



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES Y
POLÍTICAS**

CARRERA DE DERECHO

TEMA:

**La transferencia de posesión: un remedio admitido por el
Municipio de Guayaquil en los procesos de titularización objetado
por la Corte Nacional y el derecho objetivo ecuatoriano**

AUTOR:

González Morán, Paúl Antonio

**Trabajo de titulación previo a la obtención del título de Abogado
de los Juzgados y Tribunales de la República**

TUTOR:

Vélez Coello, José Miguel

Guayaquil, Ecuador

26 de agosto de 2019



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES Y POLÍTICAS
CARRERA DE DERECHO

CERTIFICACIÓN

Certificamos que el presente trabajo de titulación fue realizado en su totalidad por **González Morán, Paúl Antonio**, como requerimiento para la obtención del título de **Abogado de los Juzgados y Tribunales de la República**.

TUTOR

f. _____
Vélez Coello, José Miguel

DIRECTORA DE LA CARRERA

f. _____
Lynch Fernández, María Isabel

Guayaquil, a los 26 días del mes de agosto del año 2019



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES Y POLÍTICAS
CARRERA DE DERECHO**

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Yo, **González Morán, Paúl Antonio**

DECLARO QUE:

El Trabajo de Titulación, **“La transferencia de posesión: un remedio admitido por el Municipio de Guayaquil en los procesos de titularización objetado por la Corte Nacional y el derecho objetivo ecuatoriano”**, previo a la obtención del título de **Abogado de los Juzgados y Tribunales de la República**, ha sido desarrollado respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan en el documento, cuyas fuentes se incorporan en las referencias o bibliografías. Consecuentemente este trabajo es de mi total autoría.

En virtud de esta declaración, me responsabilizo del contenido, veracidad y alcance del Trabajo de Titulación referido.

Guayaquil, a los 26 días del mes de agosto del año 2019

EL AUTOR

f. _____
González Morán, Paúl Antonio



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES Y
POLÍTICAS CARRERA DE DERECHO**

AUTORIZACIÓN

Yo, **González Morán, Paúl Antonio**

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil a la **publicación** en la biblioteca de la institución del Trabajo de Titulación, “**La transferencia de posesión: un remedio admitido por el Municipio de Guayaquil en los procesos de titularización objetado por la Corte Nacional y el derecho objetivo ecuatoriano**”, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, a los 26 días del mes de agosto del año 2019

EL AUTOR

f. _____

González Morán, Paúl Antonio



f. _____
Dr. Velez Coello, José Miguel
Tutor

f. _____
González Morán, Paúl Antonio
Autor

DEDICATORIA

En primer grado: A persona presente o futura, quien se creyere con derecho;

A mi tribunal de alzada: Nina, Coto y Chitowa; y,

A mi Tribunal Supremo: Patris et Filii et Spiritus Sancti



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES Y
POLÍTICAS CARRERA DE DERECHO**

TRIBUNAL DE SUSTENTACIÓN

f. _____

José Miguel García Baquerizo

DECANO

f. _____

Luis Eduardo Franco Mendoza

COORDINADOR DEL ÁREA

f. _____

Ricky Jack Benavides Verdesoto

OPONENTE



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES Y
POLÍTICAS CARRERA DE DERECHO**

Facultad: Jurisprudencia

Carrera: Derecho

Periodo: UTE A-2019

Fecha: 18 de agosto de 2019

ACTA DE INFORME FINAL

El abajo firmante, docente tutor del Trabajo de Titulación denominado “**La transferencia de posesión: un remedio admitido por el Municipio de Guayaquil en los procesos de titularización objetado por la Corte Nacional y el derecho objetivo ecuatoriano**”, elaborado por la estudiante **González Morán, Paúl Antonio**, certifica que, durante el proceso de acompañamiento, dicho estudiante ha obtenido la calificación de **DIEZ SOBRE DIEZ (10/10)**, lo cual lo califica como: **APTO PARA LA SUSTENTACIÓN**.

TUTOR

f. _____

Vélez Coello José Miguel

ÍNDICE

RESUMEN	X
Palabras claves:	X
ABSTRACT	XI
Keywords:	XI
CAPÍTULO I	2
1.1 Introducción	2
1.2 Movilidad humana y migración: el caso guayaquileño en el contexto latinoamericano	4
1.2.1 Dificultad en el acceso de vivienda en el mercado formal: un síntoma común latinoamericano del que Guayaquil no es ajeno	6
1.2.2 Posesión informal en asentamientos clandestinos en Guayaquil: una alternativa forzosa.....	8
CAPÍTULO II.....	10
2.1 Producción normativa tendiente a normalizar la posesión informal de los asentamientos humanos en Guayaquil.....	10
2.2 Procedimiento de titularización: el camino de formalización de la posesión informal	11
2.2.1 La posesión material: un elemento <i>sine qua non</i> en la titularización de inmuebles municipales	13
2.2.3 La cesión de derechos posesorios: un instrumento admitido por el Municipio para cumplir el requisito de posesión material	14
2.3 Violación del principio de no circulación de la posesión	18
Conclusión.....	21
Referencias bibliográficas	22

RESUMEN

El régimen adoptado por el Municipio de Guayaquil, en lo relativo a la titularización de bienes inmuebles tiene como principal requisito, la comprobación de la calidad de tenedor a nombre propio de quien solicita su dominio, por un tiempo no inferior al establecido en los instrumentos que facultan dicha actividad. No obstante, la Municipalidad de Guayaquil, al comprobar el hecho posesorio del solicitante le contabiliza a aquel, los años de posesión de terceras personas, siempre que los años de posesión los haya adquirido el solicitante a través de un título de cesión de derechos posesorios, bien sea a título gratuito u oneroso. Sin embargo, a pesar de las aparentes inspiraciones antropocéntricas con el cual parecería concebirse este mecanismo, se vislumbra el incumplimiento de la jurisprudencia ecuatoriana, la cual ha establecido la imposibilidad de agregar posesiones, pese a la existencia de un documento que acredite una supuesta relación jurídica, siempre que aquella no sea un vínculo *mortis causa*. Es en ese sentido que el presente artículo de corte académico pretende recrear una visión crítica y posibles soluciones a la demostración de la posesión en lo concerniente a las adjudicaciones municipales.

Palabras claves:

Agregación de posesiones, posesión, titularización, adjudicación, asentamientos irregulares, posesión irregular.

ABSTRACT

The regime adopted by the Municipality of Guayaquil, in relation to the securitization of real estate has as main requirement, which is the verification of the quality of the holder in the name of the person requesting his domain, for a time not less than that established in the instruments that empower such activity. However, the Municipality of Guayaquil, when verifying the applicant's possessory act, counts the years of possession of third parties to the applicant, provided that the years of possession have been acquired by the applicant through a title of transfer of possessory rights, either a free or expensive title. However, despite the apparent anthropocentric inspirations with which this mechanism would seem to be conceived, the breach of Ecuadorian jurisprudence is envisioned, which has established the impossibility of adding possessions, despite the existence of a document that proves an alleged relationship, provided that this is not a *mortis causa* link. It is in this sense that this academic article seeks to recreate a critical vision and possible solutions to the demonstration of possession in relation to municipal awards.

Keywords:

Aggregation of possessions, possession, allocation, adjudication, irregular settlements, irregular possession.

CAPÍTULO I

1.1 Introducción

Al igual que en el resto ciudades de países latinoamericanos, el proceso de crecimiento urbano en Guayaquil, ha respondido a un escenario en el que existen diversas circunstancias que quebrantan todo tipo de planificación, en lo referente a la ordenación y ocupación del suelo. Factores como i) la fijación de Guayaquil como motor de la economía nacional y su consecuente constitución de atractivo migratorio interno; ii) las dificultades en el acceso al mercado formal de vivienda; iii) el carácter elitista de las ofertas habitacionales, aupado por la falta de regulación de la especulación del precio del suelo; iv) el fracaso de la política estatal para abastecer de espacios de habitación; entre otros, abonaron para que se desarrollen asentamientos informales masivos en las zonas periféricas de la urbe guayaquileña.

En vista del acelerado crecimiento del fenómeno de los asentamientos informales, y, tomando en consideración el desencadenamiento de problemas de variada índole originados a partir de ellos, el Estado ecuatoriano procuró remediar, relativamente, el problema de dimensión dominial. Para ello, el órgano legislativo atendió a un escenario donde la producción de normas tendientes a la expropiación con fines de orden social, se volvió un imponderable en la agenda legislativa. Muestra de ello es la expedición de un sinnúmero de decretos supremos, legislativos y ejecutivos que dieron paso a la titularización en distintos sectores de la ciudad. No obstante, la propagación de la posesión informal de la tierra y la formación constante de asentamientos poblaciones, lejos de detenerse, se expandió hacia otros sectores no previstos por los citados decretos. Ante ello, el Congreso y posterior Asamblea Nacional, entre los años 1997 y 2007, expidieron la Ley 37 y la Ley 88, dos de los textos legales más importantes en lo relativo a la demarcación de las bases sobre la cual se cimientan el régimen y la política de titularización de terrenos que mantiene el Municipio de Guayaquil, a día de hoy. Siguiendo las disposiciones contenidas en las leyes expropiatorias citadas, el Municipio de Guayaquil desarrolló el programa de titularización que, luego de la verificación de cumplimiento de requisitos establecidos en las normas jurídicas, culminan con la entrega y recepción de una resolución de adjudicación de terreno a favor de los otrora posesionarios.

En razón de estos requisitos, para que una persona pueda hacerse con la propiedad de un

terreno municipal, la comprobación de la posesión material del inmueble es fundamental. Lo expuesto se advierte, siempre que, en todas las leyes, ordenanzas o cualquier otro instrumento de igual o inferior jerarquía, tendiente a la titularización, tales como Ley 37, Ley 88, Ordenanza Especial de Regularización, entre otras, se exige la demostración de la aprehensión material del bien raíz, por un período determinado. Para tales efectos, las disposiciones normativas establecen como una obligación del eventual adjudicatario, la de comprobar su calidad de tenedor a nombre propio del predio cuyo dominio solicita; al respecto, entre los medios documentales que el Municipio de Guayaquil admite como prueba de la posesión material de un terreno, se encuentran aquel tipo de acto notarial que comúnmente se denomina cesión de derechos posesorios, a través del cual el peticionario evidencia que ha adquirido la posesión del predio cuya titularización requiere, a través de un título oneroso o gratuito, llámese compraventa o donación.

Sin embargo, este medio probatorio admitido por el GAD de Guayaquil, y que inclusive en la actualidad se halla positivado como un habilitante para acreditar el cambio de posesionario en el numeral 11, del artículo 23, de la Ordenanza que reglamenta la titularización de solares de propiedad municipal destinados a un fin distinto al habitacional y de los principios generales aplicables a todo proceso de titularización de inmuebles municipales, parecería contradecir las disposiciones normativas de nuestro Código Civil, el cual inspirado en una tesis clásica de la posesión, vislumbra al fenómeno posesorio como un hecho y mas no como un derecho, por lo que sería imposible su transferencia; sentido que ha sido recogido y desarrollado por nuestras altas cortes en varias de sus sentencias y resoluciones, por citar alguna, la sentencia 180-2003, sobre cuyo contenido motivo gravitara la presente exposición.

Es así que los mecanismos que el Municipio de Guayaquil utiliza para la adjudicación de predios, en el fondo, estarían contraviniendo, en lo menos, de dos formas a nuestro ordenamiento jurídico interno: por un lado, y de forma general, con la contradicción de la tesis de la intransmisibilidad de la posesión que el Código Civil y la jurisprudencia civil ecuatoriana tutelan, según la cual la posesión de un inmueble es intransferible entre vivos, y, por otra parte, por cuanto se estaría validando varias de la irregularidades inmersas en el tráfico de tierras en asentamientos informales, en la medida que al admitir las mentadas cesiones de derechos posesorios, se estaría reconociendo el derecho de los anteriores

tenedores de explotar económicamente un bien del cual no son propietarios, lo que en última ratio deriva en un estímulo importante de índole financiero para la proliferación de redes de tráfico ilícito de tierras.

1.2 Movilidad humana y migración: el caso guayaquileño en el contexto latinoamericano

La preocupación por mantener una adecuada ocupación y distribución de la población en el territorio, ha sido una constante en el imaginario de las sociedades, a lo largo de los tiempos (Busso, 2007). Sin embargo, existen situaciones no presupuestadas por las que mantener el equilibrio deseado entre población y territorio se torna dificultoso. Así, la experiencia latinoamericana no es indiferente a este problema de índole social, pues, a partir de los efectos sufridos a causa de la crisis económica de los años 30 del siglo XX, se ha demostrado que existen múltiples factores por los que la población incurre en el fenómeno de la migración. En ese contexto, el profesor Everett Lee (1966), ha sido preciso al indicar que “La migración es ampliamente definida como un cambio permanente o semipermanente de residencia. No hay restricciones de distancia o si se trata de actos involuntarios o voluntarios, y no existe distinción entre la migración interna e internacional”.

En lo tocante a las causas que han dado origen al éxodo poblacional en América Latina, los niveles de desajuste acaecidos por la adopción de sistemas económicos tendientes a establecer una dualidad centro-periferia, se vislumbran como un factor determinante para que quienes han sido sometidos a niveles de subdesarrollo, pretendan alcanzar niveles y días mejores, mediante la salida de una delimitación geográfica, hacia otra. En evidencia de lo anterior, es posible advertir los desplazamientos desde los espacios rurales hacia los urbanos, impulsados en su gran mayoría por la volición de integrarse a un sistema que se plantea como una solución a las condiciones de vida, y, como una especie de remedio paliativo al desempleo y la pobreza, sea que se mida esta última por la capacidad de consumo o el acceso a servicios públicos; todo lo cual halla plena coherencia con el postulado de Ruibal (1993), quien afirmara:

El mito de la opulencia en las ciudades unido a las precarias condiciones de vida en el

campo, atrae a estos ciudadanos a las zonas urbanas, tendencia ésta cuyo incremento en el último cuarto de siglo ha invertido la distribución de la población rural-urbana latinoamericana.

Ahora bien, dentro de este contexto, Guayaquil no puede ser concebido, de ningún modo, como un territorio aislado, ajeno a este proceso de conglomeración irregular, a causa de la recepción de pobladores de territorios rurales. Por el contrario, Guayaquil debe estimarse como un dibujo preciso, si se quiere, de la transición urbana; entendida por tal “el proceso de crecimiento y cambio del régimen demográfico que conduce hacia un alto grado de urbanización (...) a través del aumento de la movilidad de la población” (Lanza, 2005).

Lo antedicho no podría ser explicado si se deja a un lado el desarrollo industrial-comercial que experimentó la urbe porteña hacia el siglo XX, debido a la importancia que adquirió Guayaquil como puerto marítimo principal, en el modelo agroexportador, vigente a la época, que vinculaba a Ecuador con el mundo (Villavicencio, 2011). Es así como, los efectos de la revolución industrial coadyuvaron para que gran parte de las actividades comerciales se desarrollaran a orillas del Río Guayas, gran aliado de la ciudad. Así, en el período de transición entre los siglos XIX y XX era bastante común la afluencia de barcos a vapor que trasladaban productos y pasajeros (Wong, 2005). Por tales consideraciones, Guayaquil se levantó como el motor principal de la economía nacional, a tal punto que la mayoría de las exportaciones del país salía por el puerto guayaquileño, tal como lo documentara Manuel Chiriboga (1987), al exponer que “...del puerto de Guayaquil salía el 90% de la producción cacaotera y alrededor del 80% del total de las exportaciones del país”.

De ese modo, los datos referidos esbozan sucintamente los motivos por los que Guayaquil se volvió un atractivo migratorio para los habitantes de otras delimitaciones regionales del territorio ecuatoriano, situación que dio lugar a un crecimiento demográfico exponencial. Sánchez (2015) refiere que muestra de ello es el vertiginoso aumento de la población guayaquileña, que hacia la década de 1940 registrara tasas de crecimiento superiores al 5%. Ello se explica por la mutación que tuvo el Ecuador, hacia un sistema económico basado en la exportación bananera que, a diferencia del cacao, requirió mayores índices de mano de obra –urbana y rural-. Dicha situación se tradujo, entre los años 1950 y 1962, en un crecimiento del 97,4%, con un ritmo equivalente al 7,3% que, con relación a los demás países

latinoamericanos, era uno de los más altos a la época.

1.2.1 Dificultad en el acceso de vivienda en el mercado formal: un síntoma común latinoamericano del que Guayaquil no es ajeno

El fenómeno agroexportador y la correspondiente explosión demográfica causada, delimitaron la morfología en el desarrollo de la urbanización de Guayaquil. Tal es así que, como consecuencia de las realidades referidas, irrumpió en Guayaquil un proceso de zonificación urbana. En tal virtud, los espacios aledaños al puerto se readecuaron a las necesidades propias del bodegaje y tránsito de bienes; y, la zona céntrica se destinó a las actividades relacionadas al comercio y las finanzas (Rojas *et al*, 1989). Ante tales circunstancias, el ámbito residencial adyacente se vio constreñido a labrar cimientos en zonas distantes al emergente casco comercial.

Todo ello dio lugar a una galopante demanda de vivienda, que de una u otra manera pretendió –y pretende- ser solventada mediante la oferta y producción inmobiliaria originada desde las aristas públicas, privada y solidarias-proveniente de organizaciones y fundaciones sin fines de lucro-. No obstante, la oferta relativa a la creación de infraestructura y producción de vivienda, lejos de traducirse como una solución eficaz, se ha materializado, hasta el día de hoy, como una suerte de producto fallido, por distintas circunstancias que serán desarrolladas brevemente, a continuación.

En principio, cabe destacar que la oferta que cumple con las exigencias mínimas de habitabilidad posee una tendencia casi generalizada de orientarse al segmento poblacional de clase media; con lo que acceder a ella, por parte del estrato poblacional de bajos recursos, se torna por demás complejo. Como prueba de lo anterior se tiene que los programas ofertados por el sector privado se sufragan con dinero de instituciones financieras, mismas que exigen información y requisitos férreos para poder sopesar la aptitud socioeconómica del postulante al crédito; para ello, requieren de historial crediticio, exigen una entrada obligatoria del valor total de la vivienda; las cuotas, que se prorratan a largo plazo, comprometen más de la cuarta parte del salario del postulante; entre otros (Acosta, 2009). De la misma manera, las soluciones habitacionales surgidas en virtud de políticas y programas públicos (IESS, Banco

Ecuatoriano de la Vivienda, entre otros) tampoco han tenido el éxito deseado, puesto que para beneficiarse de ellos, se requiere sortear trámites engorrosos que resultan complicados para los interesados; y, además, se necesita cumplir condiciones, en las que difícilmente pueden hallarse las personas de escasos ingresos, tales como mantener una fuente ocupacional estable, ingresos fijos, entre otros. Por otro lado, pese a que la oferta privada de desarrollo es la que mayor énfasis tiene en las realidades de la población de escasos recursos, su acogida no tiene mayor incidencia, puesto que los materiales utilizados para la producción de tales viviendas determinan una limitación en su perdurabilidad; sus modelos no llenan las expectativas; y, por otra parte, son consideradas como insuficientes para llenar las necesidades de uso y habitación (Candiracci, 2005).

Otro de los factores que describe las trabas en el acceso al mercado formal de vivienda son las altas cuantías -respecto de las posibilidades individuales-, que se ventilan en el mercado. Principalmente porque la formulación del precio de oferta del suelo no responde a la teoría de los costos invertidos en la producción. De ese modo, se torna imposible ceñirse a la lógica del equilibrio de mercado, según la cual se valora la mercancía tomando en cuenta el costo de su producción.

En la misma línea esgrimida, abona la tesis planteada, que el mercado inmobiliario dota de una ventaja sustancial a los proveedores, pues, al ser la vivienda una necesidad imperiosa para el desarrollo integral del ser humano, resistirse a ella no es una opción (Fernández, 2014). Vista así, la vivienda es un bien que no enfrenta sustituto, o, traducido a un metalenguaje económico: inelástico; por lo que el precio de mercado de la vivienda puede ser alterado en aras de configurar utilidades cuantiosas para los proveedores, sin que ello implique mayor repercusión.

Finalmente, habrá que añadir a lo dicho, que la comercialización de infraestructura se da, en tanto la predisposición de un comprador coincida con la volición de vender del proveedor, sin que aquello implique tomar en consideración el pleno abastecimiento de las necesidades sociales (Smolka, 2007). De esta realidad enunciada, se desprende la posibilidad cierta de que algunas construcciones, e incluso terrenos, se mantengan desocupados de manera intencional, por cuanto los propietarios, movidos por una lógica de maximización de

ganancia a largo plazo, se sumergen en la retención especulativa. Situación misma que agrega otra particularidad a la formulación del precio de la propiedad inmobiliaria -vistas como mercancía- que, sin ser ajeno a las relaciones sociales, su reducción o incremento no depende del nivel de oferta y demanda (Fernández, 2014).

1.2.2 Posesión informal en asentamientos clandestinos en Guayaquil: una alternativa forzosa

Si se retoma el concepto aportado por el profesor Lee, es posible evidenciar que de aquel se desprenden ciertas circunstancias que deben verificarse para poder determinar que una movilización es, en efecto, un caso de migración; siendo el traslado de residencia un elemento prevalente. Llegado este punto, es necesario precisar que la residencia “no sólo implica la permanencia en un lugar, sino también la voluntad de establecerse efectiva y permanentemente en él” (Pérez, González y Alguer, 2007).

Luego, es necesario también retomar la idea de que quienes migran lo hacen porque se ven seducidos por el mito de la opulencia, toda vez que no poseen condiciones económicas óptimas en una delimitación geográfica determinada, de la que son originarios. De ese modo, pretender que los migrantes se incorporen en el mercado inmobiliario formal para su establecimiento permanente, resulta complejo, por cuanto, como se ha dicho antes, aquel reviste condiciones y parámetros gravosos que difícilmente pueden ser sorteados por personas de escasos recursos. Sumado a ello, destaca el fracaso de los intentos públicos por resolver la necesidad social de vivienda, escenario común en Latinoamérica, tal como lo exponen Di Virgilio, Guevara y Arqueros (2014), al indicar:

(...) se puede afirmar que una importante proporción de la población de las ciudades latinoamericanas resuelve sus necesidades habitacionales por fuera de los mecanismos del mercado inmobiliario formal. Si bien el Estado ha apelado a la construcción de vivienda social como estrategia para ampliar el acceso a la vivienda, no ha conseguido dar respuesta a las necesidades de vivienda de la población de menores recursos

Como consecuencia lógica de ello se desprende que el asentamiento permanente de los migrantes es un campo fecundo para crear urbanizaciones clandestinas e informales, fuera de todo tipo de regulación urbana y de los parámetros a los que se constriñe al sector formal.

Visto así, los barrios informales, invasiones, o también denominados tugurios, son una expresión humana de supervivencia de la sociedad que, al no poder recurrir al mercado formal, se ve compelida a ocupar y poseer tierras ajenas, de modo clandestino, y, autoconstruir sus viviendas (Clichevsky, 2009). Esta línea argumentativa de la supervivencia como aliciente para la creación de barrios informales, halla plena coherencia con la lógica de necesidad expuesta por Pedro Abramo (2012), quien conceptualizara:

En los países latinoamericanos, la producción de las ciudades modernas resulta del funcionamiento de dos lógicas de coordinación social: la del mercado y la del Estado; pero también de una tercera: la lógica de la necesidad. Esta última movió —y continúa haciéndolo— un conjunto de acciones individuales y colectivas que promovieron la producción de las “ciudades populares”, con su habitual ciclo ocupación/autoconstrucción/auto urbanización y, finalmente, consolidación de los asentamientos populares informales.

De la cita recogida es posible advertir que la población que recurre a los asentamientos clandestinos se sitúa en un estadio en el que no existe una verdadera elección, por cuanto lo que se verifica es una alternativa residual, de la que no cabe opción. Entender lo contrario implicaría que un cúmulo de personas que no han podido acceder a las vías formales de ocupación del suelo, mantengan insatisfecha su necesidad de vivienda.

En Guayaquil, tal como lo refiriera Valencia (1982), la realidad denunciada de los asentamientos informales se plasma a partir de la década de 1950, de modo sistemático hacia los sectores periféricos, donde se hallaba el otrora manglar municipal, dando origen a lo que hoy en día se conoce como el suburbio guayaquileño. Esta problemática, entre otras causas, tuvo como sustento los altos índices de pobreza, el escaso nivel de ocupaciones formales, y, los bajos ingresos captados en virtud de tales empleos. Empero, los barrios informales no se limitaron al suburbio, puesto que luego de haberse ocasionado un aglutinamiento masivo de habitantes en dicho sector, la práctica de ocupación y autoconstrucción de infraestructura, tuvo réplicas en otras zonas periféricas de la ciudad, tal como lo suscitado en las antiguas haciendas de Mapasingue y La Prosperina.

CAPÍTULO II

2.1 Producción normativa tendiente a normalizar la posesión informal de los asentamientos humanos en Guayaquil

Producto de las elevadas exigencias sociales de espacios de vivienda y el dinamismo con que se desarrolló la posesión informal, a través de los asentamientos irregulares en Guayaquil, a partir de la última década de los años 70, se identificó la necesidad de hallar una solución tendiente a remediar el fenómeno social de las invasiones. No obstante, debido a la presión ejercida por distintos factores políticos, mantener uniformidad en la respuesta a la ocupación informal de tierras en Guayaquil, se volvió un ejercicio cotidiano.

Se produce, en ese contexto, la expedición de distintos decretos supremos y ejecutivos, cuya finalidad era convertir en propietarios a quienes poseían terrenos ajenos, en sectores específicos del cantón, bajo los criterios y procedimientos que para ello estableciera el Municipio. Empero, la eficacia de dicha producción normativa no alcanzó mayores niveles, por factores como la débil institucionalidad, o, la falta de previsión de sectores que iban emergiendo. Habrá que agregar a ello los cambios de regímenes en que se sumergió el Ecuador, pasando desde la dictadura hasta la democracia, todo lo cual abonó para que la política de titularización fluctuara entre el desalojo autoritario y el reconocimiento de derecho de los ocupantes de tierras de propiedad privada.

Ante las debilidades presentadas por los instrumentos de titularización, en el año 1997, el Municipio de Guayaquil plantea al entonces Congreso Nacional, el proyecto legal de lo que luego pasaría a conocerse como Ley 37. Este instrumento legal, altamente inspirado por los postulados propuestos por Hernando de Soto (1987), quien procurara el reconocimiento de mejoras a las situaciones de los que consideraba “barrios de lata”, alrededor del extenso continente latinoamericano, tuvo como finalidad la procedencia de una titularización masiva, comprendiendo todos aquellos sectores, de la ciudad de Guayaquil, donde existían asentamientos humanos irregulares no considerados en los decretos previos. Para tales efectos, la Ley 37 dispuso que todos los predios donde existieren ocupaciones informales, indistintamente si su propiedad era pública o privada, fueran expropiados a favor del Municipio de Guayaquil, ente que a su vez debía proceder a transferir la propiedad a los

poseionarios carentes de título.

Ante la falta de control y reducción de las posesiones informales, se suscitan al noroeste de la ciudad, en el sector conocido como Monte Sinaí, sendos asentamientos poblacionales. Ello motivó a que el 3 de octubre de 2017, se expida la Ley 88, la cual mantuvo los lineamientos y directrices de titularización propuestos por la Ley 37. De ese modo, la entrada en rigor de la Ley 37 y Ley 88 ratificó la vigencia de la política de reconocimiento de las ocupaciones informales, y, ubicó al Municipio de Guayaquil como el ente gestor y ejecutor de las titularizaciones masivas. Inclusive, esa situación fue reforzada y trasladada a lo largo del territorio nacional, con la aprobación del Código orgánico de organización territorial, autonomía y descentralización (COOTAD), cuyo texto, hacia el artículo 596, confirió a los GADS, la posibilidad de normalizar la posesión de asentamientos consolidados en terrenos particulares, previa resolución expropiatoria de sus cuerpos colegiados.

2.2 Procedimiento de titularización: el camino de formalización de la posesión informal

De forma medular, los procedimientos de titularización surgen como consecuencia de iniciativa pública, esto es, por iniciativa del propio Municipio de Guayaquil, en caso de verificar que un asentamiento cumple con los criterios para ser considerado como consolidado; o, por iniciativa particular, entendida como tal la presentación de solicitudes de quienes son parte de los asentamientos de hecho consolidados, siempre que acrediten cumplir con los requisitos jurídicos. En ambos casos, se verifica que lo preponderante es la calificación del asentamiento como consolidado, lo cual daría lugar a que el Municipio sitúe su contingente y esfuerzos para intentar remediar, a lo menos, el problema dominial. Adicionalmente, cabe rescatar que la titularización inicia con una fase evaluadora, en la cual se procede a determinar y examinar los riesgos y afectaciones ambientales que pudiere haber en el sitio, entiéndase, servidumbres, canales naturales, entre otros. Luego, se efectúa el levantamiento de información organizativa social, es decir, datos de la población, tiempo de asentamiento en el sitio, información de la situación económica, y demás situaciones afines. Finalmente, se verifica el cumplimiento de los dispositivos normativos en lo referente a los procesos de titularización.

En el evento en que los informes descritos en el párrafo anterior sean favorables, se desarrolla un proyecto normativo, el cual además de las consideraciones motivadas, establecerá las declaratorias de interés social. Este proyecto pasará a la Secretaría Municipal, y, a su vez, se encargará a la comisión correspondiente a analizar y estudiar la pertinencia de la resolución de aprobación del mismo. Aprobado que fuere el proyecto normativo, se procede a delegar al ente encargado del catastro urbano a la emisión de los códigos de los lotes singularizados a titularizar, así como a la codificación de cada uno de tales solares, a efectos de proceder con el trámite administrativo de titularización. En tal sentido, en lo referente al procedimiento al que debe ceñirse la Municipalidad, es pertinente recurrir a la Ordenanza que reglamenta la enajenación de terrenos ubicados en los sectores urbano marginales de la ciudad de Guayaquil, amparados por decretos leyes, misma que se erige como el texto delimitador del trámite de titularización.

Así, pues, en la Ordenanza referida previamente, se dispone que el interesado en titularizar el bien municipal que posee, deberá presentar una solicitud en la cual indique, a lo menos, información relativa a sus datos de identidad, del asentamiento en el que se establece, singularización e individualización del bien, así como de la petición expresa de acogerse al proceso de titularización. Cabe resaltar que se exige el solicitante demuestre que ejecuta y desarrolla actividades propias de las que un dueño realizaría, para lo cual podría agregar documentos como entregas de escritura de obra, certificados de conexiones básicas, si las hubiere, entre otros. Luego, en virtud de la naturaleza en que se sustentan los procesos de titularización, esto es, la de procurar remediar la falta de propiedad sobre un espacio habitacional, sin que ello implique fines de acrecimiento patrimonial, se exige demostrar que el solicitante no es titular de ningún otro inmueble en el Cantón Guayaquil.

En el caso en que la información y documentos presentados por el solicitante cumpla con las exigencias normativas, la Dirección de Terrenos, a través de su Área Técnica, realiza un levantamiento planimétrico al solar que es solicitado en adjudicación, a fin de determinar linderos, área y mensuras. Si se llegare a comprobar que la información del solar es idéntica a la ingresada en los archivos catastrales, el Director de Terrenos o su delegado procede a efectuar la resolución de adjudicación del terreno. Posteriormente, la resolución es ingresada en los archivos de la Secretaría Municipal y suscrita por su personero. Finalmente, la Dirección de Terrenos se encarga de solicitar la inscripción, ante el Registro de la Propiedad

del Cantón, del acto administrativo transferente del dominio, mismo que se procede a inscribir con los gravámenes de prohibición de enajenar y patrimonio familiar inembargable, atento a la intención de impedir la circulación y comercialización de un bien que se supone debería satisfacer la necesidad de vivienda. Inscrita que fuere la adjudicación, aquella es entregada al nuevo propietario, quien, cabrá advertir, únicamente habrá solucionado o ajustado a Derecho la situación de su terreno, por cuanto la titularización no es extensiva a las construcciones preexistentes, sobre las cuales el beneficiario deberá cumplir con lo exigido en los instrumentos reguladores de dicha materia.

2.2.1 La posesión material: un elemento *sine qua non* en la titularización de inmuebles municipales

Ahora bien, con la finalidad de atender los objetivos del presente ensayo, es necesario pasar a revisar el requisito fáctico de la posesión, como el elemento primordial, sin el cual los instrumentos normativos señalados, no hubiesen tenido sustento alguno. Para empezar el análisis propuesto, cabe indicar que el tema de los asentamientos informales traduce la posesión u ocupación de terrenos, de un grupo poblacional determinado, sin la existencia de un título que permita tal posesión. Así, entonces, se visualiza que a través de la titularización se pretende formalizar la situación de un grupo de personas que, constituidas de forma masiva, y, sin ser legítimos propietarios del espacio en el que habitan, ejerce las facultades de usar, gozar y disponer materialmente del bien.

Así las cosas, en resumidas cuentas, el leitmotiv del procedimiento de titularización consiste en la adecuación a Derecho una posesión previa y estable. Esta situación ha sido interpretada por el Municipio conforme a criterios de temporalidad, en virtud de los cuales solo es viable regularizar la posesión de aquellos solicitantes que hayan ocupado el bien por un período que va de 1 a 3 años, según corresponda. Lo anteriormente expuesto se encuentra patentizado en las leyes expropiatorias desarrolladas para el efecto, cuyo objeto ha sido dotar de regulación jurídica a un fenómeno real preexistente, esto es, garantizar la transición de una posesión irregular precedente, hacia un “derecho a poseer” de forma legal, siendo posible advertir que el único efecto real que provocarían los procesos estudiados estaría dado por la adjetivación con el carácter de “regularidad” o “legalidad” de un fenómeno social precedente.

Visto de ese modo, y, en un primer acercamiento es posible advertir que la titularización de los asentamientos informales traduce un fenómeno de transmutación *sui generis*, por cuanto la tenencia o posesión que ellos implican, termina por convertirse en propiedad, a través de normas no contempladas en la legislación civil ordinaria. Muestra de lo anterior es que la ulterior propiedad que deviene de la posesión de los asentamientos informales, no se obtiene por un trámite de usucapión, que sería el que regularmente contemplaría el Derecho Patrimonial para estos casos. De ahí que los períodos exigidos para poder hacerse con un terreno de propiedad municipal, oscilan entre 1 a 3 años, diferenciándose de lo que sucede con los miramientos que hace el código civil ecuatoriano para poder alegarse la prescripción adquisitiva.

No obstante, respecto del presupuesto fáctico de posesión se vislumbran, al menos dos inconvenientes: i) en la práctica, no siempre quienes solicitan la adjudicación de un terreno municipal han estado en posesión desde el momento exigido, sino que son los segundos, terceros, o indeterminado número de posesionarios, por razones de variada índole; y, ii) en los casos de división posteriores a los censos socioeconómicos, quien acredita ser cesionario parcial de un terreno municipal no cumpliría con el requerimiento de constar en el respectivo censo.

2.2.3 La cesión de derechos posesorios: un instrumento admitido por el Municipio para cumplir el requisito de posesión material

Como un mecanismo para resolver las dos aristas que levanta la problemática de la posesión, el Municipio de Guayaquil ha procurado establecer, a modo de remedio, la admisión del instrumento público de cesión de derechos, como un mecanismo probatorio para erigir a un individuo como titular o quien ostenta el ejercicio de la posesión. Es de este modo, que dicha herramienta de evidencia posesoria se encuentra positivada como una disposición general a todo procedimiento de titularización; pudiéndose leer hacia el artículo 23 numeral 11, de la Ordenanza que reglamenta la Titularización de solares de Propiedad municipal destinados a un fin distinto al habitacional y de los principios generales Aplicables a todo proceso de Titularización de inmuebles Municipales, publicada en la Gaceta Municipal No. 77, de 19 de enero de 2018:

“Disposiciones generales para el Procedimiento.- Para la titularización de un inmueble municipal se observará lo siguiente: (...) El cambio de posesionarios se lo puede acreditar –entre otros- a través de la correspondiente cesión de derechos”

De ahí, que se estaría comprobando una suerte de consentimiento por parte del Municipio de Guayaquil respecto de la “transferencia de la posesión” del suelo, lo que estaría violentando el marco jurídico ecuatoriano, que veta la posibilidad de transferencia o transmisión de la posesión; a la vez que se encontraría desnaturalizando el fin social de los programas de adjudicación de tierras, cuyo contenido axiológico debería responder al reconocimiento del derecho a poseer a nombre propio de las personas que han venido ocupando de forma consecutiva los terrenos, por un período determinado. No obstante, la política de titularización del GAD Guayaquil se identificaría con un reconocimiento ilegítimo a la validez de contratos de transferencia de posesión, convalidando los eventuales réditos económicos que los poseedores irregulares o tenedores de tierras, obtienen por estas ventas ilegítimas, y; beneficiando en consecuencia, a personas que no han cumplido con la temporalidad necesaria de ocupación de dichos terrenos y que pretenden equiparar su aptitud jurídica a la de sus vecinos, mediante un instrumento contractual.

Para comprender la situación planteada, es importante entender que mientras los cuerpos legales de la nación ecuatoriana y su jurisprudencia, vetan y prohíben toda forma de transferencia de la posesión inclusive pudiéndosela sancionar con penas privativas de libertad, el Municipio de Guayaquil le está atribuyendo a dicho acto, que se materializa en un contrato de cesión de derechos posesorios, efectos jurídicos plenos. Lo que estaría de una u otra manera convalidando la ilegalidad del acto de transferencia de posesiones.

De este modo, la precitada transferencia de posesión se materializa en el evento de que una persona hubiese sido registrada en el censo socioeconómico, y, posteriormente, hubiese dejado de poseer el terreno, consintiendo que sea otro quien lo use, habite y posea, con el ánimo de ser titularizado por el Municipio de Guayaquil. Este caso es plenamente palpable cuando quienes han sido registrados como posesionarios venden las construcciones hechas sobre el terreno municipal, a favor de terceras personas.

A efectos de resultar ilustrativos se plantea el caso en el que Posesionario Uno (P₁) levantó y edificó una construcción en el sector conocido como Paraíso de la Flor, en la que habita

desde el año de 1995. Luego, con la entrada en vigencia de la Ley 37, instrumento legal que permitió la titularización, de entre otros sectores, el de Paraíso de la Flor, P₁ es censado y registrado como poseionario del terreno número 1, de la manzana 80, en que edificó su vivienda desde el año 1995. Como la Ley 37 demanda que los poseionarios hayan habitado al menos un año antes de la vigencia de la referida normativa para poder ser titularizados, P₁ se encuentra habilitado para solicitar la adjudicación del terreno municipal. No obstante, pese a haber iniciado el proceso de titularización, P₁ decide viajar a España, a inicios del año 1998, por imponderables económicos, y, por tal, vende la edificación que levantó a Posesionario Dos (P₂), a través de una cesión de derechos posesorios. Del caso hipotético planteado se puede advertir que la sola posesión material ejercida por P₂ no bastaría para cumplir con el requisito temporal establecido en la Ley 37, por cuanto aquella inicia luego de la vigencia del mentado cuerpo normativo. Ante tal circunstancia, la cesión de derechos toma especial significación, en tanto sirve para que P₂ anexe a su posesión la ejercida por P₁.

Adviértase que el caso ejemplificado solo es una arista de la amplia gama casuística que podría desarrollarse no solo entre personas con algún grado de filiación, sin que exista control en lo referente a si la persona que aparece como cedente en la escritura ha repetido este mecanismo en muchos casos.

Sin perjuicio de lo anotado, el instrumento público de cesión de derechos también es utilizado para poder dar curso a los procesos de división o fraccionamiento, de un terreno sujeto a titularización. Este evento se materializa cuando alguien, quien cumple con el requisito temporal de aprehensión material, fue registrado como poseionario de un terreno municipal, pero, al cabo de un tiempo determinado consiente en desprenderse de una parte de él, en favor de otro, quien construye y edifica su propio espacio habitable. En ese escenario, para poder solicitar la división del terreno y seguir procesos de adjudicación individuales, se exige, entre otros, la presentación del instrumento de cesión de derechos posesorios con el cual: i) el poseionario primigenio se desligó de una porción del terreno que poseía; y, ii) el cesionario se halló facultado para entrar en posesión y construir en aquel espacio del que el primero se desprendió.

Ahora bien, si se retoma el ejemplo planteado previamente, imagínese que P₁ no tuvo ningún

inconveniente económico y continuó el proceso de titularización. Sin embargo, a mediados del año 1988, su hermano de nombre Cesionario Uno (C_1), quien vivía en Rocafuerte, Manabí, decide probar mejor suerte en lo laboral y radicarse en Guayaquil. Ante los elevados costos de la oferta formal de vivienda y la imposibilidad de acceso a créditos, P_1 ofrece cederle a su hermano, una parte del solar que él se encontraba titularizando, para que construya y edifique su vivienda allí. Para el cometido, P_1 y su hermano, acuden a una Notaría de Guayaquil y celebran una escritura de contrato de cesión de derechos posesorios, a finales de junio de 1988. Con ello, luego de 2 semanas, C_1 construyó en el espacio cedido por su hermano, una vivienda de tabla, caña y zinc. En virtud de la cesión de derechos, y la existencia de dos construcciones habitables, C_1 y P_1 concurren conjuntamente a la Dirección de Terrenos, con una propuesta para poder dividir el solar municipal número 1 en 1(1) y 1(2) y optar por procesos de adjudicación individuales. De la suposición planteada, cabe advertir que C_1 no cumpliría con el requisito temporal para poder solicitar la adjudicación; empero, por la suscripción de la cesión de derechos posesorios por parte de P_1 , quien sí lo cumplía, se lo faculta a solicitar la división y su derivada titularización.

En ese estado de las cosas, a través de la política y disposiciones normativas adoptadas por el Municipio de Guayaquil, respecto del instrumento público notarial de cesión de derechos posesorios, se visualiza que a aquel se le conceden efectos de doble impacto. Por una parte, la cesión de derechos posesorios se erige como un mecanismo de instrumentalización de la entrega –total o parcial- voluntaria del anterior poseedor del terreno municipal, llámese *trandens* o cedente, a favor de un determinado *accipiens* o tenedor. Por otro lado, también se constituye como un documento transmisor del hecho posesorio, con el cual éste último -cesionario- puede agregar la posesión material del anterior poseedor del inmueble municipal, en aras de cumplir con el requisito temporal de titularización. En resumidas cuentas, se observa por parte del GAD de Guayaquil, la defensa de la tesis de la transferencia de la posesión.

2.3 Violación del principio de no circulación de la posesión

En virtud de los datos expuestos, la política municipal que admite la transferencia de la posesión se encuentra en franca contradicción de sendos dispositivos normativos contemplados en nuestro Código Civil, y en varios de los preceptos ensayados por la Doctrina y la Jurisprudencia.

Siguiendo esta línea argumentativa, el artículo 732 del Código Civil ha establecido que la posesión del que sucede inicia en él, esto es que no se le transmite, propiamente, o agrega la del antecesor, y, por tanto, mal podría contabilizarse el período del predecesor. Algo semejante contempla el artículo 2400, en el cual la facultad que se le otorga al poseedor actual de agregar o no la posesión del precedente, dejaría en evidencia que se trata de dos posesiones distintas y no sumables ipso iure; y, el artículo 699, que en palabras de Juan Andrés Orrego Acuña (2019), señalaría que:

"(...) el poseedor violento transfiere la cosa, el adquirente de buena fe puede ganar el dominio de la cosa por prescripción ordinaria, precisamente porque su posesión es independiente de la del poseedor violento..."

Continuando este animo ilativo, la jurisprudencia ecuatoriana ha ratificado la improcedencia de la transmisibilidad y transferencia de la posesión. Dentro de este contexto, la Resolución No. 180-2003, de la Corte Suprema de Justicia del Ecuador, establece que la posesión del sucesor principia en él, bien sea que haya sucedido a título singular o universal; salvo que el sucesor opte por agregar la posesión material de su antecesor o antecesores, que hayan poseído ininterrumpidamente, en cuyo caso se apropia de los vicios y cualidades de las posesiones previas.

Agrega la Corte a la referida consideración normativa, una jurisprudencia chilena, según la cual:

"...para que proceda la accesión de posesiones es requisito fundamental que entre el antecesor y el sucesor o subsecuente poseedor existan relaciones jurídicas de las cuales el actual poseedor derive sus derechos verdaderos o aparentes en la cosa (...) El Art. 717 del Código Civil exige un vínculo jurídico (o sea que se suceda a título universal o singular) para que el sucesor pueda añadir la posesión del antecesor a la suya...". (Repertorio de Legislación y Jurisprudencia Chilenas, Libro Segundo, pp.

La aplicabilidad de la consideración jurisprudencial expuesta es factible, por cuanto el artículo 717 del Código civil chileno guarda marcadas similitudes con el artículo 751 del Código civil ecuatoriano. En la misma línea esgrimida, cita la Corte un fallo nacional, en el que se estableció:

“...El Código ecuatoriano adoptó el principio según el cual la posesión es un hecho (...) Ahora bien, la tenencia, elemento constitutivo de la posesión, es un hecho (...) De esto se deduce que la posesión no se transfiere ni se transmite” (Registro Oficial 214 – 17 junio 1999 exp. 252-99).

Adicionalmente, la Corte procura reforzar este criterio con la doctrina propuesta por Victor Manuel Peñaherrera (1965), quien sostuvo que, si bien las obligaciones y derechos se transmiten al heredero, aquello no sucede con la posesión, en cuyo caso debe entenderse la existencia de dos posesiones distintas imposibles de ser unidas, sino hasta que el antecesor decida agregar a su posesión, la de su antecesor.

De igual manera, la doctrina se ha pronunciado de modo tal que la posesión es intransferible e intransmisible, en tanto aquello permite mejorar los títulos de las propiedades, en la medida que impide que la posesión de los bienes del sucesor o adquirente llegasen a tener los mismos vicios que tenía el causante o tradente.

De este modo, se advierte que nuestros órganos jurisdiccionales y su jurisprudencia, han calificado a la posesión como un fenómeno jurídico cuyo traspaso de antecesor a sucesor, solo es posible cuando así lo haya afirmado el sucesor por su voluntad (facultativa), y siempre que se efectúe dentro de un trámite de sucesión mortis causa, sea a título universal o a título singular. De ahí, que un instrumento contentivo de una transferencia de posesión realizada como un contrato entre vivos carecería de todo valor legal.

La tesis esgrimida por la Corte guarda conformidad con teoría adoptada por nuestro sistema, el cual rescata que la posesión es un hecho, y, no así un derecho, propiamente dicho, en la medida que la tenencia o aprehensión es el elemento principal y constitutivo del hecho posesorio. Desde allí, llega a la conclusión nuestra Corte, que la posesión, al ser un hecho, no es susceptible de ser transmitido o transferido.

Adicionalmente, a lo expuesto habrá que añadir que la figura de la agregación o adjunción de posesiones no podría aplicarse al caso de estudio, en la medida que aquella ficción jurídica ha sido prevista con la finalidad de que las posesiones que se pretenden unir tengan por objeto la prescripción. Asimismo, tampoco es procedente esta figura, por cuanto en nuestro sistema jurídico, tal como se desprende de la resolución de la Corte Nacional de Justicia, la única causa legal o vínculo con el cual el actual poseedor y su antecesor podrían acogerse a la mentada figura, es la sucesión por causa de muerte, y, no así el traspaso por acto entre vivos.

Conclusión

Del estudio del presente caso se advierte que los actos de adjudicación que ha venido realizando el Municipio de Guayaquil, en cuyos expedientes se ha procurado dar cumplimiento con el presupuesto temporal posesorio del eventual beneficiario, a través de la presentación de sustratos contractuales de cesión de derechos posesorios, en el fondo violan la norma civil ecuatoriana, y exponen al acto administrativo en sí, a la sanción de la nulidad; esto si se toma en cuenta, que de conformidad con el artículo 105 del Código Orgánico Administrativo: “ *Es nulo el acto administrativo que: 1. Sea contrario a la Constitución y a la ley(...)*”.

Está demás señalar, que, como un efecto indirecto, la admisión de estos mecanismos de “cesión de posesiones” por parte del gobierno seccional guayaquileño, traducen un estímulo para la continuación de los asentamientos irregulares y el tráfico de tierras no regularizadas. Toda vez que, mediante la convalidación de la venta de posesiones que realiza el GAD Guayaquil, los poseedores irregulares hallarían un aliciente en la eventual posibilidad de lucrarse del suelo invadido o tomado, mediante su venta, la cual el Municipio la reputaría por válida, al punto de aceptarla como una prueba de la posesión del comprador.

Bajo este contexto, la primacía social de los cuerpos normativos mediatos que originaron los procedimientos de titularización (Ley 37 y Ley 88) terminará por desconocerse, ya que, si bien en un inicio se pretendió dar respuesta de forma exclusiva a un fenómeno de la sociedad, de tal manera que la titularización debía limitarse a las personas que había estado en tenencia del suelo por un tiempo determinado. En la actualidad, no se estaría observando completamente dicha finalidad, en la medida de que no se está convalidando el fenómeno posesorio propiamente dicho, sino que se está legitimando un acto jurídico traslativo, independientemente de que aquel podría tener fines lucrativos; esto es, se ha pasado de una lógica de reconocimiento de hechos, a una de convalidación de contratos. Exponiendo, en definitiva, una vez más, a que el acto administrativo de adjudicación sea declarado nulo, de conformidad con el artículo 105.2. del Código Orgánico Administrativo, que sanciona la nulidad de los actos cuando los mismos “violan los fines para los que el ordenamiento jurídico ha otorgado la competencia al órgano o entidad que lo expide”.

Referencias bibliográficas

- Abramo, P. (2012). La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas. *EURE Vol. 114*, 35-69.
- Acosta, M. E. (2009). *Políticas de vivienda en Ecuador desde la década de los 70, análisis, balance y aprendizajes (Tesis de maestría)*. Quito: Flacso Ecuador .
- Busso, G. (2007). *Argentina, Bolivia, Brasil y Chile: pobreza y efectos sociodemográficos de la migración interna a inicios del siglo XXI*. Santiago de Chile: Editorial de las Naciones Unidas.
- Candiracci, S. (2005). Estudio de factibilidad y diseño de un fondo de microcrédito para la mejora habitacional popular en Ecuador. *Master Pvs Progetto Urbano*, 9-14.
- Chiriboga, M. (1987). Auge y crisis de una Economía Agroexportadora: El Período Cacaotero. *Nueva Historia del Ecuador*, 55-115.
- Clichevsky, N. (2009). Algunas reflexiones sobre informalidad y regulación del suelo urbano. *Bitácora urbano territorial* , 63-88.
- De Soto, H. (1986). *El otro sendero*. Lima: El Barranco.
- Derechos Posesorios, Expediente 252-99 (Corte Nacional de Justicia 17 de Junio de 1999).
- Di Vrgilio, M., Guevara, T., & Arqueros, M. (2014). Un análisis comparado sobre la implementación de políticas de regularización de asentamientos informales en Argentina, Brasil y México. *INVI*, 29(80), 17-51.
- Fernández, C., & García, E. (05-10 de Mayo de 2014). Urbanismo inmobiliario, la especulación como forma hegemónica de hacer ciudad. *XIII Coloquio Internacional de Geocrítica El control del espacio y los espacios de control*. Barcelona: Universitat de Barcelona.
- Figueroa Yáñez, G., Aspillaga, M., & Montero, M. (1998). *Repertorio de Legislación y Jurisprudencia Chilenas. Código Civil y Leyes Complementarias*. . Santiago de Chile: Editorial Jurídica de Chile.
- Lanza, R. (2005). Crecimiento demográfico y transición urbana: el caso de la ciudad de Santander. *Investifaciones históricas: época moderna y contemporánea (25)*, 117-160.
- Lee, E. (1966). A theory of migration. *Demography*, vol. 3(1), 47-57.
- Orrego, J. (15 de Julio de 2019). *Juan Andres Orrego*. Obtenido de Juan Andres Orrego: <https://www.juanandresorrego.cl/apuntes/teor%C3%ADa-de-los-bienes-y-de-los-derechos-reales/>
- Peñaherrera, V. M. (1965). *La posesión*. Quito: Editorial universitaria.
- Pérez González, B., & Alguer, J. (1943). *Tratado de derecho civil*. Barcelona: Bosch.
- Rojas, M., Villavicencio, G., Becker, A., & Chang, L. (1989). *El mercado del suelo urbano y barrios populares en Guayaquil*. Guayaquil: Corporación de Estudios Regionales.
- Ruibal, H. (1993). *La comunidad urbana y la vivienda productiva*. México D.F.: Grupo Editor Latinoamericano.
- Sánchez, P. (2015). *Mercado de suelo informal y políticas de hábitat urbano en la ciudad de Guayaquil*. Quito: Flacso Ecuador.
- Sentencia No. 180- 2003 - Derechos Posesorios, Expediente 252-99 (Corte Nacional de Justicia 17 de Junio de 1999).
- Smolka, M. (2007). Informalidad, pobreza urbana y precios de la tierra. *Perspectivas Urbanas, Land Lines* , 71-79.
- Valencia, H. (1982). *Invasiones de Tierras y Desarrollo Urbano de la ciudad de Guayaquil (Tesis de maestría)*. Quito: Flacso Ecuador.
- Villavicencio, G. (2011). Las invasiones de tierras en Guayaquil: historia y coyuntura

política . *La Tendencia*, 109-116.

Wong, D. (2005). Del caos al orden: Guayaquil y su desarrollo urbano actual. *Ciudades*, 179-192.



DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, **González Morán, Paúl Antonio**, con C.C.: # 0926649906 autor del trabajo de titulación: **La transferencia de posesión: un remedio admitido por el Municipio de Guayaquil en los procesos de titularización objetado por la Corte Nacional y el derecho objetivo ecuatoriano** previo a la obtención del título de **Abogado de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador** en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

1.- Declaro tener pleno conocimiento de la obligación que tienen las instituciones de educación superior, de conformidad con el Artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior, de entregar a la SENESCYT en formato digital una copia del referido trabajo de titulación para que sea integrado al Sistema Nacional de Información de la Educación Superior del Ecuador para su difusión pública respetando los derechos de autor.

2.- Autorizo a la SENESCYT a tener una copia del referido trabajo de titulación, con el propósito de generar un repositorio que democratice la información, respetando las políticas de propiedad intelectual vigentes.

Guayaquil, a los **26** días del mes de **agosto** de **2019**

f. _____

Nombre: **González Morán, Paúl Antonio**

C.C: **0926649906**



REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA		
FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE TITULACIÓN		
TEMA Y SUBTEMA:	La transferencia de posesión: un remedio admitido por el Municipio de Guayaquil en los procesos de titularización objetado por la Corte Nacional y el derecho objetivo ecuatoriano	
AUTOR(ES)	Paúl Antonio González Morán	
REVISOR(ES)/TUTOR(ES)	José Miguel Velez Coello	
INSTITUCIÓN:	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil	
FACULTAD:	Facultad De Jurisprudencia Y Ciencias Sociales Y Políticas	
CARRERA:	Derecho	
TÍTULO OBTENIDO:	Abogado de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador	
FECHA DE PUBLICACIÓN:	26 de agosto del 2019	No. DE PÁGINAS: 33
ÁREAS TEMÁTICAS:	Derecho Administrativo; Ordenamiento Territorial; Derecho Civil	
PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:	Agregación de posesiones, posesión, titularización, adjudicación, asentamientos irregulares, posesión irregular.	
RESUMEN/ABSTRACT:	<p>El régimen adoptado por el Municipio de Guayaquil, en lo relativo a la titularización de bienes inmuebles tiene como principal requisito, la comprobación de la calidad de tenedor a nombre propio de quien solicita su dominio, por un tiempo no inferior al establecido en los instrumentos que facultan dicha actividad. No obstante, la Municipalidad de Guayaquil, al comprobar el hecho posesorio del solicitante le contabiliza a aquel, los años de posesión de terceras personas, siempre que los años de posesión los haya adquirido el solicitante a través de un título de cesión de derechos posesorios, bien sea a título gratuito u oneroso. Sin embargo, a pesar de las aparentes inspiraciones antropocéntricas con el cual parecería concebirse este mecanismo, se vislumbra el incumplimiento de la jurisprudencia ecuatoriana, la cual ha establecido la imposibilidad de agregar posesiones, pese a la existencia de un documento que acredite una supuesta relación jurídica, siempre que aquella no sea un vínculo mortis causa. Es en ese sentido que el presente artículo de corte académico pretende recrear una visión crítica y posibles soluciones a la demostración de la posesión en lo concerniente a las adjudicaciones municipales.</p>	
ADJUNTO PDF:	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
CONTACTO CON AUTOR/ES:	Teléfono: +593-988701494	E-mail: gonzalezmoran24@gmail.com
CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE)::	Nombre: Franco Mendoza Luis Eduardo. Teléfono: + 593 99 474 8073 E-mail: luis.franco04@cu.ucsg.edu.ec	
SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA		
Nº. DE REGISTRO (en base a datos):		
Nº. DE CLASIFICACIÓN:		
DIRECCIÓN URL (tesis en la web):		