



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES Y  
POLITICAS**

**CARRERA DE DERECHO**

**TEMA:**

La prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles como forma  
de adquirir la propiedad ajena en el Ecuador

**AUTOR:**

Fabio De Jesús Castelo Rodríguez

**Trabajo de titulación previo a la obtención del título de ABOGADO  
DE LOS TRIBUNALES Y JUZGADOS DE LA REPÚBLICA DEL  
ECUADOR**

**TUTOR:**

Ab. Gustavo Enrique Gaete Goya, Mgs.

**Guayaquil, Ecuador**

**2022**



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES Y  
POLITICAS**

**CARRERA DE DERECHO**

**CERTIFICACIÓN**

Certificamos que el presente trabajo de titulación, fue realizado en su totalidad por **Fabio De Jesús Castelo Rodríguez** como requerimiento para la obtención del título de **Abogado de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador**.

**Guayaquil, a los 04 días del mes de septiembre del año 2022**

**TUTOR**

---

**Ab. Gustavo Enrique Gaete Goya, Mgs.**

**DIRECTOR DE LA CARRERA**

---

**Ab. Leopoldo Xavier Zavala Egas, Mgs**



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES Y  
POLITICAS**

**CARRERA DE DERECHO**

**DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD**

Yo, **Fabio de Jesús Castelo Rodríguez**

**DECLARO QUE:**

El Trabajo de Titulación: La prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles como forma de adquirir la propiedad ajena en el Ecuador, previo a la obtención del título de **Abogado de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador**, 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 04 días del mes de septiembre del año 2022**

**EL AUTOR**

---

**Fabio de Jesús Castelo Rodríguez**



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES Y  
POLITICAS**

**CARRERA DE DERECHO**

**AUTORIZACIÓN**

Yo, **Fabio de Jesús Castelo Rodríguez**

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil a la publicación en la biblioteca de la institución del Trabajo de Titulación: La prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles como forma de adquirir la propiedad ajena en el Ecuador cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

**Guayaquil, a los 04 días del mes de septiembre del año 2022**

**EL AUTOR:**

---

**Fabio de Jesús Castelo Rodríguez**

## Reporte Urkund

The screenshot displays the Urkund software interface. On the left, a sidebar shows document details: 'Documento: FABIO TESIS COMPLETA 2.docx (314370214)', 'Presentado: 2022-09-08 10:42 (05:00)', 'Presentado por: gustavo.gaete@cu.ucsg.edu.ec', 'Recibido por: paola.tostanini.ucsg@analisis.orkund.com', and 'Mensaje: TESIS FABIO'. Below this, a message states: '# de estas 21 páginas, se componen de texto presente en 4 fuentes.' The main area on the right is titled 'Lista de fuentes: Blogs' and lists several sources with checkboxes and icons. The sources include:

- <http://www.cuapca.ucu.edu.ec/manipulacion/2460/124/>
- <https://geneshoeccuador.com/en/que-consiste-la-prescripcion-advocaticia-extraordinaria-de-dominio-en-herederos-desconocidos/>
- <https://repositorio.ata.edu.ec/handle/123456789/21854>
- <https://bienexicors.com/31aps/3-fases-prescripcion-advocaticia-dominio-2/>
- [https://www.ecrtes.edu.ec/material/material\\_2020/1\\_DER210\\_01\\_137529.pdf](https://www.ecrtes.edu.ec/material/material_2020/1_DER210_01_137529.pdf)

Below these are 'Fuentes alternativas' including:

- UNIVERSIDAD ESTATAL PENÍNSULA DE SANTA ELENA (.ind)
- <https://dspace.unl.edu.ec/bitstream/123456789/10841/1/TU200COMAR007-2017.pdf>
- [http://dspace.unach.edu.ec/bitstream/2090/2850/1/UNACH\\_FCP\\_DER\\_2016-0445.pdf](http://dspace.unach.edu.ec/bitstream/2090/2850/1/UNACH_FCP_DER_2016-0445.pdf)
- [http://www.dspace.ucu.edu.ec/bitstream/2090/3832/1/T\\_LICE\\_0613-Ab-117.pdf](http://www.dspace.ucu.edu.ec/bitstream/2090/3832/1/T_LICE_0613-Ab-117.pdf)
- UNIVERSIDAD DE GUAYAQUIL (.ind)
- UNIVERSIDAD DE GUAYAQUIL (.ind)
- Universidad Católica de Santiago de Guayaquil / TUTORIA BIENES FINAL.docx
- UNIVERSIDAD DE GUAYAQUIL (.ind)
- UNIVERSIDAD DE GUAYAQUIL (.ind)

## TUTOR

---

**Ab. Gustavo Enrique Gaete Goya, Mgs.**

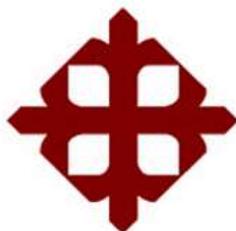
## EL AUTOR:

---

**Fabio de Jesús Castelo Rodríguez**

## **AGRADECIMIENTO**

Agradezco principalmente a Dios por brindarme la vida, el aprendizaje diario para seguir educándome y por permitirme terminar con éxitos mi carrera de Derecho. Agradezco con todo mi corazón a mi mamá, a mi papá y a mi hermana Anita por el apoyo incondicional y tiempo brindado para culminar esta gran e importante meta de mi vida y por motivarme en el transcurso de toda esta carrera y hacer muchas formas el camino más fácil para seguir. También agradezco a todos mis docentes de la carrera de Derecho de la UCSG por sus cátedras, orientación guía y a todo el personal administrativo de la Facultad de Jurisprudencia, Ciencias Sociales y Políticas de la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES Y  
POLITICAS**

**CARRERA DE DERECHO**

**TRIBUNAL DE SUSTENTACIÓN**

---

**AB. LEOPOLDO XAVIER ZAVALA EGAS, MGS**  
DECANO O DIRECTOR DE CARRERA

---

**AB. ANGELA MARÍA PAREDES CAVERO, MGS.**  
COORDINADOR DEL ÁREA O DOCENTE DE LA CARRERA

---

**AB. MARÍA PAULA RAMÍREZ VEGA, MGS.**  
OPONENTE

## Índice

Resumen.....	X
Abstract.....	XII
Introducción .....	2
Capítulo I .....	4
1.1. Aspectos Generales .....	4
1.2. Origen de la Prescripción .....	4
1.3. Concepto de prescripción .....	5
1.4. Funciones esenciales de la prescripción adquisitiva de dominio .....	6
Capítulo II.....	8
Estudio de la prescripción en general y el análisis jurídico .....	8
2.1. La prescripción en general en el Código Civil Ecuatoriano.....	8
2.2. Alegación de la Prescripción.....	9
2.3. Naturaleza jurídica de la Prescripción Adquisitiva de Dominio.....	10
2.4. Análisis de la Constitución del Ecuador .....	11
2.5. Código civil ecuatoriano .....	12
2.6. Caracteres Jurídicos.....	13
2.7. Requisitos .....	13
2.8. Conclusiones de los requisitos de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio .....	15
CAPITULO III.....	18
Sucesiones, herederos en la prescripción, análisis y tramites .....	18
3.1. ¿Qué sucedería si el actor falleciera por alguna circunstancia?.....	18
3.2. ¿Cuál sería el efecto legal de esa sentencia ya emitida?.....	19
3.3. Así se ha pronunciado la Sala Especializada de lo Civil de la Corte Nacional de Justicia .....	19
3.4. ¿Que tramite podrían realizar los herederos presuntos y desconocidos del actor?.....	20
3.5. ¿Cómo puedo saber quiénes son los herederos presuntos y desconocidos del actor? ..	21

3.6. Análisis de Sentencia .....	22
3.7. Código Orgánico General de Procesos .....	24
3.8. Cómo es que un heredero puede prescribir para sí un bien sucesoral, si ya es parcialmente dueño de ese bien. Pero... ¿lo es realmente?... .....	25
3.9. ¿Qué es una sucesión de una propiedad? .....	26
Conclusiones .....	27
Recomendaciones .....	29
Bibliografía .....	30

## **Resumen**

En el presente trabajo de titulación se aborda la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio como manera de adquirir la propiedad ajena en el Ecuador, el modo de importar las cosas ajenas que han estado en posesión pacífica, tranquila e ininterrumpida una cierta cantidad de tiempo y dicha posesión se la ha realizado con el ánimo de señor y dueño sobre el bien en posesión. En el Código Civil vigente del Ecuador en el Art.2392 se estipula que la adquisición del dominio, el posesionario debe exigir derechos de dueño por 15 años en adelante si fuera el caso viable bajo prescripción legal y legítimo, cumpliendo con los requisitos demostrados del título de propiedad ante la demanda presentada al Juez, quien toma la decisión de sentencia a favor de los derechos de los ciudadanos. El segundo punto, abarca los capítulos restantes acerca de conceptos, definiciones, estudios previos, procedimiento legal, demandas y requisitos que se cumplen en el país. Finalmente, el último capítulo se orienta el problema no tan habitual como en el caso de que el actor de la demanda falleciera después de que un juez dicte sentencia favorable, el tipo de trámite que tienen que seguir los herederos y la forma de realizar el proceso para que el actor continúe con lo que se ha ido realizando.

***Palabras Claves:*** Prescripción, extraordinaria, adquisitiva, dominio, posesión, herederos.

## **Abstract**

In the present titling work, the extraordinary acquisitive prescription of domain is addressed as a way to acquire the property of others in Ecuador, the way of importing the things of others that have been in peaceful, calm and uninterrupted possession for a certain amount of time and said possession It has been carried out with the spirit of lord and owner of the property in possession. In the current civil code of Ecuador of Art.2392 it is stipulated that the acquisition of the domain, the possessor must demand owner rights for 15 years onwards if it were the viable case under legal and legitimate prescription, complying with the demonstrated requirements of the title of property before the demand presented to the Judge, who makes the sentencing decision in favor of the rights of citizens. The second point covers the remaining chapters about concepts, definition, previous studies, legal procedure, demands and requirements that are met in the country. Finally, the last chapter addresses the problem that is not as common as in the event that the claimant died after a judge issued a favorable ruling, the type of procedure that the heirs have to follow and the way to carry out the process. for the actor to continue with what has been done.

**Keywords:** Prescription, extraordinary, acquisitive, domain, possession, heirs.

## **Introducción**

En el presente estudio de investigación se explica de manera general la prescripción la forma adquisitiva de dominio en el país, con la obtención del dominio de propiedad ajena. El derecho del orden social para el control del comportamiento de la sociedad y colectivamente referente a los bienes, se manifiesta que, “las formas y parámetros básicos de los cuales una persona se podría convertir en el nuevo propietario de un inmueble” (Caycedo & Lara, 2000). La mayor parte de los tratadistas se encuentran de acuerdo sobre los efectos legales que posee la prescripción “como un elemento generador de derechos y a su vez como una manera de extinguir obligaciones del antiguo propietario” (Orrego, 2021). En la Constitución de la República del Ecuador (2008) se reconoce el:

Derecho a la propiedad y el compromiso del país con los ciudadanos de respetar la propiedad privada y exigir el cumplimiento de los derechos de los legítimos propietarios, siempre y cuando se cumplan con las funciones de destino social que legítimamente se le atribuye. (p.31)

La legislación ecuatoriana establece que el principio de las acciones judiciales es importante que el Juez de lo Civil y Juez Mercantil cumplan con los requisitos planteados al propietario de los bienes ajenas para que la sentencia se transfiera a la propiedad distinta del antiguo dueño. Se plantea la respuesta de la adquisición del dominio sobre el derecho de la propiedad en función social, ya que, en la “Constitución como el Estado ecuatoriano la reconocen, respetan y protegen el derecho a la propiedad” (Constitución de la República del Ecuador, 2008). En el Capítulo I, se desarrolla el planteamiento del tema de investigación, tratando de acercar la figura jurídica de la prescripción del dominio en el Ecuador, a partir de los aspectos generales, conceptos y funciones detallados. En el Capítulo II, se observa el estudio general y el análisis jurídico de la prescripción, además, los caracteres jurídicos,

requisitos y las formas de alegar. Finalmente, en el Capítulo III, se centra en el problema con carácter desconocido en temas relevantes o relacionados en el país, por ello, se presenta la solución futura si se emitiera la sentencia a favor del actor que fallece y el proceso que tiene que seguir los familiares o los futuros herederos del actor, para continuar con los trámites pertinentes conforme a la estipulación de la ley vigente del Ecuador y el reglamento a seguir por los herederos, si el juez emitió la sentencia a favor del actor antes de su fallecimiento.

## **Capítulo I**

### **1.1.Aspectos Generales**

A lo largo de la historia la prescripción adquisitiva forma parte de obtener la propiedad de bienes ajenos, originado a partir del derecho romano, por la relación que existe se determina que es “es una figura jurídica que debe ser alegada ya sea como acción o como excepción, de este modo es de mucha importancia dentro del orden social” (Chuma, 2016). La aplicación del derecho pretoriano se “aplicaba la prescripción a los inmuebles ubicados en las provincias y en la época de Justiniano tuvo mayor desarrollo la prescripción o usucapión” (Chuma, 2016). Las diversas etapas que tuvo la humanidad se han desarrollado diversas series controversiales, por ello, sugieren que el origen de la institución jurídica fue de las “necesidades que tenían los romanos para justificar sus fechorías y en tal virtud proceden a la creación de la prescripción demasiada fue importante que lo consagraron dentro de CORPUS IURIS CIVILES” (Chuma, 2016). La existencia científica que negativamente posee la prescripción, son los cambios generados que actualmente las legislaciones han aceptado.

### **1.2.Origen de la Prescripción**

El origen de la prescripción radica de la antigua institución denominada usucapión según la Ley establecida de las XII Tablas, es decir que, “el poseedor se convierte en propietario por el uso continuado, durante un año en las cosas muebles y dos en los bienes inmuebles” (Reinoso, 2007). A pesar, de la tradición impuesta en aquellos años se omitía el mancipatio o llamado comúnmente in iure cesio porque “tradente no era el propietario o no tenía poder para enajenar” (Reinoso, 2007). La usucapio significa el modo de obtención del derecho civil ya que, a las personas extranjeras no se aplicaba, por un lado, el Derecho Civil “eran generalmente perpetuas, pero el pretor introdujo acciones con vida temporal por el juego de la praescriptio”

(Reinoso, 2007), por otro lado, la prescripción aparece en los procedimientos de la jurisdicción in iure e in, que se encontraban escindidas frente al juez y es quien tomaba la decisión de liberar el fondo del debate y otorgaba la autorización de denegar o aceptar los hechos enunciados, tomando el nombre de praescriptio temporis. Las prescripciones que se apodaban como praescriptio longi temporis, “permitían a los poseedores de los fundos provinciales repeler las acciones que el propietario emprendiese contra ellos siempre que tuvieren buena fe y justo título, transcurridos diez o veinte años (según fuere entre presentes o entre ausentes)” (Reinoso, 2007). El termino prescripción proviene de la derivación latina prae scriptio, (escritura delante), Reinoso (2007) menciona que, la advertencia que el juez realizaba fue “un principio una simple excepción que limitaba el derecho del demandante para defender al poseedor” (p.30). además, tiene la forma de adquirir el dominio de forma de usucapión cuando el individuo tiene el derecho ciudadano romano en el imperio romano, tal razón, que tuvo que desaparecer por la diferencia suscita entre la usucapión y prescripción.

### **1.3. Concepto de prescripción**

Según Chuma (2016), declara que, en el diccionario de la legislación y la jurisprudencia se presenta las siguientes definiciones:

**Prescripción:** “Un modo de adquirir el dominio de una cosa o de liberarse de una carga u obligación mediante el transcurso del tiempo y bajo las condiciones señaladas por la ley y es un modo de adquirir, pero también un modo de extinguirse las acciones y los derechos” (p.15).

Se analiza la prescripción, en la forma de extinguir a los derechos desde la adquisición de los bienes posesiones como: terrenos, edificios, etc. “La prescripción es una manera de adquirir o de perder el derecho de propiedad de una cosa y todo otro derecho por efecto del

tiempo” (Chuma, 2016). Por otra parte, se denomina el modo de adquirir o de extinguir las acciones. Según la Real Academia Española (2022), define al término prescribir como: “Dicho de un derecho, de una responsabilidad o de una obligación, extinción de haber transcurrido cierto período de tiempo, especialmente un plazo legal y adquirir un derecho real por el transcurso del tiempo en las condiciones previstas” (Real Academia Española, 2022).

Por otra parte, Cabanellas (1997) manifiesta que, la prescripción es: “Una 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, 1997). Para Reinoso (2007), define a la prescripción como: “el 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” (p. 98). En el Libro cuarto del Código Civil (2013), establece la prescripción como: “Un modo de adquirir las cosas ajenas o de extinguir las acciones y derechos ajenos, por haberse poseído las cosas, o no haberse ejercido dichas acciones y derechos, durante cierto tiempo y concurriendo los demás requisitos legales” (p.113).

#### **1.4.Funciones esenciales de la prescripción adquisitiva de dominio**

La esencia de la prescripción adquisitiva de dominio se halla en la relación estrecha del Estado y las Leyes promulgadas de los bienes muebles e inmuebles al no ejercer las atribuciones debidamente legítimas al propietario, por tal razón, se menciona alternativamente la exigencia de otras personas que se encuentran interesadas en las responsabilidades que concierten en el proceso de la transferencia de los bienes a favor.

El autor de origen Colombiano Zea, expone que, las funciones que realizan y analizan son:

- “Dar origen al nacimiento y adquisición de ciertos derechos” (Chuma, 2016).

- “Convalidar derechos constituidos irregularmente” (Chuma, 2016).
- “Extinguir acciones y derechos” (Chuma, 2016).
- “Probar ciertos derechos” (Chuma, 2016).

La observación que se realiza, es que, la usucapión de la propiedad se radica en adquirir extraordinariamente el dominio del propietario sin serlo, en cambio, una prescripción ordinaria se demuestran los defectos que la nulidad del título posee tras “la pérdida de la propiedad, la cual queda consolidada, afirmada, por la prescripción extintiva de las correspondientes acciones que la habrían dañado” (Chuma, 2016). Los documentos que se requieren para los derechos del titular son prescritos por las irregularidades del ejercicio del propietario, al momento del llamado de atención la ley faculta que, el

Actual propietario para que demuestre a través de las debidas pruebas, que dicho bien no ha sido abandonado, y, que más bien situaciones de fuerza mayor o totalmente ajenas a su voluntad, han impedido que de forma continua, manifieste su accionar y presencia en el ejercicio de sus atribuciones, pero que en ningún momento se ha desobligado u abandonado las mismas (Chuma, 2016).

## Capítulo II

### Estudio de la prescripción en general y el análisis jurídico

#### 2.1. La prescripción en general en el Código Civil Ecuatoriano

En el Título XL del Código Civil (2013), se determina la prescripción adquisitiva de dominio, clasificado en:

- a) “Prescripción general” (p.118).
- b) “Prescripción por la adquisición de cosas” (p.118).
- c) “Prescripción como medio de extinguir las acciones judiciales” (p.118).
- d) “De ciertas acciones que prescriben en corto tiempo” (p.118).

En la presente investigación se enfocará en los artículos que se estipulan en el Código Civil (2013), para identificar las disposiciones legales que se encuentran relacionadas en el presente trabajo de investigación:

- Art. 2392: “Prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones y derechos ajenos, por haberse poseído las cosas, o no haberse ejercitado dichas acciones y derechos, durante cierto tiempo y concurriendo los demás requisitos legales” (p.117).
- Art. 2398: “salvo las excepciones que establece la Constitución, se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales” (p.117).

Chuma (2016), menciona la Obra llamada “Estudios Jurídicos de Derecho Civil” se encuentra que:

La prescripción es ganar el dominio sobre una cosa, subsanado el vicio o defecto que ha tenido lugar en su adquisición, solo las cosas susceptibles de apropiación y

de dominio particular pueden ser objeto de prescripción, y como opera un cambio de dominio habrá de ser susceptible también de cambiar de dueños, en cuyo supuesto las cosas inalienables no serán objeto de prescripción. (p.18).

El Código Civil (2013), define a la posesión en:

Art. 715: La tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño, sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. (p.39).

La tenencia se cataloga en el elemento físico que un individuo mantiene contacto directo para ejercer derecho sobre hecho bajo un poder de hecho, en el que, el titular es el elemento fundamental en el hecho jurídico, es decir que, legalmente se muestran en los artículos 2398 y 2414 del Código civil ecuatoriano. Es primordial que, se especifique en el Art. 1583: “al tratar de las obligaciones, se incluye a la prescripción entre los modos de adquirir el dominio y entre los modos de extinguir las obligaciones respectivamente” (Código Civil, 2013).

## **2.2. Alegación de la Prescripción**

**Art. 2393. Alegación de la Prescripción:** “El que quiera aprovecharse de la prescripción debe alegarla, el juez no puede declararla de oficio” (Código Civil, 2013). En el presente artículo, se analiza que, el “poseedor puede alegarla cuando quiera para esto el poseedor mediante una demanda debe solicitar la declaratoria de la prescripción adquisitiva y comprobándose el derecho el cual tiene que ser a través de sentencia del Juez competente” (Chuma, 2016).

**Art. 2394:** El que teniendo derecho de alegar la prescripción adquisitiva no la alega la renuncia tácitamente ya que se trata de uno de aquellos derechos que pueden ser renunciados sin necesidad de forma alguna solemne, porque su ejercicio es absolutamente voluntario para la persona que pueda invocarlo. (p. 117)

En las reglas aplicables para la prescripción adquisitiva se afirma, de que, el juez es la persona que se encuentra obligado a obrar por petición mas no por iniciativa personal. En resumen, el juez en el procedimiento es necesario que tenga conocimientos en las circunstancias que merita porque nunca se puede iniciar sin la parte interesada demande la causa.

### **2.3. Naturaleza jurídica de la Prescripción Adquisitiva de Dominio.**

En la naturaleza jurídica bajo la prescripción adquisitiva de dominio la doctrina común que se encuentra aceptada por los tratadistas, constituye en el único derecho que se requiere en el estado legal de la persona indicada. Según Chuma (2016) designa a los términos *possessionis tempore lege*, se definen como: “los elementos esenciales de la usucapión: la posesión continuada por el tiempo determinado por la ley, en relación del uso de un derecho y la tutela legal del mismo, indicando la protección jurídica tiene unos límites” (p.24).

Existen dos clases de prescripciones que se relacionan con los derechos legales y los que no, por consecuente,

La pérdida de un derecho engendra por un lado un perjuicio, pero a su vez genera derechos y beneficios en favor de otro, el resto de tratadistas manifiestan que no existe únicamente la prescripción adquisitiva, considerada como extintiva y para otros la extintiva como adquisitiva, porque con el pasar del tiempo se adquiere el dominio de una cosa y también pierde la acción que tiene el verdadero propietario.

(Chuma, 2016)

Se concluye que, la prescripción adquisitiva en el dominio es la acción que tiene el titular con los derechos que se abstiene durante el tiempo que se logre comprobar si realmente se encuentra o no interesado en asumir los daños reales que la sociedad mantiene por el

abandono de los derechos, existen plazos de prescripción que se encuentran extensos y duran varios años, por ello, existen dos modalidades:

- La primera: “adquirir el dominio y los derechos sobre los bienes adquiridos con este efecto, encontrándonos en este caso en la presencia de la prescripción adquisitiva” (Chuma, 2016).
- La segunda: es el resultado la pérdida y la extinción de los derechos que una persona tiene sobre alguna cosa determinada estando en presencia de una prescripción extintiva” (Chuma, 2016).

#### **2.4. Análisis de la Constitución del Ecuador**

En la Constitución de la República del Ecuador (2008), en el Art. 57, de los numerales 4 y 5 se prescriben:

“Se reconoce y garantizara a las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas, de conformidad con la Constitución y con los pactos, convenios, declaraciones y demás instrumentos internacionales de derechos humanos” (p.26). A continuación, se presentan los derechos colectivos: Numeral 4: “Conservar la propiedad imprescriptible de sus tierras comunitarias, que serán inalienables, inembargables e indivisibles. Estas tierras estarán exentas del pago de tasas e impuestos” (p.26).

Numeral 12: Mantener, proteger y desarrollar los conocimientos colectivos; sus ciencias, tecnologías y saberes ancestrales; los recursos genéticos que contienen la diversidad biológica y la agrobiodiversidad; sus medicinas y prácticas de medicina tradicional, con inclusión del derecho a recuperar, promover y proteger los lugares rituales y sagrados, así como plantas, animales, minerales y ecosistemas dentro de sus territorios; y el conocimiento de los recursos y propiedades la fauna y la flora. (p.26).

En la carta magna se encuentra reconocida los pueblos, comunidades y nacionalidades indígenas que, el Estado tiene el derecho de brindar protección especial, como se estipula en los numerales anteriores, y “que la propiedad imprescriptible de sus tierras comunitarias, serán inalienables, inembargables e indivisibles; es decir ninguna persona, institución u otro podrá pedir la prescripción por la posesión bajo ningún concepto” (Constitución de la República del Ecuador, 2008). En los juicios por prescripción adquisitivo extraordinario del dominio se encuentra relacionada con las propiedades de las comunidades en la pro-división no existente y en evitar el pago de impuestos por exoneración tributaria.

## **2.5. Código civil ecuatoriano**

En el Código Civil (2013), se estipula en el Art. 599: “El dominio, que se llama también propiedad, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social” (p.33). La prescripción extraordinaria de dominio se apoya en la posesión de la tercera persona o tenedor que reconoce a la posesión ajena, como los tenedores que usufructúan por tener arrendamientos sin reconocimiento de la otra persona como derecho de dominio.

En el Código Civil (2013), del Art. 715 establece que:

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 persona en su lugar y a su nombre. (p.39).

## 2.6. Caracteres Jurídicos

Las características jurídicas que se establece en la prescripción adquisitiva de dominio es la siguiente manera, estipulados en Código Civil (2013), los Art. 604 y 2393 respectivamente:

- a) Modo de adquirir originario: la prescripción es un modo de adquirir el dominio de las cosas ajenas, es decir, tienen dueño, que es modo originario de adquirir porque el derecho del prescribiente no proviene del dueño anterior sino de un hecho independiente de la voluntad de éste que es la posesión. (p.117)
- b) Modo de adquirir a título singular: “de bienes individualizados, pero excepcionalmente, puede ser considerada a título universal, como cuando se adquiere o prescribe el derecho real de herencia (p. 117).
- c) La prescripción adquisitiva es un modo de adquirir a título gratuito: “es a título gratuito porque no implica un desembolso económico para el prescribiente” (p.117).

## 2.7. Requisitos

Los requisitos que son primordiales en la prescripción extraordinaria de dominio es adquirir indispensablemente lo que se pueda operar, como:

### a. Ser prescriptible

En el Código Civil (2013), del Art. 2398 se establece que:

Los derechos personales: Es decir el conjunto de derechos inherentes al individuo.

Los derechos reales expresamente exceptuados por el legislador: vale decir, las servidumbres discontinuas de cualquier clase y las continuas inoperantes. Las cosas que están fuera del comercio humano son estas las cosas comunes a todos los hombres y los bienes nacionales de uso público. Las cosas indeterminadas porque

fundamento de la prescripción es la posesión y esta necesariamente deben recaer sobre una cosa determinada. (p.117)

#### **b. Posesión de la cosa**

Según la Enciclopedia Jurídica, se muestran definiciones de:

- Posesión: “Estrictamente, el poder de hecho y de derecho sobre una cosa, constituido por un elemento intencional o animus (la creencia y el propósito de tener la cosa como propia) y un elemento físico o corpus)” (Enciclopedia Jurídica, 2020).
- Poseedor: “Quien posee o tiene algo en su poder, con graduación jurídica que se extiende del simple tenedor al propietario, aun cuando sea este último al que se contraponga más especialmente el término” (Enciclopedia Jurídica, 2020).

La Corte suprema de justicia afirma que, “se ha tenido un inmueble por acto facultativo del dueño, es reconocimiento de que jamás se ha poseído, y el reclamante es solo tenedor, de modo que la tenencia sin ánimo de señor y dueño, no opera prescripción adquisitiva” (Bullard, 2021). Además, se excluye la posesión porque es explícito por permiso del dueño y el verdadero contrato del comodato que despeja las dudas, de la misma forma, la posesión no tiene que ser interrumpida, distinguiendo dos clases de bienes como:

En el Código Civil (2013) del Art. 2410 se determina:

- “La prescripción extraordinaria contra título inscrito” (p.118).
- Art. 715: “La prescripción extraordinaria no es necesario título alguno; basta la posesión material” (p.39).
- “Derecho la buena fe” (p.118).
- “Falta de título adquisitivo de dominio” (p.118).

- “Existencia de un título de mera tenencia hará presumir mala fe, y no dará lugar a la prescripción” (p.118).
- Art. 2411: “El tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción es de quince años, contra toda persona” (p.118).

## **2.8. Conclusiones de los requisitos de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio**

Se concluye que, los requisitos que son necesarios en la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, se nombran como el “mecanismo legal del poseedor de un bien del mismo, cuando haya cumplido con desarrollar una posesión, pacífica, publica, tranquila, continua e ininterrumpidamente no equivoca con ánimo de señor y dueño del terreno por un período de más de 15 años” (Sociedad peruana de bienes raíces, 2022).

El propietario se ha declarado sobre el bien de prescripción extraordinaria adquisitiva que acredita “que ha ejercido la posesión pacífica, publica, tranquila, continua e ininterrumpidamente y de manera continua como propietario, ello implica ejercer todos los atributos de la propiedad como dueño, sin reconocer la existencia de otro propietario o poseedor” (Bullard, 2021). El medio de adquisición del dominio adquisitivo no solo se requiere el transcurso de 15 años sin interrupción, sino que, la posesión se encuentre naturalmente, es decir que, se encuentre directamente con el dueño. La prescripción extraordinaria adquisitiva se adquiere mediante el derecho real en relación con la propiedad durante el tiempo fijo de la ley y la seguridad jurídica. La adquisición por prescripción demanda a todo lo que, se encuentre en la propiedad del titular con el derecho real y el tiempo obligatorio mediante el edicto a todos los derechos del bien.

En la Revista estudiantil de derecho privado, Muñoz (2022), menciona las obras y objetivos que tiene la prescripción, como:

Es el modo de adquirir en su alcance llano, da efecto a la posesión al darle el derecho real al poseedor por la inactividad del titular, resolviendo el conflicto a favor del primero si ha cumplido el tiempo requerido por la ley, es una forma de adquirir de hondo significado social, menciona que los romanos llamaban a la prescripción. (p. 5)

La Corte Nacional de Justicia (2014) expresa que, en la Sala de lo civil y mercantil requiere:

**1er. Requisito:** Que el bien sobre el que se pide la prescripción adquisitiva de dominio, sea prescriptible; pues no todas las cosas son prescriptibles. Así, no pueden ganarse por prescripción: las cosas propias, las cosas indeterminadas, los derechos personales o créditos, los derechos reales expresamente exceptuados, las cosas comunes a todos los hombres, las tierras comunitarias, las cosas que están fuera del comercio. (p.5)

**2do. Requisito:** La posesión es el hecho jurídico base que hace que, una vez cumplidos los demás requisitos de Ley, el poseedor adquiera por prescripción el derecho de dominio del bien. La posesión requerida para que proceda legalmente la prescripción adquisitiva de dominio debe ser: pública, tranquila, no interrumpida, mantenerse hasta el momento en que se alega; y, ser exclusiva. (p.5)

**3er. Requisito:** “Que la posesión haya durado el tiempo determinado por la Ley. El tiempo necesario para adquirir por prescripción extraordinaria es de quince años, si se trata de inmuebles, ya se trate de presentes o ausentes” (p. 5).

**4to. Requisito:** Que el bien que se pretende adquirir por prescripción sea determinado, singularizado e identificado” (p.5).

**5to. Requisito:** “Que la acción se dirija contra el actual titular del derecho de dominio, lo que se acredita con el correspondiente certificado del Registrador de la Propiedad” (p.5).

Los juicios de la jurisprudencia en la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio se adjuntan con la demanda actualizada del “Registrador de la Propiedad del bien objeto de la acción, de lo contrario el juzgador no puede tener la certeza de que efectivamente la demanda se ha dirigido contra la persona llamada a contradecir la pretensión del actor” (p.6).

## CAPITULO III

### **Sucesiones, herederos en la prescripción, análisis y trámites**

El Juez declara con lugar la demanda de prescripción del actor y por alguna circunstancia luego de emitida la sentencia favorable.

#### **3.1. ¿Qué sucedería si el actor falleciera por alguna circunstancia?**

En efecto, es prioridad recordar el tipo de modo de adquisición del dominio, más aún en la sucesión “por Causa de Muerte, y la Prescripción Extraordinaria de dominio respecto de un bien sucesoral, y la clase de dominio que se adquiere por cada modo, y la cosa relacionada con cada dominio adquirido” (Orrego, 2021). La diferencia entre la posesión legal y efectiva como herencia entelequia, por ende:

No habilitan para prescribir un cierto bien, de la Posesión Material de un bien sucesoral, que habilita para prescribir individualmente un bien singular de la herencia, es decir, indistintamente de ser o no heredero, una prescripción adquisitiva de dominio será aceptada o rechazada según se cumplan o no los requisitos para el efecto. ( Gobierno Autónomo Descentralizado Isidro Ayora, 2022).

Los requisitos esenciales de la acción de prescripción adquisitiva, es enderezar a los herederos, según el Código Civil (2013), en el: Art. 1125:” representan en todos sus derechos y obligaciones transmisibles y están llamados a contradecir la acción porque, por efectos del modo de adquirir llamado sucesión por causa de muerte, el bien pasó a integrar su patrimonio” (p. 59). En cuestión, del fallecimiento que termina la existencia jurídica de una persona, se determina en el Código Civil (2013) del Art. 24: “por consiguiente, todos sus bienes, derechos y obligaciones se transmiten a sus herederos, desde la fecha de apertura de la sucesión” (p.4).

En la representación de los herederos, se señala que, en el Art. 1125 la capacidad procesal en la representación del difunto para que se proceda los derechos y obligaciones transmisibles.

### **3.2. ¿Cuál sería el efecto legal de esa sentencia ya emitida?**

La sentencia se declara en el punto de registrar la propiedad de los artículos 2413 y 705, en descripción para la seguridad jurídica del poseer con terceras personas (sociedad). Posteriormente, los títulos translativos de dominio son: venta, permuta, donación; que funcionan con la entrega del bien al nuevo titular. Los títulos constitutivos no son tradicionales, porque si no existe un tradente que entregue por voluntad propia el inmueble y que el patrimonio ingrese a otro, pero es importante el documento que se compruebe a las terceras personas con el dominio adquirido y que cumpla con la sentencia declarativa. Al registrarse públicamente el dominio en litigio y la sentencia sea favorable para el actor, el juez inmediatamente cancelara otro registro del dominio y el gravamen.

### **3.3. Así se ha pronunciado la Sala Especializada de lo Civil de la Corte Nacional de Justicia**

En el Registro de la Propiedad y Mercantil de Rumiñahui, se determina que la acción de la prescripción extraordinaria adquisitiva procede de los supuestos de:

- I. “Posesión pública, pacífica, no interrumpida, actual y exclusiva en un bien raíz que se encuentre en el comercio humano, es decir, que sea susceptible de posesión” (Ecotec, 2018).
- II. “Que la tenencia sobre el bien inmueble se la haya ejercido con el ánimo de señor y dueño” (Ecotec, 2018).
- III. “Que la posesión haya durado el tiempo previsto por la ley” (Ecotec, 2018).
- IV. “Que la acción se dirija contra el titular del derecho de dominio que debe constar en el correspondiente certificado otorgado por el registro de la propiedad correspondiente” (Ecotec, 2018).

- V. “Que el bien se halle debidamente individualizado, porque la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio únicamente se puede declarar respecto de una cosa determinada, singularizada cuya superficie, linderos y más características se hayan establecido claramente en el proceso” (Ecotec, 2018).

La decisión que se fundamenta en el derecho de la tutela judicial efectiva como garantía constitucional que contempla los órganos jurisdiccionales que motiven ser aplicable en los hechos de materia controversial. En el Código Civil (2013) contempla:

Art. 969 contempla: De lo expuesto deviene que no concurre en esta acción de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio la prueba del tiempo de quince años que exige la ley para que se adquiriera el dominio por medio de dicha prescripción, por lo que bien hizo el juez de instancia en denegar o declarar esta demanda. (p.51).

#### **3.4. ¿Que tramite podrían realizar los herederos presuntos y desconocidos del actor?**

Las normas que son aceptadas para las herencias previstas se encuentran en el Código Civil (2013) estableciendo en los Arts. 1263 y 1264 “la primera si consta por escrito en algún documento suscrito por el heredero; y tácita cuando realiza actos de administración o dominio sobre los bienes de la sucesión” (p.65).

**Art. 1263:** Si dentro de quince días de abrirse la sucesión no se hubiere aceptado la herencia o una cuota de ella, ni hubiere albacea a quien el testador haya conferido la tenencia de los bienes y que haya aceptado su encargo, el juez, a instancia del cónyuge sobreviviente, o de cualquiera de los parientes o dependientes del difunto, o de otra persona interesada en ello, o de oficio, declarará yacente la herencia; se insertará esta declaración en un periódico del cantón, si lo hubiere, y en carteles

que se fijarán en tres de los parajes más frecuentados del mismo; y se procederá al nombramiento del curador de la herencia yacente.(p.65)

**Art. 1264:** La aceptación de una herencia puede ser expresa o tácita. Es expresa cuando se toma el título de heredero; y es tácita cuando el heredero ejecuta un acto que supone necesariamente su intención de aceptar, y que no hubiera tenido derecho de ejecutar, sino en su calidad de heredero. (p.65)

En la declaración del juez sobre el repudio tácito se realiza el llamamiento de los herederos que no comparecen en el juicio por 40 días posteriores previa la apertura de la sucesión. En el Código Civil (2013) se propone: Art. 1265: “Se entiende que alguno toma el título de heredero, cuando lo hace en escritura pública o privada, obligándose como tal heredero, o en un acto de trámite judicial” (p.66). En la Corte Nacional de Justicia (2019), sobre la absolución de la consulta 027. Nace la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, en el Art. 34: “Representación del causante. Las o los herederos no podrán ser demandados ni ejecutados sino luego de aceptar la herencia. Si no han aceptado la herencia, la demanda se dirigirá en contra del curador de la herencia yacente” (p.1).

Ante la demanda de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio contra los herederos desconocidos y presuntos del titular del bien inmueble también tendrá que demandar al estado por ser la persona de sucesión abintestato e incluso ser heredero único, pero si no es factible, el caso se continuara exigiendo contra el curador de la herencia yacente.

### **3.5. ¿Cómo puedo saber quiénes son los herederos presuntos y desconocidos del actor?**

En el Código Orgánico General de Procesos (2015), se estipula la citación de los derechos en el: Art. 58: “A las y los herederos conocidos se citará personalmente o por boleta. A las o los herederos desconocidos cuya residencia sea imposible determinar se citará a través de uno de los medios de comunicación” (p.17). Los herederos desconocidos pues, y la Ley se

conforma con que se realice una citación por MS, si fuera el caso de reclamar los derechos hereditarios personales. A los conocidos en su domicilio, a los desconocidos por la prensa. La calidad del heredero se prueba con la partida de defunción del causante y la cédula del heredero. La citación por la prensa a los herederos presuntos o desconocidos cuya residencia sea imposible determinar, se efectuará mediante publicaciones en tres fechas distintas conforme el Art. 56 del COGEP y el incumplimiento de los requisitos, por tres veces que trata la citación.

### **3.6. Análisis de Sentencia**

La decisión en el caso No: 17711-2012-0604, constata que el accionante ha poseído el bien materia del proceso de prescripción adquisitiva de dominio de manera continua, comportándose como propietarios por un tiempo superior a los 15 años estipulado en el Código Civil. La relación entre de la posesión pública y el juicio, se verificó que el ejercicio de la posesión sobre el predio en litis ha sido de carácter público, pues, el accionante no solo cumplió con el pago de los impuestos por el uso del bien, sino que cumplió con el pago por los servicios públicos propios del inmueble. Por tanto, se determina que el recurrente ha acreditado su ejercicio de la posesión como si fuera propietario de manera pública, pacífica y continua, por 15 años que exige el Código Civil. En consecuencia, en el Código Civil (2014), concede la prescripción en los Art 2410 y 2411, que se requiere de la posesión del material basado en el Art. 715 que alega la prescripción probar haber poseído sin violencia, clandestinidad ni interrupción por lo menos por 15 años, con ánimo de señor y dueño (p.39).

Es obligación del actor probar los hechos que ha propuesto afirmativamente en el juicio y que ha negado el demandado, y en el presente juicio se ha probado haber poseído por más de 15 años en forma pacífica e ininterrumpida con ánimo de señor y dueño, ya que el actor ha utilizado el bien inmueble en calidad de señor y dueño.

La Corte Nacional de Justicia, Procesal (2020), dispone lo siguiente a los herederos:

- a. Se dispone los herederos no podrán ser demandados ni ejecutados dentro de los siguientes días al de la muerte de la persona a quien hayan sucedido. Si no hubieren aceptado la herencia, el demandante podrá pedir a la jueza o el juez que les obligue a declarar si la aceptan o la repudian, conforme a lo dispuesto en el Código Civil, y, mientras gocen del plazo para deliberar, podrá nombrarse un curador de la herencia, con quien se siga el pleito o ejecución, sin que sea necesaria la notificación judicial del título. (p.2)
- b. La prueba deberá ser apreciada en conjunto de acuerdo con las reglas de la sana crítica, sin perjuicio de las solemnidades prescritas en la ley para la existencia o la validez de ciertos actos. La jueza o juez tendrá obligación de expresar en su resolución la valoración de las pruebas producidas. (p.2)

La Corte Nacional de justicia (2013), menciona un claro ejemplo, ante el fallecimiento del titular Ángel Serafín Toapanta, fallecido el 14 de Julio del 2010, tras la muerte se produjo consecuencias jurídicas, por ello, en Código Civil (2013) se menciona:

Art. 732: La posesión principiada por una persona difunta continua en la herencia yacente, que se entiende poseer a nombre del heredero”, señalando que los sucesores del actor debieron justificar procesalmente que quisieron añadir la posesión de su antecesor a la suya, agregando además que no justificaron su calidad de herederos. (p.40)

Ante una persona fallecido es imposible demandarla y peor aún comparecer ante el juez, por ello, no estaría presente:

- “La falta de apoderado o representante del difunto sino más bien frente a una falta de legitimario ad causam” (Información jurídica inteligente, 2012)

Se pueden representar a las personas naturales a través de un apoderado o procurador judicial y a las personas jurídicas por intermedio de sus personeros, pero los muertos no pueden de ninguna manera comparecer ni personalmente ni por intermedio de su apoderado o procurador. (Información jurídica inteligente, 2012)

Es evidente que, una persona fallecida, conforme al Código Civil se ha extinguido como tal persona y en consecuencia lógicamente no se encuentra entre aquellas que no tienen capacidad para ser parte en juicio.

### **3.7. Código Orgánico General de Procesos**

**Art. 34 - Representación del causante:** “Las o los herederos no podrán ser demandados ni ejecutados sino luego de aceptar la herencia. Si no han aceptado la herencia, la demanda se dirigirá en contra del curador de la herencia yacente” (Código orgánico general de procesos, 2015).

En el Código Civil (2013), se determina:

En el **Art. 1023:** “Son llamados a la sucesión intestada los hijos del difunto, sus ascendientes, sus padres, sus hermanos, el cónyuge sobreviviente y el Estado” (p.54) y en el **Art.- 1033:** “A falta de todos los herederos abintestato designados en los artículos precedentes, sucederá el Estado” (p.54). Si fuera el caso, de que la persona que es propietaria de algún bien inmueble halla fallecido y tampoco existen los herederos.

Es un concepto del derecho Romano apoyado en la estructura del Código civil, pero en la sucesión por causa de muerte adquiere mayor trascendencia. El patrimonio herencia es uno solo y comprende la totalidad de los bienes, derechos y deudas dejados por el fallecido.

Normalmente, los pretendidos herederos que tengan decreto de Posesión Efectiva a su favor estarán de buena fe, en cambio, los cónyuges, hijos y otros familiares de un fallecido pueden reclamar la herencia cuando no hay un testamento, mediante el proceso de sucesión intestada o conocido también como declaratoria de herederos. En el Código Civil (2013), se identifican los herederos que se encuentran en primer nivel: los hijos y los nietos por derecho de representación, este es el primer grado de llamamiento por sucesión. Si la persona fallecida no tiene hijos y por ende no tiene nietos, pasa al llamamiento de sucesión de segundo grado en el que se encuentran los padres de la persona y también puede ser el cónyuge. Cuando no se dispone la voluntad del causante, no se puede determinar que solo un heredero es beneficiario, todos deben realizar la posesión efectiva, esto se realiza con un notario, quien recepta una Declaración Juramentada. En el Código Civil (2013) sobre el derecho de transmisión se establece en el Art. 999 la sucesión por causa de muerte, no se extiende a las donaciones entre vivos. Según nuestro Código Civil, la muerte de una persona es lo que abre el derecho a reclamar la apertura de la sucesión. El proceso judicial o notarial, para repartir los bienes de una persona. El requisito fundamental para que una Sucesión se produzca es la MUERTE; con esta termina la vida d una persona, así lo estatuye el código civil, el fin de la existencia de las personas. El debido proceso, es el pilar fundamental y se expresa en la exigencia de unos procedimientos en los que debe respetarse un marco normativo mínimo en pro de la búsqueda de Justicia social nos lleva a que todo ciudadano debe tener un conjunto de garantías mínimas.

### **3.8. Cómo es que un heredero puede prescribir para sí un bien sucesoral, si ya es parcialmente dueño de ese bien. Pero... ¿lo es realmente?...**

El Código Civil (2013) en el Art. 993 se menciona:” la posesión Legal (PL) es la que el heredero tiene sobre la herencia o sucesión, como un todo, no sobre los bienes sucesorios, y está acompañada por el dominio universal, que nace de la ley” (p. 49). Esta PL se “la adquiere automáticamente al fallecer el causante, aunque el propio heredero no lo sepa” (p.40).

### **3.9. ¿Qué es una sucesión de una propiedad?**

La palabra sucesión se designa a la transmisión del patrimonio de una persona difunta a sus sucesores a raíz del fallecimiento, por causa de muerte que aparece como causa de la transmisión. Mientras la prescripción es respecto de un bien singular ya corporal (físico) o incorporal (derechos), la SCM es siempre sobre una universalidad abstracta, ideal, aunque ésta esté integrada por uno o varios bienes singulares corporales o incorporales. El Código Civil (2013) en el Art. 2411 establece “Esto es posible porque un heredero puede haber venido poseyendo exclusivamente” (p.86) al menos 15 años, en cambio, en el Art.2410: “alguien se siente dueño de algo, que sabe que pertenece a una herencia, en la que otros también tienen cuotas de derecho (de herencia) y la prescripción extraordinaria (15 años) se presume de derecho la buena fe” (p.118).

## Conclusiones

- Hemos estudiado acerca de la prescripción adquisitiva de dominio, su origen, su análisis jurídico, y el mecanismo a proceder el cual es una forma que permite la ley al poseedor de una propiedad hacerse dueño de la misma siempre y cuando cumpla con los requisitos que son desarrollar una posesión, pacífica, pública, tranquila, continua e ininterrumpidamente no equivoca con ánimo de señor y dueño del terreno por un lapso de 15 años o más. El poseedor para ser declarado propietario sobre el bien por juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio debe demostrar que ha mantenido la posesión pacífica, tranquila, continua e ininterrumpidamente con ánimo de dueño y señor para esto necesita ejercer todos los atributos de la propiedad como dueño sin reconocer la existencia de otro propietario o poseedor para que pueda el juez mediante sentencia otorgar la prescripción adquisitiva extraordinaria adquisitiva de dominio, como medio de adquirir el dominio, se requiere, no sólo el transcurso de los 15 años sin interrupción en la posesión. Solo la posesión que tiene y disfruta como dueño puede servir de para alegar legalmente la posesión para adquirir el dominio de la propiedad. La persona la cual desea adquirir por prescripción adquisitiva, debe demandar al propietario que aparezca en el Registro Municipal de la Propiedad como propietario, o como titular de cualquier otro derecho real sobre el bien que posee, al tiempo de que es obligatorio emplazar a través de un edicto a todo aquel que se crea con derechos sobre dicho bien.
- También hemos visto el procedimiento de los herederos, trámites que deben hacer para comparecer en la herencia de bienes que los padres han adquirido por prescripción extraordinaria de dominio y podemos detectar que en el Ecuador no hay un trámite y un reglamento específico en la ley para reclamar la herencia de un bien que su

descendiente estaba adquiriendo por juicio de prescripción sin embargo los herederos hacer los trámites que se realizan por una sucesión de bienes normal.

## **Recomendaciones**

Con el paso del tiempo, los grandes avances son continuos día tras día frente a la sociedad del país, puesto que, personalmente, el legislador debería reducir el tiempo de los plazos para procesar los juicios de prescripción ya que, menos sea el tiempo inmerso mayor será la seguridad que se podrá brindar en cuestión de la prescripción adquisitiva de dominio. En la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio se debería dar más prioridad para disminuir el tiempo y solicitar el plazo que, actualmente es de quince años, por eso, se tendría que tomar en cuenta la importancia que tienen los legisladores en cuestiones laborales de derecho. En la Constitución de la República del Ecuador (2008), se detalla concretamente la función social que desempeña con el fin de estipular las condiciones que pueden ser operadas por varias figuras personales que aprovechan empezar la solicitud del juicio en la prescripción adquisitiva con la justificación del propietario que consta el registro de la propiedad en que fue desaparecido y no ha realizado ninguna función. También como segunda recomendación, en nuestro país no tenemos una ley ni un reglamento específico para tratar asunto de sucesiones en medio de un juicio de prescripción, se debe implementar una ley o un reglamento para tratar el tema en caso de que un actor gane juicio de prescripción y luego fallece, no tenemos una ley y procedimiento específico, pero se puede resolver mediante procedimiento sucesorio común

## Bibliografía

- Bullard, A. (2021). *La prescripción adquisitiva y la prueba de la propiedad inmueble*.
- Cabanellas, G. (1997). *Diccionario Jurídico Elemental. Decimoséptima*. Buenos Aires: Editorial Heliasta S.R.L.
- Caycedo, C., & Lara, A. (2000). *Derecho Civil Bienes - Derechos Reales*. Obtenido de <https://intellectum.unisabana.edu.co/bitstream/handle/10818/5266/129862.PDF?sequence=1&isAllowed=y>
- Chuma, L. (enero de 2016). *Las formas de alegar la prescripción adquisitiva de dominio en el Ecuador*. Obtenido de <https://dspace.ucuenca.edu.ec/bitstream/123456789/23335/1/tesis.pdf>
- Código Civil. (2013). *De la prescripción*. Obtenido de <https://www.epn.edu.ec/wp-content/uploads/2015/06/Codigo-Civil1.pdf>
- Código orgánico general de procesos. (22 de mayo de 2015). *Registro Oficial Suplemento 506 de 22-may.-2015*. Obtenido de <https://www.epn.edu.ec/wp-content/uploads/2018/08/COGEP.pdf>
- Constitución de la República del Ecuador. (2008). *Elementos constitutivos del Estado*. Obtenido de [https://www.oas.org/juridico/pdfs/mesicic4\\_ecu\\_const.pdf](https://www.oas.org/juridico/pdfs/mesicic4_ecu_const.pdf)
- Corte Nacional de justicia. (28 de marzo de 2013). *Prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio*. Obtenido de [https://www.cortenacional.gob.ec/cnj/images/pdf/sentencias/sala\\_civil/2013/670-2011.pdf](https://www.cortenacional.gob.ec/cnj/images/pdf/sentencias/sala_civil/2013/670-2011.pdf)
- Corte Nacional de Justicia. (25 de noviembre de 2014). *Registro Oficial Resolución 217-14*. Obtenido de [https://www.cortenacional.gob.ec/cnj/images/pdf/sentencias/sala\\_civil/2014/604-2012.pdf](https://www.cortenacional.gob.ec/cnj/images/pdf/sentencias/sala_civil/2014/604-2012.pdf)
- Corte Nacional de Justicia. (7 de febrero de 2019). *Demanda a herederos*. Obtenido de [https://www.cortenacional.gob.ec/cnj/images/pdf/consultas\\_absueltas/No\\_Penales/Civil/098b.pdf](https://www.cortenacional.gob.ec/cnj/images/pdf/consultas_absueltas/No_Penales/Civil/098b.pdf)

- Corte Nacional de Justicia. (31 de enero de 2020). *Familia, mujer, niñez y adolescencia*. Obtenido de [https://www.cortenacional.gob.ec/cnj/images/pdf/consultas\\_absueltas/No\\_Penales/Familia/41.pdf](https://www.cortenacional.gob.ec/cnj/images/pdf/consultas_absueltas/No_Penales/Familia/41.pdf)
- Ecotec. (2018). *Prescripción adquisitiva de dominio*. Obtenido de [https://www.ecotec.edu.ec/material/material\\_2018A\\_DER210\\_01\\_85735.pdf](https://www.ecotec.edu.ec/material/material_2018A_DER210_01_85735.pdf)
- Enciclopedia Jurídica. (2020). *Posesión*. Obtenido de <http://www.encyclopedia-juridica.com/d/posesion.htm>
- Gobierno Autónomo Descentralizado Isidro Ayora. (2022). *Posesión efectiva*. Obtenido de <https://www.gob.ec/rdpffrmcia/tramites/posesion-efectiva>
- Información jurídica inteligente. (31 de octubre de 2012). *Sentencia nº 0068-2012 de Sala Temporal de Lo Civil y Mercantil de la Corte Nacional de Justicia (2012), 31 de Octubre de 2012*. Obtenido de <https://vlex.ec/vid/593556806>
- Muñoz, L. (2022). *Algunas anotaciones sobre la descripción adquisitiva*. Obtenido de <https://red.uexternado.edu.co/wp-content/uploads/sites/48/2020/06/RED-Luz-Madeleine-Muñoz-Prescripcion-07062020-002.pdf>
- Orrego, J. (15 de diciembre de 2021). *Extinción de las Obligaciones*.
- Real Academia Española. (2022). *Prescribir*. Obtenido de <https://dle.rae.es/prescribir>
- Reinoso, X. (2007). *La prescripción en el campo civil*. Obtenido de <https://dspace.uazuay.edu.ec/bitstream/datos/708/1/05910.pdf>
- Sociedad peruana de bienes raíces. (25 de abril de 2022). *3 tipos de prescripción adquisitiva de dominio*. Obtenido de <https://bienesraices.com/blogs/3-tipos-prescripcion-adquisitiva-dominio-2/>

## DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, **Fabio de Jesús Castelo Rodríguez**, con C.C: # **1206431312** autor del trabajo de titulación: La prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles como forma de adquirir la propiedad ajena en el Ecuador, previo a la obtención del título de **Abogado de los Tribunales 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 04 días del mes de septiembre del año 2022**



---

Nombre: **Fabio de Jesús Castelo Rodríguez**  
C.C: 1206431312



## **REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA**

### **FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE TITULACIÓN**

<b>TEMA Y SUBTEMA:</b>	La prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles como forma de adquirir la propiedad ajena en el Ecuador.		
<b>AUTOR:</b>	Fabio de Jesús Castelo Rodríguez		
<b>REVISOR /TUTOR:</b>	Ab. Gustavo Enrique Gaete Goya, Mgs.		
<b>INSTITUCIÓN:</b>	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
<b>FACULTAD:</b>	Facultad de Jurisprudencia y Ciencias Sociales y Políticas		
<b>CARRERA:</b>	Derecho		
<b>TITULO OBTENIDO:</b>	Abogado de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador		
<b>FECHA DE PUBLICACIÓN:</b>	04 de septiembre del 2022	<b>No. DE PÁGINAS:</b>	31
<b>ÁREAS TEMÁTICAS:</b>	Derecho Civil, Sucesiones, Cogep.		
<b>PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:</b>	Prescripción, extraordinaria, adquisitiva, dominio, posesión, herederos		
<b>RESUMEN:</b>	<p>En el presente trabajo de titulación se aborda la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio como manera de adquirir la propiedad ajena en el Ecuador, el modo de importar las cosas ajenas que han estado en posesión pacífica, tranquila e ininterrumpida una cierta cantidad de tiempo y dicha posesión se la ha realizado con el ánimo de señor y dueño sobre el bien en posesión. En el Código Civil vigente del Ecuador en el Art.2392 se estipula que la adquisición del dominio, el poseionario debe exigir derechos de dueño por 15 años en adelante si fuera el caso viable bajo prescripción legal y legítimo, cumpliendo con los requisitos demostrados del título de propiedad ante la demanda presentada al Juez, quien toma la decisión de sentencia a favor de los derechos de los ciudadanos. El segundo punto, abarca los capítulos restantes acerca de conceptos, definiciones, estudios previos, procedimiento legal, demandas y requisitos que se cumplen en el país. Finalmente, el último capítulo se orienta el problema no tan habitual como en el caso de que el actor de la demanda falleciera después de que un juez dicte sentencia favorable, el tipo de trámite que tienen que seguir los herederos y la forma de realizar el proceso para que el actor continúe con lo que se ha ido realizando.</p>		
<b>ADJUNTO PDF:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
<b>CONTACTO CON EL AUTOR:</b>	<b>Teléfono:</b> 0994430091	<b>E-mail:</b> fabio-0311@hotmail.com	
<b>CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE):</b>	Nombre: Ab. Ángela María Paredes Cavero, Msg.		
	Teléfono: +593-997604781		
	E-mail: angela.paredes01@cu.ucsg.edu.ec		
<b>SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA</b>			
<b>Nº. DE REGISTRO (en base a datos):</b>			
<b>Nº. DE CLASIFICACIÓN:</b>			
<b>DIRECCIÓN URL (tesis en la web):</b>			