otros análogos, sin perjuicio de que pueda existir
relación de dependencia, la titularidad de los derechos patrimoniales corresponderá a los autores. Sin
embargo, el establecimiento tendrá una licencia gratuita, intransferible y no exclusiva para el uso no
comercial de la obra con fines académicos.



Universidad de Guayaquil

**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES Y POLITICAS
CARRERA DE DERECHO
UNIDAD DE TITULACIÓN**

CERTIFICADO PORCENTAJE DE SIMILITUD

Habiendo sido nombrado el **MSC MANUEL AGUSTIN SANTOS MONTENEGRO**, tutor del trabajo de titulación certifico que el presente trabajo de titulación ha sido elaborado por **BENAVIDES SOLORZANO TERESA DEL CARMEN C.C. 0940781040**, con mi respectiva supervisión como requerimiento parcial para la obtención del título de Abogado de los Tribunales y Juzgados del Ecuador. Se informa que el trabajo de titulación: **“PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO APLICANDO EL COGEP”** ha sido orientado durante todo el periodo de ejecución en el programa antiplagio (URKUND) quedando el 10% de coincidencia.



Urkund Analysis Result

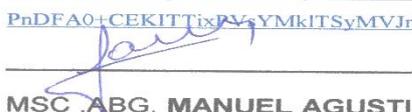
Analysed Document: Tesis Final TERESA.docx (D54805334)
Submitted: 8/13/2019 11:27:00 PM
Submitted By: chiquilina1942@hotmail.com
Significance: 10 %

Sources included in the report:

Braulio Manobanda. Prescripción Adquisitiva de Dominio. 2.docx (D35968948)
<http://dspace.uniandes.edu.ec/bitstream/123456789/5584/1/TUQEXCOMAB027-2017.pdf>
<https://es.wikipedia.org/wiki/Propiedad>
<http://repositorio.unp.edu.pe/bitstream/handle/UNP/1333/DER-YAN-SAN-17.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
<http://dspace.unach.edu.ec/bitstream/51000/3916/1/UNACH-EC-FCP-DER-2017-0033.pdf>
<http://dspace.uniandes.edu.ec/bitstream/123456789/4115/1/TUAMDCEXCOM001-2016.pdf>
<http://dspace.unach.edu.ec/bitstream/51000/1968/1/UNACH-FCP-DER-2015-0041.pdf>
<https://www.derechoromano.es/2012/08/usucapion.html>
https://ccycon.congreso.gob.ar/export/hcdn/comisiones/especiales/cbunificacioncodigos/ponencias/lamatanza/pdf/LM_009_MARIA_DANIELA_MARINO_VI..pdf
<http://dspace.unach.edu.ec/bitstream/51000/1579/1/UNACH-FCP-DER-2016-0014.pdf>
<http://repositorio.unjfsc.edu.pe/bitstream/handle/UNJFSC/2885/Pierina%20Yerusa%20Sosa%20Pajuelo.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Instances where selected sources appear:

<https://secure.arkund.com/view/53346817-289348-924669#Dcc7DgIxDADRu6QeISf+xOYqiAKtAG3BNIsi7k40zZtv+5ztehM6AxW0o4om1rGBKWZYYIkL PnDFA0+CEKITixPVsYmKITSyMVJri1qUEoZ5VRQk8o77dzfx/7at8exPdtVLIlpYjo/oQ198f>


MSC .ABG. MANUEL AGUSTIN SANTOS MONTENEGRO
Guayaquil, agosto del 2019

MSC .ABG. MANUEL AGUSTIN SANTOS MONTENEGRO
Guayaquil, agosto del 2019

Dr. Tito Palma Caicedo, MSc.

**Facultad de Jurisprudencia, Ciencias Sociales y Políticas
Universidad de Guayaquil
Ciudad**

De mis consideraciones:

Envío a Ud. el Informe correspondiente a la tutoría realizada al Trabajo de Titulación Estudio del Caso: **“PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO APLICANDO EL COGEP”** de la estudiante **BENAVIDES SOLORZANO TERESA DEL CARMEN**, indicando ha cumplido con todos los parámetros establecidos en la normativa vigente:

- El trabajo es el resultado de una investigación.
- El estudiante demuestra conocimiento profesional integral.
- El trabajo presenta una propuesta en el área de conocimiento.
- El nivel de argumentación es coherente con el campo de conocimiento.

Adicionalmente, se adjunta el certificado de porcentaje de similitud y la valoración del trabajo de titulación con la respectiva calificación.

Dando por concluida esta tutoría de trabajo de titulación, **CERTIFICO**, para los fines pertinentes, que el estudiante **BENAVIDES SOLORZANO TERESA DEL CARMEN** está apta para continuar con el proceso de revisión final.

Atentamente,



MSc. MANUEL AGUSTIN SANTOS MONTENEGRO
C.C. 0800400897
Tutor de Trabajo de Titulación

Dr. Tito Palma Caicedo, MSc.

Dedicatoria

Quiero dedicar este trabajo primeramente a Dios por fortalecerme espiritualmente y estar conmigo desde el inicio de mi vida. A mis padres por su apoyo y amor incondicional y por todo el esfuerzo que han hecho para que pudiese formarme académicamente.

A mi madre quien con su amor, paciencia y esfuerzo me ha permitido llegar a cumplir hoy un sueño más, gracias por inculcar en mí el ejemplo de esfuerzo y valentía, de no temer las adversidades porque Dios está conmigo siempre.

A mis seres más allegados por su apoyo incondicional porque no me dejaron rendir en este arduo trabajo también a ese ser que sin necesidad de nombrarlo él sabe que esto también va para él.

Gracias a todos.

Agradecimiento

A Dios por ayudarme y permitirme alcanzar esta meta, porque todos los logros que he alcanzado en mi vida son por su ayuda, como no agradecer al ser que me creo, a ti padre celestial sea toda la gloria.

A mis padres, personas luchadoras que han trabajado inalcanzablemente velando que no me falte lo necesario por verme alcanzar esta meta.

A mi Tutor por haberme brindado la oportunidad de recurrir a su capacidad y conocimiento, así como también por haberme tenido paciencia al momento de guiarme durante el proceso de tesis.

Índice general
Capítulo I
Marco referencial

N° Descripción	Pág.
1.1 Planteamiento del problema.....	1
1.2 Formulación del problema.....	2
1.3 Objetivos.....	2
1.3.1 Objetivo general.....	2
1.3.2 Objetivos específicos.....	2
1.3 Justificación.....	2
1.5 Delimitación.....	3
1.6 Premisas de la investigación.....	3
1.7 Operacionalización.....	4

Capítulo II
Marco general

N° Descripción	Pág.
2.1 Marco teórico.....	5
2.2 Elementos de la posesión.....	8
2.2.1 Animus domini.....	8
2.2.2 Corpus.....	8
2.3 Requisitos para que la posesión sea eficaz.....	9
2.3.2 Buena fé.....	9
2.3.3 Duración de la posesión.....	10
2.4 Adquisición de la posesión.....	12
2.5 Perdida de la posesión.....	12
2.3.1.4 La discontinuidad.....	12
2.3.2 Buena fé.....	13
2.3.3 Duración de la posesión.....	14
2.4 Adquisición de la posesión.....	16

2.5 Perdida de la posesión.....	17
2.6 Marco conceptual.....	33
2.7 Marco legal.....	36

Capítulo III

Metodología de la investigación

N° Descripción	Pág.
3.1 Enfoque metodológico.....	48
3.1.1 Método investigativo.....	48
3.1.1.1 Método inductivo.....	48
3.1.1.2 Método deductivo.....	48
3.1.1.3 Método analítico.....	49
3.1.1.4 Método histórico.....	50
3.1.1.5 Método jurídico.....	50
3.1.1.6 Método comparativo.....	50
3.1.2 Técnicas de investigación.....	50
3.1.2.1 Documental.....	50
3.1.2.2 Técnica de estadística.....	51
3.5 Entrevista.....	51

Capítulo IV

Propuesta de la investigación

N° Descripción	Pág.
4.1 Descripción.....	53
4.2 Objetivos de la propuesta.....	54
4.3 Fundamento legal.....	55
4.4 Cuantía del proyecto.....	55

Índice de Tablas

N° Descripción	Pág.
1 Técnica de estadística.....	51
2 Cuantía del proyecto.....	55

Índice de gráficos

N° Descripción	Pág.
1 Técnica de estadística.....	51



Universidad de Guayaquil

**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES Y POLITICAS
CARRERA DE DERECHO
UNIDAD DE TITULACIÓN**

**LA CORRECTA APLICACIÓN PROCESAL EN UN JUICIO DE PRESCRIPCIÓN
ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO CON LA NORMATIVA COGEP.**

Autor: Teresa del Carmen Benavides Solórzano

Tutor: MGS. Manuel Santos Montenegro

Resumen

La Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, es una de las formas de adquirir un bien inmueble según el artículo 582 del Código Civil, es un procedimiento ordinario y poco usual por las personas que se encuentran en posesión de un bien inmueble por más de quince años en forma notoria, pacífica, ininterrumpida, de buena fe y con el ánimo de señor y dueño; es decir apropiarse de las cosas ajenas pero de forma legal con los requisitos que señale la ley para que el juzgador declare con lugar sus pretensiones y la sentencia haga las veces de escrituras públicas. Para que exista la posesión se necesita de la presencia de dos elementos fundamentales 1). "animus domini" 2). "corpus", pero hay que tener muy en claro que la posesión no produce ningún efecto jurídico sino cumple con ciertos requisitos que son la ausencia de vicios de la posesión, la buena fe del poseedor, y que el tiempo de la posesión sea de forma continua e ininterrumpida, es decir la posesión no genera efectos jurídicos si es viciada, si el poseedor es de mala fe y si no ha transcurrido cierto tiempo de duración.

Palabras Claves: constitución, prescripción, posesión, bienes, propiedad, tenencia.



**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES Y POLITICAS
CARRERA DE DERECHO
UNIDAD DE TITULACIÓN**

**THE CORRECT PROCEDURAL APPLICATION IN AN EXTRAORDINARY
ADQUISITIVE PRESCRIPTION JUDGMENT WITH THE COGEP
REGULATIONS.**

Author: Teresa del Carmen Benavides Solórzano
Tutor: MGS. Manuel Santos Montenegro

Abstrac

The Extraordinary Acquisition of Domain, is one of the ways to acquire a real estate according to article 582 of the Civil Code, it is an ordinary and unusual procedure by people who are in possession of a real estate for more than fifteen years in notorious, peaceful, uninterrupted, in good faith and with the spirit of lord and owner; that is to say, appropriating the things of others but in a legal manner with the requirements established by the law so that the judge may declare his claims in place and the sentence acts as public deeds. For the existence of possession, the presence of two fundamental elements is needed 1). "Animus domini" 2). "Corpus", but it must be very clear that the possession does not produce any legal effect but meets certain requirements that are the absence of vices of possession, the good faith of the holder, and that the time of possession is in a way continuous and uninterrupted, that is, possession does not generate legal effects if it is vitiated, if the holder is in bad faith and if a certain period of time has not elapsed.

Keywords: constitution, prescription, possession, property, property, trend

Introducción

El desarrollo de esta tesis está basado en el estudio de la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, explicaré de una manera generalizada y específica esta figura jurídica desde el marco histórico, conceptual, Constitucional, Legal, Doctrinal y Jurisprudencial, ya que esta investigación es de vital importancia para difundir a nuestra sociedad actual.

Esta institución jurídica considerada anteriormente como usucapión es conocida desde el antiguo derecho romano, la cual se la encontraba establecido dentro de la ley de las XII tablas y consistía en la adquisición de la propiedad por el paso del tiempo, esto es transcurridos dos años para los fundos y un año para las demás cosas, el poseedor se convertía en propietario demostrando tan solo que la cosa había estado en su poder durante el tiempo establecido, podemos observar en aquella época solo eran necesario para poder usucapiar la posesión y el tiempo, los demás instrumentos que son imprescindibles para alegar la prescripción adquisitiva de dominio, como la buena fe y el justo título que fueron producto de una elaboración jurisprudencial más evolucionada. Desde aquel momento la interpretación de los juristas se fue perfeccionando y desarrollándose satisfactoriamente hasta ser cristalizada dicha prescripción.

Existen dos formas de analizar la prescripción, la primera; como manera de adquirir y la segunda; como forma de extinción de acciones y derechos, la primera se refiere a adquirir un bien del cual alguien se encuentra en posesión, como un terreno o una casa, el segundo se refiere a las extinciones de las acciones.

La Constitución reconoce el derecho a la propiedad en cualquiera de sus formas siempre y cuando cumpla su función social que se constituye en un derecho que el estado reconoce y garantiza a todas las personas.

En nuestro ordenamiento jurídico ecuatoriano se precisa distintos modos de adquirir el dominio y una de ellas que es materia de estudio es la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio en donde se adquiere la titularidad de un

derecho real mediante la posesión pacífica, tranquila, ininterrumpida, de buena fe y Notoria por más de quince años.

Podemos decir que el fundamento esencial de la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio es la necesidad de proteger y garantizar el esfuerzo del trabajo del nudo propietario ya que ha invertido y acondicionado en ese bien inmueble y de esta manera tomar en cuenta el tiempo transcurrido de la posesión del dominio para que sea el justo propietario, una vez que haya iniciado una acción judicial mediante el Procedimiento Ordinario ante la autoridad competente ya que el objetivo es mantener la paz y el orden social y la tranquilidad entre los ciudadanos.

Capítulo I. Marco referencial

1.1 Planteamiento del problema.

A partir del 20 de octubre del 2008, el Ecuador cuenta con una nueva Carta Constitucional que a más de ser una de las constituciones de mayor articulado y Garantista de toda Latino América, en el ámbito jurídico se incorpora principios constitucionales para la transformación de la justicia.

Según nuestra Constitución de la República del Ecuador (CRE) y el Código Orgánico de la Función Judicial (COFJ) en todo proceso jurídico, es obligatorio observar los principios y garantías que se encuentra establecida en la Constitución de la Republica vigente, caso contrario carecerán de validez y de eficacia jurídica, debo recalcar dentro de estos principios se encuentra el principio de celeridad, la misma que surge como un requerimiento jurídico y social que tiene como finalidad la agilidad para la tramitación de las causas desde el inicio hasta el fin de un proceso.

En el ordenamiento jurídico de nuestro país existen nuevos procedimientos conforme lo establece el nuevo Código Orgánico General de Procesos (COGEP) que entró en vigor el 23 de mayo del 2016 como un cambio rotundo que reemplaza al Código de Procedimiento Civil, además, este nuevo código establece un sistema oral a diferencia del sistema escrito como se lo hacía anteriormente.

Por otra parte, con el COGEP el Juez dictará con lugar o sin lugar el fallo en la audiencia de juicio haciendo prevalecer el principio de oralidad y economía procesal para luego reducirla a escrito y ser notificada a las partes procesales y será de forma motivada y fundamenta como lo determina el Art.86 ibidem.

Por lo expuesto, en la presente investigación se analizará el nuevo procedimiento y la aplicación correcta del Código Orgánico General de Procesos en el respectivo juicio Ordinario de la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio.

1.2 Formulación del problema

¿La correcta aplicación procesal en un juicio de Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio con la normativa COGEP que se tramita en la Unidad Judicial Civil con sede en el Cantón Guayaquil Provincia de Guayas?

1.3 Objetivos

1.3.1 Objetivo General

Determinar a través de un estudio jurídico científico la aplicación procesal adecuada para un juicio de Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio tramitados en la Unidad Judicial Civil con sede en el Cantón Guayaquil Provincia del Guayas.

1.3.2 Objetivos Específicos

- Realizar un análisis, jurídico en los procesos ordinarios de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio con el procedimiento del COGEP.
- Determinar los requisitos solemnes del Artículo 142 del COGEP dentro de un juicio ordinario de Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio.
- El desarrollo de las Audiencias, Audiencia Preliminar y Audiencia de Juicio como lo determina el Art.294 COGEP.

1.3 Justificación

Este proyecto de tesis está enmarcado en la finalización de mi carrera como abogada de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador y dar a conocer a la comunidad en general del procedimiento adecuado en un juicio Ordinario como es la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio y dar a conocer el nuevo procedimiento del COGEP en la aplicación de los juicios ordinarios y sus incidencias dentro del nuevo marco legal para de esta manera enriquecer el conocimiento de los estudiantes y futuros profesionales en la rama

del derecho para que realicen la correcta aplicación de los juicios de Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio.

1.5. Delimitación

Campo: Derecho

Materia: Derecho Civil Ecuatoriano

Tema: Escritura de Compraventa entre la Cooperativa San Eduardo vs Trabajadores de la Junta de Beneficencia (Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio)

Delimitación espacial: La presente investigación se la desarrolló en esta ciudad de Guayaquil.

Unidades de Consultas: Departamento de Archivo de la Unidad de lo Civil de Guayaquil.

Bibliografía: Consultaré en la Constitución de la República del Ecuador, Código Civil, Código Orgánico General de Procesos, sentencias, jurisprudencia, doctrina y demás que sean pertinente para este caso.

1.6. Premisas de la investigación

Hipótesis.

El desconocimiento de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de un derecho por el pasar del tiempo del legítimo dueño.

Adquirir un derecho por el pasar del tiempo del legítimo nudo propietario, lo adquiere cuando la posesión a sido de forma notoria pacífica, ininterrumpida y se constituye en una Institución Jurídica.

1.7. Operacionalizacion

Variable Independiente:

Investigar el estudio del caso de la Prescripción de Dominio dentro de la normativa Constitucional y legal vigente.

Variable Dependiente:

Concientizar a los propietarios de los bienes inmuebles de la obligación que tiene de formalizar los contratos de arrendamiento para que no incurra en una Prescripción de Dominio.

Informar al nudo propietario de los derechos que se adquieren con el pasar del tiempo sobre la posesión del dominio del bien inmueble.

Capítulo II. Marco general

2.1. Marco teórico.

Título 1

1. La propiedad

1.1. Antecedentes históricos de la propiedad.

En su origen la propiedad en todos los pueblos era colectiva, ya que los bienes pertenecían al clan, a las tribus, a los ayllus, etc. Las tierras permanecieron mucho tiempo en propiedad del clan, ya que en un principio fueron cultivadas en común y por todos los miembros, siendo los frutos divididos para todas las familias miembros del clan. Posteriormente se les designó una parcela a cada familia para que la cultive para su diario vivir, aunque hay que precisar que el dominio de las tierras seguía siendo de todo el clan. Poco a poco se fue eliminando el reparto de los frutos de forma igual para todas las familias, las tierras empezó a ser propiedad individual de las cabezas de familia. Entonces la propiedad de las tierras paso a tres etapas; tierras de propiedad colectiva del clan; tierras de propiedad de la familia y; tierras de propiedad individual. (Barragan, 2018).

En el Derecho Romano se puede precisar que el reparto de tierras se efectuó en el reinado de NUMA, cuando estaba vigente las XII Tablas, en el que el derecho absoluto de propiedad lo tenía el “Pater Familias”,

En el antiguo Derecho Francés, el derecho de propiedad era muy diferente al derecho Romano, específicamente en el Derecho Feudal la tierra era concedida por parte del señor feudal a un noble por medio de un contrato de fundo, o a un pechero por medio de un contrato de censo y de esta manera se diferencia al Derecho Romano y en comparación al derecho de propiedad en ordenamiento Francés no era un derecho exclusivo sino, eran varios derechos que se conformaban; es decir que existía el derecho del señor feudal y era un dominio

directo o eminente; y, el derecho de concesionario era un dominio útil siendo el dominio directo o eminente, un derecho que se le confiere al señor feudal de percibir un derecho de laudemio (derecho que el enfiteuta (persona que disfruta del predio y de sus frutos y paga un canon mensual al propietario del dominio directo) paga al dueño directo del inmueble cuando se enajena la heredad sujeta al censo), en caso de transmisión del bien a los herederos de un concesionario o de un adquirente cuando se trata de un censo que es el derecho de percibir algunas pensiones. En cambio, el dominio útil consistía en el derecho de cultivar y recoger los frutos, pero no en calidad de arrendatario, arrendador, usufructuario o nudo propietario, solamente tenía un derecho real, más no un derecho personal. (Acosta, 2014)

1.2. Derecho de propiedad.

Según Mazeaud “el derecho de propiedad es el derecho real más perfecto, el que confiere todos los poderes sobre la cosa que sea su objeto: derecho de gozar y disponer de las cosas de la manera más absoluta”. (Mazeaud, 1965 - 2009, pág. 12).

Según Luis Claro Solar “el principal de los derechos reales, el derecho por excelencia, que constituye la base fundamental del patrimonio, es el derecho de propiedad, llamado también dominio”. (Claro Solar, 2013, pág. 297).

Para Carlos Lasarte Álvarez “la propiedad es el poder directo e inmediato sobre un objeto o bien, por la que se atribuye a su titular la capacidad de disponer del mismo, sin más limitaciones que las imponga la ley. Es el derecho real que implica el ejercicio de las facultades jurídicas más amplias que el ordenamiento jurídico concede sobre un bien”. (Lasarte Álvarez, 2010, pág. 77).

El derecho de propiedad está reconocido por la Constitución de la República del Ecuador y por esta razón el Estado respeta dicha propiedad siempre y cuando se cumpla con la función social de los bienes. En el nuestro Código Civil en su artículo 599 también lo reconoce y se encuentra establecido que la propiedad es el derecho

de gozar de una cosa y disponer de ella siempre y cuando se lo haga respetando el derecho ajeno.

En conclusión: La propiedad es el poder jurídico más perfecto que tiene una persona sobre la cosa, este derecho real le permite a la persona ejercer su voluntad absoluta y exclusiva sobre una cosa. (Falconí, 2015)

Titulo 2

2. La posesión y el dominio

2.1. Posesión.

“Etimológicamente la posesión se deriva de la voz “sedes” que significa asiento y de “posse” que significa poder, esto significa poder sentarse”. (Claro Solar, 2013, pág. 368). Entonces la posesión es la relación que existe entre una persona y una cosa, siendo que esta persona se encuentra ocupando la cosa asentada en ella.

Mazeaud establece que “La posesión es un modo no voluntario de adquisición de la propiedad. En efecto, permite adquirir, contra la voluntad de su precedente titular, los derechos reales sobre una cosa, especialmente la propiedad de esa cosa y de sus frutos”. (Mazeaud, 1965 - 2009).

El artículo 715 del Código Civil establece que la posesión “es la tenencia de una cosa determinada con el ánimo de señor o dueño”. (Código Civil Ecuatoriano, 2016).

Conforme las definiciones anteriormente mencionadas la posesión implican dos situaciones, como son el “corpus” y el “animus domini”, es decir que la persona ostente la tenencia física y material de la cosa (corpus) y en segundo lugar que dicha persona se sienta con el ánimo de señor y dueño (animus domini). Estas dos circunstancias deben estar íntimamente ligadas para que exista verdaderamente una posesión.

Para que la persona sea reputada poseedora de una cosa deben estar presentes el animus domini y el corpus, ya que si una persona solamente ostenta el corpus no puede ser considerada como poseedora ya que estaría como mera tenedora del bien pues reconoce la existencia del derecho de otra persona como dueño de la cosa; en cambio, si una persona solamente tiene el animus domini tampoco puede ser reputada poseedora de la cosa ya que solo tiene el ánimo de ser dueño de la cosa pero que no la ha tenido físicamente.

En conclusión, El derecho de propiedad es reconocido por la Constitución de la República del Ecuador y es por esta razón el Estado respeta dicha propiedad siempre y cuando se cumpla con la función social de los bienes. En el Código Civil en su artículo 599 también lo reconoce y se encuentra establecido que la propiedad es el derecho de gozar de una cosa y disponer de ella siempre y cuando se lo haga respetando el derecho ajeno.

2.2. Elementos de la posesión.

Para que exista una verdadera posesión se requiere de dos (2) elementos constitutivos: el animus domini y el corpus.

2.2.1. Animus domini.

(Savigny, 1989) Por ejemplo, si una persona que se encuentra de excursión, planta su tienda de campaña por una noche en un terreno, esta persona no puede ser considerada como poseedora de dicho bien, porque le falta elemento intelectual de la posesión que es el ánimo de señor y dueño. (Alvarez, 2014)

2.2.2. Corpus.

Es el elemento material de la posesión, es decir es la tenencia material de la cosa, sobre la cual se realizan ejercicios y actos de dueño. Es decir, el corpus se adquiere por la aprehensión material de la cosa.

La detentación, que se denomina a veces posesión precaria, debe ser diferenciada de la posesión. El inquilino ocupa el departamento que ha alquilado; el arrendatario rural percibe los frutos de los bienes arrendados; el marido los ingresos de los bienes propios de su mujer cuando se han casado según la comunidad de bienes; el depositario, conservan la cosa que se les ha confiado; tienen dominación de la cosa arrendada, depositada, transportada, etc. No obstante, no son poseedores. (Enciclopedia Jurídica , 2015)

2.3. Requisitos para que la posesión sea eficaz.

Como se mencionó anteriormente para que exista la posesión se necesita de la reunión o concurrencia de dos elementos fundamentales que son el “animus domini” y el “corpus”, pero hay que tener en claro que la posesión no produce ningún efecto jurídico sino cumple con ciertos requisitos que son la ausencia de vicios de la posesión, la buena fe del poseedor, y que el tiempo de la posesión sea de forma continua e ininterrumpida, es decir la posesión no genera efectos jurídicos si es viciada, si el poseedor es de mala fe y si no ha transcurrido cierto tiempo de duración.

2.3.2. Buena fé

Es importante mencionar que uno de los segundos requisitos para tener una posesión de manera óptima es, la buena fe que a decir de:

La buena fe es la creencia, por parte del poseedor, de que es propietario de la cosa; o, con mayor amplitud, de que es titular del derecho real que ejerce. La buena fe implica la existencia de un título o, cuando menos, la creencia en la existencia de un título.

Para que exista buena fe debe haber primero concurrido un acto jurídico por el cual si hubiera sido normal o verdadero hubiere transmitido la propiedad al poseedor, es decir para que exista buena fe el adquirente debió haber creído adquirir la cosa del verdadero propietario. No se puede recibir de una persona

ningún derecho de que no es titular, pero la sola creencia de que esta persona era el verdadero titular del derecho y no lo era, convierte al poseedor de “buena fe”. (Pérez, 2013)

Así mismo es necesario precisar que existe buena fe del poseedor inclusive a falta de título, por ejemplo, si una persona recibe un lote de terreno en herencia por medio de un testamento y toma posesión de este, pero posteriormente se genera una revocación de dicho testamento, lo cual el poseedor no lo sabía por esta razón dicha persona es un poseedor de buena fe, aunque ya no exista el título.

El artículo 721 del Código Civil establece que:

La buena fe es la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraude y de cualquier otro vicio. Así en los títulos traslativos de dominio la buena fe supone la persuasión de haberse recibido la cosa de quien tenía la facultad de enajenarla, y de no haber habido fraude ni otro vicio en el acto o contrato. El justo error en materia de hecho, no se opone a la buena fe. Pero el error en materia de derecho constituye una presunción de mala fe, que no admite prueba en contrario. (Código Civil Ecuatoriano, 2016).

El artículo 722 del Código Civil preceptúa que “la buena fe se presume, excepto en los casos en que la ley establece la presunción contraria. En todos los demás la mala fe deberá probarse”. (Código Civil Ecuatoriano, 2016).

El Código Civil al presumir la buena fe le concede al poseedor la facultad de liberarse de la carga de la prueba, es decir el poseedor no es quien debe presentar la prueba de la buena fe ya que la ley presume aquella, lo que se debe probar es la mala fe por parte de quien la alega.

2.3.3. Duración de la posesión.

La duración es el tercer requisito para que la posesión sea eficaz, ya que la posesión produce efectos jurídicos cuando ha transcurrido un lapso, pero también

existen situaciones jurídicas que no necesitan del transcurso del tiempo para que la posesión genere efectos jurídicos, Mazeaud establece que:

Sin ningún requisito de plazo, la posesión produce los siguientes efectos:

1. Permite ejercer el interdicto de recobrar; 2. Asigna el papel de demandado en la acción reivindicatoria, y lleva a presumir la propiedad; 3. Lleva a adquirir los frutos por el poseedor de buena fe; y, 4. Lleva a adquirir la propiedad de los muebles por el poseedor de buena fe. (Mazeaud, 1965 - 2009).

En cambio, la posesión genera efectos jurídicos cuando se ha producido el transcurso del tiempo, a decir de Mazeaud, los efectos de la posesión que están subordinados a un plazo son:

1. Las acciones posesorias no pueden ejercitarse sino después de un año de posesión útil. Tan solo la de recobrar la posesión, a causa de su carácter particular, se concede sin requisito de plazo. 2. Se exige una posesión de diez a veinte años para la usucapión de los inmuebles por el poseedor de buena fe; de treinta años, para la usucapión de los muebles o de los inmuebles por el poseedor de mala fe. (Código Civil Ecuatoriano, 2016).

Entonces para que la posesión genere efectos jurídicos se necesita del transcurso del tiempo, se requiere de un lapso de posesión cuando se trata de acciones posesorias que según el artículo 962 del Código Civil “No podrá proponer acción posesoria sino el que ha estado en posesión tranquila y no interrumpida un año completo. Para el ejercicio de la acción es suficiente la posesión material”. (Código Civil Ecuatoriano, 2016); y, también cuando se desea adquirir el dominio de las cosas por medio de la prescripción extraordinaria de dominio, es así que en el artículo 2408 del Código Civil se establece el tiempo para la prescripción ordinaria preceptuando que “el tiempo necesario en la prescripción ordinaria es de tres años para los bienes muebles, y de cinco, para las raíces”. (Código Civil Ecuatoriano, 2016). De la misma manera en el artículo 2411 del Código Civil preceptúa el tiempo para la prescripción extraordinaria en los siguientes términos

“el tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción es de quince años, contra toda persona, y no se suspende a favor de las enumeradas en el artículo 2409”. (Código Civil Ecuatoriano, 2016).

2.4. Adquisición de la posesión.

No es necesario la intervención personal del poseedor al momento de tomar la posesión, así lo dispone al artículo 715 del Código Civil “Posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño; **sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo o bien por otra en su lugar y a su nombre**” (Código Civil Ecuatoriano, 2016).

El Código Civil Ecuatoriano que se encuentra en vigencia especifica que todas las personas pueden adquirir la posesión de dos maneras: por sí mismas y a nombre o en lugar de otra persona, solamente hace falta cumplir con los dos elementos de la posesión, la aprehensión material de la cosa “corpus” y la voluntad de poseer la cosa con ánimo de señor y dueño que es el “animus domini”. Pero es necesario aclarar, cuando una persona adquiere la posesión en lugar y a nombre de otra, siendo el mandatario o representante legal de ésta, no se necesita el consentimiento del mandante o representado para que inicie dicha posesión; en cambio la persona que toma la posesión a nombre de otra, sin ser mandatario ni representante legal de ésta, es verdaderamente necesaria la aceptación de dicha persona para que la posesión inicie.

2.5. Perdida de la posesión.

Como se mencionó anteriormente la posesión está conformada por dos elementos el “corpus” y el “animus domini”; dice la regla general que cuando uno de estos elementos falta se pierde la posesión y más aún cuando faltaren los dos elementos inmediatamente también se termina la posesión. Así lo expresa Mazeaud “cuando el poseedor no tenga ya ni el poder de hecho sobre la cosa (corpus) ni la intención de comportarse como propietario (animus), pierde la

posesión. Sucede así cuando haya vendido o entregado la cosa, o cuando la haya abandonado voluntariamente”.

(Mazeaud, 1965 - 2009).

El artículo 741 del Código Civil establece que “se deja de poseer una cosa desde que otro se apodera de ella con ánimo de hacerla suya, menos en los casos que las leyes expresamente exceptúan”. (Código Civil Ecuatoriano, 2016).

Cuando se pierde solamente el elemento “animus”, se termina la posesión, porque la persona ya no tiene la intención de comportarse como propietario, aunque tenga todavía en su poder la cosa, es decir deja de ser poseedor y pasa a ser un simple detentador. Esto ocurre cuando una persona vende la cosa conviniendo que la entrega se la hará después, es así que todavía tiene en su poder la cosa, pero ya no tiene el ánimo de señor y dueño sobre ella, por esa razón pierde la posesión convirtiéndose solamente en simple detentador.

Cuando se pierde solamente el elemento “corpus”, el efecto jurídico es diferente tanto para los bienes muebles como para los inmuebles. En el caso de los muebles cuando se pierde dicho elemento inmediatamente se termina la posesión, un ejemplo claro de esto sería cuando una persona tiene la posesión de su celular, y este es robado, el dueño del celular sigue teniendo el “animus domini” pero ya no es suficiente para seguir siendo poseedor, porque ya no tiene el “corpus” lo que produce que la posesión termine. En el caso de los inmuebles existe una excepción a la regla, ya que si se pierde el elemento “corpus” la posesión no termina si concurren los siguientes requisitos:

1. Es necesario haber tenido, en un principio, el corpus y el animus; por consiguiente, haber tomado posesión realizando un acto de dueño.
2. El hecho de no haber ejercido el corpus no debe constituir una discontinuidad en la posesión; de eso resulta que la ausencia de actos de

dueño debe explicarse por la naturaleza del inmueble y las costumbres del lugar.

3. Por último, se precisa que nadie haya efectuado sobre el inmueble actos de dueño durante un año; en efecto transcurrido un año, el poseedor originario habrá perdido las acciones posesorias y es el nuevo poseedor el que, puede excepcionar con una posesión anual. (Mazeaud, 1965 - 2009).

Titulo 3

3. Prescripción.

3.1. Definición de prescripción.

Consolidación de una situación jurídica por efecto del transcurso del tiempo; ya sea convirtiendo un hecho en derecho, como la posesión o propiedad; ya perpetuando una renuncia, abandono, desidia, inactividad o impotencia. / Usurpación o prescripción adquisitiva / caducidad o prescripción extintiva. (Guillermo Cabanellas de Torres, 1993, pág. 316).

Lazo acerca de la prescripción menciona que es “la usurpación o prescripción es un modo de adquirir el dominio de una cosa, por la posesión de estas durante el tiempo y por las condiciones prescritas por la ley” (Lazo, 1925, pág. 327).

Según Joaquín Escriche, prescripción es “un modo de adquirir el dominio de una cosa o de libertarse de una carga u obligación mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones señaladas por la ley”. (Escriche, 1851, pág. 1368).

El mismo autor en cuanto a la prescripción de dominio establece que es “el modo de adquirir o hacer suya alguna cosa por tener la posesión de ella todo el tiempo que prefine la ley”. (Escriche, 1851, pág. 1369).

Para Manuel Ossorio “la prescripción en Derecho Civil, Comercial y Administrativo es medio de adquirir un derecho o de librarse de una obligación por el transcurso del tiempo que la ley determina, y es variable según se trate de bienes muebles o inmuebles y según también que se posean o no de buena fe y con justo título”. (Ossorio, 2001, pág. 761).

Según José García Falconí, “con la prescripción se da una especie de abandono presunto, por el largo tiempo de no hacer producir la tierra o brindar alguna función social. En ese sentido, los derechos que pueden extinguirse por prescripción son los patrimoniales, mientras que los derechos personales inherentes a la personalidad también llamados personalísimos, son inalienables e imprescriptibles”. (García Falconí, 1992, págs. 27, 28).

De las definiciones mencionadas anteriormente, se puede establecer que la prescripción es una forma de adquirir el dominio de una cosa o de extinguir una obligación, es decir existen dos (2) clases de prescripción, la adquisitiva y la extintiva, siendo la adquisitiva la importante para el tema de investigación planteado y en la que se centra el estudio.

3.2. Clases de prescripción.

Existen dos clases de prescripción, la prescripción adquisitiva y la prescripción extintiva.

3.2.1. Prescripción adquisitiva de dominio.

Henri, León y Jean Mazeaud, establecen que la prescripción adquisitiva es “la adquisición, por el poseedor de una cosa, del derecho de propiedad o de otro derecho real sobre esa cosa, por efecto de la posesión prolongada durante cierto plazo”. (Mazeaud, 1965 - 2009, pág. 196).

Así mismo Manuel Ossorio establece que la prescripción adquisitiva es el “derecho por el cual el poseedor de una cosa adquiere la propiedad de ella por la continuación de la posesión durante el tiempo fijado por la ley”. (Ossorio, 2001).

Para Juan Larrea Holguín: Para adquirir por prescripción se requiere ser poseedor, es decir, tener la cosa con ánimo de señor o dueño, y, por tanto, sin reconocer el dominio de otra persona. De aquí que quien demanda prescripción debe tener mucho cuidado de no reconocer en la misma demanda el derecho de otra persona, pues, si lo reconoce no tendrá éxito su acción. (Larrea Holguín, Manual Elemental de Derecho Civil del Ecuador, 2002).

Para Eugenio Ramírez Cruz, “es un modo de adquirir la propiedad por medio de la posesión continua, pacífica y pública, a título de dueño y por el tiempo fijado por ley”. (Ramírez Cruz, 2004).

Gracias a la prescripción adquisitiva, el poseedor de buena fe adquiere el derecho real, sobre una cosa (bien mueble o inmueble), que ha estado abandonada sin brindar ninguna función social; adquiere el dominio de la cosa ya sea mueble o inmueble como consecuencia de su posesión prolongada durante cierto tiempo. Entonces la prescripción adquisitiva es una figura importante, que tiene el apoyo del interés público que no puede permitir que dichos bienes se encuentren abandonados, por el descuido de sus propietarios, brindándole la oportunidad a la persona que se encuentra en posesión de dichos bienes por el término que establece la ley, para que adquiera el dominio de aquellos.

La prescripción adquisitiva se fundamenta cuando existe abandono de un bien por un tiempo determinado, por culpa, negligencia y falta de cuidado que pone el propietario en cuanto a sus bienes, porque se necesita principalmente esa falta de cuidado para que una persona abandone un bien suyo por un largo tiempo, sin utilizar ese bien y ejercer su derecho de propietario.

He aquí la importancia de la prescripción adquisitiva de dominio que interviene para resolver en base del bien común una disputa entre dos personas, el propietario tiene un título de propiedad a su favor y el poseedor tiene a su favor la posesión por el tiempo y con los requisitos que señala la ley para poder adquirir ese título de propiedad. Es de esta manera que la prescripción adquisitiva beneficia al poseedor al cual se le otorga el título de propietario si este cumple con los requisitos y

condiciones que establece la ley. Hay que tener en claro entonces, que el momento que la persona poseedora adquiera la propiedad por medio de la prescripción adquisitiva de dominio, también adquiere el derecho de dominio o propiedad.

Entonces la prescripción adquisitiva es uno de los modos originarios de adquirir el dominio y los demás derechos reales, más no los personales. Es un modo de adquirir a título singular, excepcionalmente la prescripción puede ser a título universal cuando se trata de herencias. También es un modo de adquirir a título gratuito el cual se adquiere por acto entre vivos.

3.2.2. Prescripción extintiva.

Según Mazeaud, “la prescripción extintiva extingue, por el transcurso de un plazo las acciones que sancionan los derechos reales (con la excepción del derecho de propiedad, que no desaparece por el no uso) y los derechos personales”. (Mazeaud, 1965 - 2009).

En el artículo 2414 del Código Civil se establece que se necesita solamente cierto lapso en el que no se hayan ejercido las acciones y derechos ajenos, después del cual se puede aplicar la figura jurídica de la prescripción extintiva. Estos plazos son de cinco (5) años para las acciones ejecutivas y diez (10) años para las acciones ordinarias.

3.3. Antecedentes históricos de la prescripción adquisitiva de dominio.

Según Ossorio la Longi Temporis Praescriptio es una locución latina que significa “prescripción adquisitiva de mucho tiempo: 10 años entre presentes y 20 entre ausentes”. (Ossorio, 2001, pág. 565).

Según Fernando Betancourt Serna “la usucapio es un modo de derecho civil (ius civile) de adquirir causalmente el dominio o propiedad civil de los bienes inmuebles o muebles por la posesión civil de buena fe continuada e ininterrumpida de los

mismos durante los plazos legales de dos años (2) años y un (1) año respectivamente”. (Betancourt Serna, 2007, pág. 329).

Así mismo Ossorio manifiesta que la usucapio, es un “modo de adquirir el dominio de una cosa, por haber pasado el tiempo que las leyes señalan para que pueda reclamarlo su anterior legítimo dueño. Tal noción debe completarse con la actitud activa, si se admite la redundancia, del que prescribe, que ha de poseer durante el lapso pertinente con ánimo de dueño y sin interrupción”. (Ossorio, 2001, pág. 974).

La prescripción adquisitiva de dominio no es un tema nuevo, sino que se la conoce desde tiempos antiguos, por ejemplo, en Roma se conocía a la prescripción adquisitiva de dominio como usucapio, que no era más que la adquisición de dominio por medio de la posesión. La usucapio solamente se empleaba a favor y en contra de los ciudadanos romanos ya que era un derecho civil (*ius civile*) que solamente aplicaba para los bienes inmuebles y para los fundos itálicos, por esta razón no se podía alegar la usucapio para bienes muebles, ni para los fundos provinciales.

La usucapido tenía como finalidad de convertir en propietario a la persona o personas que no tenían dicha calidad jurídica, ya que la mayoría de las veces pasaba que las personas que transmitían el bien no eran propietarias o porque no se habían respetado las formalidades, etc.

En la actualidad el problema radica en el excesivo tiempo que se necesita para poder alegar la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, lo que causa perjuicio al poseedor de buena fe, al contrario de la época antigua en donde estaba vigente la Ley de las XII tablas, en donde se establecía que el dominio se podría adquirir si la persona que lo alega ha estado en posesión continua e ininterrumpida un año para los bienes muebles y de dos años para los bienes inmuebles.

En conclusión, uno de los antecedentes de la prescripción adquisitiva de dominio es la figura jurídica de la usucapio que no es más que la unión de dos

palabras sus qué significa usar una cosa y capere que significa tomar; es decir la usucapión en el derecho romano antiguo, servía para adquirir el dominio de las cosas o bienes por medio de la posesión.

De la misma manera la prescripción también era conocida como longi Temporis Praescriptio, institución jurídica que se oponía a la usucapio, la primera era más accesible y otorgaba el beneficio de adquirir el dominio por medio de la prescripción a los extranjeros y para los fundos provinciales, en cambio, la segunda solamente se empleaba a favor y en contra de los ciudadanos romanos por el derecho del ius civile; y, únicamente era para los bienes inmuebles y para los fundos itálicos, mas no para los fundos provinciales. Pero hay que tener en claro que ambas instituciones jurídicas requerían una prolongada posesión, el justo título y la buena fe, para poder adquirir el dominio por medio de la prescripción adquisitiva de dominio.

La figura jurídica del longi temporis praescriptio se la implantó con el propósito de cubrir las fallas que tenía la institución jurídica de la usucapio, en el año quinientos treinta y uno (531) Justiniano unió estas dos instituciones jurídicas, manteniendo el nombre de longi temporis praescriptio, que preveía el término de 10 a 20 años para bienes inmuebles y de 3 años para los bienes muebles.

3.4. Funciones de la prescripción adquisitiva de dominio.

Con la figura jurídica de la prescripción adquisitiva de dominio, se sancionan a los propietarios de bienes muebles e inmuebles que han sido irresponsables al no ejercer normalmente las atribuciones que como legítimos propietarios les corresponden, es decir que no han ejercido responsablemente los derechos que la propiedad les concede, por esta razón el Estado a través de la Constitución y la Ley, les conceden a otras personas que se encuentran interesadas en ejercer verdaderamente los derechos de propiedad sobre una cosa (bien mueble o inmueble), la posibilidad a través del debido proceso de que sea transferida el dominio de la propiedad a su favor.

Valencia Zea citado por Larrea Holguín, establece que las funciones de la prescripción adquisitiva de dominio son las siguientes: “1. Da origen al nacimiento y adquisición de ciertos derechos; 2. Convalida los derechos constituidos irregularmente; 3. Extingue acciones y derechos; y, 4. Prueba ciertos derechos”. (Larrea Holguín, Manual Elemental de Derecho Civil del Ecuador, 2002).

3.5. Características de la prescripción adquisitiva de dominio.

Entre las principales características de la prescripción adquisitiva de dominio se encuentran las siguientes:

- **Es un modo originario de adquirir la propiedad.**- Ya que el derecho nace por una vez para el adquirente con independencia de los derechos de su antecesor sobre la cosa, es decir si anteriormente la cosa pertenecía a otro dueño este la pierde por haber operado la prescripción adquisitiva del actual poseedor por esta razón automáticamente finaliza el dominio y la propiedad anterior.
- **Sirve para adquirir el dominio y los demás derechos reales con excepción de las servidumbres discontinuas e inaparentes.**- Según esta característica para adquirir el dominio y los demás derechos reales, es necesario la exigencia de un título que es el hecho o acto jurídico que sirve de antecedente para la adquisición del dominio y otro derecho real; y, un modo para dicha adquisición, que no es más que el hecho o acto jurídico que produce efectivamente la adquisición del dominio y otro derecho real. Esta dualidad se distingue en la compraventa de inmuebles: escritura pública en la que debe constar el contrato (título) e inscripción en el registro de la propiedad para verificar la tradición (modo de adquirir). es decir que se necesita un contrato o acto constitutivo y la tradición de la cosa.
- **Es un modo de adquirir a título singular.**— Esta característica se refiere a que la prescripción adquisitiva de dominio es un modo de adquirir la propiedad de bienes determinados, excepcionalmente la prescripción

adquisitiva de dominio puede ser a título universal, solamente en el caso de adquirir el derecho de herencia.

- **Es un modo de adquirir a título gratuito.**– La prescripción adquisitiva de dominio es un modo de adquirir la propiedad a título gratuito, ya que, a la persona que adquiere el derecho de propiedad, no se le exige contraprestación alguna por la entrega en propiedad del bien objeto de la adquisición.
- **Es un modo de adquirir por acto entre vivos.**– Ya que no es necesario que ocurra la muerte de la persona para que opere la prescripción, es decir se constituye por acto entre vivos.

3.6. Requisitos indispensables para que pueda operar la prescripción adquisitiva de dominio.

Según Mazeaud en toda usucapión se exigen tres requisitos: una cosa susceptible de posesión, una posesión no viciosa y el transcurso de un plazo, pero en cuanto se refiere a la usucapión decenal manifiesta que necesitan de otros requisitos suplementarios tales como: el poseedor debe ser de buena fe y que el poseedor debe contar con un justo título. (Mazeaud, 1965 - 2009, pág. 197).

Para Escriche son cinco los requisitos para que tenga lugar la prescripción de dominio: “1. Justo título. 2. Buena fe. 3. Posesión continuada. 4. El tiempo tasado por la ley. 5. Prescriptibilidad de la cosa”. (Escriche, 1851).

Los autores antes mencionados concuerdan que es indispensable para que opere la prescripción adquisitiva de dominio, en que debe existir una cosa que se la pueda poseer, una posesión que no sea viciosa, el poseedor debe ser de buena fe, el transcurso del tiempo presupuestado por la ley; y, que el poseedor debe tener un justo título.

- En cuanto se refiere a **Las cosas susceptibles de posesión** se puede afirmar que todas las cosas (bienes muebles o inmuebles) son susceptibles de posesión excepto, las cosas comunes, los bienes muebles e inmuebles de dominio público y los bienes inalienables cuando la ley les otorga esta categoría.
- En lo que respecta a **La posesión no viciosa** se refiere a la ausencia de vicios, es decir que el poseedor ostente el “animus domini” que es la voluntad del poseedor en permanecer en el bien con ánimo de señor y dueño; y, el “corpus” que se refiere a la exigencia de que el poseedor realice actos materiales sobre la cosa, ya que la prescripción adquisitiva de dominio supone una posesión verdadera. En conclusión, la posesión debe de carecer de vicios, tales como el de discontinuidad, equívoco, violencia y clandestinidad.
- En referencia a que la prescripción adquisitiva de dominio necesita el **Trascurso de un plazo**, se puede establecer que en efecto lo necesita para otorgarle al propietario de la cosa un tiempo para que este pueda oponerse a la posesión del tercero y pueda reivindicarla. A decir de Mazeaud la prescripción adquisitiva de dominio se aplica “contra el propietario negligente que se haya desinteresado de una cosa suya durante un prolongado espacio de tiempo; de ahí el porqué de preferir al poseedor”. (Mazeaud, 1965 - 2009). El plazo para que pueda operar la prescripción adquisitiva de dominio según lo dispuesto en el artículo 2408 del Código Civil, para la prescripción ordinaria es de, tres (3) años para los bienes muebles y cinco (5) para los bienes inmuebles; en cambio según el artículo 2411 del Código Civil, para la prescripción extraordinaria es de quince (15) años.
- **El poseedor debe ser de buena fe**, según Mazeaud, “el poseedor es de buena fe cuando cree haber adquirido la propiedad u otro derecho real, del verdadero propietario o del verdadero titular del derecho”. (Mazeaud, 1965 - 2009, pág. 210). Entonces no es necesario que el poseedor haya creído adquirir regularmente la cosa, sino solamente basta que el poseedor de la cosa haya creído adquirir del verdadero propietario, de esta manera que se

constituye en un poseedor de buena fe. En el caso de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio conforme lo establece el artículo 2410 numeral 3 del Código Civil “se presume en ella de derecho la buena fe, sin embargo, de la falta de un título adquisitivo de dominio”. (Código Civil Ecuatoriano, 2016).

- En lo que respecta al **Justo título**, Mazeaud establece que “es un acto cuya finalidad consiste en transmitir la propiedad, pero que no la ha transmitido: un título de adquisición ineficaz”. (Mazeaud, 1965 - 2009, pág. 213). Entonces gracias al justo título se le da a la persona la calidad de poseedor ya que con dicho título se le ha querido transmitir la cosa, mas no este irregularmente se ha apoderado de ella. En cuanto tiene que ver con la prescripción extraordinaria de dominio, el artículo 2410 numeral 2 menciona que “para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno; basta la posesión material en los términos del artículo 715”. (Código Civil Ecuatoriano, 2016).

3.7. Prescripción adquisitiva de dominio:

Prescripción Extraordinaria

Según lo dispuesto en el artículo 2405 del Código Civil, existen dos clases de prescripción adquisitiva de dominio, la prescripción ordinaria y la prescripción extraordinaria; en la cual mi estudio se basará en la prescripción extraordinaria de dominio.

3.7.2. Prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

En la época del derecho Justiniano se introduce la figura jurídica de la “praescriptio longissimi temporis” que podía ser propuesta por parte de quien ha poseído la cosa durante cuarenta años, aunque sea sin título ni buena fe. Es decir, la persona que ha poseído la cosa, incluso la clandestina, pero no de una forma

violenta, durante treinta años o durante cuarenta, bienes que pertenecían al fisco, la iglesia, obra pía, al emperador o emperatriz, adquiriría la propiedad sobre ella.

Según los artículos 2410 y 2411 la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio es un modo de adquirir el dominio de las cosas comerciales, con el tiempo necesario de quince (15) años de posesión, contra toda persona.

Según Juan Iglesias para esta prescripción adquisitiva de dominio:

No se exige el título, sino únicamente la buena fe inicial. El tiempo comienza a correr desde la toma en posesión, que es el momento a partir del cual puede intentarse contra el poseedor la acción reivindicatoria, cuyo ejercicio caduco a los treinta o cuarenta años. Esta prescripción extraordinaria funciona con eficacia extintiva cuando se dan las condiciones necesarias para ello, y faltan, en cambio, las que requieren para que entrañe adquisición. (Iglesias, 1998, pág. 6).

Entonces la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio no necesita justo título sino, simplemente se necesita una posesión hábil y se presume la buena fe, aunque no exista un justo título. Se necesita el transcurso de tiempo de posesión de quince (15) años en el que el poseedor se ha presentado y comportado como propietario de la cosa, haciendo uso de ella, cumpliendo de esta manera su función social.

3.7.2.1. Elementos de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

- **Elemento Título.** - La prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio cabe contra título inscrito y también dicha prescripción no exige título alguno para poder alegarla solamente basta la posesión material de la cosa.
- **Elemento Buena Fe.** - Se presume de derecho la buena fe, es por eso que no admite prueba en contrario, pero hay que tener en claro que, si existe un título de mera tenencia (ejemplo, contrato de arrendamiento) hará presumir la mala

fe, porque se reconoce la propiedad y la posesión que tiene el dueño sobre la cosa.

- **La Posesión para que sea eficaz tiene que ser Pública, Pacífica, Ininterrumpida y Exclusiva.** - Para que pueda ser alegada la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio es necesario que la posesión sea dentro de los términos que establece la ley, es decir no debe ser clandestina (art. 728 C.C.), la posesión tiene que ser pública para que todo el mundo pueda ver que se encuentran en posesión con ánimo de señor y dueño; debe ser pacífica, es decir no debe ser violenta (art. 725 C.C.); La posesión también tiene que ser exclusiva, es decir debe recaer solamente sobre una cosa determinada y singularizada; debe ser ininterrumpida, es decir no debe haber sufrido ninguna interrupción ya sea civil o natural, teniendo en cuenta que estas interrupciones producen la privación de la posesión a otra.
- **Ánimo de Señor o Dueño.** – Es otro de los elementos necesarios para que exista la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, ya que la persona que tiene la cosa, debe hacerlo con el ánimo de señor o dueño (animus domini), es decir el poseedor debe comportarse como dueño absoluto y exclusivo del bien. Entonces la persona que se encuentra en posesión de una cosa debe exteriorizar su intención de ser propietario de ella, mediante hechos posesorios que demuestren el ánimo de señor y dueño, como por ejemplo realizar edificaciones, cerramientos, tener los servicios básicos a su nombre (agua, luz, teléfono, etc.), realizar actividades agrícolas (sembrado variedad de productos), entre otras.
- **Elemento Tiempo.** – Para poder alegar la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, se requiere del elemento tiempo, es decir se necesita que haya transcurrido un lapso de posesión, es así que el Código Civil en su artículo 2411 establece que el tiempo para poder alegar la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio debe ser de 15 años.

MARCO CONTEXTUAL

Titulo 4

5. Análisis de un proceso de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

Este juicio se inició con la presentación de la demanda tal como lo indica el Artículo 141 del Código Orgánico General de Procesos:

- Los requisitos que debe cumplir una demanda lo establecen el artículo 142 y sus numerales del Código Orgánico General de Procesos.
- Una vez presentada la demanda se asigna un número de procesos y avoca conocimiento el juez sustanciador para luego proceder a la calificación de la demanda siempre y cuando reúna los requisitos legales.
- Una vez citado el o los demandados, el demandado debe contestar la demanda en un término de 30 días.
- Una vez contestado la demanda el juez dará fecha día y hora para que se lleve a cabo la Audiencia Preliminar, en esta audiencia se va a hablar sobre las excepciones previas, validez del proceso, el objeto de la controversia, la competencia, de los vicios que puedan acarrear nulidad en el debido proceso como lo indica el Artículo 107 del COGEP.
- Intervención de los sujetos procesales sobre los hechos de la controversia
- El juez ordenará la conciliación a las partes procesales
- Las partes procesales anunciara la totalidad de las pruebas
- Admisibilidad de los medios probatorios
- Acuerdos probatorios entre las partes procesales

- El juzgador comunicara, de manera verbal a los presentes su resolución inclusive señalara fecha para la audiencia de juicio en la cual se reproducirá las pruebas según el orden que manifiesten las partes procesales y terminaran con los alegatos finales y el juez dictará la sentencia.

UNIDAD JUDICIAL NORTE DE LO CIVIL CONSEDE EN EL CANTON GUAYAQUIL. Guayaquil 10 de febrero del año 2019 a las 12h00. Visto. **PROPOSICION DE LA DEMANDA.-** de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, presentada por los señores conyugues GUALPA ONCE LUIS ALFONSO, CASILDA BETRICIA MORAN ESPINOZA, en contra de LUIS ROBLES XIMENEZ (PRESIDENTE DE LA COOPERATIVA DE TRABAJADORES DE LA JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL), AB. HUGO MORENO SALAS (PROCURADOR SINDICO DE LA MUY ILUSTRE MINUCIPALIDAD DE GUAYAQUIL), ABG. CINTYA VITERI (ALCALDESA DEL CANTON GUAYAQUIL).

PRIMERO: COMPETENCIA.- Este Juzgador es competente para conocer, tramitar y resolver la presente causa, de conformidad con lo establecido en el Art. 156 del Código Orgánico de la Función Judicial en relación con el Art. 240 numeral 2 ibídem. **SEGUNDO: VALIDEZ PROCESAL.-** El art. 289 del Código Orgánico General de Procesos COGEP textualmente establece “Se tramitarán por el **PROCEDIMIENTO ORDINARIO** todas aquellas pretensiones que no tengan previsto un trámite especial para su sustanciación”. El legislador no ha establecido un procedimiento especial para conocer y tramitar las acciones de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, por lo que el procedimiento es el correcto al tratarse de un juicio de conocimiento declarativo de derechos.

El procedimiento ordinario se encuentra establecido en el art. 291 y siguientes del Código Orgánico General de Procesos COGEP, por lo que, al haberse dado el procedimiento de ley, no se observa violación de solemnidad sustancial alguna, por lo que es válido el presente proceso. **TERCERO: SUJETOS PROCESALES.-** GUALPA ONCE LUIS ALFONSO, CASILDA BETRICIA MORAN ESPINOZA, en contra de LUIS ROBLES XIMENEZ (PRESIDENTE DE LA COOPERATIVA DE TRABAJADORES DE LA JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL), AB.

HUGO MORENO SALAS (PROCURADOR SINDICO DE LA MUY ILUSTRE MINUCIPALIDAD DE GUAYAQUIL), ABG. CINTYA VITERI (ALCALDESA DEL CANTON GUAYAQUIL). **CUARTO: PRETENSIÓN.-** Con escritura pública de compraventa emitida, entre la Honorable Junta de Beneficencia de Guayaquil y la Cooperativa de Vivienda “Asociación de Empleados de la Junta de Beneficencia de Guayaquil”, de fecha cinco de noviembre del año de mil novecientos noventa y tres que se adjunta a esta demanda y que se encuentra notariada en la Notaria Decima Octava de esta ciudad de Guayaquil, y que fue registrada en el Registro de la Propiedad de esta ciudad de Guayaquil donde se demuestra que los propietarios de este bien inmueble es la Cooperativa de Vivienda/Asociación de Empleados de los Trabajadores de la Junta de Beneficencia, en el bien inmueble me encuentro en posesión desde el año 1995 es decir más de 25 años hasta la fecha calendario a la fecha de la presentación de la demanda, en un solar y casa que está asignado con la Mz.252 Solar 21 en Provincia del Guayas, del Cantón Guayaquil, en la Parroquia Tarqui con referencia Estadio “Monumental” anteriormente llamado “Isidro Romero Carbo de Barcelona”, habitando de forma pacífica, tranquila e ininterrumpida pública y de buena fe como amo señor y dueño en lo amparado 715 del código civil vigente, por lo que alego la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio.

2). Detallo las medidas, características y linderos de este bien inmueble por más de 25 años: **Al Norte:** Solar 22 con 2º,00 METROS, **Al Sur:** solar 20 con 20,00 METROS, **Al Este:** solar 12 con 10,43 METROS, **Al Oeste:** Av. S.O con 11,10 METROS, que da una superficie total de 214,58 METROS CUADRADOS (M2).

3.) expongo su señoría, con nuestros sacrificios y con dinero de nuestro propio peculio hemos construido una vivienda de una planta tipo villa y que está habitada por mí el señor GUALPA ONCE LUIS ALFONSO y mi familia.

Con el pasar del tiempo y por conflictos de intereses la cooperativa no me entrego la minuta de adjudicación para el perfeccionamiento de mi bien inmueble.

Actualmente la Cooperativa se encuentra liquidada de hecho y de derecho tal como lo justifico con certificado emitido por la superintendencia de economía popular y solidaria

4). Con lo que expongo en las líneas anteriores, solicito a su autoridad que esta demanda sea declarada con lugar y que ha operado esta institución jurídica como es la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio ya que es un derecho adquirido por el pasar del tiempo.

Señor juez, así mismo pongo en su conociendo que soy ex trabajador de la “Honorable Junta de Beneficencia” y en la actualidad gozo de mi derecho Constitucional en calidad de jubilado. **QUINTO: CONTESTACIÓN.-** Una de La parte demandada **NO** ha comparecido a juicio como consta con la razón sentada por la acturia del despacho a fojas 19 22 de los autos, esto es el presidente de la Cooperativa de las Aso. De Trabajadores de la Junta de Beneficencia de Guayaquil; pero si ha sido citado y haber contestado la demanda en el término legal de treinta días el Procurador Sindico de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil; así mismo se constata que los demandados han sido citado en legal y debida forma; el procurador sindico quien ejerce la representación de la señora Alcaldesa de Guayaquil Ab. Cintia Viteri ha señalado casilla judicial y autorizando al abogado HUGO MORENO SALAS para su legítima defensa, manifiesta que se allana y admite sin negar los fundamentos de hecho y de derecho de la presente demanda dando a conocer que son competentes en terrenos Municipales mas no en terrenos privados como lo es la Cooperativa de Aso. De empleados de los Trabajadores de la Junta de Beneficencia de Guayaquil. **SEXTO: OBJETO DE LA CONTROVERSIA.-** Las partes procesales aceptan que el objeto de la controversia es la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio. **SÉPTIMO: ANUNCIO Y ADMISIÓN DE LA PRUEBA.-** En lo que determina Los arts. 159 y 160 del Código Orgánico General de Procesos COGEP establecen que el anuncio, admisión y práctica de la prueba se produce en audiencia conforme los principios de intermediación y contradicción. 7.1. ANUNCIO.- La parte accionante como prueba a su favor anuncia prueba testimonial consistente en las declaraciones testimoniales de **VICENTE FLORENCIO GOMEZ VASQUEZ, NANCY PRISCILA ASTUDILLO**

ASTUDILLO, LOURDES GUADALUPE PACHAR LEON y FANNY ISABEL PACHAR LEÓN, así como la **declaración de parte de los accionantes y demandados**; solicita prueba **DOCUMENTAL** consistente en una certificación del Registro de la Propiedad de la ciudad de Guayaquil; Escritura de protocolización de planos; escritura pública de compraventa; Pago de impuesto predial; certificado de avalúos; Levantamiento Topográfico; oficios emitido por la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria; prueba **PERICIAL** por lo que solicita la comparecencia del Ing. Reshuán Granja; solicita finalmente **INSPECCIÓN JUDICIAL. 7.2. ADMISIÓN.**- El Art. 160 del Código Orgánico General de Procesos COGEP establece que la prueba para ser admitida debe reunir los requisitos de **pertinencia, utilidad y conducencia**; al respecto el art. 161 ibídem establece “La conducencia de la prueba consiste en la aptitud del contenido intrínseco y particular para demostrar los hechos que se alegan en cada caso. La prueba deberá referirse directa o indirectamente a los hechos o circunstancias controvertidos”. De la prueba anunciada por la accionante, se admitió la prueba testimonial, pericial, la inspección judicial y documental por considerarse conducente, útil y pertinente. **OCTAVO: FUNDAMENTACIÓN JURIDICA.**- Motivar es consignar en el fallo las causas o razones que le han conducido al Juez o Tribunal a resolver de una u otra forma sometido a su resolución. La Corte Constitucional se ha pronunciado acerca de la motivación en los siguientes términos “La garantía de motivación demanda también que el juez muestre cual fue el camino recorrido, el itinerario seguido para arribar a la decisión, con lo cual, la garantía de la motivación significa proscribir la arbitrariedad en la medida en que las partes del proceso, los observadores externos y los controladores de la decisión pueden seguir el camino que llevó al juez a determinado tipo de solución, para así acreditar que a ella no se llegó por mera coincidencia, por un arrebató de adivinación o cuestión similar, sino siguiendo caminos que pueden ser rastreados y reconstruidos racionalmente”. Sentencia No. 132-13-SEP-CC. El Art. 89 del Código Orgánico General de Procesos en relación al art. **76.7** literal I de la Constitución de la República establecen la obligatoriedad de motivar toda decisión de los poderes públicos; bajo pena de nulidad; así tenemos: **8.1.** La prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio es un modo originario de adquirir el dominio de bienes ajenos, así el art. 2410 del Código Civil establece “El dominio de las cosas comerciales que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria, puede serlo por la extraordinaria”; a su vez el art. 2411

ibídem establece “El tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción es de quince años”. El autor colombiano Valencia Zea observa “el verdadero campo de la usucapión de la propiedad se encuentra en el caso de la prescripción adquisitiva extraordinaria ya que en este caso, propiamente se llega a ser propietario sin haberlo sido, mientras que en la prescripción ordinaria más bien se trata de sanación de defectos que podían ocasionar la nulidad de un título, que podían producir la pérdida de la propiedad, la cual queda consolidada, afirmada, por la prescripción extintiva de las correspondientes acciones que la habrían dañado”. Tomado de la obra del Dr. Juan Larrea Holguín. Manual Elemental de Derecho Civil del Ecuador. Vol. 4. En relación la jurisprudencia ecuatoriana se ha pronunciado por varias ocasiones en determinar los requisitos de la presente acción “La prescripción es un modo originario de adquirir el dominio de las cosas ajenas, ya que el derecho del prescribiente no proviene de un dueño anterior, sino del hecho independiente de éste, que es la posesión. En resumen, para que operé la prescripción es necesario: a) Que la cosa, perfectamente singularizada e identificada, sea susceptible de prescripción, encontrándose dentro del comercio humano; b) La posesión de la cosa que sea pública tranquila, no interrumpida, mantenida al momento inclusive de ser alegada y con carácter exclusiva, bien personalmente o por interpuesta persona; y c) El transcurso del tiempo determinado de quince años. Gaceta Judicial. Año CI. Serie XVII. No. 4. Pág. 970. (Quito, 17 de octubre de 2000)”. **8.2.** Al respecto los accionantes GUALPA ONCE LUIS ALFONSO y CASILDA BETRICIA MORAN ESPINOZA manifiestan ser poseedores de un cuerpo de terreno por más de quince años, posesión ejercida de buena fe, pública, pacífica e ininterrumpida con el ánimo de señores y dueños por lo que demanda la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio. El art. 164 Inc. II del Código Orgánico General de Procesos COGEP establece “la prueba debe ser apreciada en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica, dejando a salvo las solemnidades prescritas en la ley sustantiva para la existencia o validez de ciertos actos”. Bajo este parámetro, y conforme el principio de la carga de la prueba, corresponde probar a quién alega un hecho, por lo que recurrimos a valorar la prueba actuada por la parte accionante. **8.3.-** Los accionantes con el fin de justificar la posesión ejercida sobre el bien materia de litigio presentan prueba testimonial de VICENTE FLORENCIO GOMEZ VASQUEZ, LOURDES GUADALUPE PACHAR LEON y FANNY ISABEL PACHAR LEÓN; quienes manifiestan entre otros aspectos

“viven en la Parroquia Tarqui, conocer a los accionantes, conocer que los mismos poseen un cuerpo de terreno, el mismo que es de 240,58 metros, describen sus linderos y características, dan cuenta de una posesión hace más de veinticinco años a la presente fecha y que se trata de una posesión pacífica...”; testimonios claros y concordantes con el que justifica efectivamente la posesión ejercida por más de quince años. El art. 186 del Código Orgánico General de Procesos COGEP establece la obligatoriedad del Juzgador de valorar el contexto de la prueba testimonial y su relación con otras pruebas; con los testimonios rendidos que son unívocos y uniformes se justifica la posesión ejercida por un lapso superior de quince años de manera pública, pacífica e ininterrumpida, además que la descripción que realizan los testigos del bien coincide plenamente con las conclusiones a las que arriba el perito actuante en la causa y con la inspección judicial practicada. **8. 4.-** Con la prueba documental presentada, esto es la certificación que emite el Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil (certificado No. 424072) se justifica que efectivamente el bien se encuentra dentro del comercio humano y la acción se la ha dirigido en contra de los legítimos contradictores, pues se determina de manera expresa que se encuentra inscrito el título escriturario autorizado por el Notario Décimo de este cantón. Debe considerarse además que este bien inmueble de acuerdo al perito actuante, se trata del mismo en el que el actor se encuentra en posesión por más de quince años esto es corroborado con una certificación emitida por la Dirección de Avalúos y Catastros del GAD Municipal de Guayaquil. **8.5.-** Actúa prueba pericial, por ello a su demanda adjunta un examen pericial realizado por el Ing. Reshuán Granja (fs. 08 a 16); el mismo que conforme lo establecen las reglas de prueba pericial consagradas en el art. 222 del Código Orgánico General de Procesos COGEP, es sustentado de manera oral en la respectiva audiencia de juicio; informe por el cual se puede singularizar de manera correcta el bien inmueble materia de litigio, determinándose de manera clara que los linderos, dimensiones y ubicación del bien se trata del mismo bien que se describe en la demanda y que forma parte de otro de mayor extensión. **8.6.** El art. 169 del Código Orgánico General de Procesos COGEP con respecto a la carga de la prueba establece “Es obligación de la parte actora probar los hechos que ha propuesto afirmativamente en la demanda y que ha negado la parte demandada en su contestación”. Bajo este parámetro, al haberle correspondido a la parte accionante justificar los fundamentos de su acción, con la

prueba actuada y antes referida si cumple con demostrar de una manera fehaciente y coherente el derecho materia de acción. **RESOLUCIÓN.-** Por las consideraciones expuestas, y sin que sea necesario entrar a realizar más consideraciones al respecto, corresponde emitir sentencia; por lo que este Juzgador **ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR, POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCION Y LAS LEYES DE LA REPÚBLICA**, declara con lugar la demanda y dispone que **GUALPA ONCE LUIS ALFONSO y CASILDA BETRICIA MORAN ESPINOZA** casados; han adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio a su favor y extintiva en contra la Cooperativa de la Aso. De Trabajadores de la Junta de Beneficencia de Guayaquil un cuerpo de terreno el mismo que se encuentra ubicado en la parroquia Tarqui en el cantón Guayaquil, Av. Barcelona el mismo se encuentra comprendido bajo los siguientes linderos: **Al Norte:** Solar 22 con 20,00 METROS, **Al Sur:** solar 20 con 20,00 METROS, **Al Este:** solar 12 con 10,43 METROS, **Al Oeste:** Av. S.O con 11,10 METROS, que da una superficie total de 214,58 METROS CUADRADOS (M2).. Con el respectivo ejecutorial, confiérase a la parte accionante, copias certificadas de ley, para su protocolización en una Notaria e inscripción en el Registro de la Propiedad de este cantón Guayaquil, previo el pago de impuestos de ley. Para los fines legales la cuantía se fija en diecinueve mil cuarenta y ocho dólares de los Estados Unidos de América. Sin costas ni honorarios que regular. Cancélese la inscripción de la demanda en el Registro de la Propiedad. **NOTIFÍQUESE.-**

2.6. Marco conceptual.

Constitución.

“Esta voz pertenece de modo especial al Derecho Político, donde significa la forma o sistema de gobierno que tiene adoptado cada Estado. / Acto o decreto fundamental en que están determinados los derechos de una nación, la forma de su gobierno y la organización de los poderes públicos de que éste se compone. / En el Derecho Romano, la ley que establecía el príncipe ya fuese por carta, edicto, decreto, rescripto y orden”.

Ley.

“La ley es una declaración de la voluntad soberana que, manifestada en la forma prescrita por la Constitución, manda, prohíbe o permite. Son leyes las normas generalmente obligatorias de interés común”. (Código Civil Ecuatoriano, 2016). “Regla, norma, precepto de la autoridad, que manda, prohíbe o permite algo. Regla de conducta obligatoria dictada por el Poder legislativo, o por el ejecutivo cuando lo sustituye o se arroga sus atribuciones. / la expresión positiva del derecho”. (Cabanellas, 1993, pág. 233).

Promesa.

“Contrato unilateral por el que se concede a otro la cosa o el hecho que pide, que crea la obligación de cumplirlo”. (Cabanellas, 1993).

Prescripción.

“Usucapión o prescripción adquisitiva. / Caducidad o prescripción extintiva. Consolidación de una situación jurídica por efecto del transcurso del tiempo; ya sea convirtiendo un hecho en derecho, como la posesión o propiedad; ya perpetuando una renuncia, abandono, desidia, inactividad o impotencia”. (Cabanellas, 1993, pág. 316).

Prescripción adquisitiva.

“Modo de adquirir el dominio y demás derechos reales poseyendo una cosa mueble o inmueble durante un lapso y otras condiciones fijadas por la ley. Es decir, la conversión de la posesión continuada en propiedad”. (Cabanellas, 1993, pág. 317).

Posesión.

“Estrictamente, el poder de hecho y de derecho sobre una cosa material, constituido por un elemento intencional o ánimus (la creencia y el propósito de tener la cosa como propia) y un elemento físico o corpus (la tenencia o disposición efectiva de un bien material)”. (Cabanellas, 1993, pág. 311).

Bienes.

“Aquellas cosas de que los hombres se sirven y con las cuales se ayudan. Cuantas cosas pueden ser de alguna utilidad para el hombre. Las que componen la hacienda, el caudal o la riqueza de las personas. Todos los objetos que, por útiles y apropiables, sirvan para satisfacer las necesidades humanas”. (Cabanellas, 1993, pág. 50).

Propiedad.

“Facultad de gozar y disponer ampliamente de una cosa. / Objeto de ese derecho o dominio”. (Cabanellas, 1993, pág. 324).

Dominio.

“Para el Derecho Civil, dominio significa tanto como propiedad o plenitud de facultades legalmente reconocidas sobre una cosa”. (Cabanellas, 1993, pág. 135).

Cosa.

“En su acepción máxima comprende todo lo existente, de manera corporal e incorporal, natural o artificial, real o abstracta. En la esfera de lo jurídico, expresa lo material (una casa, una finca, el dinero) frente a lo inmaterial o derechos (un crédito, una obligación, una facultad). (Cabanellas, 1993, pág. 99).

Cosa Abandonada.

Aquella a la cual ha renunciado expresa o tácitamente, en cuanto a su propiedad, posesión o tenencia, quien era su propietario, poseedor o tenedor, sin intención de transmitirla a nadie en concreto. (Cabanellas, 1993, pág. 99).

Derecho real.

“Potestad personal sobre una o más cosas, objetos del Derecho”. (Cabanellas, 1993, pág. 123).

2.7. Marco legal.

Constitución de la república del ecuador.

El presente proyecto investigativo se fundamentó legalmente en los siguientes artículos de la Constitución de la República del Ecuador de 2008:

En el artículo 1, que se refiere al Ecuador como un Estado Constitucional, en el cual se establece que “el Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico. Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada. La soberanía radica en el pueblo, cuya voluntad es el fundamento de la autoridad, y se ejerce a través de los órganos del poder público y de las formas de participación directa previstas en la Constitución. Los recursos naturales no renovables del territorio del Estado pertenecen a su patrimonio inalienable, irrenunciable e **imprescriptible**. (Constitución de la República del Ecuador, 2008).

NOTA: Los Recursos Naturales no renovables del Estado no se pueden ganar a través de la prescripción adquisitiva de dominio, ya que la Constitución de la República del Ecuador de 2008 en su artículo 1, le dan la categoría de inalienables, irrenunciables e **imprescriptibles**.

En el artículo 31, que se refiere al derecho a la ciudad y sus espacios, en donde se preceptúa que “Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, **en la función social y ambiental de la propiedad** y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía”. (Constitución de la República del Ecuador, 2008).

En el artículo 66 numeral 26, que se refiere a los derechos civiles, en el cual se establece que “se reconoce y garantizará a las personas: **El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental**. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas”. (Constitución de la República del Ecuador, 2008).

En el artículo 321, que se refiere a los tipos de propiedad, en el cual se establece que “el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental”. (Constitución de la República del Ecuador, 2008).

NOTA: El Estado ecuatoriano garantiza siempre el derecho a la propiedad pero, deberá cumplir su función social y ambiental, es de esta manera que los bienes en que los dueños los dejan abandonados, no cumplen con esta función social, por esta razón el poseedor que se encuentra en posesión del bien inmueble al encontrarse viviendo en dicha propiedad y al plantarla, al realizar edificaciones, cerramientos, entre otras, está haciéndole cumplir su función social y ambiental como lo establece nuestra Constitución de la República del Ecuador de 2008.

En el artículo 408, en el cual se preceptúa al igual que el artículo 1 del mismo cuerpo legal, que “son de propiedad inalienable, **imprescriptible** e inembargable del Estado los recursos naturales no renovables y, en general, los productos del subsuelo, yacimientos minerales y de hidrocarburos, sustancias cuya naturaleza sea distinta de la del suelo, incluso los que se encuentren en las áreas cubiertas

por las aguas del mar territorial y las zonas marítimas; así como la biodiversidad y su patrimonio genético y el espectro radioeléctrico. Estos bienes solo podrán ser explotados en estricto cumplimiento de los principios ambientales establecidos en la Constitución. El Estado participará en los beneficios del aprovechamiento de estos recursos, en un monto que no será inferior a los de la empresa que los explota. El Estado garantizará que los mecanismos de producción, consumo y uso de los recursos naturales y la energía preserven y recuperen los ciclos naturales y permitan condiciones de vida con dignidad”. (Constitución de la República del Ecuador, 2008).

Código civil ecuatoriano.

El presente proyecto investigativo se fundamentó legalmente en los siguientes artículos del Código Civil:

En el artículo 603, en el cual se preceptúa que existen 5 modos de adquirir el dominio, los cuales son la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción que materia de investigación (Código Civil Ecuatoriano, 2016).

En el artículo 705, en el cual se establece que cuando se adquiere por medio de la prescripción el dominio y otros derechos establecidos en el artículo 102 del mismo cuerpo legal, a través de una sentencia ejecutoriada, dicha sentencia sirve como título el cual será inscrito en el Registro correspondiente. (Código Civil Ecuatoriano, 2016).

En el artículo 706, que preceptúa que para poder realizar la inscripción respectiva se tiene que exhibir ante el registrador copia autentica del título respectivo y de la disposición judicial cuando sea del caso. (Código Civil Ecuatoriano, 2016).

En el artículo 715, en el cual nos establece la definición de la posesión, siendo esta “la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que

el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre”. (Código Civil Ecuatoriano, 2016).

En el artículo 721, en el cual se establece lo que es la buena fe, mencionando que la buena fe “es la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos” es decir que no debe existir fraude ni otro vicio, tanto en el acto, así como en el contrato. (Código Civil Ecuatoriano, 2016).

En el artículo 729, el cual se refiere a la mera tenencia, estableciendo que ésta es la que se ejerce sobre una cosa, no con ánimo de señor o dueño, sino más bien en lugar y a nombre del dueño, es decir se tiene la cosa reconociendo dominio ajeno.

(Código Civil Ecuatoriano, 2016).

En el artículo 969, en donde se establece que se debe probar la posesión del suelo por hechos positivos, tales como, la construcción de edificios, realizar cerramientos, cultivar la tierra, sembrar árboles para cortar su madera, realizar plantaciones o sementeras, entre otros. (Código Civil Ecuatoriano, 2016).

En el artículo 1461, en el cual se establece la condición de que una persona para poder obligarse por un acto o declaración de voluntad es necesario que sea legalmente capaz, que recaiga sobre un objeto lícito, que tenga una causa lícita; y, que consienta en dicho acto o declaración y ese consentimiento no adolezca de vicio. (Código Civil Ecuatoriano, 2016).

En el artículo 1561, el cual preceptúa que todos los contratos que sean legalmente celebrados son ley para las partes contratantes; y solamente pueden ser invalidados por mutuo consentimiento o por causas legales. (Código Civil Ecuatoriano, 2016).

En el artículo 1562, se establece que los contratos deben ser ejecutados de buena fe. (Código Civil Ecuatoriano, 2016).

En el artículo 1570, en el cual se establece que una promesa de celebrar un contrato produce obligación solamente cuando, la promesa conste por escrito y por escritura pública, cuando fuere de celebrar un contrato para cuya validez se necesita de tal solemnidad, conforme a las disposiciones del Código Civil; que el contrato prometido no sea de los que las leyes declaran ineficaces; que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato; y, que en ella se especifique de tal manera el contrato prometido, que sólo falten, para que sea perfecto, la tradición de la cosa, o las solemnidades que las leyes prescriban. (Código Civil Ecuatoriano, 2016).

En el artículo 1576, en el cual se preceptúa que “conocida claramente la intención de los contratantes, debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras. (Código Civil Ecuatoriano, 2016).

En el artículo 2392, en el cual se establece la definición de lo que es la prescripción, la cual es “un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones y derechos ajenos, por haberse poseído las cosas, o no haberse ejercido dichas acciones o derechos, durante cierto tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales”. (Código Civil Ecuatoriano, 2016).

En el artículo 2393, el cual establece que quien quiera aprovecharse de la prescripción debe alegarla, ya que el Juez o Jueza no puede declararla de oficio. (Código Civil Ecuatoriano, 2016).

En el artículo 2394, en donde se establece que la prescripción puede ser renunciada ya sea de una manera expresa o tácita, pero solamente después de cumplida. (NOTA: ejemplo de renuncia tácita: cuando el que la alega reconoce el derecho del dueño o del acreedor, es decir, si la persona ha cumplido todos los requisitos para poder alegar la prescripción, pero toma la cosa en arriendo, renuncia tácitamente a la prescripción). (Código Civil Ecuatoriano, 2016).

En el artículo 2395, en el cual se establece que solamente puede renunciar a la prescripción, la persona que puede enajenar la cosa. (Código Civil Ecuatoriano, 2016).

En el artículo 2397, en el cual se expresa que “las reglas relativas a la prescripción se aplican igualmente a favor y en contra del Estado, de los consejos provinciales, de las municipalidades, de los establecimientos y corporaciones nacionales y de los individuos particulares que tienen la libre administración de lo suyo”. (Código Civil Ecuatoriano, 2016).

En el artículo 2398, en donde se señalan cuáles son los bienes que se pueden ganar por medio de la prescripción, los cuales son, los bienes corporales raíces o muebles que se encuentran en el comercio humano y que hayan sido poseídos con las condiciones y bajo los requisitos que establece la Ley. (Código Civil Ecuatoriano, 2016).

En el artículo 2399, en el cual se establece que “la omisión de actos de mera facultad y la mera tolerancia de actos de que no resulta gravamen, no confieren posesión, ni dan fundamento a prescripción alguna. Así, el que durante muchos años dejó de edificar en un terreno suyo, no por eso confiere a su vecino el derecho de impedirle que edifique. Del mismo modo, el que tolera que el ganado de su vecino transite por sus tierras eriales o paste en ellas, no por eso se impone la servidumbre de este tránsito o pasto. Se llaman actos de mera facultad los que cada cual puede ejecutar en lo suyo, sin necesidad del consentimiento de otro.”. (Código Civil Ecuatoriano, 2016).

En el artículo 2400, en el cual se preceptúa que, si dos o más personas han poseído una cosa de una manera sucesiva y sin interrupción, el tiempo del antecesor puede agregarse al tiempo del sucesor, según lo dispone el artículo 732 del mismo cuerpo legal. (Código Civil Ecuatoriano, 2016).

En el artículo 2401, en el cual se establece lo que es la posesión no interrumpida, que no es más que la que no ha sufrido ninguna interrupción ya sea natural o civil. (Código Civil Ecuatoriano, 2016).

En el artículo 2402, que establece que la interrupción natural se produce cuando sin haber pasado la posesión a otras manos, se ha hecho imposible el ejercicio de actos posesorios, como por ejemplo exista inundación; y, también se produce interrupción natural cuando ha entrado otra persona a poseer la cosa. (NOTA: La primera interrupción natural solamente suspende la posesión y solamente se debe descontar su duración; pero la segunda interrupción natural hace perder todo el tiempo de la posesión anterior, a menos que se haya recobrado legalmente la posesión, empleando las acciones posesorias). (Código Civil Ecuatoriano, 2016).

En el artículo 2403, se preceptúa sobre la interrupción civil, que se refiere a los recursos judiciales que interpone el que se pretende verdadero dueño de la cosa en contra del poseedor. (Código Civil Ecuatoriano, 2016).

En el artículo 2404, se refiere a la interrupción en la propiedad común, y preceptúa que, si la propiedad pertenece a varias personas “todo lo que interrumpe la prescripción respecto de una de ellas, la interrumpe también respecto de las otras”. (Código Civil Ecuatoriano, 2016).

En el artículo 2405, se refiere a las clases de prescripción, la cuales son la ordinaria y la extraordinaria. (Código Civil Ecuatoriano, 2016).

En el artículo 2406, se establece que tiene lugar la prescripción ordinaria contra título inscrito solamente en virtud de otro título inscrito y comenzara a correr dicha prescripción a partir de la inscripción de ese otro título. (Código Civil Ecuatoriano, 2016).

En el artículo 2409, se establece que la prescripción ordinaria se puede suspender sin extinguirse. Cuando se subsane la causa de la suspensión se le cuenta al poseedor el tiempo anterior a ella. (NOTA: Se puede suspender la prescripción ordinaria a favor de los menores, dementes, persona sorda que no puedan dares a entender de manera verbal, por escrito o por lengua de señas, y de cuantos estén bajo potestad paterna o bajo tutela o curaduría; y de la herencia yacente. (Código Civil Ecuatoriano, 2016).

En el artículo 2410, se establece sobre la prescripción extraordinaria, mencionando que el dominio de las cosas que no han sido adquiridas por la prescripción ordinaria, se pueden adquirir por la extraordinaria pero cuando se cumplan con las siguientes reglas: 1. Cabe la prescripción extraordinaria contra título inscrito; 2. Para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno, basta la posesión material en los términos del Art. 715; 3. Se presume en ella de derecho la buena fe, sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio; 4. Pero la existencia de un título de mera tenencia hará presumir la mala fe, y no dará lugar a la prescripción, a menos de concurrir estas dos circunstancias: 1. Que quien se pretende dueño no pueda probar que en los últimos quince años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por quien alega la prescripción; y 2. Que quien alega la prescripción pruebe haber poseído sin violencia, clandestinidad ni interrupción por el mismo espacio de tiempo. (Código Civil Ecuatoriano, 2016).

En el artículo 2411, se establece el tiempo que se necesita para poder alegar la prescripción extraordinaria, que es de 15 años, contra toda persona y no se suspende a favor de las enumeradas en el artículo 2409 del mismo cuerpo legal. (Código Civil Ecuatoriano, 2016).

En el artículo 2412, se preceptúa que “los derechos reales se adquieren por la prescripción de la misma manera que el dominio, y están sujetos a las mismas reglas, salvo las excepciones siguientes: 1. El derecho de herencia se adquiere por la prescripción extraordinaria de quince años; y, 2. El derecho de servidumbre se adquiere según el artículo 926”. (Código Civil Ecuatoriano, 2016).

En el artículo 2413, se establece que “la sentencia judicial que declara una prescripción hará las veces de escritura pública para la propiedad de bienes raíces o de derechos reales constituidos en ellos; pero no valdrá contra terceros, sin la competente inscripción”. (Código Civil Ecuatoriano, 2016).

Código orgánico general de procesos (COGEP).

El presente proyecto investigativo se fundamentó legalmente en los siguientes artículos del Código Orgánico General de Procesos:

En el artículo 1, se establece que el COGEP regula la actividad procesal de todas las materias, excepto de 3 materias la constitucional, la electoral y la penal. (Código Orgánico General de Procesos, 2015).

En el artículo 141, se establece que todos los procesos se inician con la presentación de la demanda. (Código Orgánico General de Procesos, 2015).

En el artículo 142, se preceptúa que la demanda será presentada por escrito y contendrá: 1. La designación de la o del juzgador ante quien se la propone. 2. Los nombres y apellidos completos, número de cédula de identidad o ciudadanía, pasaporte, estado civil, edad, profesión u ocupación, dirección domiciliaria y electrónica de la o del actor, casillero judicial o electrónico de su defensora o defensor público o privado. Cuando se actúa en calidad de procuradora o procurador o representante legal se hará constar también los datos de la o del representado. 3. El número del Registro Único de Contribuyentes en los casos que así se requiera. 4. Los nombres completos y la designación del lugar en que debe citarse a la o al demandado, además de dirección electrónica, si se conoce. 5. La narración de los hechos detallados y pormenorizados que sirven de fundamento a las pretensiones, debidamente clasificados y numerados. 6. Los fundamentos de derecho que justifican el ejercicio de la acción, expuestos con claridad y precisión. 7. El anuncio de los medios de prueba que se ofrece para acreditar los hechos. Se acompañarán la nómina de testigos con indicación de los hechos sobre los cuales declararán y la especificación de los objetos sobre los que versarán las diligencias, tales como la inspección judicial, la exhibición, los informes de peritos y otras similares. Si no tiene acceso a las pruebas documentales o periciales, se describirá su contenido, con indicaciones precisas sobre el lugar en que se encuentran y la solicitud de medidas pertinentes para su práctica. 8. La solicitud de acceso judicial a la prueba debidamente fundamentada, si es del caso. 9. La pretensión clara y precisa que se exige. 10. La cuantía del proceso cuando sea necesaria para determinar el procedimiento. 11. La especificación del procedimiento en que debe

sustanciarse la causa. 12. Las firmas de la o del actor o de su procuradora o procurador y de la o del defensor salvo los casos exceptuados por la ley. En caso de que la o el actor no sepa o no pueda firmar, se insertará su huella digital, para lo cual comparecerá ante la o el funcionario judicial correspondiente, quien sentará la respectiva razón. 13. Los demás requisitos que las leyes de la materia determinen para cada caso. (Código Orgánico General de Procesos, 2015).

En el artículo 289, se establece que todos los trámites que no tengan previsto un trámite especial se tramitarán mediante procedimiento ordinario. (Código Orgánico General de Procesos, 2015).

En el artículo 291, se establece que una vez que haya sido presentada y admitida la demanda, la Jueza o Juez ordenará la citación al o a los demandados, los cuales tienen **treinta días** para presentar su contestación a la demanda, en la cual si se reconviniere al actor la Jueza o Juez otorgará el término de treinta días para que el actor conteste. (Código Orgánico General de Procesos, 2015).

En el artículo 292, se preceptúa que, una vez contestada la demanda o sin la contestación, en el término de tres días posteriores al vencimiento de los términos previstos en el artículo 291, la o el Juez convocará a audiencia preliminar, la que se debe realizar en un término no menor a diez días ni mayor a veinte días. (Código Orgánico General de Procesos, 2015)

En el artículo 293, se refiere a que las partes deben comparecer de forma personal a la audiencia preliminar, o a través de su procurador judicial o procurador común con cláusula especial o autorización para transigir, así como cuando se trate de instituciones de la administración pública, debe hacerlo su delegado. También se puede comparecer mediante videoconferencia u otro medio de comunicación de similar tecnología. (Código Orgánico General de Procesos, 2015).

En el artículo 294, se refiere al desarrollo de la audiencia preliminar, la cual debe seguir ciertas reglas bajo la dirección de la o el juzgador. (Código Orgánico General de Procesos, 2015).

En el artículo 295, se refiere a la resolución de excepciones, la cuales se registrarán conforme a las siguientes reglas: 1. Si se acepta una excepción previa que no es subsanable, se declarará sin lugar la demanda y se ordenará su archivo. 2. Si se acepta la excepción de defecto en la forma de proponer la demanda, la parte actora subsanará los defectos dentro del término de seis días, otorgando a la parte demandada el término de diez días para completar o reemplazar su contestación y anunciar prueba, atendiendo las aclaraciones o precisiones formuladas. De no hacerlo se tendrá la demanda o la reconvenición por no presentada. 3. Si se aceptan las excepciones de falta de capacidad, de falta de personería o de incompleta conformación del litisconsorcio se concederá un término de diez días para subsanar el defecto, bajo apercibimiento de tener por no presentada la demanda y de aplicarse las sanciones pertinentes. 4. Si el asunto es de puro derecho se escuchará las alegaciones de las partes. La o el juzgador emitirá su resolución y notificará posteriormente la sentencia por escrito. Terminados los alegatos, la o el juzgador podrá suspender la audiencia hasta que forme su convicción, debiendo reanudarla para emitir su resolución mediante pronunciamiento oral de acuerdo con lo previsto en este Código en la audiencia preliminar. (Código Orgánico General de Procesos, 2015).

En el artículo 296, se establece que “en la audiencia preliminar, se resolverán los recursos propuestos que se registrarán por las siguientes reglas: 1. El auto interlocutorio que rechace las excepciones previas, únicamente será apelable con efecto diferido. Si la resolución acoge las excepciones previas o resuelve cualquier cuestión que ponga fin al proceso será apelable con efecto suspensivo. 2. La ampliación y la aclaración de las resoluciones dictadas se propondrán en audiencia y se decidirán inmediatamente por la o el juzgador”. (Código Orgánico General de Procesos, 2015).

En el artículo 297, se preceptúa las disposiciones sobre la audiencia de juicio, la cual se la realizará en el término máximo de 30 días contados a partir de la terminación de la audiencia preliminar, la cual se registrará por las siguientes reglas: 1. La o el juzgador declarará instalada la audiencia y ordenará que por secretaría se de lectura de la resolución constante en el extracto del acta de la audiencia preliminar. 2. Terminada la lectura la o el juzgador concederá la palabra a la parte

actora para que formule su alegato inicial el que concluirá determinando, de acuerdo con su estrategia de defensa, el orden en que se practicarán las pruebas solicitadas. De igual manera, se concederá la palabra a la parte demandada y a terceros, en el caso de haberlos. 3. La o el juzgador ordenará la práctica de las pruebas admitidas, en el orden solicitado. 4. Las o los peritos y las o los testigos ingresarán al lugar donde se realiza la audiencia, cuando la o el juzgador así lo disponga y permanecerán mientras presten su declaración. Concluida su declaración se retirarán de la sala de audiencias, pero permanecerán en la unidad judicial, en caso de que se ordene nuevamente su presencia para aclarar sus testimonios. 5. Las o los testigos y las o los peritos firmarán su comparecencia en el libro de asistencias que llevará la o el secretario, sin que sea necesaria la suscripción del acta. 6. Actuada la prueba, la parte actora, la parte demandada y las o los terceros de existir, en ese orden, alegarán por el tiempo que determine equitativamente la o el juzgador, con derecho a una sola réplica. La o el juzgador, de oficio o a petición de parte, podrá ampliar el tiempo del alegato según la complejidad del caso y solicitará a las partes las aclaraciones o precisiones pertinentes, durante el curso de su exposición o a su finalización. 7. Terminada la intervención de las partes, la o el juzgador podrá suspender la audiencia hasta que forme su convicción debiendo reanudarla dentro del mismo día para emitir su resolución mediante pronunciamiento oral de acuerdo con lo previsto en este Código. (Código Orgánico General de Procesos, 2015).

(hualpa, 2015)En el artículo 298, se establece sobre el recurso de apelación, que preceptúa que “La admisión por la o el juzgador del recurso de apelación oportunamente interpuesto da inicio a la segunda instancia. El procedimiento en segunda instancia, cuando se ha apelado de la sentencia, será el previsto en este Código”.

(Código Orgánico General de Procesos, 2015).

Capítulo III

3.-Metodología de la investigación

3.1.-Enfoque metodológico

Este trabajo investigativo sobre la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio aplicando el COGEP, utilizaré los enfoques metodológicos detallados más adelante por considerarlos idóneos para el desarrollo de presente tema. Por ser este un tema jurídico social que afecta en si a toda nuestra sociedad.

3.1.1.-Método investigativo

Es una forma sistemática para obtener conocimiento sobre el objeto de la investigación, en pocos términos es la manera que se busca solucionar un problema .Para el desarrollo de este estudio del caso utilizaré el método inductivo, deductivo, método analítico método histórico, método jurídico, por ser estos los más adecuados dentro de la elaboración de este plan de trabajo.

3.1.1.1-Método inductivo

Este es uno de los métodos más usados en la investigación consiste en un proceso que es utilizado para sacar conclusiones generales partiendo de hechos particulares, el inductismo señala una ley general a partir de fenómenos particulares ,decimos entonces que va de lo particular a lo general.

3.1.1.2.-Método deductivo

Hablamos de método deductivo para referirnos a una forma más específica de pensamiento o razonamiento, que extrae conclusiones lógicas y válidas a partir de un conjunto dado de premisas o proposiciones .Dicho de otra forma, un modo de pensamiento que va de lo más general (como leyes y principios) a lo más específico del problema (hechos concretos).

Mediante la recolección de toda la información obtenida en el método de observación empleando el razonamiento lógico y desechando suposiciones, es decir, seleccionamos la información más importante o relevante para llegar a conclusiones reales o verdaderas sobre el problema considerando todo lo investigado.

3.1.1.3.-Método analítico

El método de investigación analítico consiste en la desmembración de un todo, descomponiéndolo en sus partes o elementos para observar las causas, la naturaleza y los efectos del fenómeno a investigar. El análisis de la observación y examen de un hecho en particular, es necesario conocer la naturaleza del fenómeno y objeto que estudia para comprender su esencia. Este método nos permite conocer más, el objeto de estudio, con lo cual se puede explicar hacer analogías, comprender mejor su comportamiento y establecer nuevas teorías.

Este método se utiliza para descomponer o desintegrar el hecho que se investiga, un problema, una entidad jurídica, una norma vigente, en sus diferentes elementos "partes" que hacen el todo, explicando sus implicaciones con ese todo, sin perder la visión que la hace parte del todo, pues cada parte tiene sus propias características y estructura, dentro de la estructura que hace parte del todo.

Con este método me ayudará analizar la norma jurídica que le dará la legalidad a la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio como resultado del análisis e investigación del expediente que se está revisando, así mismo estudiaré en base a la realidad jurídica de nuestro ordenamiento jurídico para así encontrar las respuestas a las preguntas que quedan en el aire en cuanto al correcto procedimiento de una prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

3.1.1.4.-Metodo histórico

También llamado método de la historia comprende un conjunto de disciplinas que aplicamos sobre la descripción de hechos históricos y análisis científicos a nivel general para explicar los hechos.

3.1.1.5.- Método jurídico

Aplice este método con el objetivo de adquirir más conocimientos jurídicos para así aplicarlos en este estudio del caso.

3.1.2.-Técnicas de investigación

3.1.2.1 Documental.

La información del tema objeto de estudio es recopilada mediante la utilización de diversas fuentes; las cuales las hemos clasificado de la siguiente manera:

a) Fuentes Primarias:

- Constitución de la República del Ecuador
- Código Civil
- Código Orgánico General de Procesos
- Sentencias
- Jurisprudencia
- Doctrinas

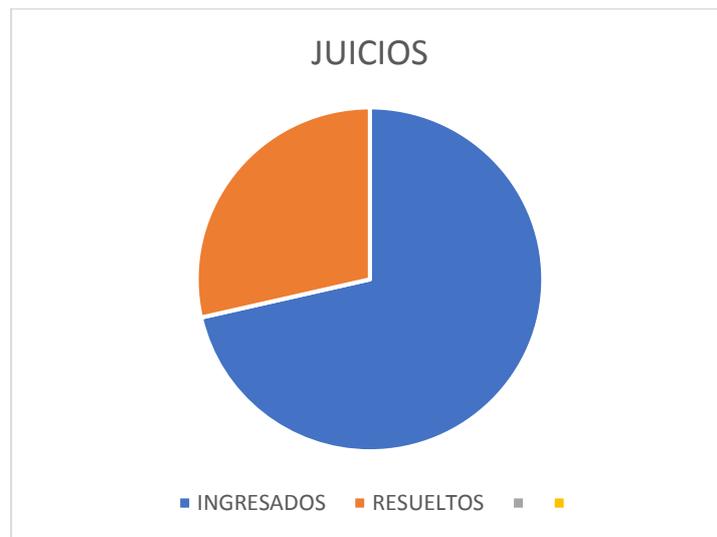
b) Fuentes Secundarias :

- Libros
- Folletos
- Encuestas
- Bibliotecas virtuales

3.1.2.2 Técnica de estadística

Esta técnica de investigación fue realizada en la ciudad de Guayaquil provincia del Guayas, se encuentra dirigida a los usuarios de la Justicia y el derecho de la ciudad de Guayaquil de acuerdo con los datos proporcionados en la Unidad Judicial Norte de lo Civil con Sede en el Cantón Guayaquil que desde inicios del año 2019 hasta el mes de junio se han tramitado 50 juicios por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio de los cuales 10 se han resuelto.

Juicios ingresados	Resueltos
50	15



3.5.- Entrevista

Entrevista a la Jueza de lo Civil de la ciudad de Guayaquil

Objetivo: El objetivo de la entrevista es conocer si con el nuevo procedimiento que establece el Código Orgánico General de Procesos (COGEP) que entró en vigor el 23 de mayo del 2016 que reemplaza al Código de Procedimiento Civil, se

resuelven más rápidos los juicios ordinarios de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio .

Soy estudiante de derecho, Srta.: TERESA DEL CARMEN BENAVIDES SOLORZANO .Estudio en la Facultad de Jurisprudencia Ciencias Sociales y Políticas de la Universidad de Guayaquil, permítame usted señorita Jueza realizarle esta entrevista para mi tesis de grado.

Nombre de la Jueza: Dr. Martha Maritza Contreras.

CONTESTACIÓN POR PARTE DE LA JUEZA.- Existe un cambio rotundo y aparentemente los juicios por esta materia se resuelven más rápidos con el COGEP lo beneficioso de esto es que al momento de la presentación de la demanda se presenta las pruebas, también existe un sistema oral a diferencia del sistema escrito que había anteriormente . Por otra parte, con el COGEP un juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio se lo desarrollara en dos audiencias ; la primera es la audiencia preliminar que tendrá dos fases donde el juez resolverá sobre la validez del proceso, la determinación del objeto de la controversia ,los reclamos de terceros ,competencia y cuestiones de procedimiento que puedan afectar la validez del proceso, con el fin de convalidarlo o sanearlo .Y la otra fase la conciliación de ser el caso de llegar a un acuerdo pone fin a la controversia ; la segunda es la Audiencia de Juicio para que formule la estrategia de defensa ,el orden en que se practicarán las pruebas solicitadas de igual manera se concede la palabra a la parte demandada y a terceros ,en el caso de haberlos y se practican las pruebas en un orden determinado y finaliza con los alegatos finales para que el juzgador dicte sentencia con o sin lugar el fallo .

Capítulo IV. Propuesta de investigación

4.1.-Descripción

Esta propuesta está planteada en adquirir un dominio de forma legal bajo la figura de la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio por haber transcurrido el tiempo; es decir más de quince años de forma ininterrumpida, pacífica, de buena, de forma notoria y que se constituya una institución jurídica tal como lo tipifica el artículo 715 del código civil vigente; así mismo se debe reunir dos electos para que el juez competente otorgue el derecho al nudo propietario; es decir el “corpus” y el “animus domini”, es decir que la persona ostente la tenencia física y material de la cosa (corpus) y en segundo lugar que dicha persona se sienta con el ánimo de señor y dueño (animus domini).

El problema radica con la escritura pública de compraventa entre la Honorable Junta de Beneficencia de Guayaquil y la Cooperativa de Vivienda “Asociación de Empleados de la Junta de Beneficencia de Guayaquil”, de fecha cinco de noviembre del año de mil novecientos noventa y tres y que se encuentra notariada en esta ciudad de Guayaquil, y que fue registrada en el Registro de la Propiedad de esta ciudad donde se demuestra que los propietarios de este bien inmueble es la Cooperativa de Vivienda/Asociación de Empleados de los Trabajadores de la Junta de Beneficencia. Los socios de la Cooperativa se encuentran en posesión por más de 25 años hasta la fecha calendario a la fecha de la presentación de la demanda, en solares y casas que están asignados en la República del Ecuador de la Provincia del Guayas, del Cantón Guayaquil, habitando de forma pacífica, tranquila e ininterrumpida pública y de buena fe como amo señor y dueños, por lo que alegan la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio ya que es un derecho adquirido por el pasar del tiempo.

La solución a la problemática de los trabajadores de la Honorable Junta de Beneficencia es interponer una demanda ante el juez de lo civil de esta ciudad de Guayaquil para que la demanda sea calificada y de esta manera se cumpla con la respectiva diligencia y mediante sentencia se la declare con lugar.

4.2.- Objetivo de la propuesta

Esta propuesta es una herramienta jurídica muy importante en nuestra sociedad; los Juicios de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio son lentos y afectan el principio de celeridad procesal emanados en nuestra carta magna, lo que se quiere con este estudio del caso es subsanar el tiempo de duración de esta institución jurídica, ya que con la entrada en vigencia de nuestro Código Orgánico General de Procesos prima la oralidad, este sistema se enfatiza en la comparecencia y activa participación de las partes procesales en las audiencias, se fundamenta en la capacidad de probar sus pretensiones, debatir y contradecir. El COGEP destaca el rol protagónico de las y los jueces, quienes deben velar por el cumplimiento de las garantías del debido proceso; y. tienen la obligación de dirigir las audiencias y emitir sus resoluciones en forma oral, y en presencia del actor y el demandado.; ésta normativa reemplaza el tradicional sistema procesal escrito.

El objetivo que doy a conocer con mi respectivo caso es el tiempo de agilidad o celeridad que conlleva un juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, dotar de conocimientos necesarios del respectivo trámite pertinente de este juicio.

El objetivo de esta institución jurídica es proteger el derecho a la propiedad y otorgar a las personas que se encuentran en posesión de un bien por más quince años el derecho a la propiedad en todas sus formas con función y responsabilidad social y ambiental como lo establece el artículo 66 numeral 26 de la Constitución de la República del Ecuador ya que por medio de la prescripción adquisitiva de dominio se podrá obtener un justo título que fortalece y garantiza a los poseedores de buena fe el derecho a la propiedad .

4.3.-Fundamento legal

La normativa legal aplicable en esta investigación es la Constitución de la República del Ecuador ,Codigo Orgánico General de Procesos, Código Civil, Convenios y tratados Internacionales Ratificados por el Estado parte.

4.4.-Cuantía del proyecto

En toda investigación es muy importante considerar los recursos financieros que requiere el proyecto para llegar a buen término. En principio, es importante saber con qué recursos vamos a contar, para poder determinar qué es lo que se deberá adquirir, y en función de ello hacer un presupuesto que nos permita, desde el inicio, gestionar las fuentes de financiamiento que asegurarán que el proyecto podrá desarrollarse adecuadamente.

Todos los gastos que se generen para la elaboración de mi proyecto como son gastos de compra de libros, fotocopias, impresiones, folletos, investigaciones, pasajes en taxis etc. Estos serán de 350 dólares americanos que serán financiados de forma personal es decir serán asumidos por mí misma.

Tabla 6. Cuantía de proyecto

RECURSOS	VALORES
Materiales de Trabajo	\$ 90.00
Servicios Tecnológicos	\$ 30.00
Fotocopias e impresiones	\$ 50.00
Equipo de investigación	\$ 50.00
Materiales Desechables	\$ 50.00
Gastos de Transporte	\$ 50.00
Gastos Varios	\$ 30.00
Total	\$ 350.00

Fuente. Gastos durante la realización del proyecto

Conclusiones.

Al finalizar este proyecto de estudio del caso puedo establecer las siguientes conclusiones sobre la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio:

- El derecho de propiedad privada está reconocido por la Constitución de la República del Ecuador y por esta razón el Estado Garantiza el derecho la propiedad privada siempre y cuando se cumpla con la función social de los bienes. En el Código Civil en su artículo 599 también lo reconoce y se encuentra establecido que la propiedad es el derecho de gozar de una cosa y disponer de ella siempre y cuando se lo haga respetando el derecho ajeno.
- La prescripción adquisitiva es una figura importante, que tiene el apoyo del interés público que no puede permitir que dichos bienes se encuentren abandonados, por el descuido de sus propietarios, brindándole la oportunidad a la persona que se encuentra en posesión de dichos bienes por el tiempo que establece la ley (quince años).
- Para poder alegar la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio es necesario que el tiempo de posesión sea de 15 años de forma continua, pacífica e ininterrumpida, de forma notoria, de buena fe con ánimo de señor y dueño, y que no es posible adquirir la propiedad cuando se ha realizado una posesión irregular , discontinua y de forma maliciosa.
- El fundamento esencial de la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio es la necesidad de proteger y garantizar el esfuerzo del trabajo del nudo propietario ya que ha invertido y acondicionado en ese bien inmueble, con su propio peculio y de esta manera tomar en cuenta el tiempo trascurrido de la posesión del dominio para que sea el justo propietario, una vez que haya iniciado una acción judicial mediante el Procedimiento Ordinario como lo establece nuestro Código Orgánico.

Recomendaciones

Las recomendaciones que puedo plantear son las siguientes:

Aplicar correctamente el principio de celeridad por los juzgadores competentes que se encuentra establecido en nuestra Constitución de la República del Ecuador para que los juicios de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio sean más rápidos.

A la facultad de jurisprudencia Ciencias Sociales y Políticas de la Universidad de Guayaquil debe hacer la realización de más estudios; sobre el tema de investigación planteado, la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio.

Al Consejo de la Judicatura que estos juicios ordinarios deben ser ventilados en los Centros de Mediación para que estos se lleven a cabo de una manera más rápida y con mayor agilidad.

A los estudiantes de Derecho que socialicen, capaciten o difundan información en los sectores donde exista total desconocimiento sobre esta investigación.

Lincografía

- Acosta, M. (10 de Noviembre de 2014). Obtenido de http://biblioteca.ribei.org/49/5/04._Cap%C3%ADtulo_2._La_ubicaci%C3%B3n_del_concepto_de_propiedad.pdf
- Alvarez, C. (03 de 01 de 2014). Obtenido de <http://www.bibliotecacpa.org.ar/greenstone/collect/salagr/index/assoc/HASH01c4.dir/doc.pdf>
- Barragan, J. (15 de Agosto de 2018). Obtenido de <https://medium.com/@janethb.cuevas/antecedentes-de-la-propiedad-intelectual-c2f90162ee03>
- Cabanellas. (Noviembre de 1993). Obtenido de <https://www.academia.edu/19327120/DICCIONARIO-JURIDICO-ELEMENTAL-GUILLERMO-CABANELLAS>
- Enciclopedia Jurídica . (1 de Diciembre de 2015). Obtenido de <http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/d/corpus/corpus.htm>
- Falconí, J. G. (30 de Marzo de 2015). Obtenido de <https://www.derechoecuador.com/derecho-a-la-propiedad>
- hualpa, c. (14 de diciembre de 2015). Obtenido de <https://definicion.de/derecho/>
- Pérez, O. M. (1 de Octubre de 2013). Obtenido de <http://www.diccionariojuridico.mx/definicion/buena-fe/>
- Savingny, F. d. (Octubre de 1989). Obtenido de <http://www.derecho.uba.ar/publicaciones/lye/revistas/16/el-corpus-y-el-animus-la-polemica-savigny-ihering.pdf>

Bibliografía

Constitución de la República del Ecuador. (2008). Editorial Corporación Jurídica Matt

Código Civil Ecuatoriano. (2016). Quito, Ecuador. Editorial Corporación Jurídica Matt S.A.

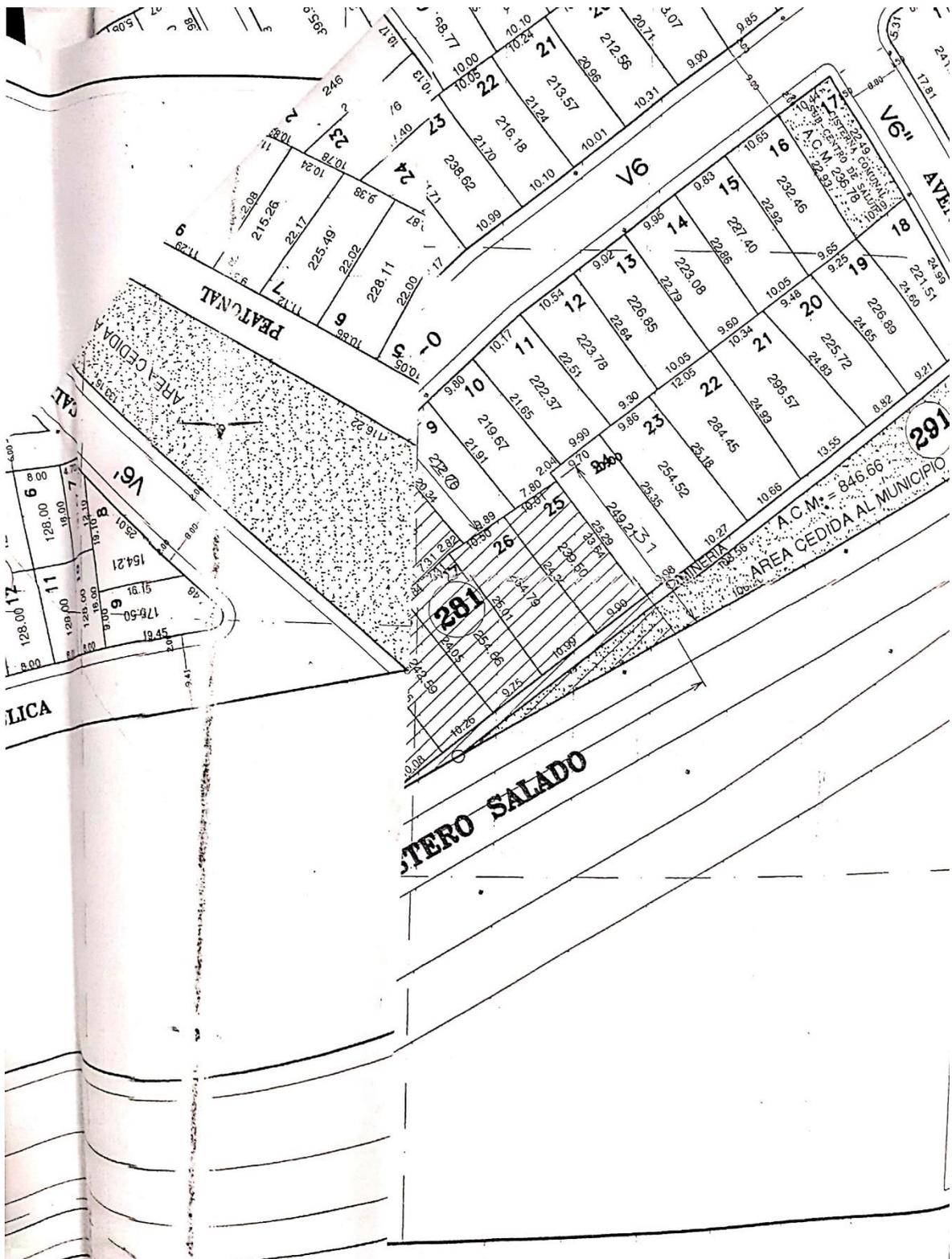
Código Orgánico General de Procesos. (2016).

Tesis: Xavier Reinoso Peñafiel. "La prescripción en el campo civil".

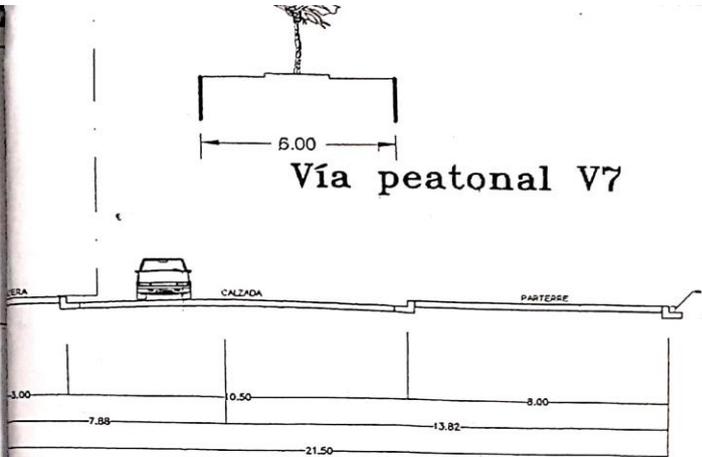
Cuenca-Ecuador, 2007.

Tesis: Guerrero Montero Wilmer Rolando "Análisis y valoración de la prueba en los juicios de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio en el derecho procesal civil ecuatoriano vigente" Quito-Ecuador, 2014.

ANEXOS



DIS	CUAD
(250) 1	RESIDENC
(251) 8	AREA COMUN
(252) 4	AREA
(254) 6	DE VIAS
(255) 2	TOTAL
(256) 4	
(257)	



A PROYECTADA

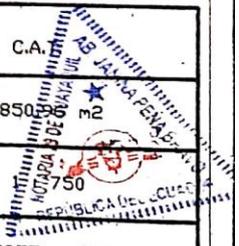
NOTARIA VIGESIMA NOVENA DEL CANTON GUAYAQUIL DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 13 NUMERAL 2 DE LA LEY NOTARIAL VICENTE PROTOCOLIZO EN LOS REGISTROS DE INSTRUMENTOS PUBLICOS A MI

CARGO NOTARIO PLANO(S) QUE ANTECEDEN, DOY FE EN GUAYAQUIL 3 DE Diciembre DE 2004



Ab. Francisco J. Coronel Flores
NOTARIO VIGESIMO NOVENA

DE VIVIENDA "ASOCIACION DE TRABAJADORES DE LA JUNTA EFICENCIA DE GUAYAQUIL"	PT 1/2
REGULARIZACION URBANISTICA	
RESP. TECNICA: <i>Milton Tumbaco Gonzalez</i> MILTON TUMBACO GONZALEZ INGENIERO CIVIL Reg. Prof. 01-07-2275 Reg. Mepol. 04061 No. Patronal: 120-48-845 Cedula Ident: 0705184941 ING. MILTON TUMBACO G. REG. PROF. 09-2275	DIBUJO: C.A. <i>[Signature]</i> AREA: 230.850 m ² ESCALA: 1:750 FECHA: AGOSTO - 2003





OFICIO No. SEPS-SGD-IZ5-CSGEIZ5-2018-29943

Guayaquil, 5 de diciembre de 2018

Señora
Julia Dolores Crespo Yambay
Guayaquil .
Guayaquil, Guayas

Asunto: Atención a solicitud de existencia legal – COOPERATIVA DE VIVIENDA
“ASOCIACION DE EMPLEADOS DE LA JUNTA DE BENEFICENCIA”

De mi consideración.



En atención a su oficio s/n, ingresada en esta Superintendencia mediante el No. SEPS-IZ5-2018-001-90606 de 29 de noviembre de 2018, por la cual solicita existencia legal de la organización COOPERATIVA DE VIVIENDA “ASOCIACION DE EMPLEADOS DE LA JUNTA DE BENEFICENCIA”; al respecto debo manifestar lo siguiente:

Una vez revisada la información registrada en el Sistema de Gestión de Organizaciones del Sector No Financiero (SISGO), el catastro digital de organizaciones del Sector No Financiero; y, el listado de cooperativas liquidadas entregado en formato digital por la Dirección Nacional de Cooperativas; debo informar que al momento de emitir esta certificación **no** consta registrada una organización con la razón social: **COOPERATIVA DE VIVIENDA “ASOCIACION DE EMPLEADOS DE LA JUNTA DE BENEFICENCIA”**, como indica en su solicitud.

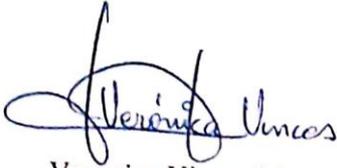
Sin embargo de lo señalado, revisado el archivo de expedientes transferidos a esta Superintendencia, consta el expediente de la **COOPERATIVA DE VIVIENDA “ASOCIACION DE EMPLEADOS DE LA JUNTA DE BENEFICENCIA”**, la cual ha obtenido personalidad jurídica mediante acuerdo ministerial No. 2104 de 17 de enero de 1974, con domicilio en la ciudad de Guayaquil, provincia Guayas.

Por otro lado, revisado el extracto del Acuerdo Ministerial No. 356 de fecha 18 de octubre de 2012, mediante el cual se **declara disueltas y liquidadas de hecho y de derecho** a varias cooperativas domiciliadas en la provincia Guayas, consta la Cooperativa **“ASOCIACION DE EMPLEADOS DE LA JUNTA DE BENEFICENCIA”** de la Clase “Vivienda”.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

1/2

Atentamente,

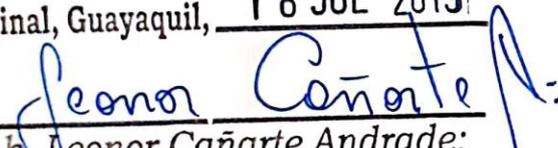


Veronica Vines Mendoza
ANALISTA DE GESTIÓN DOCUMENTAL

Ref. Trámites: SEPS-IZS-2018-001-90606.



Doy Fe: Que esta Copia es igual a su
Original, Guayaquil, 18 JUL 2019


Ab. Leonor Cañarte Andrade:
Notaria Vigésimo Quinta del Cantón Guayaquil

ING. PATRICIO RESHUÁN GRANJA

PERITO DE LA FUNCIÓN JUDICIAL
Cel: 099.533.0000 - auellino@gmail.com
GUAYAQUIL - ECUADOR

INFORME PERICIAL



1. DATOS GENERALES DEL JUICIO

Tribunal/Juzgado/Fiscalía	UNIDAD JUDICIAL CIVIL DEL CANTÓN GUAYAQUIL
No. de Proceso	---
Juez	---
Acción/Delito	PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO
Actor/Ofendido	LUIS GUALPA ONCE
Demandado(s)	COOPERATIVA DE VIVIENDA ASOCIACION DE EMPLEADOS DE LA JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL
Fecha de la diligencia	22 DE ENERO DEL 2019
Nombre y Apellido del Perito	ING. PATRICIO RESHUÁN GRANJA
Actividad Calificada	AVALÚO DE INMUEBLES
No. de Calificación y Acreditación	1029805
Terminación de la calificación	26 DE JULIO DEL 2020
Dirección de contacto	URDESA, V. E. ESTRADA Y DATILES - GUAYAQUIL
Teléfonos de contacto	099.533.0000 - 04.238.0107
Correo electrónico de contacto	auellino@gmail.com

ING. PATRICIO RESHUÁN GRANJA

PERITO DE LA FUNCIÓN JUDICIAL.
Cel: 099.533.0000 - auellmo@gmail.com
GUAYAQUIL - ECUADOR

2.- ANTECEDENTES

El objeto de la presente diligencia es realizar una Inspección Judicial solicitada por la parte actora para demostrar que ella habita en el terreno señalado.

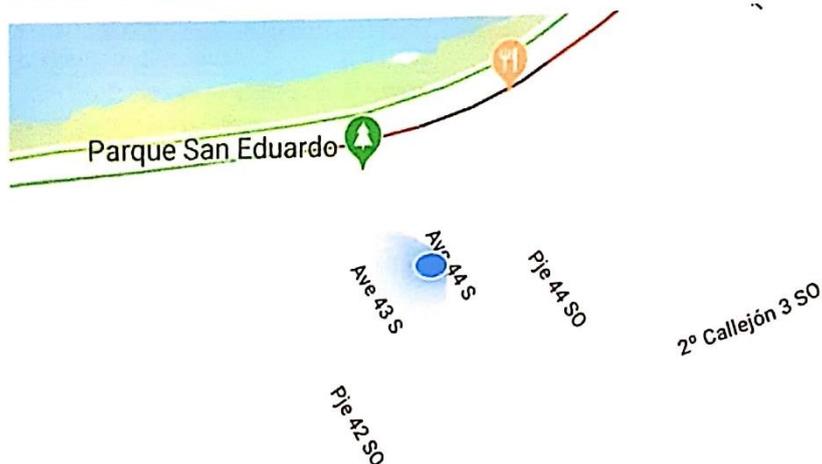
3. METODOLOGÍA A APLICARSE

La metodología a aplicarse es la Visual, Método Neutral, la Experticia y el Criterio Técnico del perito.

4. PROPIEDAD INSPECCIONADA - SOLAR Y VIVIENDA HABITADA POR LA PARTE ACTORA

4.1 UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Provincia	GUAYAS	Cantón	GUAYAQUIL	Parroquia	TARQUI
Sector/Cdla	COOPERATIVA DE VIVIENDA ASOCIACION DE EMPLEADOS DE LA JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL				
Dirección	MANZANA 254, SOLAR 21 – AV. 44 S.O.				
Catastro No.	061-0254-021-0-0-0			Matrícula	---



4.2 LINDEROS Y MENSURAS REGISTRALES

ORIENTACION	LINDEROS Y MEDIDAS
NORTE	SOLAR # 22 CON 20,00 MT.
SUR	SOLAR # 20 CON 20,00 MT.
ESTE	SOLAR # 12 CON 10,43 MT.
OESTE	AV. 44 S.O. CON 11,10 MT.
Área de Terreno	214,58 M2

ING. PATRICIO RESHUÁN GRANJA

PERITO DE LA FUNCIÓN JUDICIAL
Cel: 099.533.0000 - auellino@gmail.com
GUAYAQUIL - ECUADOR

4.3 URBANIZACIÓN

Uso de Suelo	RESIDENCIAL			Construido	SI
Esquinero	NO	Frentes	1	Topografía	PLANA
Forma	IRREGULAR	Aceras	SI	Bordillos	SI
Alumbrado Público	SI	Energ. Eléctrica	SI	Telefonía	SI
Agua Potable	SI	Alcantarillado	SI	Transporte	SI
Acceso	VÍAS CON REVESTIMIENTO ASFALTICO			Áreas Verdes	SI
Entorno	VIVIENDAS DE BAJO PRESUPUESTO, LOCALES COMERCIALES DE TODO TIPO, CENTROS EDUCATIVOS, DEPORTIVOS, IGLESIA, PARQUES				

4.4 CONSTRUCCIÓN

Sobre el solar antes descrito está construida una vivienda tipo villa de 1 PLANTA que está habitada por LUIS GUALPA ONCE Y SU FAMILIA.

CERRAMIENTO.- NO TIENE

CONSTRUCCIÓN.- La villa consta de 1 PLANTA con una ESTRUCTURA de cemento armado - PAREDES de bloques parcialmente pintados - VENTANAS parciales de aluminio y vidrio - PUERTA de ingreso metálica y puertas interiores de madera - PISOS de cerámica y granito lavado - CUBIERTA de Eternit sobre correas metálicas - TECHO FALSO gypsum parcial - ESCALERAS No - INSTALACIONES ELÉCTRICAS empotradas - INSTALACIONES SANITARIAS empotradas - SEGURIDADES: rejas metálicas en las ventanas, puertas metálicas - ACABADOS DE CONSTRUCCIÓN con calidad básica - el ESTADO de la estructura, mampostería y cubierta es muy buena.

DISTRIBUCIÓN:

PLANTA BAJA: consta de 3 viviendas: a) la primera con área social y 3 dormitorios; b) la segunda con área social y 2 dormitorios; y c) la tercera con área social y 1 dormitorio.

CONSTRUCCIÓN: 198 m2 aproximadamente

4.5 INSPECCION JUDICIAL

Se inició la Inspección Judicial con la presencia del actor SR. LUIS GUALPA ONCE Y SU ESPOSA SRA. CASILDA BETRICIA MORAN ESPINOZA; y, el perito judicial ING. PATRICIO RESHUÁN GRANJA. La parte demandada no acudió a la presente diligencia.

Se tomaron las siguientes notas:

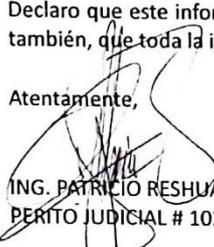
- 1.- Se ingresó a la propiedad en forma pacífica y sin interrupciones en ningún momento.
- 2.- En la vivienda ya descrita habita el SR. LUIS GUALPA ONCE Y SU ESPOSA SRA. CASILDA BETRICIA MORAN ESPINOZA y su familia como amos y señores.
- 3.- Se observan los muebles, vestimenta, electrodomésticos y demás enseres de casa de la parte actora.
- 4.- Se me entregó documentación relacionada a la presente diligencia, tale como: Certificado de Avalúos Municipal, Pagos prediales 2018, cédulas de identidad, foto de la construcción anterior.
- 5.- Tomando en cuenta los materiales de construcción observados, el mantenimiento de los mismos y otros elementos como la experticia del perito, se concluye que la vivienda ha sido construida por etapas desde hace más de 20 años.

ING. PATRICIO RESHUÁN GRANJA

PERITO DE LA FUNCIÓN JUDICIAL
Cel: 099.533.0000 - auellino@gmail.com
GUAYAQUIL - ECUADOR

Declaro que este informe es independiente y corresponde a mi real convicción profesional, así como también, que toda la información que he proporcionado es verdadera.

Atentamente,


ING. PATRICIO RESHUÁN GRANJA
PERITO JUDICIAL # 1029805

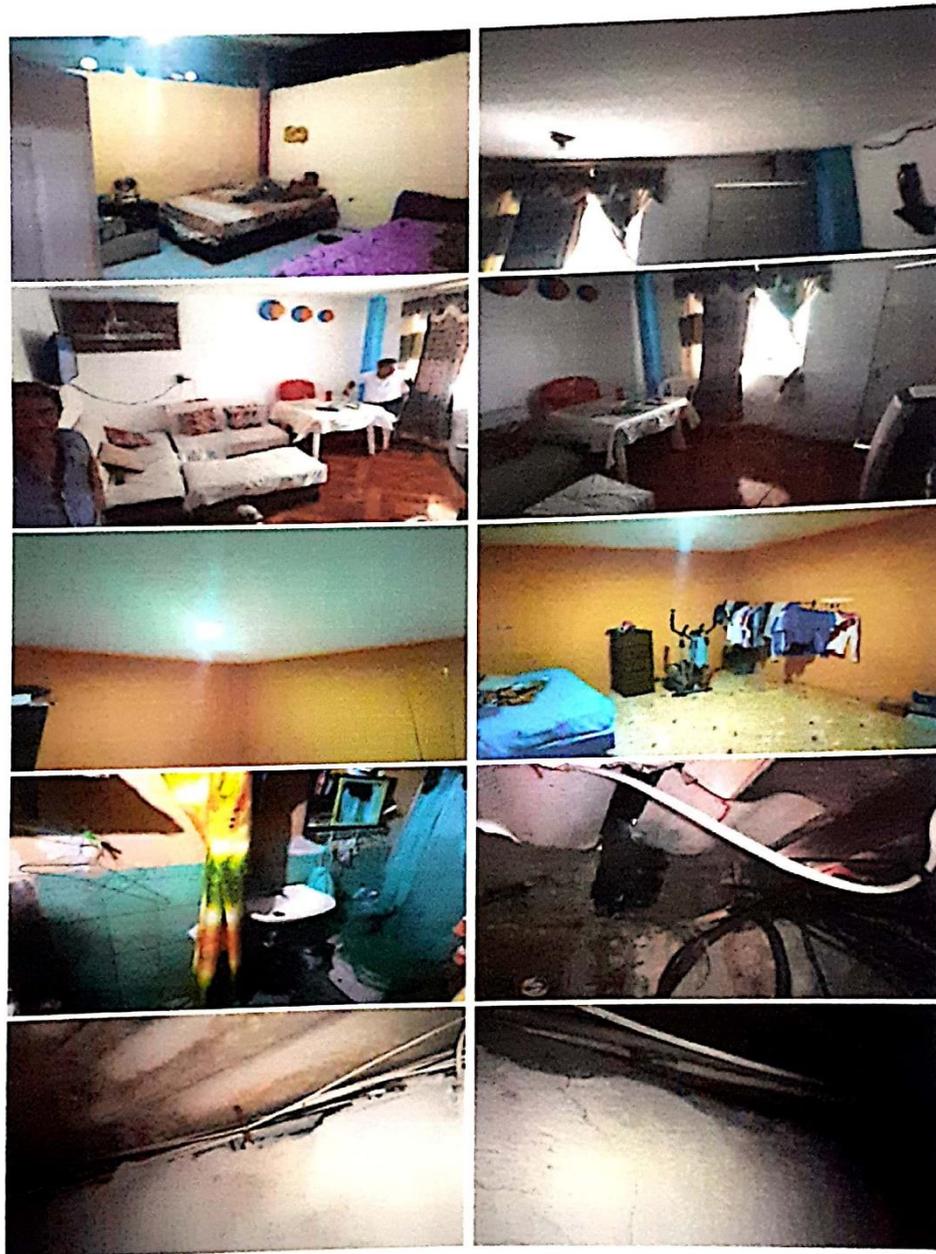
5.- INCLUSION DE DOCUMENTOS DE RESPALDO



Página 516

Ing. Patricio Reshuán G
PERITO JUDICIAL

ING. PATRICIO RESHUÁN GRANJA
PERITO DE LA FUNCIÓN JUDICIAL
Cel: 099.533.0000 - auellino@gmail.com
GUAYAQUIL - ECUADOR





CERTIFICADO DE AVALUOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO

Solicitante		Certificado N°	2018 - 146105	
Cédula:	0900570771	Fecha/Hora Emisión:	15/OCT/2018 - 10:46	
Nombre:	LUIS ALFONSO GUALPA ONCE	Válido Hasta:	14/DIC/2018	
Código Catastral:	061-0254-021-0-0-0-1			
NOMBRES REGISTRADOS				
Cédula	Nombre			
0	COOP VIV/ASOC. EMPLEADOS JUNTA DE BENEFIC			
DATOS DEL PREDIO				
Ciudad/Cooperativa/Barrío	Dirección	Manzana	Solar	Parroquia
COOP. ASOC. EMPLEADOS JUNTA BENE	AVE. 44 S.O.	254	21	TARQUI
DATOS SEGUN TITULO DE PROPIEDAD				
Dirigido en	Notaria	Repertorio	Fecha Inscripción	Nº Reg. Propiedad
GUAYAQUIL	SIN NOTARIA	0	---	0
LINDEROS Y MENSURAS SEGUN TITULO DE PROPIEDAD				
NORTE SOLAR 22	CON 20.00 mts.	SUR SOLAR 20	CON 20.16 mts.	FORMA DEL SOLAR IRREGULAR
ESTE SOLAR 12	CON 10.43 mts.	OESTE AVE. 44 S.O.	CON 11.10 mts.	ÁREA SOLAR 214.58
AVALUO DE LA PROPIEDAD				
VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL	ALICUOTA EN PROP. HORIZONTAL	VALOR m2 DEL SOLAR	AVALUO DEL SOLAR	
-	0	\$29.16	\$*****6,257.15	
CONSTRUCCION PRINCIPAL Y ANEXOS				
ANX.	AREA CONST.	TIPO CONSTRUCCION	VALOR m2 CONST.	AVALUO DE CONSTRUCCION
0	21.00	EDIF. RESIDENCIAL 1	\$90.00	\$*****1,890.00
TOTAL CONSTRUCCION:				\$*****1,890.00
VALOR DE LA PROPIEDAD				\$*****8,147.15
REGISTRO DE CONSTRUCCION: ---		CERTIFICADO DE REGISTRO CATASTRAL DE LA EDIFICACION		
OBSERVACIONES: Ultimo: JOHNYD		VIGENCIA		
		 ARQ. KARINA ELIZABETH GONZALEZ MORALES JEFE DE CATASTRO		
Para las entidades públicas o privadas y/o personas naturales o jurídicas que reciben este documento, considerar lo siguiente: El certificado solo tendrá validez una vez verificado en el Portal Web Municipal http://www.guayaquil.gob.ec				
<ul style="list-style-type: none"> Este documento NO certifica la propiedad del bien. Para solicitar la actualización de la información que consta en este documento, por favor, enviar un correo a tramitescatastro@guayaquil.gob.ec 				

Ing. Patricio Restrepo G
PERITO JUDICIAL



REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CREDENCIACIÓN

CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 090057077-1

APellidos y Nombres: GUALPA ONCE LUIS ALFONSO

Lugar de nacimiento: AZUAY QUACHAPALA QUACHAPALA

Fecha de nacimiento: 1948-08-13

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: M

Estado Civil: Casado

Casilda Betricia Moran Espinoza



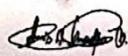
INSTRUCCIÓN PRIMARIA PROFESIÓN / OCUPACIÓN RADIO TÉCNICO V434412442

Apellidos y Nombres del Padre: GUALPA MANUEL

Apellidos y Nombres de la Madre: ONCE ROSA

Lugar y Fecha de Expedición: GUAYAQUIL 2011-12-09

Fecha de Expiración: 2021-12-09



Ing. Patricio Reshuer
PERITO JURADO


REPÚBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CÉDULA DE CIUDADANA No. **000449233-7**

APELLIDOS Y NOMBRES: **MORAN ESPINOZA CASILDA BETRICIA**
 LUGAR DE NACIMIENTO: **GUAYAS DAULE DAULE**
 FECHA DE NACIMIENTO: **1952-06-07**
 NACIONALIDAD: **ECUATORIANA**
 SEXO: **F**
 ESTADO CIVIL: **Casada**
 LUIS ALFONSO GUALPA ONCE





INSTRUCCIÓN: **PRIMARIA** PROFESIÓN / OCUPACIÓN: **QUEHACER, DOMESTICOS** A3443A4242

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE: **MORAN MELARVO**

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE: **ESPINOZA ROBERTINA**

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN: **QUAYAQUEL 2010-11-22**

FECHA DE EXPIRACION: **2020-11-22**







Ing. Patricio Reyes
 PERITO II

Urkund Analysis Result

Analysed Document: Tesis Final TERESA.docx (D54805334)
Submitted: 8/13/2019 11:27:00 PM
Submitted By: chiquilina1942@hotmail.com
Significance: 10 %

Sources included in the report:

Braulio Manobanda. Prescripción Adquisitiva de Dominio. 2.docx (D35968948)
<http://dspace.uniandes.edu.ec/bitstream/123456789/5584/1/TUQEXCOMAB027-2017.pdf>
<https://es.wikipedia.org/wiki/Propiedad>
[http://repositorio.unp.edu.pe/bitstream/handle/UNP/1333/DER-YAN-SAN-17.pdf?
sequence=1&isAllowed=y](http://repositorio.unp.edu.pe/bitstream/handle/UNP/1333/DER-YAN-SAN-17.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
<http://dspace.unach.edu.ec/bitstream/51000/3916/1/UNACH-EC-FCP-DER-2017-0033.pdf>
<http://dspace.uniandes.edu.ec/bitstream/123456789/4115/1/TUAMDCEXCOM001-2016.pdf>
<http://dspace.unach.edu.ec/bitstream/51000/1968/1/UNACH-FCP-DER-2015-0041.pdf>
<https://www.derechoromano.es/2012/08/usucapion.html>
[https://ccycn.congreso.gob.ar/export/hcdn/comisiones/especiales/cbunificacioncodigos/
ponencias/lamatanza/pdf/LM_009_MARIA_DANIELA_MARINO_VI..pdf](https://ccycn.congreso.gob.ar/export/hcdn/comisiones/especiales/cbunificacioncodigos/ponencias/lamatanza/pdf/LM_009_MARIA_DANIELA_MARINO_VI..pdf)
<http://dspace.unach.edu.ec/bitstream/51000/1579/1/UNACH-FCP-DER-2016-0014.pdf>
[http://repositorio.unjfsc.edu.pe/bitstream/handle/UNJFSC/2885/Pierina%20Yerusa%20Sosa%
20Pajuelo.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://repositorio.unjfsc.edu.pe/bitstream/handle/UNJFSC/2885/Pierina%20Yerusa%20Sosa%20Pajuelo.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Instances where selected sources appear:



Universidad de Guayaquil

ANEXO 3

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES Y POLITICAS
 CARRERA DE DERECHO
 UNIDAD DE TITULACIÓN

08 JUL 2019
 Kumbido
 13:01
 Jorge
 3/A

INFORME DE AVANCE DE LA GESTIÓN TUTORIAL

Tutor: MANUEL AGUSTIN SANTOS MONTENEGRO

Tipo de trabajo de titulación: Estudio de Caso

Título del trabajo: "PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO APLICANDO EL COGEP"

Carrera: Derecho

Estudiante: TERESA DEL CARMEN BENAVIDES SOLORZANO

No. DE SESIÓN	FECHA TUTORÍA	ACTIVIDADES DE TUTORÍA	DURACIÓN:		OBSERVACIONES Y TAREAS ASIGNADAS	FIRMA TUTOR	FIRMA ESTUDIANTE
			INICIO	FIN			
1	24 Junio 2019	Revisión de la Propuesta	12:00	13:00	Sugerencia a cargo del Tutor con respecto al tema.		
2	26 Junio 2019	Aprobación de la Propuesta	12:00	13:00	Revisión general y aprobatoria de la Propuesta		
3	1 Julio 2019	Presentación del Estudio desarrollo del Estudio del Caso	12:00	13:00	Entrega de un borrador al estudio del caso Unidad 1		



Universidad de Guayaquil

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES Y POLITICAS

CARRERA DE DERECHO

UNIDAD DE TITULACIÓN

Recibido
12:20
05 AGO 2019
Jorge
3 horas

INFORME DE AVANCE DE LA GESTIÓN TUTORIAL

Tutor: MANUEL AGUSTIN SANTOS MONTENEGRO

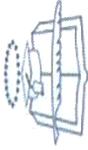
Tipo de trabajo de titulación: Estudio de Caso

Título del trabajo: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO APLICANDO EL COGEP"

Carrera: Derecho

Estudiante: TERESA DEL CARMEN BENAVIDES SOLOZANO

No. DE SESIÓN	FECHA TUTORÍA	ACTIVIDADES DE TUTORÍA	DURACIÓN:		OBSERVACIONES Y TAREAS ASIGNADAS	FIRMA TUTOR	FIRMA ESTUDIANTE
			INICIO	FIN			
4	3 Julio	Corrección del borrador de la Unidad 1	12h00	13h00	Análisis del Borrador		
5	4 Julio	Aprobación del Borrador - Unidad	12h00	13h00	Refuerzo de la Unidad 1 Tutorías		
6	8 Julio	Entrega del Borrador Corregido	12h00	13h00	Aprobación del Borrador		
7	10 Julio	Presentación del Borrador - Unidad 2	12h00	13h00	Hacer correcciones de argumentación		
8	11 Julio	Tutorías sobre los Antecedentes históricos	12h00	13h00	Revisar libros en Biblioteca de la Facultad		



Universidad de Guayaquil

05 AGO 2019

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES Y POLITICAS
CARRERA DE DERECHO
UNIDAD DE TITULACIÓN

INFORME DE AVANCE DE LA GESTIÓN TUTORIAL

Tutor: MANUEL AGUSTIN SANTOS MONTENEGRO

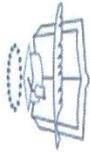
Tipo de trabajo de titulación: Estudio de Caso

Título del trabajo: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO APLICANDO EL COGEP"

Carrera: Derecho

Estudiante: TERESA DEL CARMEN BENAVIDES SOLORZANO

No. DE SESIÓN	FECHA TUTORÍA	ACTIVIDADES DE TUTORÍA	DURACIÓN:		OBSERVACIONES Y TAREAS ASIGNADAS	FIRMA TUTOR	FIRMA ESTUDIANTE
			INICIO	FIN			
9	12 Julio	Entrega de borrador capítulo 2 Intereses históricos	12h00	13h00	Origen de la Prescripción en el Ecuador		
10	15 Julio	Correcciones del Capítulo 2	12h00	13h00	Fundamentar el capítulo 2		
11	17 Julio	Tutorías sobre el caso Planteado	12h00	13h00	Análisis Técnico Jurídico		
12	19 Julio	Revisión del borrador del caso planteado	12h00	13h00	Análisis de una Sentencia		
13	22 Julio	Revisión del fundamento de hecho del caso planteado	12h00	13h00	Tener en cuenta el Fundamento de hecho del Tiempo de la Prescripción		



Universidad de Guayaquil

05 AGO 2019

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES Y POLITICAS
CARRERA DE DERECHO
UNIDAD DE TITULACIÓN

INFORME DE AVANCE DE LA GESTIÓN TUTORIAL

Tutor: MANUEL AGUSTIN SANTOS MONTENEGRO

Tipo de trabajo de titulación: Estudio de Caso

Título del trabajo: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO APLICANDO EL COGEP"

Carrera: Derecho

Estudiante: TERESA DEL CARMEN BENAVIDES SOLORZANO

No. DE SESIÓN	FECHA TUTORÍA	ACTIVIDADES DE TUTORÍA	DURACIÓN:		OBSERVACIONES Y TAREAS ASIGNADAS	FIRMA TUTOR	FIRMA ESTUDIANTE
			INICIO	FIN			
14	23 Julio	Revisión del fundamento de Derecho del caso planteado	12h00	13h00	Hacer mejoras en el fundamento de Derecho del caso		
15	24 Julio	Presentación del fundamento doctrinario	12h00	13h00	Fundamentar más con el Diccionario Jurídico Cabarellas		
16	29 Julio	Revisión del fundamento jurisprudencial del caso	12h00	13h00	Revisar y no sentirse de la Corte Constitucional		
17	30 Julio	Entrega del borrador del capítulo 2	12h00	13h00	Análisis del borrador		
18	31 Julio	Corrección del Capítulo 2	12h00		Refuerzo de Tutorías		

