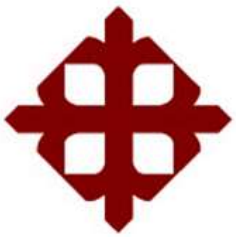

UNIVERSIDAD CATÓLICA

DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

SISTEMA DE POSGRADO

MAESTRÍA EN DERECHO MENCIÓN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL

TEMA:

Efectos y consecuencias jurídicas del Derecho de Dominio por las sobreposiciones de predios rústicos

AUTOR:

Ab. Parra Guillén Andrés Francisco

Componente examen complexivo previo a la obtención del grado académico de Magíster en Derecho, mención Derecho Notarial y Registral

GUAYAQUIL – ECUADOR

2025

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

CERTIFICACIÓN

Certificamos que el presente trabajo fue realizado en su totalidad por la **Ab. Andrés Parra Guillén**, como requerimiento parcial para la obtención del Grado Académico de **Magister en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral.**

REVISORES

Ab. Ricky Benavides Verdesoto, Mgtr.
Revisor de contenido

Ab. Maricruz Molineros Toaza, Ph.D
Revisora metodológica

DIRECTOR DEL PROGRAMA

Ab. Ricky Benavides Verdosoto, Mgtr.

Guayaquil, a los 30 días del mes de octubre de 2025

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

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Yo, Andrés Parra Guillén

DECLARO QUE:

El examen complexivo "**Efectos y consecuencias jurídicas del derecho de dominio por las sobreposiciones de predios rústicos"** 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 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 30 días del mes de octubre de 2025

AUTOR

_____

Ab. Andrés Parra

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

AUTORIZACIÓN

Yo, **Andrés Parra**

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la **publicación** en la biblioteca de la institución del componente práctico de examen complexivo: **"Efectos y consecuencias jurídicas del derecho de dominio por las sobreposiciones de predios rústicos"** cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, a los 30 días del mes de octubre de 2025

AUTOR:

_____

Ab. Andrés Parra

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

INFORME DE COMPILATIO

INFORME DE ANÁLISIS
magister

PARRA GUILLEN ANDRES FRANCISCO

0% Textos sospechosos

1% Similitudes (ignorado)
0% similitudes entre comillas
0% entre las fuentes mencionadas

< 1% Idiomas no reconocidos (ignorado)

Nombre del documento: PARRA GUILLEN ANDRES FRANCISCO.pdf
ID del documento: 8dfe5bf9c5251943c6bd64b53dcbf19e7db3240d
Tamaño del documento original: 22,46 kB

Depositante: Ricky Jack Benavides Verdesoto
Fecha de depósito: 5/5/2025
Tipo de carga: interface
fecha de fin de análisis: 5/5/2025

Número de palabras: 616
Número de caracteres: 4749

Ubicación de las similitudes en el documento:

Tabla de contenido

Resumen ..... ***VII***

Abstract ..... ***VIII***

Introducción ***1***

Desarrollo ***3***

Marco teórico **3**

Concepto y facultades del derecho de dominio 3

La posesión 4

La tradición y el Registro de la Propiedad 8

La sobreposición 11

Normativa rural 12

Causas de la sobreposición 16

Consecuencias de la sobreposición 18

Acciones de acuerdo con el ordenamiento jurídico (procedimientos a seguir en los casos de sobreposiciones de predios rústicos) 19

Marco metodológico **26**

Enfoque de la investigación 26

Tipo de investigación. 27

Método de investigación 27

Unidad de análisis. 28

Técnica de recolección de información 28

Procedimiento de análisis. 29

Conclusiones ***30***

Recomendaciones y propuestas ***32***

Referencias ***34***

Resumen

La presente investigación analiza los procesos de registro y adjudicación de predios rurales, identificando problemas relacionados con duplicidades y conflictos por sobreposición de terrenos. A través de un enfoque cualitativo, se examinó la normativa vigente, los procedimientos administrativos de la Autoridad Agraria y la relación con los catastros municipales. Los resultados indican que la falta de interoperabilidad entre los sistemas catastrales genera duplicidad de registros y dificultades en la verificación de la información durante los levantamientos topográficos. Como conclusión, se recomienda que el Departamento de Registro de la Autoridad Agraria integre su sistema con los catastros rurales de los municipios, permitiendo acceso en tiempo real al Geoportal, y fortalecer los procedimientos de sobreposición para que se integren de manera armoniosa con los procesos administrativos existentes. Asimismo, se propone implementar la interoperabilidad mediante estándares y protocolos definidos, capacitar al personal técnico, armonizar los procedimientos administrativos y establecer un sistema de monitoreo y evaluación que permita medir la reducción de duplicidades y la eficiencia en la gestión de predios rurales.

PALABRAS CLAVES: Sobreposición – Dominio - Seguridad jurídica - Legislación agraria - Catastro.

Abstract

This research analyzes the processes of registration and adjudication of rural properties, identifying problems related to duplications and conflicts due to overlapping of land. Through a qualitative approach, the current regulations, the administrative procedures of the Agrarian Authority and the relationship with the municipal cadastre were examined. The results indicate that the lack of interoperability between cadastral systems generates duplication of records and difficulties in verifying information during topographic surveys. In conclusion, it is recommended that the Agrarian Authority's Registration Department integrate its system with the rural cadastre of the municipalities, allowing real-time access to the Geoportal, and strengthen the overlapping procedures so that they integrate harmoniously with the existing administrative processes. Likewise, it is proposed to implement interoperability through defined standards and protocols, train technical personnel, harmonize administrative procedures and establish a monitoring and evaluation system that allows measuring the reduction of duplications and efficiency in the management of rural properties.

KEYWORDS: Land overlap – Ownership - Legal certainty -Agrarian legislation – Cadast

Introducción

En Ecuador, la titulación de tierras constituye un tema crítico que afecta a millones de personas, especialmente en zonas rurales. Aunque la Constitución de 2008 y otras normas reconocen los derechos de propiedad y territoriales, en la práctica persisten serias dificultades para obtener títulos de propiedad. Estas dificultades derivan, entre otros factores, de los distintos criterios aplicados por las autoridades competentes, como el Ministerio de Agricultura y los Gobiernos Autónomos Descentralizados, que han emitido normativa propia. Esta dispersión normativa ha generado conflictos en la determinación del derecho de dominio sobre predios rústicos, provocando superposiciones y disputas entre terceros.

Las sobreposiciones de predios rústicos en Ecuador representan uno de los principales obstáculos para la seguridad jurídica en materia de propiedad. Estas sobreposiciones se originan, entre otras causas, en catastros desactualizados, la ausencia de un sistema unificado de registro y la falta de coordinación entre instituciones como el Ministerio de Agricultura y los Gobiernos Autónomos Descentralizados. La coexistencia de distintas normativas y criterios técnicos para la delimitación de predios genera inconsistencias en la determinación de linderos y mensuras, lo que afecta directamente el derecho de dominio. Esta situación provoca conflictos recurrentes entre propietarios, retrasos en trámites administrativos y litigios judiciales que comprometen la estabilidad de la tenencia de la tierra y dificultan el desarrollo económico y social de las zonas rurales.

La problemática de las sobreposiciones de predios rústicos no solo constituye un obstáculo técnico, sino que también tiene profundas implicaciones jurídicas y sociales. Desde el punto de vista jurídico, la falta de certeza sobre los linderos y el dominio vulnera el principio de seguridad jurídica reconocido en la

Constitución ecuatoriana y en la normativa civil y registral. Esta inseguridad impide el ejercicio pleno de los derechos de propiedad, dificulta la transferencia legal de predios, limita el acceso al crédito y fomenta la proliferación de conflictos judiciales prolongados. En el plano social, la indefinición del dominio afecta de manera especial a comunidades rurales e indígenas, restringiendo su desarrollo productivo, debilitando la inversión pública y privada y generando tensiones entre actores locales. Abordar este problema resulta indispensable para consolidar un sistema registral confiable, garantizar la seguridad jurídica y contribuir al desarrollo sostenible del territorio rural ecuatoriano.

El presente trabajo tiene como objetivo analizar el alcance de las sobreposiciones de predios rústicos en el Ecuador y su influencia en el desarrollo urbano y social, así como examinar los diferentes criterios utilizados por las autoridades de control y de justicia para determinar los procedimientos a seguir en estos casos.

Para cumplir con este propósito, se plantean los siguientes objetivos específicos: (1) analizar la legislación, doctrina y jurisprudencia aplicable a las sobreposiciones de predios rústicos; (2) interpretar los efectos jurídicos y sociales de dichas sobreposiciones; y (3) determinar los procedimientos a seguir en los casos de sobreposiciones de predios rústicos.

Para abordar este tema, la investigación se desarrollará bajo un enfoque cualitativo, orientado a comprender las causas y consecuencias jurídicas de las sobreposiciones de predios rústicos en Ecuador. Se aplicará el método de Análiss Documental Sistemático, complementado con la Hermenéutica Jurídica para la interpretación de normas, doctrina y jurisprudencia vinculadas al problema, con el fin de obtener una visión profunda de los criterios institucionales y las prácticas

reales en torno al problema. Este diseño permitirá interpretar la información en su contexto y generar conclusiones fundamentadas sin recurrir a mediciones estadísticas.

Desarrollo

Marco teórico

Concepto y facultades del derecho de dominio

Conforme lo ha establecido el legislador en el artículo 599 (Codigo Civil del Ecuador, 2005) el dominio o también llamado propiedad es un derecho real respecto a una cosa, con las facultades de gozar y disponer de aquella, con la limitación de respetar el derecho ajeno.

El propietario posee la facultad de usar y gozar la cosa, por cual en virtud del ius utendi y del ius fruendi, puede obtener la utilidad por la cual es susceptible la cosa que es de su dominio. Como menciona el Código Civil, los frutos que se aprovecha el propietario son frutos naturales, por ejemplo, los que produce la tierra; y civiles, por ejemplo, las pensiones de arrendamiento, ergo lo que se percibe de un tercero a cambio de usar su propiedad.

Otras de las facultades del derecho de dominio, corresponde al abusus o ius abutendi, la disposición material de la cosa. Esta facultad otorga al propietario la posibilidad de utilizar físicamente el bien, incluyendo acciones como modificarlo, deteriorarlo o incluso destruirlo. No obstante, este poder no es absoluto, pues se encuentra limitado por las normas jurídicas. En la actualidad, las leyes tienden a restringir cada vez más este derecho, ya sea para proteger al mismo titular o para salvaguardar los intereses de terceros o de la colectividad.

Como indica (Parraguez Ruiz, 2021, p. 246):

El propietario también puede disponer de la cosa en un sentido puramente jurídico, es decir, sin atentar contra su integridad material, mediante la celebración de negocios jurídicos que transfieren su dominio (como ocurre con la tradición) o sirven para transferirlo (que es el caso de un contrato de compraventa), o que constituyen sobre ella otros derechos reales a favor de terceros.

Respecto a las restricciones del dominio, Larrea Holguín, refiriéndose a Alessandri, distingue una clasificación sobre la limitación de la propiedad, en donde menciona las restricciones genéricas como la teoría del abuso del derecho y limitación a la facultad de excluir: y las restricciones específicas o por razón de interés social donde menciona las restricciones de utilidad pública y las restricciones de utilidad privada. Se destacan las restricciones derivadas de la utilidad pública, que incluyen medidas como las tomadas por la policía sanitaria o las expropiaciones por razones de interés general. Además, se exploran las limitaciones impuestas por la utilidad privada, establecidas por razones de vecindad, como las que surgen entre propietarios colindantes. (Larrea Holguin, Derecho civil del Ecuador, 2010, p. 14)

Como restricciones específicas de utilidad pública se consideran además las relativas a la propiedad agraria y la planificación urbanística, las cuales serán abordadas más adelante.

La posesión

Como establece el artículo 715 del (Codigo Civil del Ecuador, 2005), la posesión consiste en tener un bien específico con la intención de comportarse como su propietario, ya sea que la tenga directamente o a través de otra persona en su

nombre. Mientras nadie demuestre lo contrario, el poseedor se considera como si fuera el dueño.

Se considera poseedor a quien actúa como si fuera titular de un derecho real, independientemente de si efectivamente lo posee o no, ya que lo relevante no es la existencia real del derecho, sino la conducta de quien lo ejerce.

Como indica (Larrea Holguin, Derecho Civil del Ecuador, 2010):

Nuestro Código señala a la posesión como algo intermedio entre la mera tenencia y la propiedad: no es ni lo uno ni lo otro, pero se funda en la tenencia y sirve de base o manifiesta la propiedad. Incluye necesariamente los dos elementos: el material, el corpus que es la tenencia, y el animus o "ánimo de señor o dueño".

Sin embargo, es necesario precisar que son distintas la mera tenencia y la posesión: pues la mera tenencia consiste a tener la cosa a nombre y en lugar del propietario: mientras que la posesión corresponde tener el ánimo de señor y dueño. Esto lo podemos deducir de la lectura del artículo 729[1] que define la mera tenencia en relación con el ya mencionado artículo 715 que define la posesión.

El doctor (Ojeda, 2018) menciona:

El corpus, de índole material, la intención y decisión de ocupar o poseer la cosa y ejercer el derecho de propiedad: y el Animus, que es de índole intencional, se refiere al ánimo de poseer una cosa. Por lo tanto, el corpus es el ejercicio material del derecho, de tenerlo a su disposición, de ejercer en él los actos de titular o sujeto activo. El Animus, hermano inseparable del Corpus, tiene que ver con la voluntad

[1] Se llama mera tenencia la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño. El acreedor prendario, el secuestre, el usufructuario, el usuario, el que tiene el derecho de habitación, son meros tenedores de la cosa empeñada, secuestrada, o cuyo usufructo, uso o habitación les pertenecen. Lo dicho se aplica generalmente a todo el que tiene una cosa reconociendo dominio ajeno

física determinante de ser sujeto activo, como titular de derecho, sin reconocer dominio ajeno, lo que equivale todo lo contrario de ser mero tenedor.

La posesión tiene diversas clasificaciones de acuerdo a su origen, por su calidad y por sus efectos. Para el presente trabajo se toma en consideración la posesión regular y la irregular.

Se denomina posesión regular a aquella que se obtiene mediante un título válido y con buena fe, aunque esta buena fe deje de existir después de adquirida la posesión. Por lo tanto, es posible que alguien sea poseedor regular, pero de mala fe, así como un poseedor de buena fe puede ser considerado irregular.

Así, el artículo 717 del (Codigo Civil del Ecuador, 2005) , concluye indicando que cuando el título transmite la propiedad, es necesario que también se haya realizado la tradición de la cosa. Además, la posesión de un bien sabiendo que debía entregarse al titular genera una presunción de tradición, salvo que la entrega deba formalizarse mediante la inscripción del título.

De aquello se colige que los requisitos de la posesión regular son el justo título, la buena fe de quien posee y la tradición cuando el título que sirve de cimiento a la posesión es traslaticio de dominio.

Citando una sentencia dictada por la primera Sala de lo Civil y Mercantil, 28 de julio del 2003, RO 190 de 15 de octubre de 2003, que (Parraguez Ruiz, 2021, p. 366) cita en su libro "Régimen Jurídico de los Bienes", la corte definió al justo título de la siguiente manera:

"*Para que un título sea justo, es necesario que sea válido, ya que, al decir de Alessandri y Somarriva, "por justo título se entiende ya que, al hecho o acto jurídico que por su naturaleza y por su carácter todo dadero y válido es apto para atribuir en abstracto el dominio. Se exige que el título sólo en abstracto tenga*

aptitud para atribuir el dominio, porque se toma en cuenta el título en sí mismo, con prescindencia de otras circunstancias ajenas a él, que, en concreto, puedan determinar que, a pesar de su calidad de justo, no se opere la adquisición del dominio. Por eso la venta, cuya ajena es un título, que habilita para poseer; pero no da, comprador el dominio: éste no se adquiere no por defecto del título, suponiendo que verdaderamente válido, sino porque el vendedor carecía de la propiedad de la cosa vendida.' (Los bienes y los derechos reales, tomo I, Santiago de Chile, Imprenta Universitaria, 1987, p. 465). En materia posesoria es trascendental que el título tenga esta calidad ya que, gracias a un título justo y a la buena fe al momento de iniciarse la posesión, se tiene la calidad de poseedor regular y gracias a ello se puede adquirir el dominio de los bienes por la vía de la prescripción ordinaria. (...)"

En consecuencia, el justo título debe constituir, trasladar o declarar dominio. Se considera que constituye dominio cuando la posesión es originaria sin preexistencia de alguna anterior como el título de prescripción. Por otro lado, traslada dominio cuando traspasa la propiedad, como sucede en el contrato de compraventa. Asimismo, declara dominio cuando reconoce derechos y posesión preexistentes como sucede en la partición. Por el contrario, no son justo títulos los que no tienen la cualidad de transferir el dominio, ejemplo el comodato y usufructo.

La buena fe consiste en la convicción de que se ha adquirido la propiedad de un bien mediante métodos legales, libres de fraude u otros vicios. En el caso de los títulos que transfieren la propiedad, implica la creencia de haber recibido el bien de quien tenía autoridad para enajenarlo, sin que haya existido engaño ni defectos en el acto o contrato. Un error de hecho no afecta la buena fe, mientras que un error de derecho genera la presunción de mala fe y no admite prueba en contrario.

La posesión regular requiere tener: un justo título, buena fe y adquirirla por tradición. Sin embargo, la posesión irregular es la que carece de todos aquellos requisitos; se la considera una posesión viciosa; y como mencionan el código civil en los artículos 724 al 728, esta es violenta y clandestina. Existe violencia cuando se ejerce fuerza tanto sobre el verdadero propietario del bien, como sobre quien lo poseía sin ser dueño, o sobre quien lo tenía en representación de otro. No importa si la violencia la comete directamente la persona o sus representantes, ni si se realiza con su autorización previa o se aprueba de forma expresa o tácita después del hecho. Por otro lado, la posesión se considera clandestina cuando se lleva a cabo ocultándola de quienes tienen derecho a oponerse a ella.

La tradición y el Registro de la Propiedad

Tanto el dominio como la posesión, una de sus formas de adquirirse es mediante la tradición. Como menciona el artículo 686 del (Codigo Civil del Ecuador, 2005) La tradición es una forma de adquirir la propiedad de un bien y se materializa mediante la entrega que realiza su dueño a otra persona, existiendo de un lado la voluntad y capacidad de transferir la propiedad, y del otro la aptitud e intención de recibirla. Lo establecido para el dominio se aplica igualmente a los demás derechos reales.

El doctor (Parraguez Ruiz, 2021, p. 431) menciona 4 elementos de la tradición, los cuales son: 1) Un elemento subjetivo: constituido por los dos sujetos que intervienen en ella, el tradente y adquirente. 2) Un elemento intencional: el consentimiento de ambas partes orientado a la transferencia del dominio. 3) Un elemento jurídico: la existencia de un título translaticio de dominio. 4) Un elemento material: la entrega de la cosa.

Para que la tradición pueda transferir el dominio, el tradente debe ser dueño de la cosa; sin embargo, el negocio jurídico que engloba el contrato traslaticio de dominio, es validado. Situación que se analizará más adelante respecto la venta de cosa ajena.

Tanto el tradente como el adquirente deben ser personas capaces, por lo que deben tener libre administración de sus bienes: esto en razón de los negocios jurídicos que sirven como título de traspaso de dominio, deben ser legalmente capaz para que se obligue por un acto o una declaración de voluntad.

Reforzando aquello, el artículo 1594 numeral 1 del (Codigo Civil del Ecuador, 2005) se menciona que el pago hecho al acreedor es nulo cuando el mismo no tiene la administración de sus bienes, salvo en cuando se probare que la cosa pagada se ha empleado en provecho del acreedor.

El consentimiento es otro elemento para la validez de la tradición, este consentimiento debe ser tanto del tradente como del adquirente. En el caso del tradente, debe ser hecha voluntariamente por él o su representante. Cabe mencionar que en los casos de venta forzosa que ocurren en virtud de una pública subasta por pedido de algún acreedor, es el juez quien representa al tradente.

En cuanto los representantes legales, como los mandatarios o curadores, deben regirse bajo los límites convencionales de su contrato en el caso de los mandatarios, o los impuestos por la ley para ambos casos.

Si se realizó algún acto sin el consentimiento de quien debía otorgarlo, este se puede subsanar mediante la ratificación y sus efectos son retroactivos.

Otros de los elementos de la tradición es la existencia del título traslaticio. Nuestro sistema se basa en el título y modo, al respecto (Ramirez Romero, 2020, p. 62) menciona:

“La adquisición del derecho de dominio se origina en dos vertientes de distinta naturaleza, que constituyen: 1) el modo de adquirir; y, 2) el título. Modo es el hecho jurídico al que la ley le atribuye la facultad de hacer nacer o de adquirir el dominio a favor de una persona, hecho que puede ser del nombre de la naturaleza. Título es el medio que acredita la transferencia o transmisión del dominio de un bien. Pero por la naturaleza del bien, la entrega del bien requiere una proximidad a la tradición en un bien raíz requiere la tradición de la propiedad; la tradición en un inmueble se verifica con la inscripción del título en el Registro de la Propiedad, conforme a ley.”

Por último, se encuentra el elemento material que corresponde a la entrega de la cosa; la cual puede ser efectiva o real, ficticia y simbólica. Sin embargo, estas formas de entregar se asemejan más a los bienes muebles.

Para el caso de estudio, las otras especies de tradición se refieren a las inscripciones especiales de los bienes inmuebles que se llevan a cabo en los Registros de la Propiedad.

El Registro de la Propiedad constituye una institución jurídica cuya finalidad principal es la inscripción de los actos y contratos relativos al dominio y a los demás derechos reales sobre bienes inmuebles. Su función esencial radica en consolidar la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario mediante la publicidad del estado jurídico de los bienes inscritos. En este contexto, cumple objetivos fundamentales orientados a garantizar y proteger la propiedad inmueble, fortalecer las transacciones jurídicas vinculadas a ella, fomentar el crédito territorial y, de igual forma, ofrecer publicidad registral confiable que permita acceder al contenido de los asientos registrales y a la situación jurídica de las fincas. (De Reina Tartière, 2012)

Se distingue los registros jurídicos como registros de seguridad jurídica, que están destinados hacia los particulares a fin de brindar certeza a sus relaciones jurídicas; y por otro lado, los registros de información administrativa que están destinados a la administración pública y por ello enfocados en dar información para el desarrollo de políticas públicas (Villalva Plaza, 2017, pp. 11 - 12). El registro de la propiedad se encasilla en los registros de seguridad jurídica.

Los registros destinados a garantizar la seguridad jurídica tienen carácter público por esencia, ya que su publicidad produce efectos jurídicos frente a terceros. En cambio, los registros de información administrativa no necesariamente son públicos. Así, la accesibilidad propia de estos últimos difiere de la cognoscibilidad que caracteriza a los registros de seguridad jurídica, la cual permite conocer en todo momento la información inscrita y otorga plena eficacia frente a terceros para brindar certeza a las relaciones jurídicas. En este contexto, el Registro de la Propiedad, como registro de seguridad jurídica, está concebido para encauzar los actos y negocios jurídicos realizados por particulares, autoridades judiciales y administrativas, interviniendo generalmente en una primera fase mediante la publicidad formal y la emisión de certificados, posteriormente con la calificación de los títulos y, finalmente, con la inscripción del negocio jurídico. (Barba Sanchon, 2022, pp. 43-44).

La sobreposición

En derecho comparado se ha definido a la sobreposición, también llamado superposición, como aquella situación en la que, de manera parcial o total, dos o más mediciones coinciden sobre la misma fracción de terreno y distintos individuos reclaman derechos de propiedad sobre ella. La superposición por desplazamiento ocurre cuando dos o más levantamientos topográficos, aprobados o en trámite, se

traslapan parcial o totalmente como consecuencia de un registro gráfico incorrecto o una georreferenciación deficiente de los planos. Finalmente, existe superposición entre planos de mensuras técnicamente subsanables cuando el traslape es de carácter eminentemente cartográfico y responde a errores de medición o a deficiencias técnicas, sin que ello provoque conflictos reales sobre los linderos en el terreno. (SUPREMA CORTE DE JUSTICIA REPÚBLICA DOMINICANA, 2016).

Cuando se produce una superposición total o parcial de partidas registrales, es común que las personas más afectadas sean aquellas que figuran como propietarias del inmueble cuya inscripción fue realizada con posterioridad a la partida previamente inscrita con la que se superpone. (Vargas Soto, 2012)

En Guayaquil, el concepto de sobreposición es discutido desde que entró en vigencia la "ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS URBANOS Y DE LAS CABECERAS PARROQUIALES DE LAS PARROQUIAS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL PARA EL BIENIO 2016-2017", publicada en la Gaceta Municipal Nro. 38 del 28 de diciembre de 2015.

Normativa rural

De acuerdo con el CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN, en adelante COOTAD, es de competencia de los municipios la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, con la obligación de actualizarlos cada dos años[2].

[2] Artículo 496 COOTAD.- Actualización del avalúo y de los catastros.- Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Vemos que le corresponde a los Municipios la formación y actualización de los catastros también rurales. Ahora, existe una ley especial de carácter orgánica que regula el tema de las tierras rurales, siendo esta la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales. Dicha ley, conforme indica el artículo 2, su finalidad es regular el uso y el acceso a la tierra rural, garantizando el derecho de propiedad sobre ella, el cual debe cumplir tanto una función social como ambiental. Asimismo, establece normas sobre la posesión, la propiedad, la administración y la redistribución de la tierra rural como recurso productivo, con el objetivo de asegurar la soberanía alimentaria, elevar la productividad, fomentar un entorno sostenible y equilibrado, y brindar seguridad jurídica a los titulares de derechos.

Se define la tierra rural en su artículo 4 ibidem indicando que para los efectos de aquella normativa, se entiende por tierra rural toda extensión territorial situada fuera del perímetro urbano, que cuente con condiciones biofísicas y ambientales aptas para actividades de producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, así como para usos recreativos, ecoturísticos, de conservación o de protección agraria, y otras actividades productivas bajo la rectoría de la Autoridad Agraria Nacional.

Dentro de las funciones de la Autoridad Agraria Nacional, está la de adjudicar las tierras rurales de propiedad estatal y las privadas que han sido expropiadas por el Estado.

Los beneficiarios de la adjudicación suelen ser quienes tienen una posesión agraria de 5 años[3]. El marco normativo agrario establece con claridad que el

[3] Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales Art. 55.- Posesión agraria.- Posesión agraria es la ocupación material de una extensión de tierra rural del Estado y de sus frutos, que ha sido adquirida de buena fe, sin violencia y sin clandestinidad, con el ánimo de que sea reconocida y adjudicada su propiedad. La posesión agraria para ser eficaz deberá ser actual e ininterrumpida por un tiempo no menor de cinco años. La posesión agraria puede darse a título individual o familiar de conformidad con la Ley. El reconocimiento de la posesión agraria será solicitado por el posesionario.

reconocimiento de la posesión agraria no constituye, por sí solo, título de dominio. Este punto es relevante, ya que implica que la mera ocupación o explotación de la tierra no otorga automáticamente derechos de propiedad. Sin embargo, el legislador prevé excepciones en las cuales el posesionario, aun sin haber solicitado la adjudicación, puede realizar actos jurídicos específicos.

En primer lugar, se contempla la transferencia del derecho de posesión mediante instrumento público. Este acto no transfiere el tiempo de posesión previamente acumulado, sino únicamente la tenencia pública y pacífica del predio. De esta manera, el nuevo posesionario deberá acreditar, por su cuenta, un tiempo mínimo de cinco años para aspirar a la adjudicación de tierras rurales estatales.

En segundo lugar, se reconoce la transmisión por causa de muerte, es decir, la posibilidad de que el causante transfiera a sus herederos la posesión agraria y el tiempo acumulado en el predio. Sin embargo, mientras no se formalice la adjudicación, esta posesión no constituye justo título.

La normativa también dispone la nulidad de gravámenes y contratos celebrados por particulares sobre tierras del Estado, cuando quienes los constituyen se atribuyen falsamente la calidad de propietarios. Esto asegura que las tierras estatales no queden comprometidas por actos privados sin respaldo legal. Asimismo, la Ley establece que ningún derecho real puede constituirse sobre tierras rurales estatales por la sola voluntad de los particulares. Únicamente mediante acto administrativo de la Autoridad Agraria Nacional o del ente rector de hábitat y vivienda, según corresponda, se puede generar un título de dominio válido.

Finalmente, se aborda la situación de las tierras amparadas en títulos tradicionales como “derechos y acciones de sitio” o “derechos y acciones de

montaña", las cuales son consideradas de propiedad estatal. Estas deben adjudicarse a sus legítimos poseedores conforme lo dispuesto en la Ley. Quienes las hayan ocupado o cultivado con base en tales títulos tienen la obligación de regularizar su situación dentro de los límites y plazos previstos; de no hacerlo, la Autoridad Agraria Nacional podrá disponer de ellas. Este análisis evidencia que la normativa agraria busca equilibrar dos intereses: por un lado, otorgar seguridad jurídica a los posesionarios legítimos y, por otro, garantizar la protección y administración adecuada de las tierras estatales, evitando la apropiación indebida y la constitución irregular de derechos reales.

Los artículos 15 y 16 del Reglamento General para la Aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales prescriben que la persona que ejerza posesión agraria sobre un predio rural debe solicitar la titulación de la tierra ante la Autoridad Agraria Nacional o sus delegados, cumpliendo los siguientes requisitos: 1) solicitud firmada por el poseedor, 2) declaración juramentada conforme al artículo 68 de la Ley; y 3) levantamiento planimétrico georreferenciado del predio, de acuerdo con la normativa técnica vigente.

El funcionario competente revisará el cumplimiento de los requisitos y, en caso de omisiones, devolverá la solicitud para su corrección en un plazo de diez días. Una vez admitida, verificará la inexistencia de adjudicaciones previas mediante el Sistema de Información Pública Agropecuaria (SIPA) y ordenará la inspección de campo del predio, la cual incluirá la determinación de linderos y ubicación, la verificación de la posesión y su tiempo, la revisión de las actividades productivas y la recopilación de información para el avalúo del terreno. Posteriormente, elaborará un informe que incluya el avalúo y el plan de manejo

productivo del predio, y procederá a la publicación correspondiente conforme a la Ley.

En el caso de viviendas rurales, el trámite se realiza ante el ente rector de hábitat y vivienda, incluyendo la solicitud de titulación y la declaración del ocupante, siguiendo los procedimientos y plazos establecidos mediante acuerdo ministerial. Una vez cumplidos los requisitos y verificada la información correspondiente, el perfeccionamiento de la adjudicación se concreta con la inscripción de la providencia en el Catastro Municipal o Metropolitano y en el Registro de la Propiedad correspondiente, con cargo al adjudicatario. Este proceso asegura la seguridad jurídica de los predios, promueve la planificación territorial y fortalece la formalización de los derechos de posesión.

Causas de la sobreposición

Las sobreposiciones o superposiciones de predios suelen originarse principalmente por errores en los registros o por la desactualización de la información catastral y registral. También influyen la ausencia o la deficiencia de planos y metadatos precisos al momento de inscribir los predios, así como la falta de coordinación entre las entidades responsables de administrar y registrar la propiedad de la tierra. Estas falencias, tanto en la información como en los procesos, provocan duplicidades que pueden ser de carácter técnico, por ejemplo, imprecisiones en los linderos o de tipo administrativo, como ocurre cuando dos predios terminan inscritos sobre un mismo espacio físico sin que necesariamente exista un conflicto real de propiedad.

Desde que se promulgan las ordenanzas que establecen los avalúos de los predios rurales y urbanos, en forma de bienio en Guayaquil, se dispone como requisito para la inscripción de todo título traslaticio de dominio de un predio rural

la validación del levantamiento topográfico por parte del catastro municipal. Dicha validación es un proceso en el cual se verifican en sitio las coordenadas presentadas en un levantamiento topográfico por parte de él o los propietarios del predio, en la cual se verifica que la documentación presentada por el solicitante este acorde al título inscrito en el Registro de la Propiedad.[4]

Como se mencionó en la normativa de predios rurales, la Autoridad Agraria realice el proceso de levantamiento topográfico para la adjudicación de las tierras rusticas; cuya adjudicación se perfecciona con la inscripción en el catastro municipal y registro de la propiedad.

El artículo 11 de la Ordenanza que establece el avalúo de los predios rurales para bienio 2024-2025 del cantón Guayaquil, menciona que cuando las coordenadas descritas en los títulos de propiedad o en el levantamiento topográfico que se va a catastrar, indiquen que los inmuebles se sobreponen totalmente o parcialmente respecto a otro u otros predios con un título de dominio, se hará constar aquello en las observaciones del certificado de avalúo e informes emitidos para la obtención del catastro. Asimismo, indica que no se expedirán actos administrativos posteriores referentes a las áreas sobrepuestas de dichos inmuebles hasta que la administración de justicia resuelva respecto del título prevaleciente o la situación jurídica de las áreas sobrepuestas. Sin embargo, el artículo mencionado también hace referencia a la posesión, pues indica que el Municipio expedirá actos administrativos solo sobre las áreas de los predios que no exista conflicto de propiedad o posesión, salvo bajo razón de interés social o de utilidad pública.

A partir de lo expuesto, se considera que las causas principales de la sobreposición de predios se deben, por una parte, a la descoordinación que existe

[4] Artículo 13 Ordenanza que establece el avalúo de los predios urbanos y de las cabeceras parroquiales de las parroquias rurales del cantón Guayaquil para el bienio 2024-2025".

entre los registros de información administrativa de la autoridad agraria nacional y el catastro municipal, por otra, a los errores técnicos que se producen durante los levantamientos topográficos, o por los errores en escrituras inscritas que fueron realizados en una época donde la tecnología no estaba tan desarrollada, o simplemente no existía.

Consecuencias de la sobreposición

Según Darmian & Santamaria "Las irregularidades en la tenencia de tierra y la falta de claridad en las demarcaciones territoriales generan también problemas sociales entre las comunidades colindantes e incluso conflictos a nivel de comunas o grupos étnicos." (Darmian & Santamaria, 2023, pp. 363-386)

Correspondería un problema social respecto con los moradores o vecinos de la zona rural, sin embargo, así como menciona Plúa Parrales "Al lado del fin primario que establece la seguridad del tráfico, hay otros fines secundarios, como los de promover el crédito territorial, promover la circulación de la riqueza, evitar la ocultación de gravámenes y la doble venta." (2019, págs. 12-13) Le sumamos al problema social, también los problemas económicos y jurídicos.

La inseguridad jurídica generada por la superposición desincentiva la inversión y disminuye el valor de mercado de los terrenos, pues ningún inversionista o agricultor está dispuesto a destinar recursos significativos en tierras cuya propiedad se encuentra en disputa. Esta situación limita severamente el acceso al crédito, dado que las entidades financieras exigen títulos de propiedad claros y sin conflictos para aceptar los predios como garantía hipotecaria. Los productores rurales, al carecer de documentos registrales consolidados, quedan excluidos de créditos agrícolas, subsidios estatales y programas de fomento, lo que a su vez restringe su capacidad productiva.

Por otro lado, en el ámbito tributario[5], la sobreposición de predios provoca inconsistencias en los catastros municipales y en la recaudación fiscal, pudiendo dar lugar a doble tributación o a la ausencia total de pago de impuestos prediales. Estas distorsiones no solo generan pérdidas para las administraciones locales, sino que también fomentan la resistencia al cumplimiento fiscal y complican la planificación territorial.

La seguridad jurídica se afecta por la duplicidad de titulares respecto a la parcialidad o totalidad de un predio. Si bien es cierto, los predios estarían identificados con un catastro independiente que serviría de fundamento para el folio real en el Registro de la Propiedad en el cual cada uno tendrá su propio tracto sucesivo con sustentos en sus asientos registrales; en los hechos, existirá una porción de terreno que dos o más personas tienen algún derecho en virtud de sus escrituras debidamente inscritas.

Acciones de acuerdo con el ordenamiento jurídico (procedimientos a seguir en los casos de sobreposiciones de predios rústicos)

El ordenamiento jurídico ofrece varias alternativas que los involucrados o afectados podrían plantear en la situación de sobreposición o sus similares, sin embargo, su eficacia es un tema que se debe analizar. Esta situación puede asemejarse a la figura de la doble venta, bajo el supuesto que dicha porción de terreno haya pertenecido en algún momento, a una misma persona.

[5] Artículo 524 del COOTAD- El sujeto pasivo de la obligación tributaria. - El sujeto pasivo de la obligación tributaria es el propietario o poseedor del predio y, en cuanto a los demás sujetos de obligación y responsables del impuesto, se estará a lo que dispone el Código Tributario. Emitido legalmente un catastro, el propietario responde por el impuesto, a menos que no se hubieren efectuado las correcciones del catastro con los movimientos ocurridos en el año anterior; en cuyo caso el propietario podrá solicitar que se las realice. Asimismo, si se modificare la propiedad en el transcurso del año, el propietario podrá pedir que se efectúe un nuevo avalúo.

El artículo 12 de la Ley de Registro[6] establece un mecanismo de protección frente a la doble enajenación o gravamen de un mismo inmueble, dispone que, cuando un propietario vende o hipoteca sucesivamente un predio a diferentes personas y una de ellas ya ha inscrito su derecho, el registrador debe abstenerse de inscribir la segunda negociación o acto jurídico mientras no exista orden judicial. Esta medida busca salvaguardar la seguridad jurídica y evitar la coexistencia de derechos incompatibles sobre un mismo inmueble. Además, la disposición extiende su aplicación a los casos en que el inmueble se encuentre inscrito a nombre de quien no es su verdadero propietario o actual poseedor, reconociendo que la inscripción registral no es prueba absoluta de titularidad sino un medio de publicidad. En conjunto, la norma evidencia la función preventiva y cautelar del Registro de la Propiedad, delegando en la autoridad judicial la resolución de conflictos cuando se advierten situaciones de doble venta o hipoteca.

El artículo 1757 del Código Civil del Ecuador (2005) regula los efectos de la doble venta de un mismo bien, estableciendo un criterio de preferencia entre los compradores. La norma consagra un orden jerárquico: primero se privilegia al adquirente que haya recibido la posesión efectiva del bien, pues la entrega material consolida su derecho frente a terceros. En caso de haberse efectuado la entrega a ambos compradores, se favorece a quien la recibió primero. Si ninguno ha recibido la entrega, prevalecerá el comprador con el título más antiguo. Este precepto busca garantizar seguridad jurídica y certeza en las transacciones, incentivando la pronta posesión o inscripción, y limitando el riesgo de conflictos por doble enajenación.

[6] Articulo 12 Ley de Registro Si el dueño de un predio lo vendiere o hipotecare sucesivamente a dos personas distintas y después de inscritas la venta o hipoteca por uno de los compradores o acreedores hipotecarios, pidiere el otro, igual inscripción, el Registrador se negará a practicarla hasta que lo ordene el Juez. Esta disposición es aplicable al caso en que apareciere vendido el inmueble por una persona que no es su verdadero dueño o actual poseedor.

Tanto el artículo 1757 del Código Civil como el artículo 12 de la Ley de Registro regulan situaciones en las que un mismo bien es objeto de actos jurídicos simultáneos o sucesivos con distintos sujetos. Sin embargo, cada uno aborda la cuestión desde un ángulo diferente y complementario.

El artículo 1757 del Código Civil se centra en la doble venta de un mismo bien y establece un orden de preferencia entre los compradores en función de la posesión o, en su defecto, la antigüedad del título. Por su parte, el artículo 12 de la Ley de Registro se enfoca en el registro de actos sobre un mismo inmueble, disponiendo que, en caso de ventas o hipotecas sucesivas, el registrador no inscribirá el acto solicitado por el segundo adquirente o acreedor mientras exista una inscripción previa, salvo orden judicial.

En el Código Civil, la preferencia está dada por hechos materiales o formales, como la posesión efectiva, la entrega previa o la antigüedad del título. En cambio, en la Ley de Registro, la preferencia se fundamenta en la inscripción registral previa, dando prevalencia al principio de publicidad y a la seguridad jurídica que otorga el registro público.

El Código Civil busca proteger al comprador que actúa diligentemente y obtiene la posesión primero, mientras que la Ley de Registro protege al adquirente o acreedor hipotecario cuya inscripción ya está consolidada, impidiendo inscripciones posteriores que puedan generar conflicto.

Ambas normas se complementan porque una regula la relación sustantiva, es decir, quién tiene mejor derecho, y la otra la relación registral, qué puede inscribirse. En conjunto, apuntan a fortalecer la seguridad jurídica inmobiliaria, evitando que un mismo bien pueda aparecer adjudicado o gravado a varias personas sin control.

En el libro de Práctica Registral Inmobiliaria y Mercantil del Ecuador (Villava Plaza, 2015, pp. 525 - 526) se mencionan algunos fallos jurisprudenciales como, por ejemplo, la tradición efectuada por quien no es titular de dominio, es inoponible contra el verdadero propietario, de allí, que, si este quiere recuperar el inmueble, puede hacerlo mediante la acción reivindicatoria sin necesidad de obtener previamente la nulidad de la compraventa[7]. Así también, la preferencia del título que se inscribió primero en el registro de la propiedad.[8]

Respecto a la acción de demarcación de linderos, el Código Civil del Ecuador en el artículo 878, indica que todo propietario de un terreno tiene derecho a que se determinen claramente los linderos que lo separan de los predios vecinos, pudiendo solicitar a los dueños colindantes su participación en dicho proceso, el cual se realizará con cargo compartido para ambas partes (2005).

El artículo 18, numeral 21 de la Ley Notarial establece que es función exclusiva del notario autorizar los actos de amojonamiento y deslinde en zonas rurales, siempre que exista acuerdo entre las partes. Estas diligencias tienen por objeto restablecer los linderos que se hayan alterado, desaparecido o perdido visibilidad, o bien fijarlos por primera vez para delimitar claramente la línea de separación entre dos o más inmuebles. Para ello, el notario señalará fecha y hora para la diligencia, a la que deberán asistir las partes con sus títulos de propiedad, pudiendo designar peritos para identificar y señalar los linderos y aportar información relevante. Si existe conformidad de todos los intervinientes, se levantará un acta que se incorporará al protocolo notarial y de la cual se expedirán

[7] G.J. Año CIII. Serie XVII No. 8, p. 2283, Resolución del recurso de casación del 5 de febrero de 2002.
[8] G.J. Año CVIII. Serie XVIII, No 5, p. 1794. Fallo de 14 de junio de 2007, a las 10h30.

copias certificadas para su inscripción en el Registro de la Propiedad y su catastro municipal.

Sin embargo, sobre la eficacia de la acción de demarcación de linderos respecto a la posesión de una parte del predio, se indica que la única finalidad de esta acción es precisar los linderos que separan los predios comprometidos en la operación, de modo que no puede utilizarse para modificar los derechos existentes. No es de dar ni quitar derechos de posesión ni de propiedad, sino aclarar la división de las propiedades, evitar que desaparezcan las señales antiguas, fijar otras nuevas y prevenir así pleitos. Por consiguiente, cualquier reclamación sobre los derechos de los propietarios vecinos debe canalizarse por otra vía; de esta manera, si la demarcación resulta que uno de los propietarios ha estado en posesión de parte del predio de su vecino, este último no puede pretender la recuperación de la posesión en el procedimiento demarcatorio, sino que deberá ejercitar la acción reivindicatoria (Parraguez Ruiz, 2021, p. 655).

Por otro, dentro de la normativa rural, la autoridad agraria nacional de acuerdo con la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales posee su procedimiento administrativo para resolver conflictos en predios rústicos.

De acuerdo con los artículos 115, 116 y 117; el saneamiento se define como el conjunto de acciones y gestiones administrativas orientadas a atender solicitudes y reclamos relacionados con la posesión y adjudicación de tierras rurales estatales, siguiendo los procedimientos establecidos en sede administrativa y concluyendo con la emisión de la resolución correspondiente. En este contexto, la Autoridad Agraria Nacional es el órgano competente y con jurisdicción para conocer y resolver dichas peticiones, solicitudes y reclamos sobre tierras rurales. Asimismo, las personas interesadas pueden solicitar la intervención de esta entidad en casos de

invasión, superposición de adjudicaciones, delimitación y amojonamiento, inconsistencias en cabida y datos, presentación de títulos y en la recepción y tramitación de solicitudes de adjudicación.

El artículo 124 establece que, ante conflictos sobre la propiedad o posesión agraria de tierras rurales estatales o adjudicadas, la Autoridad Agraria Provincial, ya sea de oficio o a petición de parte, dispondrá que las personas involucradas presenten, en un plazo de sesenta días contados desde la notificación de la admisión a trámite, los títulos de propiedad que respalden sus derechos, así como el certificado del Registro de la Propiedad con un historial de cinco años, a fin de verificar su validez y adoptar las medidas correspondientes para la resolución del conflicto. Además, esta autoridad podrá solicitar a los organismos competentes la verificación y certificación de la documentación presentada. Las decisiones sobre la validez de los títulos se emitirán mediante acto administrativo, presumiéndose legalmente que quienes no cumplan con la presentación de los documentos en el plazo indicado carecen de dichos derechos.

Por su parte, como indica el artículo 125 ibidem, la Autoridad Agraria Nacional actúa como organismo rector a nivel nacional en materia de tierras rurales. Tiene competencia administrativa en todo el territorio del país, abarcando procesos relacionados con adjudicación, reversión de adjudicación, legalización de tierras del Estado y otros procedimientos contemplados en la ley. Esta entidad también es responsable de conocer y resolver, en sede administrativa, las peticiones, reclamos o solicitudes vinculadas con actos administrativos sobre transferencia de dominio y otros actos derivados de la aplicación de la normativa agraria.

El Ministerio de Agricultura y Ganadería expidió el Manual De Procedimientos Y Trámites Administrativos En Materia De Tierras Rurales

Establecidos En La Ley Orgánica De Tierras Rurales Y Territorios Ancestrales (Edición Especial No.1008, 26 de abril 2017) donde desarrolla sobre los procesos de saneamiento de solicitudes de sobreposición de adjudicaciones.

El artículo 108 del manual mencionado, indica de forma literal lo siguiente respecto las denuncias de sobreposición de adjudicaciones:

La Autoridad Agraria Provincial a través de las Direcciones Distritales de Tierras, para atender las denuncias de sobreposición de adjudicaciones, ordenará la realización de una inspección de campo en la que se verificará si la sobreposición de adjudicación puede ser resuelta con una rectificación de cabida de la providencia de adjudicación, o bien si es necesario que se revierta la adjudicación otorgada con posterioridad al título de propiedad. (2017, pág. 61)

Por lo que caben dos posibilidades, entendemos que en caso de una sobreposición parcial de menor cabida podría apegarse a la rectificación del acto administrativo; sin embargo, si se trata de una sobreposición prolongada o total, correspondería a la reversión del último título de propiedad.

Por último, en Guayaquil La ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS RURALES Y DE LAS PARROQUIAS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL PARA EL BIENIO "2024-2025", conforme sus artículos 20[9] y 21[10] establece las siguientes soluciones:

[9] Artículo 20.- En los casos de predios que posean un área que se encuentre afectada con sobreposición con otros títulos de propiedad, se manifestará la observación de sobreposición en los oficios emitidos por la Subdirección de Catastro, así como también en las observaciones de los Certificados de Avalúos y Registro emitidos posteriormente, hasta que la administración de justicia resuelva con carácter firme respecto del título prevaleciente o respecto de la situación jurídica de las respectivas áreas de los predios sobrepuestos.

[10] Artículo 21.- Cuando exista sobreposición parcial entre dos o más títulos de dominio inscritos, los propietarios de cada predio podrán realizar la Validación en conjunto con la finalidad de acordar y establecer las delimitaciones comunes entre los predios.

Cuando un predio presenta un área afectada por superposición con otros títulos de propiedad, esta circunstancia deberá constar como observación tanto en los oficios emitidos por la Subdirección de Catastro como en los Certificados de Avalúos y Registro posteriores, hasta que la autoridad judicial determine de forma definitiva cuál título prevalece o defina la situación jurídica de las áreas sobrepuestas. Asimismo, cuando exista superposición parcial entre dos o más títulos de dominio inscritos, los propietarios involucrados podrán llevar a cabo un proceso de validación conjunta para acordar y fijar de manera consensuada los límites comunes de sus respectivos predios.

Por lo que también caben dos posibilidades; someterse en un procedimiento judicial en donde la autoridad determinará que título prevalece, o extrajudicialmente, donde considero la transacción la figura idónea. En virtud como establece el artículo 718 del (Codigo Civil del Ecuador, 2005) , las transacciones, en cuanto se limita a reconocer o declarar derecho preexistente, no forman nuevo título: pero, en cuanto transfieren la propiedad de un objeto no disputado, constituyen un título nuevo. Por otro lado, el artículo 2348 ibidem define a la transacción como un contrato en donde extrajudicialmente se termina un litigio pendiente o precave uno eventual. Por lo que la figura de la transacción podría reconocer como título de propiedad el área afectada para cada parte y terminar un posible conflicto de dominio.

Marco metodológico

Enfoque de la investigación

El presente estudio se basa en la metodología de la investigación jurídica, adoptando un enfoque cualitativo para el análisis profundo del problema de las sobreposiciones de predios rústicos en Ecuador. El diseño metodológico

seleccionado permitirá la compresión e interpretación de los fenómenos jurídicos, sociales e institucionales asociados al derecho de dominio, la posesión y la delimitación de la propiedad rural. Esta perspectiva es adecuada, ya que el objetivo principal no es medir estadísticamente los casos, sino comprender en profundidad el sentido y alcance de los criterios legales y judiciales.

El enfoque cualitativo busca interpretar y comprender la realidad social considerando la perspectiva de quienes la viven. Este método facilita la organización de la información a través de conceptos que reducen la complejidad del fenómeno estudiado y permiten establecer conexiones coherentes entre ellos (Krause, 1995, págs. 19-39). Su objetivo principal es generar conocimiento profundo sobre situaciones particulares, atendiendo a las experiencias individuales y contextuales de los participantes (Portilla Chaves, Rojas Zapata, & Hernandez Arteaga, 2014, pp. 86-100).

Tipo de investigación.

La investigación es de tipo documental y dogmático, se considera documental porque se centra en fuentes escritas, constituyendo la unidad de análisis un corpus formado por normas legales, doctrina especializada y fallos judiciales. Por su parte, el enfoque dogmático estudia y evalúa el Derecho positivo vigente (Código Civil, Ley Orgánica de Tierras Rurales, etc.), con el fin de sistematizar los principios de dominio y posesión e identificar posibles vacíos o inconsistencias en la regulación de las sobreposiciones.

Método de investigación

Para cumplir este enfoque y tipo de investigación, se adopta el Análisis Documental Sistemático, complementado con la Hermenéutica Jurídica como método de interpretación. Este procedimiento implica seleccionar y clasificar la

información según categorías temáticas (causas, efectos, acciones). La Hermenéutica Jurídica permite interpretar el espíritu de la ley y la ratio decidendi de las sentencias, facilitando la comprensión del alcance de las sobreposiciones y los criterios que utilizan las autoridades para resolver estos conflictos.

Unidad de análisis.

La unidad de análisis del presente trabajo está constituida por documentos legales, doctrinales y jurisprudenciales relacionados con las sobreposiciones de predios rurales en Guayaquil. Entre estos se incluye normativa como la del Código Civil, la ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorio Ancestrales, sentencias sobre conflictos de dominio y doctrina especializada que aportan interpretaciones académicas. La selección de estos documentos fue en virtud que permiten analizar de manera integral los principios de dominio y posesión, así como los criterios utilizados por las autoridades para resolver los conflictos, conforme el objetivo de la tesis.

Técnica de recolección de información

La información se obtuvo mediante la revisión sistemática de libros especializados en doctrina, códigos legales y portales jurídicos. Se seleccionaron únicamente aquellos documentos que abordan directa o indirectamente la problemática de las sobreposiciones en predios rústicos. Se aplicaron criterios de inclusión considerando normas vigentes, doctrina reconocida y textos que aportan antecedentes relevantes para el análisis jurídico. Se excluyeron obras desactualizadas, irrelevantes o que no cumplieron con los objetivos de la investigación.

Procedimiento de análisis.

La información recopilada fue organizada y clasificada según las categorías temáticas definidas en el marco teórico: dominio y sus facultades, posesión, tradición, sobreposición, normativa de predios rurales, causas y consecuencias de la sobreposición, y acciones legales previstas por el ordenamiento jurídico. Se aplicó el análisis documental sistemático, lo que permitió revisar de manera ordenada los libros especializados, códigos legales impresos, compendios doctrinales y sentencias judiciales seleccionadas. De manera complementaria, se utilizó la hermenéutica jurídica, lo que facilitó interpretar el espíritu de las normas y la ratio decidendi de los fallos judiciales.

Este procedimiento permitió identificar patrones en la aplicación de los principios de dominio y posesión, detectar vacíos normativos o inconsistencias en la regulación de las sobreposiciones, y comprender las consecuencias jurídicas derivadas de estos conflictos. De esta manera, la información se sistematizó e interpretó rigurosamente, asegurando que los hallazgos fueran coherentes y fundamentados, y que respondieran de manera efectiva a los objetivos planteados en la investigación.

Conclusiones

En conclusión, la investigación realizada permitió analizar en profundidad las causas y consecuencias de la sobreposición de predios rústicos en Ecuador, evidenciando que la dispersión normativa, la desactualización de catastros y la falta de coordinación interinstitucional son factores determinantes para la inseguridad jurídica en materia de propiedad rural. Se comprobó que estas deficiencias repercuten no solo en el ámbito jurídico, sino también en lo económico y social, al limitar el acceso al crédito, frenar la inversión y dificultar la planificación tributaria en zonas rurales.

El estudio abordó de forma sistemática conceptos fundamentales como el dominio, sus facultades y restricciones; la posesión, la tradición y la doble venta, contextualizándolos en el marco de la problemática actual de los predios rurales. Además, el análisis de la normativa aplicable y de la jurisprudencia permitió evidenciar la necesidad de criterios técnicos y legales unificados para la delimitación de linderos y la determinación del derecho de dominio.

Los resultados obtenidos cumplieron con el objetivo general planteado en esta investigación, al proporcionar un panorama claro de la situación actual y de los vacíos existentes en la gestión registral y catastral. Asimismo, los objetivos específicos fueron alcanzados al describir las causas y consecuencias de la sobreposición de inmuebles, y al revisar las acciones y procedimientos previstos en el ordenamiento jurídico para su solución.

Los procedimientos son:

1. Acciones en juicios de conocimiento por caso de doble venta (entiéndase cualquier enajenación) de un mismo predio a dos personas.
2. Procesos de demarcación de linderos: considerado ineficaz porque no busca declarar dominio.
3. Procesos administrativos de Saneamiento ante la Autoridad Agraria Nacional, los cuales pueden ser sobreposiciones de adjudicaciones, delimitación y amojonamiento, inconsistencias en cabida y datos, presentación de títulos.
4. Los contamplados en los actos normativos de carácter administrativos en las ordenanzas municipales de cada cantón.

Dichos procedimientos a seguir en los casos de sobreposiciones de predios rústicos se evidencia una desconexión respecto al procedimiento administrativo que posee la Autoridad Agraría, respecto a las ordenanzas emitidas por el cantón Guayaquil, donde se indica que se abstendra (el GAD) de emitir actos administrativos en predios sobrepuestos hasta que la justicia ordinaria resuelva, o que los titulares sobrepuestos, se sometan a un nuevo proceso de validación de levantamiento topograficó sin especificar las consecuencias jurídicas de aquel acto técnico que variará en cada escenario.

En síntesis, los hallazgos de esta investigación demuestran la magnitud del problema de la sobreposición de predios rústicos en Ecuador (sobre todo Guayaquil), y evidencian la necesidad de seguir profundizando en su estudio y en el fortalecimiento de políticas públicas para asegurar la seguridad jurídica en la propiedad rural.

Recomendaciones y propuestas

Se recomienda que el Departamento de Registro de la Autoridad Agraria establezca un sistema de interoperabilidad con los catastros rurales de los gobiernos autónomos descentralizados (GAD), garantizando el acceso en tiempo real al sistema referencial Geoportal. Esta propuesta encuentra sustento jurídico en el artículo 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), que asigna a los municipios la competencia de mantener actualizados los catastros rurales y urbanos, así como en el artículo 226 de la Constitución, que impone a las instituciones públicas, el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de fines comunes.

Con esta medida, al realizar los levantamientos topográficos dentro del proceso administrativo de adjudicación, los técnicos podrían verificar previamente la información catastral municipal para determinar el si el predio a se encuentra total o parcialmente registrado, evitando duplicidades y reduciendo los conflictos por sobreposición.

De igual modo, se recomienda fortalecer los procedimientos administrativos previstos en las ordenanzas municipales y en la normativa agraria, a fin de que la Autoridad Agraria y los GAD trabajen de forma articulada, integrando ambos procesos bajo un mismo protocolo operativo. Esto se alinea con el principio de coordinación administrativa previsto en el artículo 226 de la Constitución y el deber de garantizar la seguridad jurídica contemplado en el artículo 82 de la norma constitucional.

En cuanto a la ejecución se propone:

- Definir estándares técnicos y jurídicos comunes que aseguren la correcta sincronización de la información catastral.

- Capacitar al personal técnico jurídico para la aplicación uniforme de los procedimientos.
- Implementar un sistema de monitoreo y evaluación que mida el impacto de la interoperabilidad, tomando como indicador la reducción del porcentaje de casos de sobreposición verificados por la Autoridad Agraria nacional.

Impacto esperado: Reducción en al menos un 30% de los casos de sobreposición en los próximos tres años en el cantón Guayaquil; lo cual podrá verse reflejado en los casos de negativas emitidas por el Registro de la Propiedad, así como la eliminación del estado de sobrepuesto en los certificados de avalúo y catastro en los Municipios.

Referencias

Barba Sanchon, V. (2022). *La doctrina inmobiliaria registral y la influencia en el negocio jurídico.* Guayaquil: Editorial Ecuador.

Codigo Civil del Ecuador. (2005). Quito: Registro Oficial.

Darmian, D., & Santamaria, J. (2023). Mediación y arbitraje en conflictos de linderos en tierras rurales del cantón Quinindé. *Código Científico Revista de Investigación*, 363-386.

De Reina Tartière, G. (2012). El derecho registral inmobiliario y el Registro de la Propiedad. *La notaría*, 49-66.

Krause, M. (1995). La investigación cualitativa: un campo de posibilidades y desafíos. *Revista temas de educación*, 19-39.

Larrea Holguin, J. (2010). *Derecho civil del Ecuador* (Vol. VII). Quito: Corporación de estudios y publicaciones.

Larrea Holguin, J. (2010). *Derecho Civil del Ecuador* (Vol. V). Quito: Corporación de estudios y publicaciones.

Ministerio de Agricultura y Ganaderia. (26 de Abril de 2017). *Manual De Procedimientos Y Trámites Administrativos En Materia De Tierras Rurales Establecidos En La Ley Orgánica De Tierras Rurales Y Territorios Ancestrales.* Obtenido de Portal Único de Tramites Ciudadanos: https://www.gob.ec/sites/default/files/regulations/2019-08/Acuerdo%20Ministerial%20073.pdf

Ojeda, C. (2018). *El Amparo de Posesión, despojo violento, obra nueva, servidumbre, y prescripción extintiva y adquisitiva de dominio. En el código civil y el COGEP en preguntas y respuestas.* Quito: Correo Legal.

Parraguez Ruiz, L. (2021). *Régimen jurídico de los bienes.* Quito: Cevallos.

PLÚA PARRALES, N. (25 de Octubre de 2019). *La vulneración del tráfico inmobiliario de bienes y derechos reales, ante la desvinculación entre los registros de inmuebles y la implementación de un sistema catastral.* Obtenido de UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL SISTEMA DE POSGRADO: http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/13993/4/T-UCSG-POS-DNR-92.pdf

Portilla Chaves, M., Rojas Zapata, A., & Hernandez Arteaga, I. (2014). Investigación cualitativa: una reflexión desde la educación como hecho social. *Universidad y salud*, 86-100.

Ramirez Romero, C. (2020). *Derecho Sucesorio. Instituciones y Acciones.* Quito: Editorial Juridica del Ecuador.

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA REPÚBLICA DOMINICANA. (15 de Diciembre de 2016). *Resolución No. 3645-2016, que aprueba el Reglamento Sobre Soluciones de Mensuras Superpuestas.* Obtenido de Poder Judicial: https://ri.gob.do/wp-content/uploads/Marco_Legal/Resolucion/Resolucion_3645-2016.pdf

Vargas Soto, N. (3 de Enero de 2012). *Superposición entre partidas registrales ¿Es posible que se cancele la partida más antigua?* Obtenido de IUS360 - El portal jurídico de IUS ET VERITAS: https://ius360.com/superposicion-entre-partidas-registrales-es-posible-que-se-cancele-la-partida-mas-antigua/

Villalva Plaza, J. (2017). *El sistema inmobiliario registral ecuatoriano con proyección a un registro de la propiedad electrónico.* Guayaquil: Megaleyes.

Villava Plaza, J. (2015). *Práctica Registral Inmobiliaria y Mercantil del Ecuador.* Guayaquil: Megaleyes.

DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, **Andrés Francisco Parra Guillén**, con C.I: # **0924170038** autor del trabajo de titulación: ***"***EFECTOS Y CONSECUENCIAS JURÍDICAS DEL DERECHO DE DOMINIO POR LAS SOBREPOSICIONES DE PREDIOS RÚSTICOS***"*** 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, 30 de octubre de 2025.

_____

Ab. Andrés Francisco Parra Guillén

C.I: 0924170038

REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA			
FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE GRADUACIÓN			
TÍTULO Y SUBTÍTULO:	EFECTOS Y CONSECUENCIAS JURÍDICAS DEL DERECHO DE DOMINIO POR LAS SOBREPOSICIONES DE PREDIOS RÚSTICOS		
AUTOR(ES):	Andrés Parra Guillén		
REVISOR(ES)/TUTOR(ES):	Ab. Ricky Benavides Verdesoto, Mgs. – Dra. Maricruz Molineros Toaza		
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 Derecho Notarial y Registral		
FECHA DE PUBLICACIÓN:	30-octubre-2025	No. DE PÁGINAS:	36
ÁREAS TEMÁTICAS:	Derecho Civil – Derecho Registral- Seguridad Jurídica		
PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:	Sobreposición – Dominio - Seguridad jurídica -Legislación agraria - Catastro.		

RESUMEN/ABSTRACT (150-250 palabras): La presente investigación analiza los procesos de registro y adjudicación de predios rurales, identificando problemas relacionados con duplicidades y conflictos por sobreposición de terrenos. A través de un enfoque cualitativo, se examinó la normativa vigente, los procedimientos administrativos de la Autoridad Agraria y la relación con los catastros municipales. Los resultados indican que la falta de interoperabilidad entre los sistemas catastrales genera duplicidad de registros y dificultades en la verificación de la información durante los levantamientos topográficos. Como conclusión, se recomienda que el Departamento de Registro de la Autoridad Agraria integre su sistema con los catastros rurales de los municipios, permitiendo acceso en tiempo real al Geoportal, y fortalecer los procedimientos de sobreposición para que se integren de manera armoniosa con los procesos administrativos existentes. Asimismo, se propone implementar la interoperabilidad mediante estándares y protocolos definidos, capacitar al personal técnico, armonizar los procedimientos administrativos y establecer un sistema de monitoreo y evaluación que permita medir la reducción de duplicidades y la eficiencia en la gestión de predios rurales.

ADJUNTO PDF:	☒ SI	☐ NO
CONTACTO CON AUTOR/ES:	**Teléfono:** 0991423144	E-mail: andresparra_@hotmail.com
CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (C00RDINADOR DEL PROCESO UTE):	**Nombre:** María Auxiliadora Blum Moarry	
	Teléfono: 0969158429	
	E-mail: maria.blum02@cu.ucsg.edu.ec	

SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA	
Nº. DE REGISTRO (en base a datos):	
N. DE CLASIFICACIÓN:	
DIRECCIÓN URL (tesis en la web):	