

UNIVERSIDAD METROPOLITANA DEL ECUADOR



CARRERA: DERECHO

**ENSAYO DE TITULACIÓN PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO
DE ABOGADO DE LOS TRIBUNALES DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
DEL ECUADOR**

**TEMA: “ANÁLISIS DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA
EXTRAORDINARIA DE DOMINIO EN ECUADOR”**

AUTOR: IVÁN ANDRÉS ALTAMIRANO PALADINES

ASESORA: DRA. AURA VIOLETA DÍAZ DE PERALES(PhD)

QUITO - ECUADOR, 2018

DEDICATORIA

Este ensayo lo dedico:

A mis padres, Iván Altamirano y Elsa Paladines a quienes debo mucho más que una dedicatoria, por haberme dado la vida y estar en constante apoyo conmigo día a día, con el fin de que culmine mis estudios y llegue a ser un gran profesional como ellos lo anhelan.

A mi hermano, Steven Altamirano por estar siempre a mi lado apoyándome en todo momento con mi carrera.

A mis Sobrinos, Mateo, Martín y Emilio Altamirano por ser los que me han dado fuerzas para seguir en la culminación de mi carrera y por ser mis mayores motivaciones para nunca rendirme en mis estudios y poder llegar a ser un ejemplo para ellos.

A mi cuñada, Diana Rodríguez, que en todo momento e incondicionalmente me apoyado para llegar a este punto de culminación de mi carrera.

Y, a todos mis familiares y amigos, que siempre me han apoyado de una u otra forma para llegar a cumplir esta meta tan anhelada que lo es para mí.

Iván Andrés Altamirano Paladines

AGRADECIMIENTO

Agradezco con toda humildad a Dios creador de todas las cosas, el que me ha brindado su fortaleza y sabiduría para no darme nunca por vencido cuando he estado a punto de caer.

Agradezco a mis padres y hermano, quienes me han brindado su amor y cariño para hacer de mí un gran hombre de lucha constante en la vida.

Agradezco a mis profesores, quienes con su paciencia me han impartido sus conocimientos y experiencias con el fin de que logre culminar mi carrera.

Agradezco a la Dra. Aura Violeta Díaz de Perales (Phd), por ser una gran maestra; porque con sus consejos, enseñanzas y experiencias ha logrado engrandecerme no solo como persona sino como profesional mismo y aumentar con ello mis conocimientos.

Iván Andrés Altamirano Paladines

ÍNDICE

DEDICATORIA	2
AGRADECIMIENTO	3
RESUMEN.....	5
ABSTRACT	6
INTRODUCCIÓN.....	7
DESARROLLO	9
1. LA PROPIEDAD. DEFINICIÓN Y CARACTERÍSTICAS	9
2. LA POSESIÓN. DEFINICIÓN Y CARACTERÍSTICAS.....	10
2.1. Posesión necesaria para ganar la Prescripción.....	10
2.2. Posesión Pública	11
2.3. Posesión Pacífica	11
2.4. Posesión no Interrumpida	11
3. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO.....	12
3.1. Reseña Histórica sobre la Prescripción Adquisitiva	12
3.1.1. En el Derecho Ecuatoriano.....	12
3.2. Definición y requisitos sobre la prescripción adquisitiva de dominio o usucapión	12
3.3. Características de la Prescripción Adquisitiva	14
3.4. Clases de Prescripciones Adquisitivas	15
3.5. Fines y Objetivo de la Prescripción	15
4. CONCEPTO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE	
DOMINIO	15
4.1. Importancia de la Prescripción o Usucapión	17
4.2. Elementos de la Prescripción Adquisitiva o Usucapión	17
4.3. Qué es Buena Fe	18
4.5. Plazo de Prescripción.....	19
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	20
CONCLUSIONES	20
RECOMENDACIONES	21
BIBLIOGRAFÍA	22
ANEXO	22
Glosario	22

RESUMEN

La propiedad o dominio en el Ecuador es un derecho real que otorga al sujeto un poder directo e inmediato sobre una cosa determinada, por el cual la persona puede gozar, usar y disponer dicho bien. Los modos adquisitivos pueden clasificarse desde diversos puntos de vista, atendiendo a la existencia o no de una relación de sucesión o continuidad con respecto al anterior propietario. En este caso se va a tomar en cuenta a los modos originarios o también conocidos como constitutivos, dentro de los cuales se engloba a la prescripción. Muchas veces. La legislación ecuatoriana, respecto la propiedad y de acuerdo a los modos de adquirir el dominio, manda que la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio, se encuentra escudada a favor de la persona que pretende obtener una cosa ajena, sin previa autorización del dueño, por el hecho de haberla poseído durante un tiempo determinado, sin violencia, clandestinidad y más requisitos que lo determinan, implantando que en el proceso se verifiquen todos los elementos necesarios con el fin de la obtención de un título de propiedad.

Palabras clave: Prescripción Adquisitiva, Dominio, Animus, Tenencia.

ABSTRACT

The property or domain in Ecuador is a real right that gives the subject a direct and immediate right over a certain thing, by which the person can enjoy, use and dispose of said property. The elements can be purchased from different points of view, depending on the existence or without a relation of succession or continuity with respect to the previous owner. In this case, we will take into account those originating from users or also known as constituent; that is included in the prescription (by which the ownership of an alien thing is acquired by having possessed it a certain time and concurring with the other legal requirements). (Parraguez, 2016). The Ecuadorian legislation refers to property and according to the means to acquire the domain, the Extraordinary Acquisition of Domain Prescription, is shielded in favor of the person who intends to obtain an alien thing, the previous authorization of the owner, with the fact of having posed it during a certain time, without violence, clandestinity and more requirements that determine, implanting that in the process all the necessary elements are verified in order to obtain a title deed.

Key words: acquisitive prescription, domain, animus, holding.

INTRODUCCIÓN

La propiedad se ha definido como un poder jurídico que tiene una persona sobre un bien, de manera exclusiva, absoluta, perpetua, e inmediata, para usarla y disfrutarla. En este sentido, a la propiedad se le denomina también dominio, lo que incluye el *jus utendi* o facultad de usar y aprovecharse de una cosa; el *jus fruendi* o facultad de gozar y percibir los frutos de la cosa, y finalmente, el *jus abutendi* que representa la facultad de disponer, ya sea materialmente o jurídicamente de la cosa.

Ahora bien, en Ecuador existen cinco maneras de obtener el dominio: ocupación, accesión, tradición, sucesión por causa de muerte y prescripción. Para efectos de este ensayo, lo que más importa es la ocupación, pues la misma se relaciona con la posesión.

Necesario es señalar, que posesión y propiedad no es lo mismo. La posesión representa una ocupación física de hecho sobre una cosa, teniendo el poseedor conciencia de que lo que ocupa, es propiedad de otra persona. La propiedad por su parte, es el derecho real que conlleva la capacidad de disponer del mismo sin más limitaciones que las que imponga la ley.

Hay ocasiones, en que la posesión y la propiedad entran en conflicto lo que plantea un análisis exhaustivo al momento reclamar la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, pues ella implica que existe una o varias personas, que tienen la posesión o uso de un bien inmueble por quince años consecutivos o más, en forma pacífica, con ánimo de dueño y señor, pero ese bien poseído es propiedad de otro.

Sobre esta situación de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, es que trata este ensayo cuyo propósito fue analizar esta figura especialmente, cuando esa posesión se hizo como consecuencia de una invasión, por cuanto esta constituye un delito de acuerdo con los artículos **201 y 245** del Código Orgánico Integral Penal (COIP) y normalmente, los jueces a la hora de tomar decisiones en este caso, lo hacen sin tomar en cuenta como se llegó a la posesión del bien.

El tema tratado se justifica, pues muchas personas pierden el producto de su esfuerzo de muchos años, adquiriendo un bien que va a parar a manos de personas que nunca han hecho ningún

esfuerzo importante para obtener un bien, ocasionando un problema de injusticia, que no sólo es que queda impune sino que adquiere validez con una decisión en nombre del Estado.

Metodológicamente, este es un ensayo, por lo tanto incluye tres partes principales: introducción, desarrollo y conclusiones, a esto se agrega la bibliografía y las páginas iniciales.

DESARROLLO

1. LA PROPIEDAD. DEFINICIÓN Y CARACTERÍSTICAS

Según el autor el Dr. Juan Larrea Holguín nos comenta que en nuestro Derecho Civil:

Se usa las palabras dominio y propiedad como perfectamente sinónimas. En la misma definición se dice que el dominio o propiedad es un derecho real, sin embargo el término propiedad tiene un sentido más amplio que la palabra dominio. El primero indica toda relación de pertenencia o titularidad; en cambio, el dominio, hace referencia a titularidad sobre un dominio corporal.

De acuerdo a las generalidades, la propiedad es el derecho que confiere al sujeto el poder más amplio sobre una cosa; en principio, lo faculta para apropiarse, en forma exclusiva, de todas las utilidades que el bien es capaz de proporcionar; en cambio, los demás derechos reales otorgan poderes limitados sobre la cosa; sólo autorizan parcialmente los aprovechamientos de ella.

(Larrea Holguín, 2008)

Según nuestra legislación Ecuatoriana, que se acoge nuestro Código Civil en su Art. 599, nos expresa que “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”. (Ecuador, Congreso Nacional, 2005)

Según el autor Genaro Eguiguren en su libro “Derecho de Propiedad en el Ecuador” nos ilustra comentándonos sobre el Dominio o Propiedad ya que:

Es el eje fundamental del libro segundo de nuestro Código Civil. Conceptualizando y desglosando el párrafo anterior podemos examinarlo y podríamos interpretarlo dentro de cinco puntos de la siguiente manera:

- a) “...se llama también propiedad...”, podemos definir que los términos “dominio” y “propiedad” son sinónimos, sin embargo, la noción definida es la de “dominio” y debemos preferir, como se dijo antes, hablar de dominio cuando desde el punto de vista jurídico se haga alusión a la propiedad.
- b) “...es un derecho real...” por “derecho” se da a entender sobre el privilegio, al poder que un sujeto tiene sobre otra persona o sobre una cosa y que ha sido legitimado por la sociedad a través de la Ley. El Dominio, entonces es un “derecho”, es decir, un privilegio o poder que una persona, el dueño, el titular del derecho, tiene y del que puede beneficiarse; y, por “real” recae sobre una cosa, por ende, el poder que da tal derecho se ejerce sobre un objeto y el beneficio o privilegio que supone el derecho proviene de la cosa sobre lo cual recae el “derecho real”.

- c) “...sobre una cosa corporal...”, como se dijo en el numeral anterior, el Dominio, por ser un derecho real, recae o se refiere a cosas y no a personas; por lo que el elemento que analizamos parece reiterar el elemento anterior, es decir, el carácter real del derecho; sin embargo, la expresión “corporal” parece que excluye las cosas incorpóreas o los propios derechos y por tanto sería un “derecho” sobre las cosas corporales.
- d) “...para gozar y disponer de ella...”, El objeto material y finalidades, el contenido mismo del derecho es el que aquí se señala. Qué es lo que el dueño puede realizar con la cosa, de qué acción suya provendrá el beneficio, el provecho que nace de la titularidad del derecho. Las palabras gozar y disponer son comprensivas de todo aquello que el dueño puede hacer con la cosa. En ellas está incluido todo lo que la persona tiene como privilegio respecto de la cosa de la cuál es su dueña.
- e) “...de acuerdo a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, individual o social...”, En este último elemento se contienen las limitaciones **intrínsecas** del derecho de dominio. No es un derecho que no admita restricciones y estas provienen de la Ley, pues su ejercicio, el goce y disposición de la cosa, han de hacerse de acuerdo a la ley, en la forma que ella ha previsto; y, del derecho ajeno, sea individual o social. (Eguiguren, 2008)

2. LA POSESIÓN. DEFINICIÓN Y CARACTERÍSTICAS

Posesión es el presupuesto fundamental de la prescripción adquisitiva, en cuanto pone de manifiesto la existencia de una persona que se comporta como señor y dueño de la cosa cuya adquisición se reclama. Relacionada con este requisito se encuentra la necesidad de singularizar adecuadamente la cosa poseída cuya prescripción se reclama, por la sencilla razón que ha sido destacada por la jurisprudencia, de que en el evento de aceptarse la demanda, debe ordenarse la protocolización e inscripción de la sentencia respectiva.

Se excluyen, por tanto, las hipótesis de mera tenencia que, como hemos visto difieren de la posesión precisamente en el *animus domini*.

Con similar fundamento del Artículo 2499 del Código Civil declara que no da lugar a posesión ni a prescripción algún a la omisión de actos de mera facultad, y la mera tolerancia de actos que no resulta gravamen. (Banda Damián, 2012)

2.1. Posesión necesaria para ganar la Prescripción

Para ganar la prescripción adquisitiva es fundamental tener y probar la posesión que señala el Artículo 715 del Código Civil, pues sólo el poseedor puede ganar la prescripción adquisitiva, así la posesión requiere la tenencia y el ánimo de señor y dueño, por tal no puede ser poseedor, quien carece de cualquiera de los dos elementos antes mencionados.

De igual manera la posesión que se requiere, es aquella que es:

1. Pública, esto es no clandestina;
2. Pacífica, esto es que no sea violenta;
3. No interrumpida (existe interrupción civil y natural)
4. Debe mantenerse hasta el momento que se alega; y,
5. Debe ser ejercida en forma exclusiva, por quien o quienes lo alegan.

2.2.Posesión Pública

La posesión, en tanto hecho propio de la realidad física, solo puede ser reconocida jurídicamente en cuanto se manifiesta socialmente. En tal sentido, una posesión clandestina no llega a ser tal, pues el adjetivo resulta ser contradictorio con el sustantivo al que pretende calificar. Quien pretende el reconocimiento del orden jurídico como propietario, no puede esconderse u ocultarse, y no puede tener conductas equivocadas o fundarse en la mera tolerancia del verdadero poseedor, pues la clandestinidad es mirada con repulsa, n cuanto sustrae una cosa del curso natural de las interacciones humanas, a través de la negación de un valor social fundamental como es la comunicación. (Gonzales Barrón, 2011)

2.3.Posesión Pacífica

La posesión pacífica se relaciona, también, con la causa genética de la dominación sobre el bien, es decir, el modo por el cual se entró a poseer a efectos de determinar la existencia de violencia o no al momento de la ocupación del bien. Solo tipifica como “posesión violenta” aquella que se realiza mediante acto unilateral por el poseedor actual y que fuerza o modifica inconsultamente la situación del poseedor anterior, y a quien se le hace perder la detención contra de su voluntad. Una vez probada que no hubo violencia en la toma posesoria, entonces resulta evidente que la posesión responde a la condición de pacífica; pero en ningún modo cambia la pacificidad. (Gonzales Barrón, 2011)

2.4.Posesión no Interrumpida

Esto es, se requiere que la posesión, o actos posesorios sean frecuentes, sin interrupciones ni lagunas, o sea que no haya interrupciones de ninguna clase. A demás interrupción nos menciona que es el advenimiento, de un hecho o acto jurídico que hace perder todo el tiempo de prescripción corrido, desde que se inició la computación correspondiente hasta el instante, en que el hecho o el acto se hayan presentado. (García Falconí, 2009)

3. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

3.1. Reseña Histórica sobre la Prescripción Adquisitiva

Según el doctrinario, Dr. José García Falconí:

El origen de la Prescripción Adquisitiva se encuentra, dentro de las XII Tablas del Derecho Romano. En el Derecho Canónico, ya se la estudia con más detenimiento, especialmente en lo que se refiere a la buena o mala fe en la Usucapión. El derecho Español, la trata en las Partidas de Alfonso El Sabio y señala a la Usucapión, como un modo de adquirir el dominio tanto contra particulares, como contra el Estado, los Municipios o la Iglesia, pero se señalaba expresamente, que las tierras del Rey eran imprescriptibles.

De las Partidas pasa la Prescripción Adquisitiva a la Recopilación Castellana y de allí a la Recopilación de Leyes de Indias, para por fin pasar a las Reales Ordenanzas de los diferentes Virreinos en América. Andrés Bello, lo acoge en su Proyecto de Código Civil, siendo éste el origen de la Institución a grandes rasgos en nuestra Legislación. (García Falconí, 2009)

3.1.1. En el Derecho Ecuatoriano

La Prescripción en Derecho Civil Ecuatoriano aparece por primera vez como institución jurídica en el año 1845 en el Primer Proyecto de Código Civil.

La Prescripción adquisitiva de dominio dentro de nuestro ordenamiento civil, tiene como antecedente o génesis de partida al Derecho Romano, en el cuál influyó en la legislación española en lo que se llamó las Partidas de Alfonso el Sabio, las que luego intervinieron en la recopilación de las Leyes de Indias par finalmente pasar a las Reales Ordenanzas de los diferentes Virreinos de América e influir de manera definitiva en nuestra legislación. (García Falconí, 2009)

3.2. Definición y requisitos sobre la prescripción adquisitiva de dominio o usucapión

Es un modo de adquirir el dominio, de acuerdo a su clasificación, originario, pues el derecho nace por primera vez para el adquirente y con independencia a cualquier derecho de otra persona sobre la cosa mueble o inmueble. Tiene importancia porque la extensión y límite del derecho depende de actos que realice el propio titular con independencia de los derechos del antecesor. (García Falconí, 2009)

Es un modo de adquirir el dominio de las cosas comerciales, ajenas, por haberlas poseído durante un tiempo determinado, cumpliendo de acuerdo a los requisitos que se encuentran establecidos en la norma.

La usucapión se construye como la realidad de la misma de la propiedad, pues trata de lo único que tiene existencia comprobable y cierta. Por el contrario, los títulos de propiedad formales (contratos, herencias, etc.) son abstracciones que siempre pueden atacarse o ponerse en duda. (Gonzales Barrón, 2011)

El Artículo 2392 define:

Prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones y derechos ajenos, por haberse poseído las cosas, o no haberse ejercido dichas acciones y derechos, durante cierto tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales. (Ecuador, Congreso Nacional, 2005)

En este concepto genérico aparece la doble dimensión de esta importantísima institución jurídica: una de carácter negativo en virtud de la cual extinguen las acciones y derechos como consecuencias de su falta de ejercicio por parte del titular, lo que determina, a su turno, la extinción de las correspondientes obligaciones; y otra forma de función mixta, que es positiva en cuanto permite adquirir el dominio de las cosas que sean poseído por un cierto tiempo, y negativa a la vez, porque al adquirir el poseedor el dominio se pone término al derecho de propiedad preexistente. (Banda Damián, 2012)

Es un modo de adquirir los derechos reales ajenos sobre bienes ajenos, mediante la posesión de las cosas sobre las cuales recaen esos derechos, por el tiempo y con los requisitos legales.

Se regla por normas generales de la Prescripción; y, además por las siguientes:

1. No se requiere de un justo título alguno, basta solamente con la posesión material que se encuentra establecido en el Artículo 715 y en el numeral 2 del Artículo 2410 del Código Civil.
2. Posesión no interrumpida de por lo menos quince años, sin distinción de muebles o inmuebles, contra toda persona, y no se suspende a favor de las enumeradas en el Artículo 2409. Sin embargo posesión no interrumpida es la que no ha sufrido ninguna interrupción natural o civil, que se encuentran establecidos en los Artículos 33, 2401, 2411 del Código Civil y siguientes.
3. Se presume de derecho la buena fe, aunque no haya título adquisitivo de dominio, señala el numeral 3 del Artículo 2410.
4. No hay diferencia entre presentes y ausentes, para calcular el tiempo, que si lo hay en la prescripción ordinaria.

5. No hay suspensión del plazo a favor de ninguna persona, como se lo establece en la prescripción adquisitiva ordinaria, conforme se lo señala en el Artículo 2409 del Código Civil, así lo dispone del Artículo 2410.

6. La ley sanciona una situación de hecho por razón del interés público y por esta razón no se exige de justo título. Cabe la prescripción extraordinaria contra título inscrito, que se lo encuentra estipulado en el primer numeral del Artículo 2410.

7. La existencia de título de mera tenencia impide adquirir la cosa por prescripción, esto es la Prescripción, no puede prosperar en estos casos, pues su fundamento es la Posesión, además el simple lapso no nuda la mera tenencia en posesión como lo establecen los requisitos señalados dentro del numeral cuarto del Artículo 2410 y el Artículo 731 de nuestro Código Civil.

Para concluir este punto el numeral cuarto del Artículo 2410 nos señala que:

Pero la existencia de un título de mera tenencia hará presumir mala fe, y no dará lugar a prescripción, a menos de concurrir estas dos circunstancias:

1. Que quien se pretende dueño no pueda probar que en los últimos quince años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por quien alega la prescripción; y.
2. Que quien alega la prescripción pruebe haber poseído sin violencia, clandestinidad ni interrupción por el mismo espacio de tiempo. (Ecuador, Congreso Nacional, 2005)

3.3. Características de la Prescripción Adquisitiva

- a) Es un modo originario. El prescribiente no adquiere el derecho por la manifestación de la voluntad del titular anterior, y adquiere libre de todo gravamen o vicio.
- b) Es un modo de adquirir a título singular. Solo se adquieren cosas singulares o determinadas. Excepcionalmente puede representar una adquisición a título universal cuando se trata de la adquisición del derecho real de herencia.
- c) Es a título gratuito. No implica para el poseedor un sacrificio o gravamen económico. Su propio trabajo, manifestó mediante actos materiales sobre la cosa, constituye el esfuerzo mínimo exigido en la ley para lograr el derecho. Nada tiene que pagar el titular del derecho para lograr el dominio.
- d) Es un modo de adquirir por acto entre vivos. No implica, como en la sucesión por causa de muerte, el fallecimiento de una persona para que surja el derecho. Todo lo contrario, “implica la vida del sujeto”. (Velásquez Jaramillo, 2010)

3.4. Clases de Prescripciones Adquisitivas

Existen dos clases de Prescripciones Adquisitivas: **Ordinaria y Extraordinaria**, como lo señala el Artículo 2405 de nuestro Código Civil, sin embargo nos centraremos en sistematizar a la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva del Derecho de Dominio.

3.5. Fines y Objetivo de la Prescripción

Los fines de la Prescripción son los siguientes:

- a) Permite la prueba plena de la propiedad del inmueble;
- b) Prueba el saneamiento del bien en cuanto a gravámenes y vicios, por eso es el mejor título que existe.

Sin embargo la finalidad de la usucapión es dificultar situaciones duraderas de contradicción entre la situación posesoria y de propiedad y, con ello, simplificar la situación jurídica y pacificarla y, a la vez, completar la protección del tráfico. En este aspecto, usucapión y prescripción tienen una gran similitud. (Gonzales Barrón, 2011)

Confiere titularidad del derecho al poseedor

La prescripción tiene la aptitud necesaria para transformar a un poseedor en titular del derecho de dominio. El abandono del bien por su propietario no puede primar sobre el trabajo del poseedor, razón suficiente para que la ley lo premie con la obtención del derecho. Aun el poseedor de mala fe y sin justo título tiene despejado el camino de la adquisición del derecho mediante la prescripción extraordinaria. Quien abandona su derecho no demuestra interés en conservarlo.

La prescripción así considerada no está constituida para transgredir el derecho de la propiedad; es decir, un propietario o un acreedor diligente jamás podrán observar el hundimiento de su derecho por esta causa. (Velásquez Jaramillo, 2010)

4. CONCEPTO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO

Es una prescripción de largo tiempo, ya que se exige 15 años de posesión del bien ya sea mueble o inmueble, a más de los otros requisitos que se establece en el Código Civil.

El dominio de las cosas comerciables, que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria, puede serlo por la extraordinaria. Si falta uno de los elementos de a posesión regular justo título o buena fe, se presenta la posesión irregular que conduce a la adquisición del derecho por prescripción extraordinaria.

Existe ausencia de justo título cuando se falsea la voluntad de los contratantes o se confiere por una persona en calidad de mandatario o representante legal de otra, sin serlo, o cuando padece de nulidad.

Cuando se habla de título injusto, la ley parte de su existencia, es decir, hay título sin los requisitos legales, pero también la ausencia absoluta de un título conduce a la prescripción extraordinaria. La buena fe es a conciencia del poseedor de haber adquirido el bien por los medios legítimos, sin vicios ni fraude.

A pesar de todo lo mencionado anteriormente la prescripción extraordinaria, la buena fe, se presume de derecho en el poseedor aunque no tenga un título de propiedad. Esta presunción no puede ser desviada. Queda purificada la posesión de todo vicio, incluso la mala fe que tuvo el poseedor, y es inútil pretender probar que efectivamente la hubo.

Sin embargo lo anterior nos dice que tanto el poseedor regular como al irregular el legislador los considera de buena fe. Al regular lo ampara una presunción legal que admite prueba en contrario; al irregular no se le tiene en cuenta la buena o mala fe para calificar su posesión. (Velásquez Jaramillo, 2010).

Conforme ya se ha visto, la usucapión extraordinaria (o larga) tiene como antecedente la llamada “prescripción por largo tiempo”, cuyo fundamento también se encuentra en subsanar la falta de poder de disposición del transferente, pero con un alcance generalizado a fin de abarcar las hipótesis en que no exista el título por tratarse de una posesión inmemorial, o por haberse perdido el título, o por existir dudas respecto a la buena fe de adquirente, entre otros. Por tanto, la usucapión extraordinaria es el remedio último para regular situaciones de hecho largamente consolidadas por el paso del tiempo, y en las que no se toma en cuenta los requisitos de orden jurídico-formal, pues basta la posesión continua, pacífica, pública y como propietario. En este caso, lo único que juega es la apariencia fáctica y su continuidad, más no la apariencia legal; por lo que la posesión de larga data, sin requisitos legales de orden formal, puede convertirse en el mejor título.

Conocida también como prescripción de largo tiempo, procede en los casos de posesión irregular. Es en esta prescripción donde se encuentra el verdadero campo de la usucapión, dada la circunstancia de que en este caso la mera posesión de un inmueble, continuada por determinado lapso de tiempo, engendra la propiedad; en cambio la prescripción ordinaria está fundada no solo en la posesión prolongada, sino, además, en la buena fe con que se adquiere y en la formalidad que acompaña a la transmisión de la propiedad. (Banda Damián,

4.1. Importancia de la Prescripción o Usucapión

Se dice que la prescripción se apoya en el público interés, que no puede permitir la disminución de la riqueza nacional con el descuido con que algunos miran sus bienes, ni la incertidumbre y poca seguridad de las propiedades, ni el peligro a que por la pérdida del título estarían expuestas aún aquellas personas que hubiesen adquirido una cosa al verdadero dueño o se hubiesen librado de una obligación por un medio legítimo.

Además en la antigüedad, a la prescripción se le ha denominado patrona del género humano, *patrona generis humani*, y fin de los ciudadanos y ansiedades, *finis sollicitudinum*, a causa de los servicios que hace a la sociedad manteniendo la paz y la tranquilidad entre los hombres, y cortando el número de los pleitos. (García Falconí, 2009)

4.2. Elementos de la Prescripción Adquisitiva o Usucapión

Son tres los elementos para obtener la prescripción adquisitiva:

1. Prescriptibilidad de la cosa
2. Posesión de la cosa; y.
3. Que la posesión haya durado el tiempo que lo señala la Ley.

La usucapión se puede categorizar como Hecho Jurídico Preclusivo, esto es, que pone fin a los debates interminables sobre la legalidad de las adquisiciones, pues dentro de un razonable marco de tiempo transcurrido el sistema legal deduce que del pasado remoto no sobrevive ningún interés jurídico que solicite su garantía; y más bien se manifiesta como preferente el interés encarnado por la situación de hecho presente. A pesar de todo nótese que los elementos definitorios de la prescripción adquisitiva están vinculados con los propios fundamentos que la justifican. En efecto, se dice que la usucapión premia la conducta económicamente valiosa del poseedor, pues un bien entra en el circuito de uso, disfrute y producción; lo cual está vinculado con los requisitos de la posesión y del plazo legal de la misma. Por otro lado, la usucapión se justifica, también, como sanción al propietario descuidado, lo que se encuentra relacionado con el requisito de inactividad del propietario en la reclamación jurídica de la cosa.

La Usucapión puede catalogarse como hecho jurídico Preclusivo, esto es, que pone fin a los debates interminables sobre la legalidad de las adquisiciones, pues dentro de un razonable marco de tiempo transcurrido el sistema legal deduce que del pasado remoto no sobrevive ningún interés jurídico que solicite su garantía; y más bien se manifiesta como preferente el interés encarnado por la situación de hecho presente.

Ahora bien, para que se constituya la prescripción adquisitiva se requiere de los siguientes elementos constitutivos:

- a) La posesión como elemento de justicia, en cuanto el trabajo y el disfrute llevan a la propiedad, y viceversa; por lo que si dicho circuito de ida y venida se corta, entonces prevalece en última instancia el trabajo.
- b) El transcurso de un largo tiempo periodo temporal constituye el elemento de seguridad, ya que el tiempo todo lo vence; por tanto, crea y destruye derechos. La antigüedad es el mejor título para consolidar situaciones de contenido jurídico.
- c) Por último, también debe presentarse la inacción del propietario, quien no reclama jurídicamente la devolución del bien poseído por un tercero, y que constituye un elemento de sanción, pues la actitud negligente, abstencionista e improductiva del dueño justifica la pérdida del dominio aun en contra de su voluntad. Es la causa dogmática por la cual se entiende y comprende la expoliación que sufre el titular; y siendo ello así, también existe una cuestión de justicia material implicada en este hecho. (Gonzales Barrón, 2011)

4.3. Qué es Buena Fe

Larrea Holguín, Juan dice sobre la buena fe que:

Esta significa la creencia de que es buena nuestra posesión, de que la adquisición que llevamos a cabo no tiene vicio alguno, de que no lesionamos el derecho de nadie, creencia en suma que abriga el poseedor prescribiente de que es el dueño de la cosa; claro que esta creencia se funda en la ignorancia del vicio o defecto que acompaña a la adquisición, ignorancia que ha de ser de hecho y no de derecho, porque ésta no aprovecha a nadie. (Larrea Holguín, 2008).

Es la convicción o creencia del poseedor de que es propietario del bien y de haber adquirido el dominio por medios autorizados legalmente. Esa buena fe no constituye una simple impresión psicológica o espiritual del poseedor, sino que es una convicción o persuasión que debe ser valorada de acuerdo con los hechos creadores de la adquisición. “Su determinación no implica, pues, un proceso o análisis exclusivamente psíquico del poseedor, que se prestaría, generalmente, a graves dificultades La buena fe implica la existencia de un título o, cuando menos, la creencia en la existencia de un título. (Velásquez Jaramillo, 2010)

El Artículo 721 del Código Civil, dice: “La buena fe es la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraude y de cualquier otro vicio”. (Ecuador, Congreso Nacional, 2005)

4.4. Presunción de Buena Fe

El Artículo 722 del Código Civil, señala: “La buena fe se presume, excepto en los casos en que la ley establece la presunción contraria. En todos los demás la mala fe deberá probarse”. (Ecuador, Congreso Nacional, 2005)

Se estima que la buena fe, sin duda es la creencia del poseedor de ser exclusivo, amo y señor de la cosa, ésta buena fe, acorde a lo estipulado en el Artículo 722 del Código Civil, se presume y basta que haya existido en el momento de la adquisición.

La buena o mala fe son cuestiones de carácter personal del poseedor y ésta interesa en el momento de la adquisición del inmueble, esto es de adquirente de la posesión. (García Falconí, 2009)

Para culminar este punto debemos señalar que la buena fe tiene dos aspectos, uno de ellos es positivo; y consiste en la creencia que tiene el poseedor de que posee en calidad de dueño; y, el segundo es negativo y se manifiesta por la ignorancia del vicio que acompañó originariamente a la adquisición de la posesión.

4.5.Plazo de Prescripción

El plazo de posesión irregular para la prescripción extraordinaria es de 15 años que se encuentra estipulado dentro del Artículo 2411 del Código Civil, y se computa de acuerdo con las reglas generales del Título Preliminar del Código Civil, y con la regla particular consignada dentro del mismo artículo, en el sentido de que este plazo corre contra toda persona, y no se suspende a favor de las enumeradas en el Artículo 2409 del Código Civil.

El Artículo 2410 del Código Civil sujeta esta prescripción dentro de las siguientes reglas:

1. Cabe la prescripción extraordinaria contra título inscrito
2. Para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno, basta la posesión material en los términos del Art. 715;
3. Se presume en ella de derecho la buena fe, sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio;
4. Pero la existencia de un título de mera tenencia hará presumir mala fe, y no dará lugar a la prescripción, a menos de concurrir estas dos circunstancias:
 1. Que quien se pretende dueño no pueda probar que en los últimos quince años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por quién alega la prescripción; y,
 2. Que quien alega la prescripción pruebe haber poseído sin violencia, clandestinidad ni interrupción por el mismo espacio de tiempo. (Ecuador, Congreso Nacional, 2005)

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

CONCLUSIONES

1. La prescripción es uno de los modos originarios de adquirir el dominio. Pero muchas veces esta prescripción adquisitiva se inició con una invasión sobre tierras privadas lo que es un delito, por lo tanto, es criterio del autor, que al concederse la prescripción, se le está dándole al invasor legitimidad al delito de invasión.
2. La prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio se efectúa, en favor de una persona, solo por el simple hecho de la posesión del bien que se adquirió mediante invasión y durante un determinado tiempo y cumpliendo con los demás requisitos que se establecen en la ley.
3. La prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, sirve para adjudicar el derecho de propiedad sobre bienes raíces que fueron poseídos de la manera que se establece en la ley, esto es con ánimo de señor y dueño, mediante una posesión pacífica, pública y tranquila, sin ninguna interrupción durante el tiempo de quince años que es el tiempo que se requiere para la adquisición del bien y está tipificado dentro de la ley.
4. Además la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio para que dé lugar no requiere de un título de propiedad, simplemente basta con la posesión material del bien y tiempo que se encuentra dentro de los términos plasmados en la ley.

RECOMENDACIONES

1. Se le recomienda a los jueces que cuando deban decidir un caso sobre Prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio haya una minuciosa investigación previa para determinar si el poseedor se inició por invasión y si lo es determinar hasta qué punto él puede decidir en favor del poseedor.
2. Se le recomienda a la Asamblea Nacional reformar el Código Civil en lo atinente a la Prescripción adquisitiva de dominio indicando claramente que cuando la posesión se fundamenta en una invasión no puede tomársela como posesión pacífica e ininterrumpida.

BIBLIOGRAFÍA

- Banda Damián, M. M. (2012). *Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de dominio con juez parcializado desde su origen con vicio de nulidad*. Riobamba: Imprenta Gráficas "Impulso".
- Ecuador, Congreso Nacional. (2005). *Código Civil*. Quito: Registro Oficial N° 46 del 24 de junio de 2005. Reformado el 12 de abril de 2017.
- Eguiguren, G. (2008). *Derecho de propiedad en el Ecuador : incluye jurisprudencia*. Quito: Corporación Editora Nacional.
- García Falconí, J. (2009). *Los juicios por prescripción adquisitiva ordinaria y extraordinaria de dominio*. (E. E. Quito, Ed.) Quito, Pichincha, Ecuador: Rodin.
- Gonzales Barrón, G. H. (2011). *La usucapión : fundamentos de la prescripción adquisitiva de dominio*. Lima: Ediciones Legales.
- Larrea Holguín, J. (2008). *Manual elemental de Derecho Civil del Ecuador*. Quito: Corporación de Estudios y Publicaciones.
- Parraguez, L. (2016). *El Régimen Jurídico de los Bienes*. Quito: Ediciones Iuris Dictio.
- Velásquez Jaramillo, L. G. (2010). *Bienes*. Bogotá: Editorial Temis S.A.

Derecho Subjetivo: Conjunto de facultades que corresponden al individuo y que éste puede ejercitar para hacer efectivas las potestades jurídicas que las normas legales le reconocen.

Adquisitiva: Acrecentamiento del patrimonio de una persona física o jurídica. La amplitud del concepto permite su aplicación a todo el campo del Derecho tanto Público como Privado.

Extintiva: Con poder o realidad de extinción, como la prescripción extintiva.

Usucapión: Modo de adquirir el dominio de una cosa, por haber pasado el tiempo que las leyes señalan para que pueda reclamarlo su anterior legítimo dueño. Tal noción debe completarse con la actitud activa, si se admite la redundancia, del que prescribe, que ha de poseer durante el lapso pertinente con ánimo de dueño y sin interrupción.

Prescripción: Es un instituto jurídico por el cual el transcurso del tiempo produce el efecto de consolidar las situaciones de hecho, permitiendo la extinción de los derechos o la adquisición de las cosas ajenas.

Buena Fe: Según el Artículo 721 del Código Civil, dice: “La buena fe es la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraude y de cualquier otro vicio”.

Poseción: 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, señala el primer inciso del Artículo 715 del Código Civil.

Tenencia: Es el hecho de tener en su poder un bien en virtud de un título que atribuye a otro la propiedad de dicho bien.

Dominio: De acuerdo al Artículo 599 del Código Civil nos dice que es un 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.

Animus: Este elemento está dado por la intención del tenedor de la cosa de actuar respecto de ella como “señor y dueño, con la voluntad de excluir a los demás del uso y disfrute de la cosa”.

Corpus: Consiste en la tenencia, es decir, la relación objetiva o poder de hecho sobre la cosa, que otorga al detentador la posibilidad física de disponer de ella. Este componente se da sin lugar a

dudas mientras el poseedor tiene efectivamente aprehendida la cosa, bajo su poder inmediato y directo.

Propiedad: Derecho o facultad que tiene una persona de poseer una cosa y poder disponer de ella dentro de los límites legales.

Título: Es el hecho del hombre generador de obligaciones o la sola ley que lo faculta para adquirir el derecho real de manera directa