



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES Y
POLÍTICAS
CARRERA DE DERECHO**

**TEMA:
LA LEGALIZACION DE TIERRAS RURALES EN EL CANTON
CUENCA**

**AUTOR (ES):
Mateo Josue Arcos Murillo**

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

**TUTOR:
María Denisse Izquierdo Castro**

**Guayaquil, Ecuador
29 de agosto del 2020**



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

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

CERTIFICACIÓN

Certificamos que el presente trabajo de titulación, fue realizado en su totalidad por **Mateo Josue Arcos Murillo**, como requerimiento para la obtención del título de **Abogado de los Tribunales y Juzgados de la Republica del Ecuador**

TUTOR (A)

f. 
_____ **María Denisse Izquierdo Castro**

DIRECTOR DE LA CARRERA


f. _____
María Isabel Lynch

Guayaquil, a los 29 del mes de agosto del año 2020



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

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

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Yo, **Arcos Murillo Mateo Josue**

DECLARO QUE:

El Trabajo de Titulación, **LA LEGALIZACION DE TIERRAS RURALES EN EL CANTON CUENCA** previo a la obtención del título de **ABOGADO DE LOS TRIBUNALES Y JUZGADOS DE LA RÉPUBLICA**, 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 29 del mes de agosto del año 2020

EL AUTOR (A)

f. _____
Arcos Murillo Mateo Josue



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

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

AUTORIZACIÓN

Yo, **Arcos Murillo Mateo Josue**

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil a la **publicación** en la biblioteca de la institución del Trabajo de Titulación, **LA LEGALIZACION DE TIERRAS RURALES EN EL CANTON CUENCA**, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, a los 29 del mes de agosto del año 2020

EL (LA) AUTOR(A):

f. _____
Arcos Murillo Mateo Josue

Document Information

Analyzed document TRABAJO DE TITULACION - con revisión.docx (D78433510)
Submitted 9/1/2020 7:02:00 AM
Submitted by
Submitter email dizquierdo@izquierdoycastro.com
Similarity 5%
Analysis address taryn.almeida.ucsg@analysis.orkund.com

Sources included in the report

SA	PROYECTO EXAMEN COMPLEXIVO UNIANDE Dic..docx Document PROYECTO EXAMEN COMPLEXIVO UNIANDE Dic..docx (D45108779)	 2
W	URL: https://docplayer.es/amp/152957859-Universidad-nacional-de-loja-area-juridica-soci... Fetched: 7/15/2020 4:47:58 AM	 1
SA	PROYECTO DE TITULACION ALEXIS ACTUALIZADO.docx Document PROYECTO DE TITULACION ALEXIS ACTUALIZADO.docx (D50383132)	 2
W	URL: https://dspace.unl.edu.ec/jspui/bitstream/123456789/4793/1/Cruz%20S%C3%A1nchez%20H... Fetched: 6/1/2020 1:32:37 AM	 1
W	URL: https://core.ac.uk/download/pdf/71903486.pdf Fetched: 6/1/2020 6:33:12 AM	 1

EL (LA) AUTOR(A):



f. _____
Arcos Murillo Mateo Josue

TUTOR (A)



f. _____
María Denisse Izquierdo Castro

Agradecimiento

Este proyecto de grado no habría sido posible sin el apoyo de mis familiares, pero principalmente a quien debo todo mi agradecimiento es a mi padre quien fue el que me inspiro con su ejemplo a ser abogado.

Sus consejos, regaños y felicitaciones logro formar en mi un buen sentido de justicia para ser un buen ciudadano que orgullosamente en un futuro estará defendiendo al más necesitado en los juzgados de justicia del Ecuador.

Bolo, siempre estaré agradecido con usted por la forma que me acogió desde niño, hemos forjado una relación tan fuerte que me da gusto haber demostrado que estas metas se cumplen gracias a su cariño y apoyo.



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA CIENCIAS POLITICAS Y SOCIALES
CARRERA: DERECHO**

TRIBUNAL DE SUSTENTACIÓN

f.

Abogada, María Isabel Lynch, Mgs
DECANO O DIRECTOR DE CARRERA

f.

Abogada, Paola Toscanini Sequeira, Mgs
COORDINADOR DEL ÁREA O DOCENTE DE LA CARRERA

f.

Abogada, María Paula Ramírez
OPONENTE

INDICE GENERAL

INTRODUCCIÓN	2
CAPÍTULO I. EL PROBLEMA	3
FORMULACIÓN DEL PROBLEMA.....	3
JUSTIFICACIÓN.....	4
SITUACIÓN CONFLICTO.....	6
OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN	6
OBJETIVO GENERAL	6
OBJETIVOS ESPECÍFICOS	6
PREGUNTAS DE INVESTIGACIÓN.....	7
DELIMITACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN	7
CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO	8
FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA: CONCEPTUAL Y LEGAL.....	8
MARCO CONCEPTUAL	8
LA ACCIÓN POSESORIA	10
LA ACCIÓN REIVINDICATORIA	10
LA TITULARIDAD DEL DOMINIO	13
REQUISITOS PARA PRESENTAR UNA SOLICITUD DE ADJUDICACION DE TIERRAS ANTE LA SIGTIERRAS.....	15
LA INVASIÓN	16
ACCIÓN PRESCRIPTIVA DE DOMINIO	18
EL ALEGATO ANTE LA PRESCRIPCIÓN	19
CONCLUSIONES	22
RECOMENDACIONES	23
BIBLIOGRAFIA	24

RESUMEN

Este artículo académico tiene como objetivo demostrar la forma que se puede aplicar para el otorgamiento de un título de propiedad en un terreno con base en los conocimientos legales basados en nuestra legislación ecuatoriana. Además, también plantea un debate sobre lo ético que es para la ley otorgar un título de propiedad a un ciudadano por el hecho de instalarse en un lugar, independientemente de si fue en el buen o mal sentido. También se propone que se puedan conocer los requisitos que se necesitan para llevar a cabo estos procedimientos civiles y a su vez también saber que existen clases que establecen la imposibilidad de continuar el proceso. Luego de la investigación y la lectura de este artículo académico, se exponen las dudas sobre la seguridad jurídica que existen en nuestro país sobre nuestras posesiones en un terreno, indicando que en caso de que sus propiedades no puedan ser resguardadas, estas eventualmente pasarán a perder la propiedad. de cualquier apropiación legal o ilegal

Propiedad: Hecho o circunstancia de poseer alguien cierta cosa y poder disponer de ella dentro de los límites.

Posesiones: Hecho o circunstancia de poseer algo.

Legislación: Conjunto de leyes por las cuales se regula un Estado o una actividad determinada.

Investigación: Acción de investigar o indagar sobre un tema en específico.

Incapacidad: Imposibilitar a una persona o cosa para cierta acción.

Land: Extensión de tierra, especialmente cuando está delimitada por algo.

ABSTRACT

This academic article aims to demonstrate the form that can be applied for the granting of a property title in a land based on the legal knowledge basing in our Ecuadorian legislation. In addition, it also raises a debate as to how ethical it is for the law to grant a property title to a citizen for the fact of settling in a place, regardless of whether this was in a good or bad way. It is also proposed that the requirements that are needed to carry out these civil procedures can be known and in turn also know that there are classes that establish the inability to continue the process. After the investigation and the reading of this academic article, the doubts about the legal security that exist in our country about our possessions in a land are exposed, indicating that in the event that their properties cannot be guarded, these will eventually pass to lose ownership of any legal or illegal appropriation.

Property: Hecho o circunstancia de poseer alguien cierta cosa y poder disponer de ella dentro de los límites legales.

Possessions: Hecho o circunstancia de poseer algo.

Legislation: Conjunto de leyes por las cuales se regula un Estado o una actividad determinada.

Investigation: Acción de investigar o indagar sobre un tema en específico.

Inability: Imposibilitar a una persona o cosa para cierta acción.

Land: Extensión de tierra, especialmente cuando está delimitada por algo.

INTRODUCCIÓN

Las personas desde la antigüedad han buscado facilitar las actividades de su vida, buscando conseguir la mayor cantidad de bienes que faciliten las tareas cotidianas, dichos bienes representaban un esfuerzo económico para poder tenerlos, por lo que se necesitaba una forma que permita demostrar quién era el dueño y así proteger su patrimonio.

Con el pasar del tiempo, las ciudades continúan su crecimiento y en desarrollo, y su amplitud se continúa extendiendo, haciendo que más zonas se vayan urbanizando, pero en las partes rurales la realidad es diferente, porque desde el tiempo de nuestros antepasados, las personas que sucedían los bienes y habitan estas zonas, son los hijos de aquellas personas que habían llegado a establecerse para vivir ahí, como era de costumbre, los pueblos conocían a sus vecinos, quienes formaban una familia, y posteriormente, heredaban los bienes, por lo que no era necesario comprobar la tenencia de los mismos.

La necesidad de obtener las escrituras de una propiedad no era una práctica común debido a que por parte de un vecindario ya se tenía un dominio definido, pero no siempre registrado.

Por otra parte, el exceso de confianza por parte de los habitantes los deja vulnerables ante cualquier posible amenaza que pueda presentarse, teniendo en cuenta que antiguamente las personas que contaban con una economía más próspera, lo que hacían era extender sus riquezas en función de tierras, y tener el control y cuidado de éstas podía ser difícil, dando como consecuencia un posible abandono de tiempo indefinido, forjando así una brecha en donde puede existir la posibilidad de

que personas se asienten y habiten en el lugar, dando como producto un intento o posible apropiación del bien.

En el caso de que la adquisición del inmueble haya carecido de las formalidades necesarias este queda expuesto a la ocupación antes mencionada, por lo que se vuelve a recalcar ante la falta de conocimiento y ante una falsa seguridad en las supuestas formalidades establecidas, se generan los conflictos legales, dejando sin herramientas para la protección de los bienes adquiridos por una persona a otra.

CAPÍTULO I. EL PROBLEMA

FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

Existen personas que están conscientes de que en la actualidad todo inmueble tiene dueño, sin embargo, en busca de oportunidades, tratan de conseguir un predio para su propiedad, quizás sin la responsabilidad civil, y aunque fuere ajeno, entonces surge una interrogante, ¿es ético y correcto, convertirse en el dueño de un bien ajeno por el simple hecho de que no esté presente el titular?

Al debatir este tema, se inicia una problemática presente, al deliberar si ¿es prudente que nuestra ley permita que de esta manera se generen derechos sobre algo ajeno?

Claro está que en los casos de los herederos si es procedente, ya que su derecho ha sido atribuido muchas veces de simple palabra, pero realmente es el sucesor de un bien, a pesar de que éste carezca de

escrituras inscritas, se considera que por ley el sucesor hereda el derecho de dominio y posesión para que a su vez pueda solicitar ante un juez la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio.

Pese a lo descrito, la falta de conocimiento legal sobre el tema, deja grupos vulnerables de personas que, por situarse y asentarse en lugares lejanos, no tienen la posibilidad de estar al tanto de las regulaciones y reformas gubernamentales, que dan como consecuencia, una continua problemática en cuanto a la delimitación de tenencias consideradas como irregulares o informales.

En nuestro código civil está establecido las formas de adquirir el dominio para poder obtener la titularidad de un bien mediante los siguientes mecanismos; Ocupación, accesión, tradición, la sucesión por causa de muerte y por la prescripción adquisitiva de dominio, esta última es la que establece la posibilidad de acceder a un inmueble por el hecho de establecerse y posesionarse ahí.

Entonces en nuestra legislación no contempla que el uso y aplicación de las leyes pueden verse inmersas en una aplicación ilegítima o no ética, respecto de la posesión real o dominio de un inmueble, aunque si indica que si la posesión del bien es de buena fe será más rápida pero en el caso de que exista una mala fe se prolongaría más y queda expuesta a que otra persona que consta con derecho de titularidad se presente y suspenda cualquier proceso que este transcurriendo para generar derecho de dominio.

JUSTIFICACIÓN

En base al interés social, la capacidad de los legisladores para poder hacer respetar los derechos de las personas, permite un cambio social y conceptual, generando igualdad en condiciones para las personas sin importar su estrato social o económico.

La seguridad jurídica que se puede brindar al pueblo ecuatoriano en general fomentara criterios de formación educacional acerca de la importancia del conocimiento de nuestros derechos y obligaciones civiles; pero al mismo tiempo implica el reconocimiento a derechos constitucionales fundamentales, como el de la propiedad; y lo que se garantiza y protege, es acceder en igualdad de condiciones a la titularidad de lo que le corresponde; sin embargo, de los casos de posesión o apropiación ilegal.

Por la ventaja que establece el ministerio de agricultura ganadería acuicultura y pesca con su programa MAGAP SIGTIERRAS mediante la asesoría jurídica se fomentara la producción agropecuaria que permite al país surgir, generando producción y empleo, pero al final, apoyando la titularización de la mayoría de tierras rústicas, carentes de titular legalmente inscrito en el registro de la propiedad cantonales respectivos.

La aplicación de conocimiento por parte del estudiante, pretende aportar un poco más, a que el país y su sociedad fomenten el respeto de sus derechos, lo conozcan y lo ejerzan en su beneficio; y a su vez el conocimiento de sus obligaciones haciendo uso de las normas jurídicas que son empleadas por las autoridades administrativas o judiciales en el país.

SITUACIÓN CONFLICTO

Este proyecto plantea la constante necesidad de proveer a las personas una opción viable y legal para hacer efectiva la capacidad de exigir sus derechos a titularizar sus tierras rurales, haciendo uso de las disposiciones de la ley. Esto, por supuesto, anteponiendo los dilemas éticos acerca de la justicia por parte del(los) solicitante(s), cumpliendo, sin embargo, con los procesos y requisitos que se necesitan para que la ley les otorgue sus derechos.

OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN

OBJETIVO GENERAL

- Aportar al conocimiento y a la conciencia de la ciudadanía acerca de su derecho para exigir la titularidad de un predio rural que le corresponde, cumpliendo con todos los requisitos que dispone la ley.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Analizar y exponer la problemática muy reiterada en las zonas rurales, en donde las personas suceden y acceden a bienes sin tener escrituras legalmente inscritas de los mismos, quedando vulnerables e indefensión ante cualquier circunstancia que pudiera suscitarse.

- Aportar en favor de una gran cantidad de personas que habitan en zonas rurales que carecen de asesoría legal para obtener su titularidad de dominio y propiedad de sus tierras.
- Impulsar con simplicidad, una metodología jurídica que solucione la accesibilidad que tienen las personas para conseguir las escrituras de su terreno.

PREGUNTAS DE INVESTIGACIÓN

- ¿Es ético y procedente poder acceder a las escrituras de un bien inmueble a sabiendas de que tiene un dueño ausente?
- ¿Cómo afecta a las personas la falta de información acerca de sus derechos?
- Título Traslativo de Dominio, La Adjudicación.
- ¿Cuál es el proceso a seguir para acceder a las escrituras?
- ¿Cuáles son los requisitos para poder obtener las escrituras mediante el programa gubernamental SIGTIERRAS?

DELIMITACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

El principal objetivo de este estudio, es establecer la viabilidad, la procedencia y las oportunidades que poseen los ciudadanos ecuatorianos para exigir sus derechos para la titularización sobre un bien inmueble rural, como un terreno, en base al código civil ecuatoriano vigente y la ley orgánica de tierras rurales.

CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO

FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA: CONCEPTUAL Y LEGAL

MARCO CONCEPTUAL

El proceso que se establece para acceder a la legalización de un inmueble por medio de la adjudicación de tierras rurales, da inicio con la solicitud de tierras y el agregado de los requisitos establecidos a fin de que la autoridad verifique lo afirmado y enunciado y pueda finalmente, si considera procedente y por haber cumplido con los requerimientos legales y reglamentarios, mediante títulos de propiedad, que constan en una PROVIDENCIA DE ADJUDICACIÓN, con todos los detalles legales y técnicos, y con la identificación del predio, que debe constar con absoluta precisión (puntos de ubicación por medio de GPS), que son entregados por parte de la autoridad competente que en este caso es la SIG TIERRAS (Subsecretaría de Tierras del Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca – MAGAP), si se cumplen los parámetros y requisitos que se indicarán posteriormente, se constituirá un justo título, y valido jurídicamente.

Entre los requisitos establecidos por parte de la ley, establecen que en el caso de que se permita la titulación de un terreno, se respete el principio de función agrícola, social o ambiental por el cual se haya presentado desde su inicio, pero si se diera el caso contrario en el cual no se respeta el mismo, se podrá declarar nuevamente como un predio baldío.

Como se establece en el artículo 321 de la Constitución de la República del Ecuador, el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en

todas sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que

deberá cumplir su función social y ambiental (Constitución del Ecuador 2008).

Desde este punto partimos con el primer principio que indica que la función que desempeñará el territorio es de carácter social y principalmente en función del proyecto gubernamental SIG TIERRAS, para el crecimiento agropecuario y agrícola nacional. Y en el caso de que el inmueble tenga más de 10 hectáreas de cabida, deberá presentarse un plan de manejo agropecuario.

El código civil ecuatoriano, por su parte, establece en el artículo 622 que:

“Por la ocupación se adquiere el dominio de las cosas que no pertenecen a nadie, y cuya adquisición no está prohibida por las leyes ecuatorianas, o por derecho internacional”

En palabras simples la ocupación es la capacidad de una persona de obtener la titularidad de dominio de un bien que no tiene dueño como cuando una persona va al bosque y caza un animal. Sin embargo, para hacer la comparación con la posibilidad de acceder mediante ocupación a un predio no es posible ya que como se mencionaba antes, el Estado es el dueño de todos los terrenos que no consten con título de domino inscrito ante el registro de propiedad de la respectiva jurisdicción cantonal.

El modo accesorio de adquirir el dominio, también expresado en el código civil correspondiente al artículo 659, establece que: La accesión es un modo de adquirir por el cual el dueño de una cosa pasa a serlo de lo que ella produce, o de lo que se junta a ella. Los productos de las cosas son frutos naturales o civiles. (Código Civil Ecuatoriano). Estos formalismos jurídicos no son considerados aptos para poder relacionarlos con la capacidad de apropiación de un territorio, ya que simplemente la accesión permite exigir

los frutos de los bienes del poseionario como las frutas de los árboles que crecen en su territorio, o a su vez de la lana de sus animales.

Mediante la tradición se produce la transferencia de dominio por parte de quien pretende dar a quien pretende recibir como lo establece en el código civil en su artículo 687:

“En las ventas forzadas que se hacen por decreto judicial, a petición de un acreedor, en pública subasta, la persona cuyo dominio se transfiere es el tradente, y el juez su representante legal.” (Código Civil Ecuatoriano). Una forma de transferir el dominio es mediante la necesidad de pagos como en las ventas forzadas que bajo determinación de un juez se pasa a subastar el bien en donde el representante legal es el juez y su titularidad temporal al tradente.

LA ACCIÓN POSESORIA

La acción posesoria tiene como característica principal y objetivo, ejercer la capacidad del dueño para poder reclamar el bien que se ha apoderado un tercero de mala fe.

Su principio se basa en la pretensión, que da paso al derecho de reclamación para proceder con la acción posesoria ante un derecho subjetivo que se tiene ante la situación que implica la interrogante.

LA ACCIÓN REIVINDICATORIA

Esta vía legal establece la posibilidad de un ciudadano de ampararse y acogerse a la ley para solicitar ante un juez una sentencia sobre su acción reivindicatoria, es decir, convalidar o refrendar su propiedad o dominio de un bien, en contra de quien pretende perturbar su titularidad.

Se debe de mantener al margen, el hecho de que el propietario y el poseedor son dos entidades jurídicas diferentes, es decir, el propietario es el titular del bien que puede disponer y modificar su estatus a gusto, siempre y cuando esto esté dentro de las normativas legales vigentes, mientras que el poseedor es la persona que consta como aquel que está establecido con el bien y disfruta del mismo.

Se mencionaba anteriormente que las propiedades de una persona no podrán ser arrebatadas o modificadas a menos que sea por su voluntad o o por disposición de la autoridad competente, bajo causa justificada ya sea para la aplicación pública bajo una indemnización correspondiente.

Existe dos comportamientos por parte de las personas que constan como propietarios o poseedores, es decir el poseedor tiene derecho a que se respete mientras conste en su posesión, tiene un derecho de poseedor por lo que no siempre sucede que el propietario es el actual poseedor, también existen casos en donde el propietario no es el poseedor del bien, como en el caso del arrendador, y a su vez también existen caso que se puede ser poseedores y no propietarios como el arrendatario.

La acción reivindicatoria para poder ser exigida se necesita de ciertos principios como los siguientes:

El título de dominio es aquel que ejercita el dueño de la cosa y a su vez para apegarse a la acción reivindicatoria tendrá que acreditarlo, es decir que tendrá que

ser capaz de probar que ha adquirido en forma legal el bien, como, por ejemplo, una herencia, compraventa, subasta, etc.

Otro requisito para poder acceder a esta acción es que la persona a la que se le reclama no posea título alguno; en otras palabras, que el demandado

no sea propietario y que tampoco tenga algún título habilitante que le acredite como dueño o que le permita tener algún permiso de uso o posesión del bien.

Un claro ejemplo de posesión de título alguno es el caso de una persona que arrienda, esta tiene el contrato en donde estipula que durante cierta cantidad de tiempo tiene derecho a establecerse en ese lugar como su domicilio y pues, mientras exista este acuerdo legal no podrá aplicarse la acción prescriptiva de dominio.

En los casos de reivindicación de cosas muebles como un vehículo, una matrícula, tienen una forma más simple en cuanto a los requisitos sobre los detalles de la cosa, sin embargo cuando se trata de un terreno se tiene que tener en cuenta que este consta de delimitaciones territoriales que pueden verse inmiscuidas en inconvenientes con los colindantes por lo que se establece que se tiene que tener claro los linderos, ubicación, cabida, etc., bien identificados tanto como en el registro de la propiedad como en la realidad, ya que esta puede variar la una de la otra.

La acción reivindicatoria tiene que tener presente que a veces la prescripción tiene como una funcionalidad como título de dominio que es útil para ejercer esta acción, pero a su vez también puede servir como excepción, en otras palabras, el poseedor puede afirmar que es el propietario porque fue adquirida durante cierto tiempo.

Claro está que en los casos que se dan en cuanto a cosas muebles robadas no podrán ser prescritas ya que su condición de titularidad es sin amparo legal y no se podría permitir que estas sean acreditadas a alguien más, después de que hayan sido sustraídas sin consentimiento.

En caso de que se tratara de un bien inmueble, el dominio y demás derechos reales se pueden llegar a prescribir por posesión después de

haber cumplido 15 años estando constantemente presente, sin interrupción, sin haber tenido conflictos con los vecinos, sin discrepar en las limitaciones y linderos.

Desde el Derecho Romano, el dominio implica del derecho al USO, GOCE Y DISPOSICIÓN (ius utendi, fruendi y abutendi), mientras la posesión implica el uso del bien, en este caso del inmueble.

LA TITULARIDAD DEL DOMINIO

¿Qué sucede si en un conflicto de tierras dos personas constan con supuestos títulos de dominio sobre un mismo bien?

En nuestro país y a nivel mundial estamos expuestos y vulnerables ante las malas intenciones de las personas, esto quiere decir que tomando en cuenta un caso hipotético relacionado con el tema del dominio de inmuebles, ¿qué pasaría si una persona accede a comprar un terreno a un tercero, y este a su vez también está vendiendo a alguien más el mismo terreno?

Para dar respuesta a esta interrogante se debe considerar que la propiedad es la capacidad que tiene una persona para usar, gozar y disponer de un bien, por lo que en busca de transferir el dominio de un bien se puede dar paso a la acción traslativa de dominio que realiza el dueño al nuevo propietario.

Como se mencionaba anteriormente en la situación de que una persona que está actuando de mala fe y tiene intenciones de estafar, decide vender un terreno que posee a dos posibles compradores de manera simultánea, por ejemplo, con el primer comprador agenda una cita para ir ante la notaria pública del cantón a las 10 am, en donde el fedatario público como su nombre lo indica procede a realizar el

trámite correspondiente para la validación del contrato de compraventa del mismo y asegurándose de la veracidad del mismo y de los otorgantes comparecientes, da fe y lo acredita dejándolo completamente valido. Con el segundo comprador acordaron reunirse a las 3 pm en otra notaría, en donde firman un contrato de compraventa en donde el notario certifica que se ha realizado un acuerdo legal voluntario de ambas partes. Una vez cesado el proceso cada comprador se dirige a realizar los trámites consiguientes de pagos, etc. Y si, en el ejemplo presente, el primer comprador se acerca a realizar la inscripción ante el registro de la propiedad se da cuenta que el terreno ya consta inscrito a nombre del segundo comprador, quien con premura realizo el tramite antes que el otro.

Esto es un delito de estafa que muchas veces se da en la sociedad, y es por esta razón que entre los mecanismos de protección se establece que no se debe de confiar en la validez de documentos que no hayan sido comprobados primero ante las entidades correspondientes, como el departamento de catastros municipales o el registro de la propiedad.

Al haber comprobado la veracidad, en cuanto a quien es el verdadero dueño, se puede saber se está tratando con la persona que realmente tiene la potestad y derecho para disponer del bien, y no ser víctimas de estafas.

Basado en el objetivo de este estudio, el Estado establece como derecho, que todo el territorio nacional que conste sin dueño legalmente inscrito en el registro de la propiedad de cada cantón, consta como un inmueble sin dueño y esto quiere decir que el Estado es quien tiene la titularidad, y en consecuencia, la potestad de decidir el destino del mismo.

Al respecto, el proyecto SIGTIERRAS otorga la oportunidad de que las personas tengan la opción de acceder a obtener sus escrituras, ya que este es su derecho, y al ser este un acto administrativo se debe de

constar con el cumplimiento de los requisitos establecidos que se detallaran posteriormente.

REQUISITOS PARA PRESENTAR UNA SOLICITUD DE ADJUDICACION DE TIERRAS ANTE LA SIGTIERRAS

Luego de varias reformas internas, actualmente los requisitos que establece el MAGAP, a través de la SIGTIERRAS, para solicitar la adjudicación, son los siguientes:

1. Completar el formulario de solicitud de tierras
2. Una declaración juramentada en donde afirme y garantice el haber estado en condición de propietario, de buena fe y de forma ininterrumpida
3. Como la SIGTIERRAS tiene una aplicación inclinada hacia el fomento de la agricultura y ganadería se tiene que obtener el certificado que otorga el GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL de que el predio no se encuentra en un área urbana
4. Como parte de los requisitos se necesita la copia de la cedula de ciudadanía
5. En caso de ser extranjeros tendrán que presentar el pasaporte, visa y cedula de identidad
6. El levantamiento planímetro georeferenciado del predio, esto usualmente
7. se lo realiza con la ayuda de técnicos de medición, también debe de presentarse el mosaico general y el mosaico digital en formato ARCGIS.
8. Presentar un certificado del ministerio de ambiente a través del sistema de administración forestal.
9. En el caso de que el predio supere las 10 hectáreas se deberá de presentar un plan de manejo productivo
10. Y por último, un número de teléfono o medio electrónico para las notificaciones, así también como la dirección domiciliaria.

LA INVASIÓN

Una problemática común presente en nuestro país, es que al existir gran cantidad de terrenos que no constan directamente en zonas urbanas, estas están expuestas ante la constante amenaza de perderse por la apropiación de otras personas, se ve mucho como algunos grupos o familias de escasos recursos recurren a ubicarse y asentarse en un lote baldío en donde el dueño no está presente ni en capacidad de defender su patrimonio, esto genera inestabilidad e inseguridad tanto para el dueño como para el nuevo poseedor de mala o buena fe.

Nuestro código civil establece que entre los modos de lograr adquirir derechos de dominio sobre un bien, se puede aplicar la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, en donde una persona que se ha establecido en un lugar, ha comenzado a formar su vida ya sea en familia o de manera individual, toma acciones sobre el bien inmueble, como señor y dueño, haciendo modificaciones, remodelaciones, construcciones y siembra en calidad de dueño, comienza a generar un derecho llamado el derecho del posesionario, que es el hecho de poder demostrar en un futuro que se ha estado viviendo o poseyendo en un lugar de manera ininterrumpida y pública, dejando de lado si fue de buena o mala fe el inicio de su posesión.

Si después de haberse establecido en el lugar se ha logrado cumplir con el requisito de ley de haber permanecido de manera pública, pacífica e ininterrumpida durante por lo menos 15 años, se procede a demandar la acción prescriptiva de dominio ante un juez de lo civil.

El proceso a seguir ante la situación de que el dueño del bien no se ha presentado se le notifica de la mayoría de formas posibles para que pueda responder y proceder con la acción, en donde defiende sus derechos ante la amenaza de que sean arrebatados. Si de ser el caso no se presenta ante el llamado del juez que conoce del proceso, después del juicio mencionado se procederá a otorgar el nuevo derecho

de titular y propietario del inmueble, generando así las escrituras que pasaran a constar en el registro de la propiedad.

Pero también existen casos en donde en ciertos litigios por parte de los invasores aseguran que están en calidad de poseionarios y ante la ausencia del dueño proceden a reclamar su derecho para obtener el dominio del terreno bajo la prescripción adquisitiva, en donde aparentemente el dueño no se presenta durante el tiempo que dure el juicio hasta su sentencia, dando paso a si nuevamente al cambio de titularidad del terreno, pero el dueño tiempo después desea reclamar su derecho posteriormente a que ya ha sido atribuido a alguien más, este ya pierde su derecho ya que a pesar de las convocatorias en las que se lo menciono, este no se presentó. Por lo que en base al código civil, el titulo de propietario inscrito ante el registro de la propiedad no es impedimento para generar nuevos derechos de dominio ante la prescripción adquisitiva siempre y cuando cumpla con los parámetros que establece la ley.

Anteponiendo otra situación hipotética, en el caso de que se llegara a presentar el dueño tiempo después de que se haya dictado sentencia con un contrato de arrendamiento en donde se pruebe que la persona que está solicitando la prescripción adquisitiva está cayendo en falsedad y dolo, al no haberse expresado con la verdad, por no haber mencionado que tenía conocimiento de que existía un previo acuerdo entre el dueño como arrendador y el solicitante como arrendatario, da por efecto la capacidad de accionar la anulación de la sentencia, que en otras palabras no es más que la invalidación del proceso que se llevó a cabo de manera infundada, dando así paso a la capacidad de reclamar los derechos bajo pruebas que acreditan y prueban la veracidad de los hechos, y en consecuencia, la restitución del dominio a su legítimo dueño.

Al tratar sobre los derechos de las personas para reclamar su dominio se entiende también que las acciones de las personas que incurran en

delitos de invasión tendrán que atenerse a las consecuencias civiles y penales que se presenten.

ACCIÓN PRESCRIPTIVA DE DOMINIO

Considero necesario enfocar e introducir en este estudio, la prescripción adquisitiva de dominio, frente al tema de análisis, considerando que es también un proceso viable para la obtención del título de dominio sobre tierras rústicas. La prescripción de dominio como su etimología lo indica, es la caducidad del derecho de propiedad es decir, que ya no consta como dueño debido a que un tercero a consecuencia de su constante posesión y gozo ha generado derechos que han sido reclamados judicialmente.

Como lo indica el artículo 2392 del Código Civil:

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. Una acción o derecho se dice que prescribe cuando se extingue por la prescripción.

En base al artículo 2398 del código civil indica que a medida que exista excepciones que se exceptuarán ciertos bienes con sus particularidades siempre que estén exentas bajo la constitución, entonces los bienes corporales raíces o muebles que consten en el comercio humano y su posesión sea bajo condiciones legales.

Los fundamentos para la transición de dominio son los siguientes:

- El bien que se tiene intencionado a adquirir no debe de tener ninguna prohibición legal para que su dominio sea transferido.
- Para la transferencia de un dominio se tiene que establecer de manera puntual y directa que es lo que se tiene intencionado a adquirir, ya que el mal planteamiento de este puede incurrir en la nulidad del proceso, como el caso de un terreno cuando los linderos no están bien indicados.
- Se tiene que tener el conocimiento de que a la persona que se tiene intencionado demandar es el dueño ya que no se puede reclamar el derecho si no se conoce su titular.
- el interesado en la adquisición del bien tendrá que cumplir los parámetros establecidos en la ley, como la capacidad de demostrar su posesión de manera ininterrumpida.

EL ALEGATO ANTE LA PRESCRIPCIÓN

El código civil indica que es importante que para dar paso al proceso de prescripción se debe de tener principalmente un motivo para alegarla.

La obligación de aportar con todos los requisitos necesarios es del demandante quien tiene intención de poseer el dominio del bien que está en carácter irregular.

En otras palabras, el código civil indica que aquel que quiera aprovecharse de la prescripción tendrá la obligación de alegarla, es decir, de argumentar su petición, ya que el juez no tiene la capacidad de declararla de oficio.

La disposición por parte de la persona que quiera exigir la acción prescriptiva deberá de hacerlo de manera judicial, esto podrá realizarlo en cualquier momento, siempre y cuando ya haya cumplido con los

requisitos que indica la ley como la posesión en calidad de dueño y señor, la constante tenencia ininterrumpida del bien, el carácter pacífico, ininterrumpido y público, etc.

Aquel que teniendo la oportunidad y el derecho de solicitar la prescripción adquisitiva no la acoge, se considerara como renuncia tacita ya que depende del poseedor acogerse a sus derechos y exigir ante un juez que le otorgue la titularidad del bien, pero como ya se indicó, esto es de carácter voluntario del titular del derecho.

El Art. 715 del Código Civil define a la posesión como

“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. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo”.

LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO:

La adquisición del dominio de un bien inmueble aplica en base a los principios del código civil que son expresados en los artículos 2410 y 2411 en donde indican uno por uno los requisitos que deben de cumplirse y adicionalmente la capacidad que tiene el juez después de haber otorgado el derecho de dominio para producir efectos jurídicos.

El dominio de las cosas que no han sido adquiridas de manera ordinaria se podrá prescribir de manera extraordinaria en base a las siguientes normas indicadas:

- La prescripción extraordinaria tiene como tiempo mínimo 15 años de posesión.
- Ante este tipo de prescripción adquisitiva no es necesario un título ya que con la simple posesión que estipula el artículo 715 indica que la posesión es suficiente siempre y cuando sea demostrada argumentada y probada.
- Se entiende que siempre el poseedor es de buena fe a menos de que la contraparte indique lo contrario.
- En el caso de la existencia de un título que indique que el poseedor que está interesado en adquirir el dominio, conste como mero tenedor dará paso a la nulidad de acción prescriptiva de dominio, pero existen dos condiciones que permitirán que se evite este problema legal para dar paso a la acción prescriptiva y son los siguientes:
 - En el caso de quien alegue la prescripción y el propietario no pueda demostrar que haya reconocido su dominio por quien alega la prescripción
 - El demandante de la acción prescriptiva demuestre que no ha poseído en clandestinidad y de manera ininterrumpido durante 15 años.
 - En el artículo 2411 del Código Civil indica que el tiempo necesario para adquirir por prescripción es de 15 años y no será suspendida a favor de los siguientes literales del artículo 2409:
 - De los menores dementes, sordomudos y de los que consten bajo potestad paterna, con tutela o curaduría.
 - Por parte también de la herencia yacente.

Requisitos: Como todos los modos de adquirir el dominio, la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio necesita de ciertos requisitos indispensables para que pueda operar.

Los requisitos necesarios para toda prescripción adquisitiva ordinaria o extraordinaria, son los siguientes: 1.- Que el bien sea prescriptible; 2.-

La posesión de la cosa; y, 3.- Que el tiempo en posesión no sea haya sido interrumpido.

CONCLUSIONES

- El desconocimiento de las leyes es una de las principales causas para que los ciudadanos no accedan a su derecho a obtener la titularidad de sus tierras rurales o urbanas.
- La vocación de las personas por el respeto a los bienes ajenos fomenta la igualdad social y previene el cometimiento de abusos y estafas.
- La creación de este estudio promueve la difusión de los requisitos para realizar una compra legal de tierras, sin efectos colaterales futuros.
- El proyecto de regularización de tierras de SIGTIERRAS tiene un objetivo principal de promover y apoyar a la titularización de los pequeños tenedores, posesionarios y agricultores para mejorar con una vida sustentable
- La protección de los derechos de las personas que más necesitan ayuda enseña que un abogado, haciendo uso de su conocimiento más su ética profesional puede marcar un cambio positivo en la sociedad.
- Un abogado es el operador, quien hace uso de la balanza para poder equilibrar los derechos tanto como obligaciones, y en este particular caso, promueve el ejercicio del derecho a la propiedad.

RECOMENDACIONES

- Es necesario mayor difusión de los derechos y trámites a los que pueden acceder las personas que necesitan y requieren de la regularización de sus tierras rurales.
- Ante cualquier trámite que implique cambios de dominio, siempre es conveniente que las personas ajenas al conocimiento de sus derechos consulten con un profesional para evitar inconvenientes futuros
- Ante cualquier situación de abuso o acción que atente contra los derechos de las personas, el abogado tiene la capacidad y la autoridad para impedir la violación de las normas vigentes en el país y defender a los más necesitados
- Ante el trámite de presentación de documentos es conveniente procurar realizar los trámites en el menor tiempo posible para evitar inconvenientes en el proceso de regularización de tierras rurales.

Finalmente, considero oportuno recomendar que las autoridades de la SIGTIERRAS, establezcan un espacio comunicacional más amplio para que los ciudadanos ejerzan sus derechos de propiedad, y a acceder a su efectiva legalización y titularización.

BIBLIOGRAFIA

- CIVIL, C. (s.f.). *CODIGO CIVIL WIPO*. Obtenido de <https://www.wipo.int/edocs/lexdocs/laws/es/ec/ec055es.pdf>
- SIGTIERRAS. (2020). *SIGTIERRAS.GOB.EC*. Obtenido de GEOPORTAL.GOB.EC: <http://www.sigtierras.gob.ec/geoportal/>
- SIGTIERRAS. (s.f.). *SIGTIERRAS.GOB.EC*. Obtenido de <http://www.sigtierras.gob.ec/>
- SIGTIERRAS.GOB.EC. (2020). *GEOPORTAL.GOB.EC*. Obtenido de <http://www.sigtierras.gob.ec/geoportal/>
- TERRITORIOS, L. O. (2018). *LEY ORGANICA DE TIERRAS RURALES Y TERRITORIOS*. QUITO.
- V/LEX. (12 de Agosto de 2020). *V-LEX*. Obtenido de V/LEX: <https://vlex.ec/tags/prescripcion-adquisitiva-dominio-ecuador-4079566>
- V/LEX. (s.f.). <https://vlex.ec/tags/prescripcion-adquisitiva-dominio-ecuador-4079566>.



DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, **Arcos Murillo Mateo Josue**, con C.C: # 0107384455 autor/a del trabajo de titulación: **LA LEGALIZACION DE TIERRAS RURALES EN EL CANTON CUENCA** previo a la obtención del título de **ABOGADO DE LOS TRIBUNALES Y JUZGADOS DE LA REPUBLICA 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, 29 de agosto de 2020

f. _____

Nombre: Mateo Josue Arcos Murillo

C.C: **0107384455**



REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA

FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE TITULACIÓN

TEMA Y SUBTEMA:	La legalización de tierras rurales en el Cantón Cuenca		
AUTOR(ES)	Mateo Josue Arcos Murillo		
REVISOR(ES)/TUTOR(ES)	María Denisse Izquierdo Castro		
INSTITUCIÓN:	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
FACULTAD:	Jurisprudencia y Ciencias Sociales y Políticas		
CARRERA:	Derecho		
TÍTULO OBTENIDO:	Abogado de los tribunales y juzgados de la República del Ecuador		
FECHA DE PUBLICACIÓN:	29 de agosto de 2020	No. DE PÁGINAS:	24
ÁREAS TEMÁTICAS:	Derecho Mercantil e administrativo		
PALABRAS CLAVES/KEYWORDS:	prescripción Adquisitiva, Dominio. Propiedad, Escritura, Buena Fe, Mala Fe.		
RESUMEN/ABSTRACT (150-250 palabras): Este artículo académico tiene como objetivo demostrar la forma que se puede aplicar para el otorgamiento de un título de propiedad en un terreno con base en los conocimientos legales basados en nuestra legislación ecuatoriana. Además, también plantea un debate sobre lo ético que es para la ley otorgar un título de propiedad a un ciudadano por el hecho de instalarse en un lugar, independientemente de si fue en el buen o mal sentido. También se propone que se puedan conocer los requisitos que se necesitan para llevar a cabo estos procedimientos civiles y a su vez también saber que existen clases que establecen la imposibilidad de continuar el proceso. Luego de la investigación y la lectura de este artículo académico, se exponen las dudas sobre la seguridad jurídica que existen en nuestro país sobre nuestras posesiones en un terreno, indicando que en caso de que sus propiedades no puedan ser resguardadas, estas eventualmente pasarán a perder la propiedad. de cualquier apropiación legal o ilegal			
ADJUNTO PDF:	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
CONTACTO CON AUTOR/ES:	Teléfono: +593-99-6609-252	E-mail: mateo12354@gmail.com	
CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE)::	Nombre: Paola María Toscanini Sequeira		
	Teléfono: +593 999570394		
	E-mail: paolats77@icloud.com		
SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA			
Nº. DE REGISTRO (en base a datos):			
Nº. DE CLASIFICACIÓN:			
DIRECCIÓN URL (tesis en la web):			