



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
SISTEMA DE POSGRADO
MAESTRÍA EN DERECHO
MENCIÓN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

TEMA:

Bienes mostrencos en cantones Gualaceo, Cañar y Cuenca, estudio comparativo desde la entrada en vigencia del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

AUTOR:

Abg. Carlos Eduardo Celi Bravo

Componente práctico de examen complejo previo a la obtención del Grado de Magister en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral

GUAYAQUIL – ECUADOR

2022



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
SISTEMA DE POSGRADO
MAESTRÍA EN DERECHO MENCION DERECHO NOTARIAL Y
REGISTRAL**

Certificación

Certificamos que el presente trabajo fue realizado en su totalidad por el Abg. Carlos Eduardo Celi Bravo, como requerimiento parcial para la obtención del Grado Académico de **Magister en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral**.

REVISOR

Ab. Ricky Benavides Verdesoto, Mgs.

DIRECTOR DEL PROGRAMA

Ab. Ricky Benavides Verdesoto, Mgs.

Guayaquil, a los 02 días del mes de septiembre de 2022



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
SISTEMA DE POSGRADO
MAESTRÍA EN DERECHO MENCIÓN DERECHO NOTARIAL Y
REGISTRAL**

Declaración de Responsabilidad

Yo, Abg. Carlos Eduardo Celi Bravo

DECLARO QUE:

El componente práctico de examen complejo: “**BIENES MOSTRENCOS EN CANTONES GUALACEO, CAÑAR Y CUENCA, ESTUDIO COMPARATIVO DESDE LA ENTRADA EN VIGENCIA DEL CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN**” previo a la obtención del Grado Académico de **Magister en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral**, ha sido desarrollado en base a una investigación exhaustiva, respetando derechos intelectuales de terceros conforme a las citas que constan al pie de las páginas correspondientes, cuyas fuentes se incorporan en la bibliografía. Consecuentemente este trabajo es de mi total autoría.

En virtud de esta declaración, me responsabilizo del contenido, veracidad y alcance científico del proyecto de investigación del Grado Académico en mención.

Guayaquil, a los 02 días del mes de septiembre de 2022

EL AUTOR



Firmado electrónicamente por:
**CARLOS
EDUARDO CELI
BRAVO**

ABG. CARLOS EDUARDO CELI BRAVO



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
SISTEMA DE POSGRADO
MAESTRÍA EN DERECHO MENCIÓN DERECHO NOTARIAL Y
REGISTRAL**

Autorización

ABG. CARLOS EDUARDO CELI BRAVO

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la publicación en la biblioteca de la institución del componente práctico de examen complejo **“BIENES MOSTRENCOS EN CANTONES GUALACEO, CAÑAR Y CUENCA, ESTUDIO COMPARATIVO DESDE LA ENTRADA EN VIGENCIA DEL CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN.”** cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, a los 02 días del mes de septiembre de 2022



EL AUTOR

Firmado electrónicamente por:
**CARLOS
EDUARDO CELI
BRAVO**

ABG. CARLOS EDUARDO CELI BRAVO



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
SISTEMA DE POSGRADO
MAESTRÍA EN DERECHO MENCIÓN DERECHO NOTARIAL Y
REGISTRAL**

Informe de URKUND

The screenshot displays the URKUND interface. On the left, a document titled 'examen.complevo CABLOS CELU.docx (D143161697)' is shown, presented on 2022-08-22 11:26 (-05:00) by mariuxiblum@gmail.com and received by teresa.nuques.ucsg@analysis.orkund.com. A progress bar indicates 0% completion of 24 pages. The main area shows a list of sources under the heading 'Lista de fuentes Bloques'. The sources are:

Categoría	Enlace/nombre de archivo
	Universidad del Azuay / (null)
	UNIVERSIDAD TECNICA DE AMBATO / (null)
	UNIVERSIDAD LAICA ELOY ALFARO DE MANABI / (null)
	UNIVERSIDAD LAICA ELOY ALFARO DE MANABI / (null)
	http://www.monroa.gob.ec/sites/default/files/ORDENANZAS/ID.%20ordenanza%20para%20regularizar%20de
	UNIVERSIDAD DE GUAYAQUIL / (null)
	Universidad Tecnológica Indoamerica / (null)

Below the list, the text of the document is visible, starting with 'fundamental, el derecho patrimonial y al mismo tiempo están relacionados el uno al otro CITATION Fer151 | 3082 (Ferrer, 2015).'. The text discusses the field of study, the problem definition, and the research question regarding the regularization of real estate in the cantons of Guayaquil, Cañar, and Cuenca.

Índice general

Certificación.....	II
Declaración de responsabilidad.....	III
Autorización.....	IV
Informe de URKUND	V
Índice general.....	VI
Índice de tablas.....	VIII
Resumen.....	IX
Abstract	X
Introducción	1
Desarrollo.....	4
Antecedentes de la propiedad y definiciones	4
Antecedentes de los bienes del Estado	6
La propiedad como derecho en la Carta Magna.....	7
Facultades de la propiedad	8
Ius utendi o uso de la propiedad	9
Ius fruendi o goce de la propiedad.....	9
Ius abutendi o disposición de la propiedad.....	9
Maneras de adquirir el dominio.....	10
Diferencias entre posesión y propiedad.....	11
Bienes mostrencos en el Ordenamiento Territorial según el COOTAD	12
Metodología	13
Resultados.....	15
Análisis del marco normativo	15
Análisis comparado.....	18
Actualidad de los bienes mostrencos.	19
Estudios de casos	20

Conclusiones	29
Recomendaciones.....	31
Referencias.....	32
Apéndices.....	34

Índice de tablas

Tabla 1. Métodos empíricos.....	14
---------------------------------	----

Resumen

El presente trabajo investigativo tuvo como objetivo determinar la potestad administrativa pública de legalizar bienes inmuebles a personas particulares que carecen de título de dominio, por parte de los Gobiernos Autónomos Descentralizados de los cantones Gualaceo, Cañar y Cuenca. Como parte de la metodología empleada se consideró el método analítico sintético y el inductivo deductivo ya que se analizaron tres casos, uno de cada cantón. En ese análisis se evidenció que las sentencias dictadas en el marco de la prescripción irregular de los bienes comunes terminan por confirmar que la prescripción rige tanto en el derecho sustantivo como en el rector (adjetivo). Finalmente se recomienda reformar el artículo 70 de la Ley Orgánica de Uso y Gestión de Suelo.

Palabras Claves:

Bienes mostrencos	Adjudicaciones	Asentamientos humanos	Lotizaciones	Incertidumbre jurídica
----------------------	----------------	--------------------------	--------------	---------------------------

Abstract

The objective of this investigative work was to determine the public administrative power to legalize real estate to private persons who lack a domain title, by the Decentralized Autonomous Governments of the Gualaceo, Cañar and Cuenca cantons. As part of the methodology used, the synthetic analytical method and the inductive-deductive method were considered, since three cases were analyzed, one from each canton. In this analysis, it was evidenced that the sentences issued in the framework of the irregular prescription of common goods end up confirming that the prescription governs both the substantive law and the governing law (adjective). Finally, it is recommended to reform article 70 of the Organic Law on Land Use and Management.

Keywords:

Monstrous good	allotments	Human settlements	Lots	Legal uncertainty
-------------------	------------	----------------------	------	----------------------

Introducción

La Carta Magna tiene una gran cantidad de derechos fundamentales y uno de los más importantes es la propiedad. La institución de la propiedad no nació en el constitucionalismo, aunque fue uno de los primeros derechos en ser constitucionalizado. Para conocer sus inicios, se debe remontar a la época del Imperio Romano, donde se dieron grandes avances en el tema de la propiedad, por ejemplo, se determinó que todo debe ser usurpado, el poder que otorga, etc. Tras la caída del Imperio Romano, al periodo del feudalismo, en el que no se consolidó la propiedad, no fue hasta la Revolución Francesa que se empezó a formar la propiedad tal como es hoy. Es importante señalar que el alcance del derecho de propiedad ha cambiado con el tiempo, ahora se protege en su sentido más amplio, siendo un derecho fundamental.

El *Objeto de estudio* hace referencia a la potestad administrativa pública de legalizar los bienes inmuebles a personas particulares que carecen de título de dominio, a estos bienes se los denomina como “bienes mostrencos”. De acuerdo a la Convención Americana sobre Derechos Humanos en el artículo 21 se determina que la propiedad es un derecho, y toda persona puede hacer uso y goce de sus bienes (1969). Así mismo, la Declaración Americana de los derechos y deberes del hombre en el artículo 22 se establece que cualquier persona tiene derecho a la propiedad privada (Comisión Interamericana de Derechos Humanos, 1948). Estas normas son de cumplimiento obligatorio, tal como se determina en el artículo 66 de la Carta Magna, en donde el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en todas sus formas (Asamblea Nacional, 2008).

Los bienes mostrencos o sin título se definen como los que no cuentan con un propietario conocido y por presunción de la norma le corresponden al Estado Central o al Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón en donde se encuentre el bien, verificando el lugar en donde se encuentre, si es urbano o rural. Los urbanos, se regulan por el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD (Congreso Nacional, 1984). Finalmente, es importante resaltar que estos bienes al ser considerados “de dominio privado del Estado” gozan de las características de ser enajenables, prescriptibles y embargables.

Jarama (2019) menciona que no se debe confundir la propiedad con un derecho fundamental y un derecho real, ya que tienen distintos alcances de protección. Se aborda el primer tema cuando el derecho de protección se dirige hacia distintos tipos de bienes; la propiedad es de todos en igual forma y cantidad; gozar de las características de ser intransferibles, intranseribles, indivisibles, interdependientes e igualmente jerárquicos; tiene la estructura de una regla clave; y, sus disposiciones apuntan a evitar posibles arbitrariedades al Estado. Por otro lado, hablamos de este último cuando la protección se dirige a una clase de activo en particular. Los derechos de cada uno son diferentes en forma y cantidad, se goza de las propiedades renunciables, transferibles, divisibles; se tiene la estructura de una norma presuntiva; y, se regulan las relaciones entre los ciudadanos.

Distinguir entre protecciones constitucionales y de propiedad ayuda a garantizar que no todas las violaciones de la ley de propiedad se traten de acuerdo con la constitución, aunque existe una diferencia entre la propiedad como derecho fundamental, el derecho patrimonial y al mismo tiempo están relacionados el uno al otro (Ferrer, 2015).

El *Campo de estudio* implica que actualmente en los cantones Gualaceo, Cañar; y, Cuenca, existe diferencia de criterios jurídicos respecto a la adjudicación de bienes mostrencos a particulares, dado que la disposición legal establecida en el COOTAD, permite este tipo de adjudicaciones en un proceso de regularización de asentamientos humanos y lotizaciones que no corresponden a un solo individuo sino a una colectividad.

Como *Delimitación del problema*, el problema parte de que aunque la norma es clara, de carácter general y aplica para todo el territorio nacional, en el cantón Cañar el Gobierno Autónomo Descentralizado, sigue adjudicando bienes inmuebles mostrencos a particulares, generando este actuar, una incertidumbre jurídica en los Gobiernos Autónomos Descentralizados en estudio, incertidumbre que ha provocado que se tramiten las adjudicaciones en ciertos cantones y en otros se sigue con su adjudicación a particulares.

La *Pregunta científica de investigación* que se responderá con el desarrollo del proyecto corresponde a ¿Cómo se ha aplicado la norma, en la legalización de bienes

mostrencos a favor de particulares, en los cantones Gualaceo, Cañar y Cuenca desde la entrada en vigencia del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial y Descentralización (COOTAD)?

El proyecto considera como *justificación* el analizar con certeza si los Gobiernos Autónomos Descentralizados de los cantones Gualaceo, Cuenca y Cañar, son competentes para regularizar a través de ordenanzas las adjudicaciones de bienes mostrencos a favor de particulares. Esto se debe a que desde la aplicación de la Constitución del 2008, se otorga a los Gobiernos Autónomos Descentralizados un sinnúmero de competencias, para este caso en particular, es necesario concentrarse en las competencias exclusivas en el uso y ocupación del suelo en los cantones de estudio, una de las facultades atribuidas constitucionalmente ha sido la facultad normativa de crear leyes, reglamentos, ordenanzas, entre estas se encuentran las ordenanzas que regulan las adjudicaciones de bienes mostrencos, es en la realización de estas resoluciones de Gobiernos Autónomos Descentralizados en los que se cometen ciertas discrecionalidades.

Con este análisis de la normativa actual se presenta una *justificación metodológica* puesto que, para describir la situación del problema, tomará como referencia métodos teóricos y empíricos a través de los cuales se analice información documental teórica y normativa.

Es así que se deriva la relevancia científica de la investigación ya que, dentro del análisis documental se deben revisar fuentes doctrinarias que se encuentren relacionadas al tema, adicionando el análisis normativo nacional respecto a la propiedad, además de otros cuerpos normativos internacionales para relacionar y diferenciar del propio. Con esta información se diseñará la propuesta como solución a la problemática.

Como Objetivo general el estudio se enfoca en determinar la potestad administrativa pública de legalizar bienes inmuebles a personas particulares que carecen de título de dominio, por parte de los Gobiernos Autónomos Descentralizados de los cantones Gualaceo, Cañar y Cuenca. Mientras tanto, los Objetivos específicos involucraron el conceptualizar jurídicamente los bienes inmuebles mostrencos en forma general; describir la procedencia u orígenes de la

figura legal de bienes inmuebles mostrencos en el Ecuador; y, determinar cómo ha sido el actuar de los GADS de los cantones Gualaceo, Cañar; y, Cuenca, respecto a los bienes inmuebles mostrencos.

La Premisa del estudio parte de la existencia de casos en el que los GADs han actuado respecto a los bienes mostrencos, planteando como hipótesis el demostrar jurídicamente que no existe la potestad administrativa para legalizar bienes inmuebles mostrencos a favor de particulares, de acuerdo a la normativa legal vigente.

Desarrollo

Antecedentes de la propiedad y definiciones

El concepto de propiedad capta la atención de muchas audiencias y variará según la ciencia que lo defina. En el ámbito del derecho, por su relevancia jurídica, se prefiere denominarlo como dominio, aunque el término propiedad es más amplio que el término dominio para los efectos de este trabajo, se tratarán como sinónimos, tal como se expresa en el Código Civil en su artículo 599, cabe señalar que a partir de este momento la propiedad será tratada como un derecho real, incluido en el derecho fundamental de propiedad (Ecuador, Congreso Nacional, 2005).

Los conceptos jurídicos de propiedad son innumerables, cada definición variará según la mentalidad de tal persona o autor, para dar una definición es necesario partir de la etimología de propiedad:

La etimología de propiedad proviene de ciertas palabras romanas como “mancipium”, misma que se deriva de “manu capare”, que representa el poder que se tiene sobre las cosas; así mismo la palabra romana “dominium” se asemeja a propiedad. Por último, “proprietas” lo que representa la cualidad de uno mismo, en definitiva, la raíz de la institución jurídica de la propiedad es el derecho romano (Cordero & Aldunate, 2008).

De acuerdo a Cordero y Aldunate (2008) los romanos tenían clasificaciones. La primera, como esclavos (durante la mayor parte de la historia, las personas eran vistas como cosas, cuyos dueños tenían derecho a usar, disfrutar y disponer como

quisieran, como pueden decidir la vida o la muerte de los esclavos, todo termina con la abolición de la esclavitud en el siglo XX). Por otro lado, consideraban otras cosas como la ganadería, la propiedad inmobiliaria, etc.

A las referidas propiedades se les otorgaba un régimen jurídico privado, en donde las facultades del dominio pertenecían a los particulares de manera individual. En otra categoría, se consideraban cosas que no eran comerciales, como universidades, iglesias, parques, que eran sujetas al régimen jurídico público cuyo uso y goce correspondía a todos los miembros de la sociedad. Para garantizar la protección de estos activos, se consideraron características especiales como la imprescriptibilidad e inalienabilidad (Universidad Ecotec, 2019).

El derecho romano también se preocupaba por establecer a que cosas podía recaer la propiedad y quién podía ostentar este derecho; en el primer caso, las cosas pueden ser muebles o inmuebles, a su vez, los bienes inmuebles, dependiendo de su ubicación, tienen un tipo diferente de posesión, con Justiniano, se han eliminado tales distinciones, quedando como resultado un solo patrimonio (Fernández, 2020).

En el segundo caso, según Fernandez (2020) la propiedad cambia en la forma en que se adquiere su propiedad, por ejemplo, se compra la propiedad, cuando un ciudadano romano utilizaba todos los procedimientos prescritos por la ley, y en otro caso, un peregrino no tenía una hermosa propiedad por no ser ciudadano romano.

A la caída del Imperio Romano, los germanos impusieron una organización política feudal basada en contratos individuales, en los que un hombre libre prometía lealtad y ayuda a los demás, recibiendo territorio a cambio; los primeros se conocen como vasallos, mientras que los que dan territorio se conocen como señores. Los primeros mantenían una facultad de poder casi ilimitado sobre sus dominios, ya que podían realizar actos legales y judiciales sobre los mismos, además, los vasallos podían disponer de las tierras que se determinaran conferidas en el feudo para convertirse en el señor de otros hombres libres a cambio de parte o la totalidad de su territorio. Tanto es así que había varios niveles de división de la propiedad, en los que el señor que otorgaba territorio en el señorío no tenía nada que ver con el último usuario y disfrute de ese territorio. Con el tiempo, la lealtad y la ayuda del señor se cambiaron por tributos, además, los reinos comenzaron a ser

heredados ya que el propio señor feudal exigía servicios a sus hijos vasallos (De la Torre, 1996).

En la época feudal se evidenció la propiedad fragmentada, con algunos dueños, cuyos vasallos, usuarios y beneficiarios ejercían dominio real sobre el feudo, por lo que los vasallos o subordinados tenían derecho a la propiedad de la tierra, dicha propiedad al inicio del feudalismo se daba casi sin la intervención del derecho romano porque los germanos no entendían latín por lo que el pueblo se encargaba de resolver los litigios sin conocer el derecho.

De la torre menciona también que la propiedad en esta época circulaba según el uso de la cosa y el sujeto, por eso en la época feudal, según el dueño o el objeto, se podía llegar a distintos tipos de alcance. En los siglos XVIII y XIX, el feudalismo surgió de los siguientes problemas: en el ámbito económico la agricultura perdió terreno frente a otras industrias prósperas; en el ámbito social surgió una clase social adinerada llamada burguesía que con el tiempo se hizo cada vez más importante (el grupo que incluía artesanos, comerciantes, banqueros que no pertenecían a la aristocracia de la corona, ni pertenecían al grupo social de los esclavos); finalmente, en el ámbito político el poder disperso en feudos comenzó a centralizarse.

El gran acontecimiento histórico que marcó un antes y un después fue la Revolución Francesa de 1789, en la que la burguesía abolió las clases privilegiadas del antiguo régimen; varias partes de la propiedad desaparecieron para eliminar cualquier tipo de herencia feudal; A esto hay que sumar la declaración de la igualdad jurídica de los hombres, adoptando un modelo económico capitalista que protege la libre circulación de mercancías. La Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano y el Código Civil francés confirman estas ideas, que han sido seguidas por diversos ordenamientos jurídicos en todo el mundo (Ccencho, Torres, & Rojas, 2019).

Antecedentes de los bienes del Estado

Poco tiempo después de la entrada en vigor de uno de los documentos normativos más relevantes e influyentes de la historia ecuatoriana, como es el Código Civil francés, entraron en vigor los primeros autores que interpretaron los artículos que trataban de los bienes públicos. Como tales, han otorgado a los

funcionarios públicos plena discreción para disponer de sus bienes, sin perjuicio del reconocimiento de que parte de estos bienes, para el uso previsto, solo pueden pertenecer al "Estado" y tratarlos como propiedad del Estado, las comunas quedan fuera del tráfico comercial y por lo tanto están sujetas a las normas de inviolabilidad e inviolabilidad mientras se utilicen para el fin previsto. Esto constituye una clara contradicción con este derecho de disposición que se ha reconocido a diversas autoridades administrativas sobre sus bienes, momento en el que todos los bienes del Estado sujetos únicamente a regímenes de propiedad son de dominio público porque no existen otros tipos de bienes. propiedad del Estado (Ramos, 2017).

Luego, los Doctrinales comenzaron a dividir la propiedad estatal en propiedad pública y propiedad privada, según lo cual necesitaban criterios y consecuencias para clasificar la propiedad en una de las categorías. Sólo los bienes de dominio público mantenían las características de ser intransferibles, es decir, dichos bienes se derivan del comercio humano. Los bienes de dominio privado, por su parte, se caracterizaron como negociables y regulados, haciéndolos parte del flujo del comercio, cuyo gran antecesor fue Víctor Proudhon. “El criterio que utiliza Proudhon para determinar si la propiedad es de dominio público o privado del Estado o de los municipios es la enajenación para uso público de conformidad con lo dispuesto en la ley” (Ramos, 2017) , en ese momento, el principio unificador de bienes públicos comenzó a establecerse para reconocer que los bienes públicos pueden ser de dominio público y los bienes de dominio privado.

La propiedad como derecho en la Carta Magna

La propiedad ha sido un derecho constitucional ecuatoriano desde un principio. Sin embargo, el concepto de ésta ha variado con el paso del tiempo de acuerdo al gobierno del momento y las estrategias y modelos económicos establecidos.

Es relevante identificar el tipo de derecho al cual pertenece la propiedad ya sea este fundamental o patrimonial. El derecho fundamental se asimila de manera directa a ejercicio de la defensa de la libertad en cambio, el patrimonial involucra que su acción esté relacionada a procesos económicos que generen consecuencias en el futuro del estado (Ecuador, Defensoría del pueblo, 2013).

En nuestro Estado de derecho y justicia constitucional, los derechos fundamentales son centrales a los que se deben articular con la Constitución y el resto del ordenamiento jurídico; también deben orientar las acciones de los gobiernos. El dominio no es ajeno al constitucionalismo, ya que, dentro de los derechos civiles y políticos, se incluía la propiedad como absoluta e ilimitada (Chiriboga & Salgado, 1995).

Así mismo, la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano (1789) determina que el derecho de propiedad es inviolable y sagrado, y nadie puede arrebátárselo, sino en casos de necesidad pública, legalmente probados, y en condiciones de justa indemnización.

Después de los derechos económicos, sociales y culturales se le ha dado una función social a la propiedad, ésta ya no es absoluta e ilimitada y está regulada por la ley; su dueño no solo tiene derechos sino también obligaciones y en caso de conflicto, específicamente el bien común prevalecerá.

De acuerdo a la Constitución de la República del Ecuador (2008) en el artículo 66 se garantiza y se reconoce el derecho a la propiedad en todas sus formas con función y responsabilidad ambiental y social. Así mismo, el artículo 321 establece que el estado garantiza y reconoce el derecho de la propiedad ya sea pública, privada, comunitaria, cooperativa, asociativa, mixta, etc.

Adicionalmente, de acuerdo al Código Civil, en su artículo 599 se define a la propiedad como un derecho real a una cosa corporal para hacer uso de ella de acuerdo a la normativa y disposiciones legales actuales vigentes (Ecuador, Congreso Nacional, 2005).

Facultades de la propiedad

El Código Civil ecuatoriano en su definición, nos prevé la propiedad únicamente aludiendo a aspectos de disfrute y disposición. En la teoría y en la práctica, existen tres posibilidades: disponer, disfrutar y usar, denominadas en el derecho romano como “ius utendi, ius fruendi y ius abutendi”, si todas ellas se centran en el objeto de la posesión que se tiene en su totalidad, pero si sólo se conserva el derecho de

disposición, habrá un techo de propiedad llamado propiedad semi plena (Ecuador, Congreso Nacional, 2005).

Ius utendi o uso de la propiedad

Por esta facultad, el dueño de la propiedad usa la cosa según su naturaleza, por ejemplo, cuando el dueño vive en una residencia, la usa porque la naturaleza de la casa es habitar en ella. Para usar una cosa correctamente, una persona debe entrar en contacto con la mercancía, lo que indica la propiedad de la misma, a veces esta persona será dueña ya veces no. El uso se limita a que hagamos sólo lo antes descrito, por lo que la persona que tiene derecho a usarla no puede percibir el fruto de la cosa, ni puede disponer de ella (Concepto, 2022).

Ius fruendi o goce de la propiedad

Esta facultad incluye la percepción de todos los beneficios que directa o indirectamente, personalmente o por medio de terceros, según la naturaleza de la cosa, o dentro y fuera provienen de ella (Concepto, 2022). Por regla general el dueño de un bien es también dueño de todo lo creado por la cosa, con o sin su ayuda. El fruto puede ser natural o civil. Según el Código Civil se establece lo siguiente: “1.-Los frutos naturales son aquellos que la cosa produce naturalmente sin detrimento de su sustancias. 2.-Los frutos civiles son aquellas sumas de dinero, cánones arrendaticios, precios, que recibe el propietario por ceder a otro el uso de la cosa.” (Ecuador, Congreso Nacional, 2005).

Ius abutendi o disposición de la propiedad

El derecho de disponer de las cosas es la esencia del derecho de propiedad, ya que el propietario no puede desprenderse de ella sin perder o extinguir la propiedad, esta facultad sólo puede ejercerse una vez. El propietario bajo el supuesto de que la cosa está bajo su control (de hecho, el poder y la voluntad de poseer), puede hacer con ella lo que quiera, incluso dañarla o destruirla (determinando la expropiación física), a menos que esto sea contrario a su función social (Concepto, 2022). Por ejemplo, el dueño de un predio no puede convertirlo en basurero, ya que está prohibido colocar un patio en cualquier predio, en cualquier lugar; por otro lado, el dueño también puede disponer del dominio (legalmente), puede enajenar, vender,

donar y, en general, desprenderse de su dominio y dárselo a otro; o incluso ceder el derecho o renunciar a aquél.

Maneras de adquirir el dominio

El dominio para que se instale en nuestra normativa jurídica debe tener dos razones: título y método, en otros estados como Francia se utiliza la teoría de la validez real de los contratos, en la que el contrato es título y método concurrentes, es decir, transfiere dominio sin cualquier forma de obtenerlo, por lo que crea derechos directos sobre la cosa (Guzmán, 2015), en los ordenamientos jurídicos esto para que no haya conflicto para terceros, se utiliza como solución la publicación de los actos jurídicos.

La teoría del título y régimen acogida por el Estado del Ecuador determina que el contrato es una propiedad porque es la causa intermedia que crea la posibilidad de obtener el dominio, por otro lado, la tradición es el método, porque es la causa directa si adquiere el dominio. Esta teoría es corroborada por el texto establecido en el Código Civil, artículo 691 en donde se menciona que para que la tradición sea válida, se necesita de un título de de dominio, como venta, permuta, etc (Ecuador, Congreso Nacional, 2005).

Los contratos según la teoría de los derechos y regímenes, no crean derechos reales sobre las cosas, pero sí crean derechos individuales, ya que sólo permiten amar a la otra parte y exigir la entrega de las características pactadas en el documento (contrato). Si este incluye la entrega de la cosa, la propiedad se transfiere al comprador y, por lo tanto, la cosa puede reclamarse a la persona que es el propietario.

Como opinión general, en los modos primitivos no está claro el requisito del título, basta el modo para obtener la propiedad, mientras que en los modos derivados (tradicional y heredado por causa muerte), cuando se requiere título, el atributo sólo se pasará cuando no se separe el título y el modo.

Los métodos de compra de bienes son: tradición, herencia por causa de muerte, ocupación, accesión, estatuto y ley, de acuerdo a las cualidades que comparten, se

puede categorizarlos de diferentes formas: los modos originarios son regímenes que dan lugar a bienes sin tener en cuenta los derechos del titular anterior, en otras palabras, no se adquiere el derecho del antecesor, o porque simplemente está ausente (como en la ocupación o en la accesión) (Zambrano & Dueñas, 2020).

Los métodos de derivación son aquellos que dan origen a la propiedad teniendo en cuenta los derechos del antiguo dueño, es lo contrario al método anterior, ya que la propiedad se pasa del antiguo dueño según su voluntad (tradicción y testamento). En esta categoría están la tradición, la sucesión y la herencia. La clasificación en modo originario y modo derivado es importante porque en el primer caso siempre se adquiere el dominio absoluto, es decir, el propietario adquiere la propiedad por todos los medios y por su cuenta, por lo contrario, el segundo, no siempre se obtiene la plena propiedad, pues depende de los derechos que tenga el anterior propietario, suponiendo que nadie puede ceder o transferir más derechos que esa persona (Ramírez & Uribe, 2021).

Diferencias entre posesión y propiedad

La propiedad, como se mencionó anteriormente, es un derecho real constitucionalmente protegido. Eguiguren afirma que “la relación de uno con un objeto advierte de tres niveles: 1.-la posesión se da cuando se tiene un objeto en nuestro poder y a voluntad, 2.- posesión, 3.- si alguno cree que es dueño de la cosa, en realidad la posee, habiéndola obtenido por alguno de los medios prescritos por la ley (Eguiguren, 2018). En los niveles allí descritos es evidencia de la superioridad del segundo sobre el primero y del tercero sobre el segundo, aunque los derechos de propiedad son muy similares en este sentido, no deben confundirse, ya que la propiedad en el Ecuador es un hecho que crea derechos, mientras que la herencia es el derecho más amplio de los poderes otorgados por la ley a con un objeto. Entre las diferencias se detallan las siguientes:

- La propiedad es un hecho, ya que es la tenencia de una cosa, mientras que la propiedad es el derecho que otorga la más amplia autoridad sobre la cosa.

- La posesión permite acciones posesorias que sólo pueden efectuarse antes de que el disruptor no sea el propietario, mientras que la reclamación al propietario se realiza contra cualquier bien del disruptor.
- La posesión es sobre la propiedad en caso de conflicto, la propiedad no da otros derechos reales por ser ese el derecho más extenso.
- La propiedad en el tiempo no se convierte en otro derecho, pero la posesión en el tiempo puede convertirse en propiedad.
- La propiedad se transfiere, mientras que el título no.
- Se pierde la propiedad cuando otro la adquiere recomprando el título, mientras que la propiedad se pierde cuando un tercero tiene el corpus y el animus sobre la cosa

Bienes mostrencos en el Ordenamiento Territorial según el COOTAD

COOTAD en el artículo 851. Ins. 5 define los bienes mostrencos como bienes inmuebles sin dueño identificable; En este caso, los Gobiernos Autónomos Municipales que estén descentralizados establecerán mediante decreto mecanismos y procedimientos para el manejo de los mismos (Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, 2010).

Adicionalmente, en el artículo 22 se argumenta que en caso de controversia entre las comunidades autónomas descentralizadas y la entidad estatal encargada de la gestión y adjudicación de los bienes comunes, prevalecerá la titularidad de las comunidades autónomas descentralizadas (Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, 2010).

Los gobiernos descentralizados municipales son las entidades responsables de determinar qué suelos se consideran urbanos y cuáles rurales. De acuerdo al artículo 11 N° 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Ordenamiento del Suelo establece que los gobiernos autónomos descentralizados de las ciudades y territorios urbanos deberán, por los efectos de esta ley, clasificar los terrenos municipales y sectoriales en urbanos, rurales y determinar el uso y manejo del suelo. Además, identificarán los riesgos antrópicos y naturales a nivel estatal o

departamental, promoviendo la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad de los entornos urbano y rural de las veredas, estableciendo las garantías necesarias para la movilidad y el acceso a los servicios básicos y espacios públicos para toda la población (Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, 2010).

Metodología

En respuesta a los *Métodos teóricos*, el proyecto se desarrolló empleando como métodos de razonamiento lógico el analítico sintético y el inductivo deductivo. Villaseñor y Gómez (2020) expresaron que el analítico sintético implica el abordaje de un fenómeno descomponiéndolo en todas sus partes o elementos para estudiarlos en forma profunda, teniendo en cuenta que una vez estudiados se integran nuevamente para su análisis conjunto que permita comprenderlo en forma más efectiva. En este caso, el método en mención parte al identificar el objeto y el campo de estudio abordándolos en forma independiente para luego integrarlos y analizarlos en conjunto a los datos recolectados, conociendo así la situación del problema y diseñar una propuesta que aporte a la solución del conflicto.

Respecto al método inductivo deductivo, de acuerdo a Bernal (2016), actúa en forma coordinada puesto que, a través del inductivo se abordan hecho o fenómenos particulares para establecer conclusiones o inferencias generales, para luego, mediante deductivo, tomar dichas conclusiones y aplicarlas a hechos particulares.

Por otro lado, los *Métodos empíricos* dentro de este estudio comprendieron el análisis documental y el derecho comparado. Como primer punto, el análisis documental se concentra en la recolección de datos a partir de fuentes bibliográficas, ya sean libros, informes, estudios referencias y demás, seleccionando el contenido de mayor aporte para la comprensión teórica del tema (Ortiz, 2015). Para el proyecto se consideraron fuentes de hasta cinco años de antigüedad relacionadas al tema de estudio, además de leyes vigentes que rigen la propiedad.

Mediante el método anterior también se identificaron los sistemas jurídicos de otros países en relación a la propiedad y bienes mostrencos, permitiendo el análisis de derecho comparado conocer sus particularidades. García, Palici y Rogoff (2019)

indicaron que el mediante el derecho comparado se identifican las características, relaciones y diferencias que mantienen varios sistemas jurídicos con el fin esencial de mejorar el propio, y así atender de forma más efectiva determinados eventos dentro de la sociedad. En este caso se consideró el sistema jurídico colombiano y el argentino, conociendo así cómo se administran estos bienes, identificando cómo abordan el problema y qué mejoras pueden adoptarse en el sistema jurídico propio.

Tabla 1.

Métodos empíricos

Categoría	Dimensiones	Instrumentos	Unidad de Análisis
Los bienes mostrencos	Emisión de leyes, reglamentos y ordenanzas.	Análisis Documental	Código Civil Constitución COOTAD
		Derecho comparado	Colombia –Argentina

Nota: Elaborada por el autor

En relación a la Descripción del caso jurídico, el estudio parte de la recolección de datos de fuentes referenciales, a través de los cuales se definen las variables de investigación respecto los bienes mostrencos y el accionar de los Gobiernos Autónomos Descentralizados de los cantones Gualaceo, Cuenca y Cañar, con la finalidad de evidenciar si son competentes para regularizar a través de ordenanzas las adjudicaciones de bienes mostrencos a favor de particulares. Esta información teórica se complementa con el análisis del sistema jurídico nacional. Con los hallazgos se describe la realidad en forma integral, considerando distintas perspectivas.

Resultados

Análisis del marco normativo

De acuerdo a la Constitución de la República del Ecuador (2008) en su artículo 225 enuncia lo que comprende el sector público, órganos y entidades sujetos al Derecho Público. Así mismo en el segundo inciso del mismo articulado se refieren a entidades que conforman el Régimen Autónomo Descentralizado, lo cual corresponde a los GADs a nivel de región, provincia, parroquia y municipios.

Por otro lado, el artículo 264 del mismo cuerpo jurídico respecto a la organización territorial de los GADs Territoriales y sus competencias exclusivas, planificación, regulación y control del uso del suelo:

1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los planes de ordenamiento territorial de forma articulada con la planificación para regular el uso y ocupación del suelo urbano y rural.
2. Mantener el control del uso y ocupación del suelo en el cantón.

Las entidades administradoras de las ciudades de gestión centralizada del Ecuador están facultadas por la Constitución y la ley para definir y definir planes de ordenamiento territorial que regulen el uso y uso del suelo en las zonas urbanas y rurales. Por lo tanto, los municipios de cada ciudad son la autoridad para planificar cómo definir el aumento, crecimiento y expansión de la ciudad en el largo plazo, así como para establecer el uso y ocupación de la tierra razonable para evitar asentamientos humanos en lugares prohibidos. como bancos, zonas de riesgo, así como para evitar construcciones ilegales, división territorial, etc. Por estas circunstancias, el plan de uso del suelo debe atender aspectos de su naturaleza ambiental, urbanística, económica, cultural, histórica, etc.

Por su parte, el Código de Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (2010) en su artículo 43 determina que Un plan de ordenamiento territorial es una herramienta de planificación del desarrollo que alinea, armoniza y armoniza las decisiones estratégicas de desarrollo relacionadas con los asentamientos humanos, las actividades productivas económicas y el manejo de los recursos naturales sobre la base de la calidad territorial, a través de la identificación de lineamientos para la

realización territorial a largo plazo. desarrollo. modelo establecido por las autoridades respectivas.

Por otro lado, de acuerdo al COOTAD los bienes de dominio privado corresponden a aquellos que no se encuentran destinados a la prestación directa de un servicio público, sino que se destinan a la producción de recursos o bienes para financiar los servicios de los GADs (Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, 2010).

El plan de uso del suelo debe establecer claramente las políticas de desarrollo y los lineamientos para el desarrollo del suelo dentro de la jurisdicción de cada nivel de gobierno y debe asegurar el respeto a las funciones sociales y ambientales de la propiedad. Las autoridades de las parroquias rurales podrán elaborar un plan único de desarrollo y ordenamiento territorial.

Los Planes Regionales, Provinciales y Nacionales de Ordenamiento Territorial se articularán entre ellos y estarán sujetos al cumplimiento obligatorio de las disposiciones del Plan Provincial y/o Departamental de Ordenamiento Territorial relativas a la asignación, adjudicación y regulación del uso y uso del suelo. La actualización de los instrumentos de ordenamiento territorial deberá guardar perfecta coherencia con los instrumentos de ordenamiento territorial vigentes en cada nivel de gobierno.

De acuerdo al Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (2010) en su artículo 43 se determina que los Planes de Ordenamiento Territorial son herramientas de la planificación del desarrollo que ordenan, compatibilizan y armonizan las decisiones estratégicas de desarrollo sobre los asentamientos de la población y las actividades económicas y productivas el control y manejo de los recursos naturales en relación a las cualidades del territorio. Estos planes deben estar articulados con las políticas de desarrollo en el marco de competencias de cada gobierno.

Para determinar cómo se puede obtener el dominio del inmueble, es necesario determinar cuándo éste no tiene dueño, ya que COOTAD y el Código Civil no lo hacen, ni siquiera la Ley de Registro de la Propiedad. Partiendo del hecho de que la antigua Corte Suprema de Justicia, en la Resolución 399 del 17 de noviembre de

2006, en donde se señalaba en su artículo 1 que el propietario de un inmueble es la persona que tiene derecho a la propiedad legalmente inscrita, y sólo ella o quien legalmente la represente o sustituya en sus derechos podrá sustraerse o enajenarse de ese derecho (Justicia, Resolución 399 de 17 de noviembre de 2006).

Los bienes inmuebles escriturados se inscriben en el registro de la propiedad, esta escritura según el Código Civil en su artículo 1716 es una escritura autorizada, inscrita y otorgada ante notario público, en este caso sería el registro de la propiedad (Ecuador, Congreso Nacional, 2005).

Es así que los bienes sin propietario son aquellos cuya escritura de compraventa no está inscrita en el registro de la propiedad, mientras que los inmuebles inscritos tendrán un propietario que sea persona figurando como tal en sus respectivos registros, por lo que aunque sean abandonados o sin usar, no son bienes sin dueño, pues una de las características de la propiedad es la permanencia.

La ocupación, como medio de obtener el título de cosas que no pertenecen a nadie, no permite adquirir el título de bienes mostrencos, los cuales, reglamentariamente por ley, se consideran propiedad del Estado.

La accesión es una de las otras formas de obtener bienes raíces que no se pueden usar en la mayoría de los bienes raíces porque la propiedad es por su propia naturaleza inamovible, es decir, una tierra inaccesible.

La herencia por muerte no puede hacer uso de la propiedad de los bienes mostrencos por las siguientes razones: - El difunto, sólo el poseedor, no puede enajenar los bienes, porque nadie puede ceder más derechos que el que no los tiene, porque toda posesión, por regla general, tiene su origen, es decir, del nuevo poseedor, salvo el artículo 1133 del Código Civil (Ecuador, Congreso Nacional, 2005).

La tradición tampoco se utiliza para obtener la titularidad de los bienes ordinarios porque el propietario de los bienes, en este caso una figura pública, necesita transferir la propiedad de los bienes. La única forma que tiene la institución pública de transferir una muestra de un bien a su dueño es a través de la subasta.

Análisis comparado.

Colombia

En Colombia, el Código Civil contempla en su artículo 706 los bienes vacantes y mostrencos a los bienes que se encuentran dentro de territorio sin dueño aparente o conocido. Así mismo, el artículo 707 menciona que el dominio de los bienes vacantes y mostrencos es determinado por el Instituto de Bienestar Familiar tendrá las sucesiones intestadas los derechos que corresponden al municipio. Por otro lado, el artículo 708 establece que si el dueño de una cosa se considera mostrenca previo de que la unión haya sido enajenada, ésta será restituida pagando las expensas de aprensión y demás factores que insidieren y lo que de acuerdo a la ley corresponda al que la encontró a la cosa vacante. En caso de que el dueño solicite recompensa por el hallazgo, el que encontró el bien escogerá entre el premio fijado por la norma y la recompensa que se ofrezca (Colombia, Corte Suprema de Justicia, 2000).

Así mismo, la Resolución 0682 establece el procedimiento que se debe realizar en trámites de denuncias de bienes mostrencos, vacantes y herencias (Instituto colombiano de bienestar familiar, 2018). Este documento tiene como objetivo estipular el proceso que se debe realizar en denuncias relacionadas a bienes mostrencos. Para las denuncias se debe incluir a nombre propio o del interesado y la clase de denuncia y la descripción de los bienes que permitan su identificación como registros públicos de los bienes sujetos al mismo. Finalmente, para la recepción de las denuncias se determina que las mismas recaen a la Dirección general y direcciones Regionales.

Argentina

En este ordenamiento jurídico, es inaceptable el argumento de que el abandono de un inmueble por parte del propietario signifique simplemente que el inmueble es adquirido por el Estado (artículo 2342, tercer inciso del Código Civil). La desocupación, según este cuerpo jurídico, presupone un acto calificativo de abandono de la propiedad, que, como se señaló anteriormente, es un acto de abandono de la propiedad. El estado puede poseer como los individuos, pero no

tiene derecho inmediato y legal para adquirir el dominio (Argentina, Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, 2014).

Por otro lado, de acuerdo a la Ley 3552 se establecen los procedimientos en las denuncias , mismas que deben contener (Gobierno de Argentina, 1960):

- Hora y fecha
- Nombre del otorgante, identidad, nacimiento, etc.
- Nombres completos del causante, domicilio y datos personales.
- Ubicación de los bienes y antecedentes.
- Firma del denunciante.

Actualidad de los bienes mostrencos.

De acuerdo a una publicación de diario El TIEMPO, solamente en la ciudad de Cuenca según “el director de Avalúos y Catastros de la Municipalidad, Pablo Peñafiel, el número de bienes mostrencos es incuantificable, precisamente porque no están regularizados. Sin embargo, de acuerdo a las proyecciones del Cabildo hay unos 30.000 predios sin titularizar” (EL TIEMPO, 2018), en otras ciudades como Ibarra “Según un análisis realizado por diferentes dependencias de la Municipalidad, se determinaron la existencia de alrededor de 3.000 bienes mostrencos, aunque esta cifra podría variar cuando se realice la actualización del catastro, que se ejecutará a través de una consultoría contratada por el Municipio” (Diario El Norte, 2017), en Otavalo sucede lo mismo, ya que “de acuerdo al Plan de Desarrollo de Ordenamiento Territorial, se conoció que existen alrededor 13.600 predios sin títulos de propiedad y 7.500 predios sin información, según los catastros, dando un total de más de 20 mil dentro del cantón” (LA HORA, 2018), en ciudades grandes como Quito al no haber un estudio, no se sabe un número aproximado de bienes mostrencos, de todas formas las autoridades competentes son consientes de la gran cantidad de bienes mostrencos que existen en dicho lugar, por tal motivo han dictado un ordenanza municipal que regula los bienes mostrencos. Los ejemplos citados evidencian que la existencia de bienes mostrencos, es una realidad en nuestro territorio.

Los bienes mostrencos en su gran mayoría durante décadas han sido poseídos por personas naturales o jurídicas. Las innumerables ventajas de la propiedad sobre la posesión, así como cuestiones prácticas de la vida actual, como obtener los permisos correspondientes para construir una vivienda, pedir un préstamo a una entidad financiera, imponerle algún gravamen a un inmueble a hecho que en los últimos años crezca el interés de los poseedores por adquirir la propiedad de los bienes mostrencos que vienen poseyendo.

Estudios de casos

Caso 01333—2017-02542 – Cantón Cuenca

El señor Carlos Jorge Padilla Niola, desde 1995, ocupa de manera abierta, consecutiva y pacífica un terreno ubicado en el sector Tikan de la parroquia del cantón Cuenca, el cual fue adquirido mediante una insolemne transacción comercial. En el predio se cultiva por parte del señor fréjol, habichuelas, maíz y ha edificado una vivienda. Es relevante mencionar que el predio no cuenta con título de propiedad.

Por lo anterior, el ciudadano Padilla se remite al organismo de justicia para que se de por declarado que ha operado la prescripción extraordinaria.

En la sentencia dictada para análisis, se determinó que la base de la controversia era determinar si el actor cumplió con las presunciones necesarias para la disposición insólita del título de propiedad descrita en la demanda. Declarada a su favor o no" (caso precedente 01333 -2017-02542, 2017). El actor es el señor Jorge Padilla Niola, propietario del inmueble, y el demandado es el GAD Municipal por tratarse de un inmueble sin dueño.

Como analizó el juez en el Estado de acuerdo a los derechos constitucionales y de justicia, la propiedad es un derecho primordial y el Estado tiene la obligación de proteger esa la misma, pero la protección de la propiedad no es ilimitada porque se garantiza cuando su propietario cumple una función social y, en los demás casos, ni siquiera en estos casos (apropiación) y cuando no fuere el caso, se extinguirá el

dominio o dominio de los bienes por los medios previstos en la normativa (expediente 01333-2017-025 2, 2017) , en este apartado debemos decir que nadie duda de que la propiedad es un derecho fundamental porque la prueba más clara debe estar escrita en el artículo 66 Núm. 26 de la Carta Magna, pero lo que hace dudar, es que la demarcación de la propiedad es un derecho real y un derecho fundamental, ya que los bienes tienen un carácter dual que vincula un bien con otro.

Continuando la sentencia, el juez, luego de analizar varios articulados del Código Civil, manifestó “que la prescripción es un medio para hacerse con el dominio sobre cosas ajenas pertenecientes al comercio humano, por haberlas poseído a lo largo del tiempo con condiciones jurídicas operantes aun, contrariamente al título inscrito, sin especificar al prescriptor como propietario, bienes físicos suficientes reconocidos por estas circunstancias positivas a los que sólo tiene derecho ese bien...” (expediente 01333-2017-025 2, 2017). Hay dos cosas que hay que rescatarse de la definición dada: 1.- la posesión de material suficiente para tener marca registrada en el tiempo, quedando así claro que la pretensión de posesión se reconoce como un problema plenamente subsanado 2.- la posesión física se justifica por hechos a los que sólo tiene derecho la propiedad , como construir casas, plantar árboles en el terreno, etc.

El juez mencionó que la posesión extraordinaria debe reunir cinco condiciones: 1. La posesión abierta, consecutiva y pacífica de una cosa prescrita, 2. La posesión debe durar quince años o más, 3. La posesión se hizo con la intención del dueño y del señor, 4. que la acción se dirigía contra la persona que figuraba como propietario en el registro de la tierra y 5. por último, la personalización del respectivo inmueble.

Entre los requisitos que se hacen, es necesario aclarar lo siguiente: primero, como regla general, las cosas específicas son de carácter reglamentario, la excepción es la inviolabilidad, por lo que la ley debe definir determinar lo que es indescriptible; En segundo lugar, la posesión requerirá siempre de dos elementos: animus y corpus, tal como lo indica el artículo 715 del Código Civil, además hay que agregar que la posesión de la tierra conforme al artículo 969 del Código recién invocado dice que debe demostrarse con hechos positivos sobre cosas que sólo son del dominio de la habitación, tales como cortar madera, construir edificios, cercas, sembrar, etc. (sentencia 01333-2017- 025 2, 2017); Por último, la prescripción

cuando el inmueble es adquirido por una persona y al mismo tiempo el inmueble se pierde, debe tratarse a la persona inscrita en el registro de la propiedad como propietario, en la prescripción de los bienes que acreditan el hecho. Si no existe ninguna inscripción del bien, por ley el oponente legal es el GAD de la Ciudad siempre y cuando la propiedad no esté ubicada en una zona rural.

Continuando con la sentencia, se mencionó que el actor fundamentó su acto “en base a que el bien objeto de este acto es un bien mostrenco” (sentencia 01333-2017-025 2, 2017). En este sentido, el juez se refirió a los artículos 416, 417, 418 y 419; en donde se determina que los bienes del Estado pueden ser de dos tipos: 1. de dominio público, estos a su vez son clasificados como bienes públicos y destinados al servicio público, teniendo las características de inmutables, intransferibles e intransferibles, 2- bienes en un dominio privado sin características inmutables, intransferibles y no descriptivas. En el actual proceso de conciliación, la valoración del juez no acredita que el inmueble sea de dominio público.

La Fiscalía General de la Nación, como una de las partes querellantes, fundamenta su defensa en el hecho de que la mercancía más común no es aplicable bajo la de Uso y Gestión del Suelo, lo cual no es correcto según diversas sentencias de la Sala Especializada de lo Civil y Mercantil de la Corte Provincial de Justicia del Azuay, básicamente por dos cosas: 1. Para que un inmueble ordinario se considere imprescriptible, se requiere que el GAD municipal lo disfrute y enajene, el inmueble debe estar registrado en la reserva de tierras y estar diseñado para uso público. 2. Lo definido en el artículo 70 de la Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo debe ser analizado en su contexto, según un método sistemático de interpretación, a fin de concretar, en número de todas las disposiciones necesarias, la convivencia, la correspondencia y armonía, por lo que es imperativo que la Comunidad GAD forme una reserva de tierra que respete "la realidad social y los derechos de los ciudadanos, pero no se puede concluir que todos los municipios están sujetos a la propiedad privada que es parte de una reserva de tierra adecuada, ellos deben tener, conforme a las normas, para los fines del interés público previsto en la ley y en el plan de uso y manejo del suelo” (Sentencia 01333-2017-025 2, 2017).

Para el juez de este caso, la Procuraduría General de Justicia del Estado no logró acreditar que el objeto de la causa fuera de servicio público, o peor aún, que estuviera ubicado en una reserva de terrenos, en razón del GAD de la ciudad. Cuenca. sin siquiera un banco de tierras, de lo dicho llegó a la conclusión de que el objeto de la disputa era una gran propiedad que podía adquirirse por usucapión.

Al tomar su decisión, el juez mencionó que la actora con documentos, testimonios y pruebas periciales sustentó las siguientes pretensiones: “a.- Prescripción; b.- Ocupar; c.-Tiempo; y, d.- Es una acción dirigida a la persona que figura en el registro de la propiedad como propietario del dominio” (expediente anterior 01333-2017-025 2, 2017), se requiere la propiedad porque la propiedad es tangible como regla general. tiene carácter reglamentario y en tal prueba no se ha probado la inviolabilidad del bien; La posesión conforme a lo dispuesto en el Código Civil ha sido probada por el testimonio del testigo y el informe del perito, en esta misma solicitud, se ha hecho la posesión de la propiedad que ha sido claramente delimitada y delimitada; El tiempo requerido para la prescripción se corroboró mediante prueba corroborativa, y la afirmación final se corroboró tanto con prueba documental como con informes periciales.

En la parte resolución de la sentencia, el juez, con base en los análisis practicados, por un lado, los bienes adquiridos por el poseedor cumplen con las disposiciones de la ley, por otro lado, los bienes del antiguo propietario se destruyen. En definitiva, el juez determinó que una vez cumplido el plazo legal, se expedirían copias certificadas para escritura pública, de conformidad con lo dispuesto en el art. El Código Civil 705, que también prevé el monto, es material para el pago del impuesto de alcabalas y por orden de ley autoriza que se suba en consulta a la justicia provincial.

En este juicio, el secretario judicial, el 26 de octubre de 2017, aún no ha pronunciado la sentencia planteada, consultada en el tribunal de primera instancia, solo la consideró efectiva, lo cual se equivoca porque el juez, al consultar la sentencia aumentada, se entiende que tal decisión queda suspendida hasta que se dicte una decisión del tribunal superior de conformidad con el artículo 259 del COGEP.

Resolución Nro. 0024-2019 – Cantón Gualaceo

La señorita Zoila Bueno, hace más de siete años ha mantenido posesión pública, pacífica, tranquila, ininterrumpida, con el ánimo de señora y dueña en un predio ubicado en la parroquia ZHIDMAD en el cantón Gualaceo, provincia del Azuay en una superficie total de 1357,78 m² con un avalúo de USD \$14.702,53. En este sentido, la señora Bueno solicita la adjudicación a su favor considerando que se ampara en el artículo 5 de la ordenanza de legalización de Bienes Mostrencos vigente, en relación al literal c del artículo 419 del COOTAD.

1. El GAD Municipal realizó el análisis en lo referente a la sustanciación de la causa respetando las normas del debido proceso. 2. Se califica como clara y completa por el señor alcalde disponiendo que los departamentos correspondientes emitan los informes pertinentes conforme a lo que establece el artículo 7 de la ordenanza de legalización de bienes mostrencos. 3. El departamento de planificación emite su informe en el que se manifiesta que el bien no se encuentra afectado para el equipamiento alguno. 4. Procuraduría Sindica comunica que no existe ninguna reclamación administrativa o proceso judicial en que esté involucrada la señorita Bueno. 5. El departamento de Avalúos y Catastros informa que el bien se encuentra en un área urbana correspondiente al cantón Gualaceo, que no cuenta con datos de escrituras. 6. Se encuentra el certificado de información y el informe de regulación urbana y se encuentra el acta de inspección ocular en la que no se hace observaciones. 7. De la revisión del expediente se colige que el bien inmueble no tiene antecedentes de escritura ni afecciones. Con estos antecedentes, la Comisión de Fiscalización y Legislación Jurídica del GAD Municipal de Gualaceo, una vez revisado el expediente y constatado que se ha cumplido con todas las solemnidades y los requisitos que exige la Ordenanza de Legalización de Bienes Mostrencos.

En tal virtud, se resuelve emitir el informe favorable y a su vez se recomienda que el señor Alcalde disponga que la secretaría se ponga en conocimiento dentro del orden del día para la discusión por parte del Consejo Cantonal, a fin de que emita la correspondiente resolución de adjudicación del proceso de bienes mostrencos que sigue la señorita Zoila Bueno.

El artículo 9 de la Ordenanza de Legalización de Bienes Mostrencos en el cantón Gualaceo se determina que una vez presentada la solicitud, el Alcalde dispondría se expidan los informes referidos en el Artículo 7 y una vez se cuente con los mismos pondrá en conocimiento del Consejo quien mediante resolución motivada y de considererr procedente realizará la adjudicación, disponiendo se realice la publicación de un extracto de la resolución por la prensa local, previo a la inscripción de la misma siendo responsabilidad del señor Secretario General.

Es así que se resuelve adjudicar a la señorita Bueno un predio ubicado en la parroquia Zhidmad perteneciente al cantón Gualaceo, provincia del Azuay con una extensión de 1357,78 m2 con un avalúo de de USD \$14.702,53 de acuerdo a lo actualizado al certificado de información, debiendose cumplir los demás requisitos que establece la ordenanza para que surta los efectos legales.

Resolución Nro. 0024-2019 – Cantón Cañar

Se presentó solicitud por los cónyuges José Pichazaca y María Quizhpilena manifestando que se encuentran en posesión pacífica e ininterrumpida, con el ánimo de dueños por más de veinte años, sin tener conflicto con los colindantes ni terceros en el cuerpo de terreno ubicado en el sector de Cazhaloma, perímetro urbano de la parroquia Cañar, cantón Cañar, provincia de Cañar. En esta razón y en la aplicación a la ordenanza normativa sobre regularización y adjudicación de Bienes Mostrencos solicitan que se adjudique el bien antes descrito.

Es importante destacar que el informe cumple con los requisitos establecidos e el artículo 9 de la Ordenanza Normativa sobre la Regularización y Adjudicación de Bienes Mostrencos en el Cantón Cañar.

El 8 de septiembre de 2021, el Ing. Edgar Urgiles Director de Control y Territorio del GADICC y Arq. Jonathan Calderón, Analista de Control Urbano y Rural del GADICC, manifiestan que el terreno del cual se solicita su adjudicación se encuentra ubicado en el sector de Cazhaloma, área urbana del cantón Cañar. De acuerdo al levantamiento presentado el predio tiene un área de 192,28 m2. Además se indica respecto a las afecciones que pueda tener el predio, de acuerdo con el POU

de Cañar no existe ninguna afección, sin embargo, esto no le exime de todas las afecciones futuras que pueda tener el predio resultante por las planificaciones que se establezcan en las actualizaciones del plan.

Mediante oficio del 22 de septiembre de 2021 se informa que el inmueble ya estaba anexado al archivo respectivo con la clave catastral 0303500202030054000,, así como también que el oficio cumplía con lo determinado en el artículo 22 de la aludida Ordenanza.

El procurador al contar con los informes de control y territorio y Avalúos y Catastros, procedió a elaborar el extracto de la petición de adjudicación del bien mostrenco para que se proceda con la publicación conforme al artículo 16 numeral 5 de la Ordenanza.

Los solicitantes entregaron las publicaciones realizadas en el Diario “La Portada” conforme a lo establecido en la Ordenanza.

El señor Procurador mediante oficio Nro. 46-DJ-GADICC, expone criterio jurídico indicando que el bien inmueble forma parte del registro de bienes mostrencos en el GAD de Cañar, y en cumplimiento a lo establecido en la ordenanza vigente del Alcalde del GADICC , remite el trámite al Consejo Municipal para su análisis y procedencia, debiendo indicar que se debe tomar en consideración la prohibición de enajenar por el tiempo de tres años que establece el Artículo 26 de la Ordenanza Vigente.

Luego del análisis y revisión de la documentación y atendiendo el mismo, en uso de las atribuciones que le confiere el artículo 16 numeral 8 de la ordenanza normativa sobre la regularización y adjudicación de bienes mostrencos en el cantón Cañar, el Consejo Municipal.

En ese sentido, se resolvió regularizar y adjudicar como bien mostrenco a favor de los cónyuges José Pichazaca y María Quizhpilema un cuerpo de terreno ubicado en el sector de Cazhaloma, área urbana de la cabeceta cantonal de Cañar, provincia del Cañar, manifestando que según el levantamiento planimétrico presentado y debidamente aprobado por el departamento de control y territorio del GADICC, el terreno tiene un área de 192.28 m², conforme al artículo 26 de la aludida Ordenanza

queda prohibido de enajenar dicho cuerpo de terreno por un plazo de tres años contados a partir de la fecha de inscripción de la escritura pública en el Registro de la Propiedad, debiéndose inscribir esta prohibición conjuntamente con la adjudicación en la Registraduría de la Propiedad del Cantón Cañar, excepto para el caso de una reconfiguración de urbanística. Forma parte de la presente resolución el levantamiento planimétrico del terreno materia de la adjudicación el levantamiento perimétrico del terreno materia de la adjudicación. Dejando a salvo el derecho de terceros, y a petición de parte interesada la entrega de cualquier otra documentación que se requiera para el propósito final de la solicitud que ha sido puesta a nuestro conocimiento.

Análisis de los escenarios

Para que de legalizar bienes inmuebles a personas particulares que carecen de título de dominio se necesita reformar el artículo 70 de la Ley Orgánica de Uso y Gestión de Suelo para que no haya malentendidos y en su lugar se acepten los criterios expuestos por los diferentes tribunales de juicio, que tantas veces se pronunciaron sobre el tema.

Todos los GAD municipales deben crear una reserva de suelo de conformidad con la ley, pero al crear las instituciones antes mencionadas, se deben respetar las realidades sociales, así como los derechos de terceros que puedan verse afectados.

Adicionalmente, los jueces deben conceder una solicitud de prescripción cuando sus fondos estén justificados, a pesar de que el lugar requerido tenga una ordenanza municipal que regule el juicio de bienes mostrencos; porque cada institución tiene una naturaleza diferente a la que no se opone.

Para que los requisitos de prescripción se cumplan no solo se debe obtener el título de dominio de los bienes, ya que el propietario debe informarlo ante un tribunal competente, que verificará si estos reclamos son ciertos o no. El procedimiento a seguir competentemente conforme a las disposiciones del COGEP, es habitual, y la resolución que se tome en casos contrarios a los intereses del Gobierno, deberá llevarse a cabo hasta consultas, aun cuando las partes no apelen. La sentencia dictada en consulta, para constituir un título, debe establecerse por acto público y posteriormente inscribirse en el registro de la propiedad.

Las sentencias dictadas en el marco de la prescripción irregular de los bienes comunes terminan por confirmar que la prescripción rige tanto en el derecho sustantivo como en el rector (adjetivo), también han servido para esclarecer cuestiones tales como: las condiciones necesarias para la prescripción irregular, la controversia generada por la reservas territoriales regidas por el artículo 70 de la Ley Orgánica de Uso y Gestión de Suelo, etc.

Conclusiones

En base al trabajo efectuado se puede concluir lo siguiente:

En el Estado ecuatoriano, mismo en el que prevalecen los Derechos y Justicia, la propiedad es un derecho fundamental porque reúne las siguientes condiciones presuntivas: 1.- Se afirma en la constitución la parte dogmática, 2.- Cumple la función de derecho del sujeto en cuanto tiene por objeto proteger al pueblo de las posibles arbitrariedades del Estado; Así mismo, sigue el rol del derecho objetivo porque afectará positivamente todas las áreas del derecho, es decir, las normas y decisiones de las autoridades públicas que deben cumplir con los derechos de propiedad, 3. la propiedad tiene un contenido tan esencial que el legislador no puede molestarse con el pretexto de reglamentarla.

La propiedad no debe confundirse con un derecho fundamental y un derecho real, ya que tienen distintos alcances de protección, se aborda el primer tema cuando el derecho de protección se dirige hacia distintos tipos de bienes; la propiedad es de todos en igual forma y cantidad; gozar de las características de ser intransferibles, intransferibles, indivisibles, interdependientes e igualmente jerárquicos; tiene la estructura de una regla clave; sus disposiciones apuntan a evitar posibles arbitrariedades al Estado; Por otro lado, hablamos de este último cuando la protección se dirige a una clase de activo en particular; Los derechos de cada uno son diferentes en forma y cantidad; gozar de las propiedades renunciables, transferibles, divisibles; tiene la estructura de una norma presuntiva; regular las relaciones entre los ciudadanos.

Además es importante distinguir entre protecciones constitucionales y de propiedad nos ayuda a garantizar que no todas las violaciones de la ley de propiedad se traten de acuerdo con la constitución, aunque existe una diferencia entre la propiedad como derecho fundamental, el derecho de autor y los derechos de propiedad, y al mismo tiempo están relacionados el uno al otro.

La persona que a través del tiempo ha utilizado, disfrutado y enajenado un bien inmueble sin inscribirse como ocupante se denominan posesionarios por no estar inscrito en el registro de la propiedad como propietario de dicho inmueble, además,

es necesario tomar en consideración que la ley especifica que para los bienes inmuebles, sólo puede conservarse una escritura de disposición, quien está inscrito en el registro de la propiedad, por lo tanto, el dueño de la finca no tiene el registrador no puede poseer la escritura de dicha finca en la forma en que son válidos.

Recomendaciones

Es necesario que la jurisprudencia profundice en la distinción entre el derecho inmobiliario y los derechos fundamentales de propiedad, de modo que la vía constitucional únicamente sea apartada a los escenarios de violación al derecho fundamental de la propiedad, mientras que toda perturbación al derecho real de propiedad sea ventilada por la justicia ordinaria.

Es necesaria una reforma normativa en la que el dictamen sobre bienes mostrencos en zonas urbanas esté previsto en la legislación aplicable a todo el territorio nacional y no solo en las ordenanzas municipales, toda vez que en algunos lugares existe y en otros no existe tal mandato.

Los premios deben ser administrados por un organismo especializado del respectivo GAD de la ciudad del estado en que se encuentra el inmueble para que puedan ser realizados dentro del respectivo plazo señalado por la ley.

El tiempo de posesión requerido para la sentencia debe ser el mismo en todas las partes de nuestro Estado, siendo inaceptable que el tiempo difiera para una misma institución.

Referencias

- Argentina, Ministerio de Justicia y Derechos Humanos. (1 de octubre de 2014). *Código Civil*. Obtenido de Ley 26.994 decreto 1795: http://www.saij.gob.ar/docs-f/codigo/Codigo_Civil_y_Comercial_de_la_Nacion.pdf
- Asamblea Nacional. (2008). *Constitución de la República del Ecuador*. Manabí: Asamblea Nacional.
- Bernal, C. (2016). *Metodología de la investigación. Administración, economía, humanidades y ciencias sociales*. Bogotá: Pearson Educación.
- Ccencho, A., Torres, C., & Rojas, Á. (2019). *El derecho a la propiedad en la declaración de los derechos del hombre y del ciudadano*. Perú: Universidad Nacional del Centro del Perú.
- Chiriboga, G., & Salgado, H. (1995). *Derechos fundamentales en la constitución ecuatoriana*. Quito: Instituto Latinoamericano de Investigaciones Sociales, ILDIS.
- (2010). *Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización*. Quito: Presidencia de la República.
- Colombia, Corte Suprema de Justicia. (7 de enero de 2000). *Código Civil*. Obtenido de https://www.oas.org/dil/esp/codigo_civil_colombia.pdf
- Comisión Interamericana de Derechos Humanos. (1948). *Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre*. Colombia: Novena Conferencia Internacional Americana.
- Concepto. (17 de 08 de 2022). *Derecho de propiedad*. Obtenido de <https://concepto.de/derecho-de-propiedad/>
- Congreso Nacional. (1984). *Código Civil*. Quito: Congreso Nacional.
- Conseil . (1789). *Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano de 1789*. España: Conseil .
- (1969). *Convención Americana sobre Derechos Humanos*. San José, Costa Rica: Conferencia Especializada Interamericana sobre Derechos Humanos.
- Cordero, E., & Aldunate, E. (2008). *Historia del pensamiento jurídico*. Chile: Revista de Estudios Históricos.
- De la Torre, V. (1996). *Breves notas sobre la organización social durante el feudalismo*. México: Universidad Autónoma Metropolitana.
- Ecuador, Asamblea Nacional. (2008). *Constitución de la República del Ecuador*. Quito: Asamblea Nacional.
- Ecuador, Asamblea Nacional. (2010). *Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas*. Quito: Ministerio de Finanzas.
- Ecuador, Congreso Nacional. (2005). *Código Civil*. Quito: Congreso Nacional.
- Ecuador, Defensoría del pueblo. (2013). *Derecho a la vivienda en Ecuador*. Quito: Defensoría del pueblo.

- Eguiguren, G. (2018). *Posesión*. Ecuador: Información jurídica.
- Fernández, M. (2020). *Derechos reales en el derecho romano*. México: Universidad de Granada.
- Ferrer, F. (2015). *El Derecho de Sucesiones en el Código Civil y Comercial*. Obtenido de Revista de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales:
<https://bibliotecavirtual.unl.edu.ar/publicaciones/index.php/NuevaEpoca/articulo/download/6226/9203/>
- García, E., Palici, E., & Rogoff, M. (2019). *Los instrumentos de democracia directa en el Derecho comparado*. Madrid: INAP España.
- Gobierno de Argentina. (26 de agosto de 1960). *Ley 3552*. Obtenido de Régimen de herencia vacante: <https://www.argentina.gob.ar/normativa/provincial/ley-3552-123456789-0abc-defg-255-3000avorpyel/actualizacion>
- Guzmán, A. (2015). *La tradición como modo de adquirir el dominio en el derecho Romano, en el común y en el iusnaturalismo y su destino en los derechos patrios de la América española*. Chile: Revista chilena de derecho.
- Instituto colombiano de bienestar familiar. (28 de enero de 2018). *Resolución número 0682*. Obtenido de <https://vlex.com.co/vid/resolucion-numero-0682-2018-701943945>
- Jarama, M. (2019). *La prescripción, como modo de adquirir el dominio de bienes mostrencos ubicados en zonas urbanas*. Cuenca: Universidad del Azuay.
- Ortiz, A. (2015). *Enfoques y métodos de investigación en las ciencias sociales y humanas*. Bogotá: Ediciones de la U.
- Ramírez, N., & Uribe, M. (2021). *Título y modo: definición, evolución y su relación con las fuentes de las obligaciones*. Colombia: Revista estudiantil.
- Ramos, C. (2017). *El código napoleónico: fuente y génesis*. Perú: Universidad Católica del Perú.
- Universidad Ecotec. (2019). *La propiedad o el dominio*. Guayaquil: Universidad Ecotec.
- Villaseñor, I., & Gómez, J. (2020). *Investigación y documentación jurídica*. Madrid: Dykinson.
- Zambrano, J., & Dueñas, K. (2020). *Derecho de sucesoral y los contratos en el Ecuador*. Chone: Polo del conocimiento.

Apéndices

Apéndice 1. Validación para el desarrollo de la propuesta



Presidencia
de la República
del Ecuador



Plan Nacional
de Ciencia, Tecnología,
Innovación y Saberes



SENESCYT

Secretaría Nacional de Educación Superior,
Ciencia, Tecnología e Innovación

DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, Abg. Carlos Eduardo Celi Bravo, con C.C: #0102857992 autor del trabajo de titulación: **“BIENES MOSTRENCOS EN CANTONES GUALACEO, CAÑAR Y CUENCA, ESTUDIO COMPARATIVO DESDE LA ENTRADA EN VIGENCIA DEL CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN”** Previo a la obtención del grado de **MAGÍSTER EN DERECHO MENCIÓN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL** 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 graduación 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 graduación, con el propósito de generar un repositorio que democratice la información, respetando las políticas de propiedad intelectual vigentes.

Guayaquil, 02 días del mes de septiembre de 2022



Firmado electrónicamente por:

CARLOS
EDUARDO CELI
BRAVO

f. _____

Abg. Carlos Eduardo Celi Bravo
C.C: 0102857992

REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA		
FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE GRADUACIÓN		
TÍTULO Y SUBTÍTULO:	BIENES MOSTRENCOS EN CANTONES GUALACEO, CAÑAR Y CUENCA, ESTUDIO COMPARATIVO DESDE LA ENTRADA EN VIGENCIA DEL CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN	
AUTOR(ES):	Abg. Carlos Eduardo Celi Bravo	
REVISOR(ES)/TUTOR(ES):	Ab. Ricky Benavides Verdesoto, Mgs	
INSTITUCIÓN:	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil	
UNIDAD/FACULTAD:	Sistema de Posgrado	
MAESTRÍA/ESPECIALIDAD:	Maestría en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral	
GRADO OBTENIDO:	Magíster en Derecho Mención en Derecho Notarial y Registral	
FECHA DE PUBLICACIÓN:	02 de septiembre de 2022	No. DE PÁGINAS: 46
ÁREAS TEMÁTICAS:	Derecho notarial	
PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:	Bienes mostrencos, adjudicaciones, asentamientos humanos, lotizaciones, incertidumbre jurídica.	
<p>RESUMEN/ABSTRACT (150-250 palabras): El presente trabajo investigativo tuvo como objetivo determinar la potestad administrativa pública de legalizar bienes inmuebles a personas particulares que carecen de título de dominio, por parte de los Gobiernos Autónomos Descentralizados de los cantones Gualaceo, Cañar y Cuenca. Como parte de la metodología empleada se consideró el método analítico sintético y el inductivo deductivo ya que se analizaron tres casos, uno de cada cantón. En ese análisis se evidenció que las sentencias dictadas en el marco de la prescripción irregular de los bienes comunes terminan por confirmar que la prescripción rige tanto en el derecho sustantivo como en el rector (adjetivo). Finalmente se recomienda reformar el artículo 70 de la Ley Orgánica de Uso y Gestión de Suelo.</p> <p>The objective of this investigative work was to determine the public administrative power to legalize real estate to private persons who lack a domain title, by the Decentralized Autonomous Governments of the Gualaceo, Cañar and Cuenca cantons. As part of the methodology used, the synthetic analytical method and the inductive-deductive method were considered, since three cases were analyzed, one from each canton. In this analysis, it was evidenced that the sentences issued in the framework of the irregular prescription of common goods end up confirming that the prescription governs both the substantive law and the governing law (adjective). Finally, it is recommended to reform article 70 of the Organic Law on Land Use and Management.</p>		
ADJUNTO PDF:	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
CONTACTO CON AUTOR/ES:	Teléfono: 0999802868	E-mail: carloseceli@hotmail.com
CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE):	Nombre: María Auxiliadora Blum Moarry	
	Teléfono: 0991521298	
	E-mail: mariuxiblum@gmail.com	
SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA		
Nº. DE REGISTRO (en base a datos):		
Nº. DE CLASIFICACIÓN:		
DIRECCIÓN URL (tesis en la web):		