



**UNIVERSIDAD LAICA ELOY ALFARO DE MANABI
FACULTAD DE DERECHO**

PROYECTO DE INVESTIGACIÓN

PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE:

**ABOGADO DE LOS JUZGADOS Y TRIBUNALES DE LA
REPUBLICA DEL ECUADOR**

TEMA:

**“CONSECUENCIAS JURÍDICAS SOBRE LA ADQUISICIÓN DE LOS
BIENES INMUEBLES A TRAVÉS DE LA POSESIÓN EFECTIVA EN
EL CANTÓN MANTA, AÑO 2016: ANÁLISIS TEÓRICO-PRÁCTICO”**

AUTOR:

DARWIN ISMAEL MACAY MACÍAS

TUTOR:

DR. WILTER ZAMBRANO SOLÓRZANO, Msc

MANTA - MANABÍ - ECUADOR

2016

10^{mo} N^o C^a
2016 (2)

Manta; 09 de Marzo del 2017.

DECANATO FACULTAD DE DERECHO - Manta, mayo 29 de 2017 - 18h30
VISTOS: Atento a la solicitud presentada por el señor DARWIN ISMAEL MACAY MACÍAS, quien solicita se le asigne como tema de investigación para su titulación: "CONSECUENCIAS JURÍDICAS SOBRE LA ADQUISICIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES A TRAVÉS DE LA POSESIÓN EFECTIVA EN EL CANTÓN MANTA, AÑO 2016. ANÁLISIS TEÓRICO-PRÁCTICO", así como la designación de tutor para el desarrollo del trabajo de investigación, la petición, se encuentra matriculada en el Décimo semestre; 5.- Que el tema propuesto es pertinente para el desarrollo de la titulación. Hecho que sea, vuelva la petición para proveer sobre la solicitud.

Sr. Abg.
Lenin Teobaldo Arroyo Baltán
Decano de la Facultad de Derecho de la Universidad Laica Eloy Alfaro de Manabí
Ciudad.-

De nuestras consideraciones,

Por medio del presente, **Darwin Ismael Macay Macías** con CC No. 131165888-2, estudiante del décimo nivel C en la carrera de Derecho, promoción del 2012 - 2017, me dirijo a usted de la manera más respetuosa para solicitarle lo siguiente.

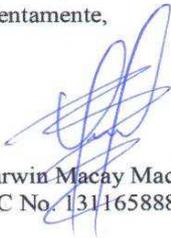
Habiendo aprobado más del ochenta por ciento (80%) de los créditos requeridos para la obtención del título de Abogado de los Juzgados y Tribunales de la República, respecto a la realización del trabajo de investigación previo a la titulación solicitamos a usted lo siguiente:

- Se nos apruebe proceder a iniciar el desarrollo del trabajo de investigación titulado: **CONSECUENCIAS JURÍDICAS SOBRE LA ADQUISICIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES A TRAVÉS DE LA POSESIÓN EFECTIVA EN EL CANTÓN MANTA, AÑO 2016 ANÁLISIS TEORICO - PRACTICO.**
- Se nos asigne el respectivo tutor para el desarrollo del trabajo de investigación, de acuerdo a lo que la respectiva Comisión estime conveniente.

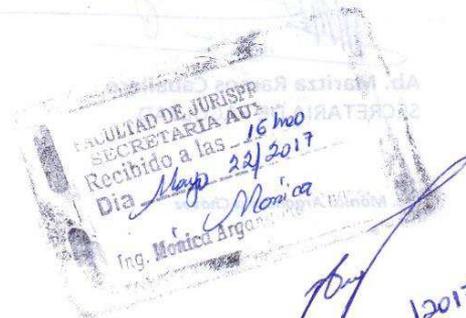
Por su atención y respuesta al presente, quedamos de usted muy agradecidos.

Para futuras notificaciones las recibiré en el correo electrónico darwinmacay@gmail.com teléfono 0980310020.

Atentamente,



Darwin Macay Macías
CC No. 131165888-2



23/ Mayo / 2017



UNIVERSIDAD LAICA "ELOY ALFARO" DE MANABÍ

FACULTAD DE DERECHO

2017-2018

DECANATO FACULTAD DE DERECHO.- Manta, mayo 29 de 2017.- 18h30

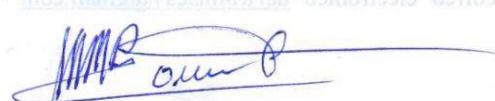
VISTOS: Atento a la solicitud presentada por el señor **DARWIN ISMAEL MACAY MACÍAS**, quien solicita se le asigne como tema de investigación para su titulación: **"CONSECUENCIAS JURÍDICAS SOBRE LA ADQUISICIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES A TRAVÉS DE LA POSESIÓN EFECTIVA EN EL CANTÓN MANTA, AÑO 2016: ANÁLISIS TEÓRICO-PRÁCTICO"**, así como la designación de tutor. Previo a proveer la petición, que Secretaría de Facultad certifique: **1.-** Que dicho estudiante se encuentra matriculado en el Décimo Semestre; **2.-** Que el tema propuesto es inédito. Hecho que sea, vuelva la petición para proveer sobre lo solicitado.-


Dr. Lenin T. Arroyo Baltán, M.Sc.
DECANO



SECRETARIA FACULTAD DE DERECHO.- Manta, mayo 29 de 2017.- 19h30

Por la presente certifico: **1.-** Que el estudiante **DARWIN ISMAEL MACAY MACÍAS**, se encuentra matriculado en el período 2016-2017 (2) en el Décimo Nivel Paralelo "C"; **2.-** Que el tema de investigación: **"CONSECUENCIAS JURÍDICAS SOBRE LA ADQUISICIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES A TRAVÉS DE LA POSESIÓN EFECTIVA EN EL CANTÓN MANTA, AÑO 2016: ANÁLISIS TEÓRICO-PRÁCTICO"**, presentado por el señor **DARWIN ISMAEL MACAY MACÍAS** es inédito.- Lo que certifico para los fines pertinentes.-


Ab. Maritza Ramos Caballero
SECRETARIA DE FACULTAD



Ing. Mónica Argandoña Chávez

Darwin Macay Macias
CC No. 13162888-2



UNIVERSIDAD LAICA "ELOY ALFARO" DE MANABÍ

FACULTAD DE DERECHO

2017-2018

UNIDAD DE TITULACIÓN.- Manta, mayo 29 de 2017.- 20h30.

VISTOS: Atentos a la certificación que antecede, se aprueba el tema: **"CONSECUENCIAS JURÍDICAS SOBRE LA ADQUISICIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES A TRAVÉS DE LA POSESIÓN EFECTIVA EN EL CANTÓN MANTA, AÑO 2016: ANÁLISIS TEÓRICO-PRÁCTICO"**, presentado por el señor **DARWIN ISMAEL MACAY MACÍAS** estudiante de la Facultad de Derecho, para que realice la investigación respectiva, designándole como tutor al **Dr. Wilter Zambrano Solórzano, Mg.**, a quien se notificará con copia de la petición y de los decretos que anteceden; al tenor de lo establecido en el Art. 21 del Reglamento de Régimen Académico vigente.- Notifíquese.-


Dr. Lenin T. Arroyo Baltán, M.Sc.
PRESIDENTE




Dr. Antonio Hualpa Bello, Mg.
COORDINADOR


Dr. Fausto Alarcón Cedeño, Mg.
VOCAL

Ing. Mónica Argandoña Chávez

UNIVERSIDAD LAICA "ELOY ALFARO" DE MANABI

Creada Ley Nro. 10 Registro Oficial 313 de Noviembre 13 de 1985

FACULTAD DE DERECHO
MANTA-MANABI-ECUADOR

CARRERA: DERECHO

ESTUDIANTE TUTORADO: DARWIN ISMAEL MACAY MACÍAS

DOCENTE TUTOR: DR WILTER ZAMBRANO SOLÓRZANO Msc

TRABAJO DE INVESTIGACIÓN: CONSECUENCIAS JURIDICAS SOBRE LA ADQUISICIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES A TRAVÉS DE LA POSESIÓN EFECTIVA EN EL CANTÓN MANTA , AÑO 2016: ANÁLISIS TEÓRTICO Y PRACTICO

FECHA DE INICIO DE TUTORIA: 29 DE MAYO DE 2017

FECHA FINAL:

ACTIVIDAD	TUTORIAS PRESENCIALES		ACTIVIDAD INDEPENDIENTE	FIRMAS
	FECHA	HORARIO		
PRESENTACIÓN DEL TEMA	29/05/2017	18: 00 a 19:00	DESARROLLO DEL TEMA DELIMITADO	TUTOR
REVISIÓN DE ESQUEMA DE TRABAJO	07/06/2017	17:00 a 18:00	DESARROLLO E INVESTIGACION DEL TRABAJO	
PRESENTACIÓN DEL PRIMER CAPÍTULO	12/06/2007	18:00 a 19:00	PRESENTACIÓN DEL PROBLEMA, JUSTIFICACIÓN DEL TEMA, OBJETIVOS.	
CORRECCIÓN DEL PRIMER CAPITULO	21/06/2017	17:00 a 18:00	INVESTIGACIÓN DEL SEGUNDO CAPITULO	
PRESENTACIÓN DEL SEGUNDO CAPITULO	03/07/2017	18:00 a 19:00	DESARROLLO DE LA DELIMITACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN, ELEMENTOS CONSTITUTIVOS Y FUNDAMENTOS JURIDICOS	
REVISIÓN Y CORRECIÓN SEGUNDO CAPITULO	12/07/2017	17:00 a 18:00	INVESTIGACIÓN DEL TERCER CAPITULO-PROPUESTAS DE TEMAS A DESARROLLAR	
PRESENTACIÓN DEL TERCER CAPITULO	26/07/2017	17:00 a 18:00	DESARROLLO DE LA FUNDAMENTACIÓN TEORICA DE LA PROPUESTA, PRINCIPIOS DE NATURALEZA LEGALES Y DOCTINARIOS.	
REVISIÓN Y CORRECCIÓN DEL TERCER CAPÍTULO	02/08/2017	17:00 a 18:00	INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO DEL CUARTO CAPITULO SOBRE LA TEORIA Y PRACTICA CUYA CONSECUENCIA JURIDICA ATERRIZA EN LA PRESCIPCIÓN, CONCEPTOS, TIPOS, EFECTOS, PASOS PROCESALES, ETC	
PRESENTACIÓN, REVISIÓN Y CORRECCIÓN DEL CUARTO CAPITULO	07/08/2017	18:00 a 19:00	INVESTIGACIÓN SOBRE UN CASO JUDICIAL SOBRE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO	
PRESENTACIÓN, REVISIÓN Y CORRECCIÓN DEL QUINTO CAPITULO	14/08/2017	18:00 a 19:00	DESARROLLO Y ANÁLISIS DEL TRÁMITE JUDICIAL.	
ENTREGA DEL BORRADOR DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN	23/08/2017	17:00 a 18:00	CORRECCIONES AL TRABAJO FINAL	
REVISIÓN FINAL DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN	25-08-2017		APROBACIÓN POR PARTE DEL DOCENTE A CARGO DE LAS TUTORIAS	

Manta, 28 de agosto de 2017

Doctor

Lenin Arroyo Baltrán Msc.

**DECANO DE LA FACULTAD DE DERECHO DE LA UNIVERSIDAD LAICA
“ELOY ALFARO” DE MANABÍ**

Ciudad.-

De mi consideración.-

Tengo a bien informar que como tutor he dirigido, corregido, examinado el trabajo de investigación **“CONSECUENCIAS JURÍDICAS SOBRE LA ADQUISICIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES A TRAVÉS DE LA POSESIÓN EFECTIVA EN EL CANTÓN MANTA, AÑO 2016: ANÁLISIS TEÓRICO-PRÁCTICO”**, previo a la obtención del título de Abogado de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador, desarrollado por el ciudadano Darwin Ismael Macay Macías, con cédula de ciudadanía 131165888-2.

Que, la presente investigación se efectuó de acuerdo a las normas APA, y demás reglamentos establecidos por esta Universidad y consecuentemente la facultad de Derecho.

Que, como tutor de esta investigación dejo constancia del aporte significativo a este proyecto de titulación del ciudadano Darwin Ismael Macay Macías, en vista de que cumplió con todas las directrices a él indicadas; y, por tal razón está en condiciones de ser presentada para su aprobación.

Atentamente,

Wilter Zambrano Solórzano Msc

TUTOR

DECLARATORIA DE AUTORÍA Y CESIÓN DE DERECHOS DEL AUTOR

Yo, **DARWIN ISMAEL MACAY MACÍAS**, en calidad de autor de la Tesis **“CONSECUENCIAS JURÍDICAS SOBRE LA ADQUISICIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES A TRAVÉS DE LA POSESIÓN EFECTIVA EN EL CANTÓN MANTA, AÑO 2016: ANÁLISIS TEÓRICO-PRÁCTICO.”**, autorizo a la **UNIVERSIDAD LAICA ELOY ALFARO DE MANABÍ**, hacer uso de todos los contenidos que me pertenecen o de parte de los mismos, con fines estrictamente académicos o de investigación.

Los derechos que como autor me corresponden, con excepción de la presente autorización, seguirán vigentes a mi favor, de conformidad con lo establecido en los artículos 5, 6, 8, 19 y demás pertinentes de la Ley de Propiedad Intelectual y su Reglamento, y en concordancia con el Artículo 144 de la Ley de Educación Superior.

Para constancia de la misma, firmo a continuación.

DARWIN ISMAEL MACAY MACÍAS

C. C. 131165888-2

DEDICATORIA

Dedicado primeramente a Nuestro Ser Supremo Dios, por guiar cada día mis pasos en esta ardua pero gratificante carrera hacia el cumplimiento de mis metas, por darme las fuerzas y la sabiduría que he requerido para mantenerme firme sin decaer un solo instante.

A los seres principales que me dieron la vida, mis padres, ya que con su esmero y esfuerzo supieron brindarme siempre su apoyo incondicional, guiándome por el buen camino a fin de que sea un hombre de bien dentro de la sociedad, con todo mi amor y afecto, este trabajo se los dedico a ellos.

Darwin Ismael Macay Macías

AGRADECIMIENTO

Agradezco a Dios, ser maravilloso que me ha dado fuerzas en todo momento y la medida justa de fe para creer que era capaz de culminar lo que me parecía imposible alcanzar.

A mis amados padres por haberme proporcionado la mejor educación, esa que comienza en cada hogar, con valores y principios y por haberme enseñado las más valiosas lecciones que me han ayudado a estar preparado ante toda circunstancia de la vida.

A demás familiares y amigos por apoyarme siempre incondicionalmente en los momentos más adversos de mi vida ya que siempre me brindaron su apoyo para seguir adelante.

Darwin Ismael Macay Macías

ÍNDICE

CONTENIDO

DECLARATORIA DE AUTORÍA Y CESIÓN DE DERECHOS DEL AUTOR.....	II
DEDICATORIA.....	II
AGRADECIMIENTO.....	III
ÍNDICE	IV
CAPÍTULO I	1
1.1 INTRODUCCIÓN	2
1.2 RESUMEN EJECUTIVO	4
1.3 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA.....	6
1.4 OBJETIVOS.....	7
1.4.1 OBJETIVO GENERAL	7
1.4.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	7
CAPITULO II	8
DELIMITACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN	8
2.1 ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DE LA POSESIÓN CONFORME AL ORDENAMIENTO CIVIL ECUATORIANO.....	9
2.2. FUNDAMENTOS JURÍDICOS	10
CAPITULO III	11
DESARROLLO DE LOS FUNDAMENTOS TEÓRICOS DE LA PROPUESTA	11
3.1 PRINCIPIOS DE NATURALEZA LEGALES Y DOCTRINARIOS.....	12
3.1.1 POSESIÓN.-	12
3.2 ELEMENTOS DE LA POSESIÓN	13
3.3 LA POSESIÓN EN SU RELACIÓN CON EL DOMINIO:.....	14
3.4 PARANGÓN ENTRE POSESIÓN Y PROPIEDAD:	14
3.5 CLASES DE POSESIÓN	15
CAPITULO IV.....	18
TEORÍA Y PRÁCTICA DE LA POSESIÓN MATERIAL CUYA CONSECUENCIA JURÍDICA ATERRIZA EN LA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO	18
4.1 LA PRESCRIPCIÓN	19
4.2 TIPOS DE PRESCRIPCIÓN	20
4.2.1 PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA.....	21
4.2.2 PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA	21

4.3 PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA ES ORDINARIA O EXTRAORDINARIA	21
4.3.1 PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA ORDINARIA	22
4.3.2 PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA	22
4.4 ASPECTOS JURÍDICOS PARA ADQUIRIR LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO	22
4.5 EFECTOS JURÍDICOS DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO.....	23
4.6 PASOS PROCESALES Y ELEMENTOS PREVIOS QUE SE REQUIEREN PARA EL DESARROLLO DEL DERECHO PRETENDIDO	24
CAPÍTULO V	27
DESARROLLO DE LA PROPUESTA TRÁMITE JUDICIAL	27
5.1 ANÁLISIS Y VALORACIÓN DEL CASO	28
5.2 ANALISIS DE LAS ACTUACIONES JUDICIALES	63
CONCLUSIONES	65
RECOMENDACIONES	66
BIBLIOGRAFÍA	67

CAPÍTULO I

TEMA:

**CONSECUENCIAS JURÍDICAS SOBRE LA
ADQUISICIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES A
TRAVÉS DE LA POSESIÓN EFECTIVA EN EL
CANTÓN MANTA, AÑO 2016.
ANÁLISIS TEÓRICO-PRÁCTICO.**

1.1 INTRODUCCIÓN

Basado en la realidad de nuestro país, ya que se presenta frecuentemente el ejercicio de la posesión de los bienes, en especial de los bienes inmuebles, en donde se debe llevar a cabo la legalización a través de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, cuando por diversos motivos los poseedores no han obtenido el título de propiedad de los bienes que se encuentran en posesión, presentándose así esta problemática con mayor énfasis en la legalización de la posesión que puede darse a través de la Prescripción Extraordinaria de dominio que para efectuarse no demanda más que el hecho material de la posesión y el elemento “tiempo”, sin que haya necesidad de que el poseedor tenga título de dominio, pero si podría generarse el amparo de posesión, como un requisito previo y de prueba para adquirir el dominio del bien inmueble.

Para el desarrollo de la presente investigación se considera como referencia básica el estudio de los aspectos legales de Posesión Efectiva en nuestro medio y la doctrina que plantea que la persona que se encuentre en posesión de un inmueble durante el tiempo establecido por la Ley, en forma ininterrumpida y pacífica, considerándose como ánimo de señor y dueño, puede presentar su pretensión o demanda ante uno de los jueces de su jurisdicción donde se encuentra ubicado el bien inmueble, en el cual recae la competencia de la presente causa, para que el mismo declare con lugar la demanda previo una serie de elementos que deben de reunirse he aquí el juzgador debe adoptar su resolución con una sentencia a favor del requirente, para que luego esta sirva como justo título y su posterior protocolización en una de las notarías y su inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón donde se encuentre ubicado el inmueble.

En la ciudad de Manta, entre los años 2016 a 2017, mediante esta modalidad fueron presentadas en las Unidades judiciales de la competencia 70 acciones de esta naturaleza jurídica, esto es, la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio. Es importante destacar que se ha podido detectar que existen propietarios de lotizaciones que han vendido terrenos o tierras solamente entregando recibos de pagos a sus compradores, y estos posteriormente tienen que ejercer el derecho para el otorgamiento del dominio ante un juez de la unidad judicial competente, criterio asumido de quien realiza este trabajo de

investigación, debido a experiencias de naturaleza procesal, sin entrar en mayores detalles se ha podido detectar esta modalidad en pocos ciudadanos que en su momentos se convirtieron en terratenientes, y que de a poco se fueron extinguiendo pero dejaron problemas de naturaleza jurídica, debido a que en ciertos momentos la ley no prohibía la creación de lotizaciones, pero la sociedad fue avanzando y hubo la necesidad de la transformación del derecho, es así que los municipios, hoy Gobiernos Autónomos Descentralizados, mediante ordenanzas municipales prohibieron la creación de lotizaciones, y crearon una nueva modalidad que hasta hoy se mantiene con el nombre de urbanizaciones, donde se obliga al inversionista de estos modelos de viviendas a implementar todos los servicios básicos; en parangón las lotizaciones no requieren o requerían tener los servicios básicos, pero las urbanizaciones en forma obligada si es un requisito sine-quantum. Importante es, destacar que la falta de control originó el crecimiento en forma desordenada la urbanidad de la ciudad, justamente por la irresponsabilidad de algunos propietarios que propiciaron estos actos solamente por intereses económicos personales, esto es vender un área de terreno sin conferir el justo título, otorgándoles solamente la posesión material.

1.2 RESUMEN EJECUTIVO

Conociendo con antelación que la posesión es la condición necesaria para poder adquirir la propiedad a través de la ocupación continua, pacífica y pública con actitud de señor y dueño, por un tiempo determinado que dispone la ley (quince años), para luego de haber cumplido con ciertos requisitos, se solicite al juez que se le declare legítimo propietario. La propiedad, a su vez, se basa en su naturaleza de ser un poder legal; mientras que la posesión, es la acción real, la exterioridad de la propiedad, el poder de hecho que corresponde a la propiedad como estado de derecho, que no hay que confundir con el poder de hecho, el poder físico.

Regularmente la propiedad y la posesión se asocian pero existen casos en los que su descomposición transforma el contenido del dominio. Existe amparo judicial de la posesión material siempre y cuando no se compruebe la propiedad, e inclusive con la prueba sugerida se cuida en función de su utilidad como componente para adquirir la propiedad. La ley lo que realmente protege es la propiedad, bajo la presunción de que quien posee una cosa es dueño de ella hasta que se compruebe lo contrario. Por sí sola la tenencia no significa nada para el derecho, es con la complementación del ánimo de dominio que aparece la posesión material, produciendo así consecuencias jurídicas.

Entrando al desarrollo del presente trabajo investigativo se podrá apreciar que uno de los modos de adquirir el dominio, es la Prescripción. El fondo jurídico del asunto, materia de este análisis, consiste en determinar en qué momento se adquiere un bien por este modo y con ello sus posibles consecuencias. Tomando en cuenta que, en la actualidad se puede apreciar en las Unidades Judiciales de lo Civil de la ciudad y del país, juicios sobre prescripción adquisitiva de dominio, se hace el debido enfoque a que esta realidad jurídica social influye a las partes involucradas sobre todo por cuanto se trata de que se declare un derecho a la propiedad, adquirido mediante la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio.

En base a esto se realiza también un estudio analítico-crítico de todo el aspecto conceptual dentro del marco doctrinal y jurídico con la finalidad de proporcionar un estudio del valor de la prescripción como una forma de adquirir la propiedad

de los bienes inmuebles. Dentro de un marco teórico amplio, en el cual se hace una presentación con la información teórica y jurídica, en el que se aborda temas como el dominio, los modos de adquirirlo, el justo título, la posesión; así como, la prescripción adquisitiva, sus modos de adquirirla, clases, características, y lo relacionado con la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio, sus características, importancia y requisitos, todo basado en las normas legales amparadas en la Constitución de la República, el Código Civil en vigencia y el actual Código Orgánico General de Procesos y otras leyes conexas que ayudarán al desarrollo de la presente investigación.

La ejecución de este trabajo de investigación se representará en base a los problemas, análisis y valoración de los elementos de pruebas que se requieren legalmente para que la autoridad competente emita su fallo judicial conforme a derecho.

1.3 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

El aspecto fundamental del presente trabajo se puede establecer a través de las interrogantes que se detallan:

¿Cuáles son las consecuencias jurídicas y cómo éstas afectan a un poseionario en la adquisición de dominio de un bien inmueble que alega la prescripción extraordinaria?

¿Cuál es el marco conceptual y los procedimientos que se utilizan para adquirir este derecho?

¿El juez está en la obligación jurídica de prescribir un derecho ajeno y otorgarle el derecho a otro?

1.4 OBJETIVOS

1.4.1 OBJETIVO GENERAL

- Desarrollar un análisis sobre las consecuencias jurídicas respecto a la adquisición de bienes inmuebles a través de la posesión material con el ánimo de señor y dueño de adquirir el dominio mediante la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio en la ciudad de Manta.

1.4.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Identificar y categorizar las posibles consecuencias jurídicas que tendría una persona al realizar el trámite de adquisición de un bien inmueble al haber reunido los presupuestos específicos de la posesión material y efectiva del bien en que se encuentra haciendo uso.
- Sintetizar en base a la problemática, la afectación a los poseedores sobre el desconocimiento para adquirir un bien a través de uno de los medios de adquisición de dominio.
- Sugerir potenciales y estrategias para dar a conocer a la ciudadanía de Manta, y a la ciudadanía en general acerca de las consecuencias jurídicas que pueden presentarse al momento de llevar a cabo la diligencia de la adquisición material.
- Plasmar el derecho requerido mediante la sentencia que declare extinguido el dominio y se reconozca el de otro.

CAPITULO II

DELIMITACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

2.1 ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DE LA POSESIÓN CONFORME AL ORDENAMIENTO CIVIL ECUATORIANO

La posesión es un medio material que tiene una persona sobre una determinada cosa, con el propósito jurídico de naturaleza futura, y que por el transcurrir del tiempo va generando derechos que deben de plasmarse en la forma y modo que señala la ley, en general; si se aprecia una mirada al artículo 715 del código civil ecuatoriano, principio de naturaleza legal que va generando un derecho a que persona alguna que mantenga en su poder una determinada cosa con el ánimo de señor y dueño, en el futuro deba tener bajo su dominio absoluto, mediante el justo título que prevé la ley y los mecanismos procedimentales para la adquisición de la cosa; y, en este sentido el antesala que genera un dominio absoluto es justamente la tenencia de la cosa mediante la posesión que es el punto de partida para generar actos de dominio.

Que, la presente investigación pretende desarrollar las consecuencias jurídicas para llegar al dominio absoluto de una cosa, en el caso que se ocupa este trabajo de investigación es demostrar que para llegar al justo título sobre la adquisición de bienes inmuebles como es el caso de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio se tiene que reunir algunos presupuestos de naturaleza jurídicas que estén enlazados entre sí, y con la debida pertinencia, este orden de cosas se considera que el requisito sine-quantum en la posesión material sobre la cosa o bien inmueble en el caso que se desarrolla para solicitarle al juez que le reconozca un derecho y que se extinga otra, en este sentido entendemos que esta es una de las tantas consecuencias jurídicas que se puede observar para adquirir el dominio de un bien inmueble; otro de los considerandos importantes es justamente la posesión material con el ánimo de amo, señor y dueño que debe generarse por parte de quien pretende adquirir el dominio mediante esta modalidad.

La doctrina y la jurisprudencia indican que no puede adquirir mediante esta modalidad quien no ha tenido la posesión de la cosa o bien que se trata de adquirir, porque no la ha explotado como suya, no la ha gozado tampoco, por consiguiente no reúne ningún elemento que desarrolle la naturaleza jurídica para ello.

2.2. FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Que, el fundamento jurídico en que se sustenta la acción adquisitiva extraordinaria de dominio tiene sus bases jurídicas en los artículos 603, 705, 715 del Código Civil, para luego desarrollar este derecho en lo que determina los artículos 2392, 2393, 2398, 2401, 2410, 2411 y 2413 del Código Civil vigente que se refiere a la prescripción extraordinaria de dominio, sucesivamente para la prosecución de este acto de naturaleza jurídica, las normas procedimentales se derivan a lo que contempla el artículo 141 y siguientes del Código Orgánico General de Procesos y continuar el desarrollo del derecho en el artículo 291 del mismo cuerpo de leyes que se invoca.

CAPITULO III

**DESARROLLO DE LOS FUNDAMENTOS TEÓRICOS DE
LA PROPUESTA**

3.1 PRINCIPIOS DE NATURALEZA LEGALES Y DOCTRINARIOS

3.1.1 POSESIÓN.- Estrictamente el poder de hecho y de derecho sobre una cosa material, constituido por un elemento intencional o ánimos -la creencia y el propósito de tener la cosa como propia-, y un elemento físico o corpus -la tenencia o disposición efectiva de un bien material-. Tenencia, detentación goce o ejercicio de un derecho. Bien o cosa poseída.....sic (**Helitorial Heliasta S.R.L., 1989**)

Según PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, se define a la posesión como el *«derecho real que consiste en una potestad de inmediata tenencia o goce conferida por el derecho con carácter provisionalmente prevalente, con independencia de que exista o no derecho real firme que justifique la atribución definitiva de esa potestad».*

JORDANO BAREA y MARTÍN PÉREZ también concuerdan en esta nota de provisionalidad: *«la posesión depende siempre en su vida de que el derecho de mayor rango, de definitiva y plena titularidad real no venga a desplazarlo. Ante terceros la posesión goza de una tutela tan amplia -si bien por otros medios- como la de la propiedad u otro derecho real. Pero ante estos titulares se encuentra en situación de debilidad que motiva su consideración como derecho provisional».*

El Código Civil ecuatoriano, en el Capítulo VII, Parágrafo 1º (De la posesión y sus diferentes calidades) del artículo 715, estipula la posesión como:

“Posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre.

El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo.”
(Corporación de estudios y publicaciones , 2016)

Refiriéndonos a esta definición legal, se puede observar que la posesión se compone de dos elementos: La tenencia de la cosa, y el ánimo de señor o dueño; este último es el elemento formal que da sentido jurídico a la tenencia y la convierte en posesión.

La definición del Código Civil, sugiere de inmediato las siguientes

observaciones fundamentales:

1º Hay dos elementos esenciales en toda posesión material el corpus y el animus;

2º Toda posesión ha de recaer sobre una cosa “*determinada*”, precisa, sobre la cual, si es necesario, el poseedor alegará después dominio por haberlo adquirido por prescripción;

3º El poseedor puede ser también dueño (situación normal) o puede no serlo (situación excepcional). Por eso el Código dice, “*sea que el dueño o el que se da por tal tenga...*”;

4º El poseedor puede tener la cosa bajo su dependencia inmediata, lo que ocurrirá cuando “*tenga la cosa por sí mismo*”; o puede tenerla otra persona, pero a nombre del poseedor, o sea, “*por otra persona en su lugar y a su nombre*”. En este último caso, el tenedor de la cosa podrá ser, por ejemplo, un arrendatario, comodatario, etc., vale decir, un mero tenedor;

5º Todo poseedor es considerado por la ley como dueño (lo que resulta lógico, pues la ley presume aquello que es normal, y ya se ha dicho que lo usual será que el poseedor sea también dueño), sin perjuicio de que un tercero puede probar lo contrario (porque la presunción de dominio a favor del poseedor, es simplemente legal, no de derecho).

La ley descarta la posesión material cuando el tenedor aparece claramente investido de un título precario o a nombre de otro para el cual tiene la cosa, por lo que la teoría subjetiva naturalmente lleva a negar las acciones posesorias al que sólo es tenedor, en el caso de arrendatarios o usufructuarios que tienen que recurrir al arrendador o al propietario de la cosa, para que sea éste quien les defienda en este derecho contra cualquier intrusión de un extraño.

3.2 ELEMENTOS DE LA POSESIÓN

El corpus: es el ejercicio del poder físico o potestad de hecho sobre la cosa esto en consideración a que la posesión es la aprehensión, es decir, la tenencia material de las cosas.

El corpus es la exteriorización, es el hecho de conducir la cosa como lo haría el propietario es decir, es el conjunto de actos o hechos mediante los cuales se manifiesta el derecho de propiedad con relación a la cosa que constituye este derecho.

En consecuencia, el corpus es el ejercicio material de tener la cosa a disposición y de poder ejercer actos de titular.

El animus: Es un elemento de carácter psicológico o intelectual que consiste en la intención de obrar como propietario, esto implica el ánimo de señor o dueño en la intención de tener la cosa para sí. El animus constituye la intención la voluntad de obtener el bien para considerarse titular del derecho sin reconocer el derecho de un tercero para ser el único poseedor. En consecuencia, para que haya posesión material no solo se exige la tenencia sino también el ánimo de tener la cosa como señor o dueño.

Al respecto surge una interrogante ¿Cómo determinar si se está frente a una posesión o una tenencia?, para solucionar esta situación es necesario conocer la voluntad de la persona que tiene la cosa, es decir, si su ánimo es poseer la cosa para sí misma estamos frente a una posesión material pero si su ánimo es poseer para otra persona en este caso se está frente a una tenencia. En definitiva, tanto el animus como el corpus son dos elementos de una misma relación.

3.3 LA POSESIÓN EN SU RELACIÓN CON EL DOMINIO:

La posesión, por regla general, es una verdadera propiedad aparente. Tanto es así, que el artículo 715 del código civil vigente, establece “*que el poseedor se reputa dueño, mientras otra persona no justifica serlo*” Se justifica la presunción, porque lo más corriente es que la posesión vaya unida al dominio. Sin embargo, esta regla tiene excepciones: hay poseedores que no son dueños de la cosa y a la inversa, propietarios que no tienen la posesión de la cosa.

3.4 PARANGÓN ENTRE POSESIÓN Y PROPIEDAD:

En el Artículo 599 del Código Civil ecuatoriano define a la propiedad como:

“El dominio, que se llama también propiedad, es el derecho real de una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social.

La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.” (Corporación de estudios y publicaciones , 2016), y se la considera conforme a los principios de naturaleza legal, conforme al siguiente orden:

- a) Tanto la posesión material, como la propiedad tienen sus efectos sobre una cosa u objeto determinados.
- b) El poseedor como el propietario actúan de la misma manera frente a extraños.
- c) La posesión como la propiedad son distinciones privilegiadas, ya que admiten un solo poseedor o propietario, pero esto no excluye la posibilidad de que haya coposeedores o copropietarios.
- d) La posesión es un hecho mientras que la propiedad es un derecho.
- e) La propiedad está protegida por una acción real que es la acción de reivindicación mientras que la posesión está amparada por las acciones posesorias.
- f) El dominio es una relación jurídica entre el propietario y la cosa mientras que la posesión es una relación de hecho.

3.5 CLASES DE POSESIÓN

La posesión se clasifica por su origen, por su calidad y por sus efectos, en algunas ocasiones se combinan varios elementos para dar lugar a diversas clases de posesión, esto es:

➤ **Posesión útil**

Regular ➡ Prescripción Ordinaria.

Irregular ➡ Prescripción Extraordinaria.

➤ **Posesión inútil**

Violenta

Clandestina

Posesiones Útiles, son la regular e irregular, porque ambas conducen a la prescripción adquisitiva.

Posesiones Inútiles, son las viciosas, es decir, la violenta y la clandestina. (Artículo 724 código civil vigente).

Posesión violenta, es la que se adquiere por la fuerza, que puede ser actual o inminente. (Artículo 725 del Código Civil en vigencia).

Posesión clandestina, es la que se ejerce ocultándola a los que tienen derecho para oponerse a ella. (Artículo 728 del Código Civil vigente).

Entonces, se considera útiles a la posesión regular y a la irregular porque ambas conducen a la prescripción; la primera, da origen a la prescripción ordinaria; la segunda da origen a la prescripción extraordinaria.

El Artículo 717 del Código Civil, considera que *“La posesión puede ser regular o irregular. Se llama posesión regular la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión. Se puede ser, por consiguiente, poseedor regular y poseedor de mala fe, como viceversa el poseedor de buena fe puede ser poseedor irregular. Si el título es translativos de dominio, es también necesaria la tradición. La posesión de una cosa a ciencia y paciencia del que se obligó a entregarla, hará presumir la tradición; a menos que ésta haya debido efectuarse por la inscripción del título* (Corporación de Estudios y Publicaciones , 2016)

De manera que los requisitos o elementos constitutivos de la posesión regular son:

1. Justo título.- En su definición se tiene, que es el principio que determina que una persona posee o ha adquirido legítimamente un derecho, documento que justifica la adquisición de una cosa.

El Código Civil define el justo título en el artículo 718 como aquel que es constitutivo o traslativo de dominio; el justo título juega un papel importante en la posesión material, para adquirir el dominio por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, ya que para adquirir este derecho se requiere ser poseedor buena fe del bien, objeto de la pretensión jurídica, con la antesala jurídica de la existencia de un propietario, que debe ser en la practica el legitimado pasivo, en el ámbito jurisdiccional

¿Quiénes son poseedores regulares?

Se denomina la posesión regular como aquella que emana de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque esta no subsista después de adquirida la posesión. El código civil en el artículo 718, dice que son títulos constitutivos de dominio:

- La ocupación.
- La accesión.

- Y la prescripción.

Y son títulos translaticios de dominio, los que por su naturaleza sirven para transferirlo:

- La venta.
- Le permuta.
- La donación entre vivos.
- Sentencias de adjudicación en juicios divisorios

¿Qué pasa si un poseedor, no posee el justo título?

Cuando un poseedor no tiene justo título, su posesión no es posesión regular, sino posesión irregular, por ende no puede adquirir las cosas por prescripción adquisitiva prescripción extraordinaria, debido a que a la falta de un titular del dominio, hace que carezca de un legitimado pasivo para la intención jurídica ante el órgano jurisdiccional, he aquí que este bien se podría convertir en un bien mostrencos, cuya capacidad jurídica la deben tener los Gobiernos Autónomos Descentralizados de la jurisdicción donde se encuentra el bien, y no se requiere más que una posesión material de cualquier naturaleza.

2. La buena fe del poseedor.- (Del latín, bona fides) es un principio general del derecho, consistente en el estado mental de honradez, de convicción en cuanto a la verdad o exactitud de un asunto, hecho u opinión, título de propiedad, o la rectitud de una conducta.

En el artículo 721 del Código Civil se establece y explica la buena fe para efectos posesorios, de la siguiente manera:

“La buena fe es la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraude y de cualquier otro vicio. Así, en los títulos traslativos de dominio la buena fe supone la persuasión de haberse recibido la cosa de quien tenía la facultad de enajenarla, y de no haber habido fraude ni otro vicio en el acto o contrato. El justo error, en materia de hecho, no se opone a la buena fe. Pero el error, en materia de derecho, constituye una presunción de mala fe, que no admite prueba en contrario.”

CAPITULO IV

TEORÍA Y PRÁCTICA DE LA POSESIÓN MATERIAL CUYA CONSECUENCIA JURÍDICA ATERRIZA EN LA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO

4.1 LA PRESCRIPCIÓN

Para entender la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, hay que entender la existencia de una antesala, que no es otra cosa que tener la posesión material del bien objeto del derecho pretendido. Por ello se transcribirán algunas de las definiciones que se han dado de la prescripción, para finalmente justificar el derecho desde algunos ambientes de naturaleza jurídica.

La prescripción según el Diccionario de Legislación y Jurisprudencia de Escriche es *“un modo de adquirir el dominio de una cosa o libertarse de una carga u obligación mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones señaladas por la ley”*, (Fondo de Cultura Ecuatoriana , 1987) distinguiendo así la existencia de dos clases de prescripción inseparables y distintas a la vez, es decir mientras la una se extingue la otra nace.

Según el Dr. Eduardo Carrión Eguiguren, la prescripción es: *“un modo de adquirir las cosas ajenas por haberse poseído dichas cosas durante cierto tiempo concurriendo los requisitos legales. Es un modo de adquirir originario de las cosas ajenas, de las cosas corporales, raíces o muebles que están en el comercio humano y que se han poseído con las condiciones legales; y por la prescripción se adquieren las cosas a título singular, gratuitamente, en el sentido de la adquisición no implica, por si misma gravamen económico para el prescribiente; interviniendo tres elementos: la posesión, el tiempo y la ley”*.

De conformidad con este autor, el tratadista Guillermo Cabanellas se refiere a la Prescripción en el Diccionario Jurídico Elemental como:

“Consolidación de una situación jurídica por efecto del transcurso del tiempo; ya sea convirtiendo un hecho en derecho, como la posesión o propiedad; ya perpetuando una renuncia, abandono, desidia, inactividad o impotencia” (Cabanellas, 1989)

“El código civil en vigencia, en el artículo 2392 trata sobre la prescripción como un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones y derechos ajenos, por haberse poseído las cosas, o no haberse ejercido dichas acciones y derechos, durante cierto tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales.

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

La existencia de este derecho tiene sus orígenes desde la divinidad, cuando surge en el derecho natural como un principio que luego fue aterrizando en la costumbre, en la antigua Roma exigían algunos requisitos para acceder a estos y garantías, que con el transcurrir del tiempo las sociedades modernas y los estados, tuvieron que hacer leyes y vivir bajo derechos, justamente con el nacimiento del estado, la obligatoriedad de estos hizo que se regulen conductas de naturaleza jurídicas, he aquí que nace el derecho civil, en este sentido su origen proviene de este principio de naturaleza legal.

Que, de lo dicho deviene que el que quiera aprovecharse de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio debe alegarla, el juez no puede declararla de oficio y únicamente puede ser renunciada expresa o tácitamente; pero sólo después de cumplida.

Se renuncia tácitamente, cuando el que puede alegarla manifiesta, por un hecho suyo, que reconoce el derecho del dueño o del acreedor, *verbi y gracia* cuando una vez que se cumple las condiciones legales de la prescripción, el poseedor de la cosa la toma en arriendo, o el que debe dinero paga intereses o pide plazo.

La prescripción facilita la prueba del dominio porque probada la prescripción queda probada la propiedad, aunque por otros medios no haya sido posible probarla. La propiedad adquirida por prescripción no puede ser discutida, porque confiere el derecho de una manera absoluta e incontrovertible; con la realización de la prescripción fenece todo derecho ajeno, es decir la prescripción equivale a un título de dominio, según el derecho civil.

4.2 TIPOS DE PRESCRIPCIÓN.

El Código Civil del Ecuador en el artículo 2392, la prescripción es de dos tipos adquisitiva y extintiva, estas son dos instituciones distintas aunque correlativas, se relacionan por cuanto la prescripción se puede dar en ambos casos, pero se distinguen en cuanto la aplicación en materia civil y materia penal.

De la prescripción por la que se adquieren las cosas:

Salvo las excepciones que establece la Constitución de la República del Ecuador, se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales.

Se ganan de la misma manera los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados, conforme a lo estipulado en el Artículo 2398 del Código Civil ecuatoriano.

4.2.1 PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

La prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio corresponde a aquella persona que mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley ha poseído un bien inmueble, se ejerce contra de quien aparezca como propietario de esos bienes en el Certificado de Solvencia, emitido por el Registrador de la Propiedad, y con ello establecer el futuro legitimado pasivo, para accionar la intención jurídica ante el órgano jurisdiccional, mediante los mecanismos de naturaleza jurídica, y justificados conforme a derecho.

Conforme al Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual de Guillermo Cabanellas," *la prescripción adquisitiva es el modo de adquirir el dominio y demás derechos reales poseyendo una cosa mueble o inmueble durante un lapso y otras condiciones fijadas por la ley. Es decir, la conversión de la posesión continuada en propiedad*" (Cabanellas, 1989).

4.2.2 PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA

La prescripción es extintiva, cuando se presume que ha transcurrido el tiempo en el que se debió ejercer una acción legal para reclamar un derecho; verbi y gracia, en materia penal, existe determinado tiempo que establece la legislación penal para ejercer la acción penal, transcurrido este tiempo prescribe esta acción, en este sentido se origina la extinción de la obligación.

4.3 PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA ES ORDINARIA O EXTRAORDINARIA

La prescripción adquisitiva es ordinaria o extraordinaria, estas dos formas de prescripción adquisitiva de dominio, están reglamentadas en los Artículos 2405 al 2411 según el Código Civil vigente.

4.3.1 PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA ORDINARIA

Contra un título inscrito no tendrá lugar la prescripción ordinaria adquisitiva de dominio, o de derechos reales constituidos en éstos, sino en virtud de otro título inscrito, ni empezará a correr sino desde la inscripción del segundo.

Para ganar la prescripción ordinaria se necesita posesión regular no interrumpida, durante el tiempo que las leyes requieren.

El tiempo necesario en la prescripción ordinaria es de tres años para los bienes muebles, y de cinco, para los raíces.

La prescripción ordinaria puede suspenderse, sin extinguirse, en este caso, cesando la causa de la suspensión, se le cuenta al poseedor el tiempo anterior a ella, si hubo alguno.

4.3.2 PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA

La prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, es un modo de adquirir el dominio de los bienes inmuebles que son susceptibles del comercio humano, con el tiempo necesario de quince años, contra toda persona.

En nuestro país Ecuador se ha determinado que una evidencia de la propiedad sobre un bien inmueble es la inscripción en el Registro de la Propiedad; sin embargo esto no limita el que una persona que tenga la posesión de un bien por determinado tiempo y de acuerdo a la ley sobre bien ajeno reclame la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio.

4.4 ASPECTOS JURÍDICOS PARA ADQUIRIR LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO

Conforme a lo ya desarrollado cabe indicar que la **prescripción adquisitiva ordinaria** de dominio y la **prescripción adquisitiva extraordinaria** de dominio tienen la misma esencia jurídica de manera que sus requisitos son semejantes, con ciertas excepciones que se detallan a continuación:

Título Inscrito.- La prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio cabe contra título inscrito. De igual manera la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio no exige título alguno para alegarla basta la posesión material de

bien inmueble, así lo ratifica el numeral segundo del artículo 2410 del Código Civil, a ello se suman los principios de **buena fe**, que no es otra cosa que se presume de derecho, por lo tanto no admite prueba en contrario, pero la existencia de un título de mera tenencia hará presumir la mala fe; y, de conformidad con el artículo 729 del Código Civil “*Se llama mera tenencia la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño...*”. Por otro lado se destaca la existencia de una **posesión pública, pacífica, exclusiva y no interrumpida**, para solicitar la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, en este orden de cosas, deben de considerarse los presupuestos jurídicos del artículo 960 del código civil que señala: “*Las acciones posesorias tienen por objeto conservar o recuperar la posesión de bienes raíces o de derechos reales constituidos en ellos*”.

Por lo anotado se desprende que, el poseedor sabe que una cosa es ajena, pero no debe reconocerlo jamás, sino comportarse como dueño absoluto y exclusivo; ni dejar que se la quiten, ni que nadie entre sin su permiso.

4.5 EFECTOS JURÍDICOS DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO

Los efectos que produce la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio son los enumerados a continuación:

1. La prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio es un modo de adquirir originario de las cosas, porque el derecho del prescribiente no proviene del dueño anterior, sino es un hecho independiente como es la posesión, donde el anterior dueño pierde los derechos de dominio y se transfieren a otro por efectos de la posesión.
2. Es un modo de adquirir gratuitamente las cosas, ya que la adquisición no implica gravamen económico para el prescribiente.
3. Es un acto entre vivos.
4. Quien adquiere por prescripción extraordinaria, le sirve como justo título.
5. Al consumarse la prescripción extraordinaria el poseedor se refuta propietario desde el momento mismo que la prescripción comenzó a correr.

6. La prescripción extraordinaria otorga estabilidad y seguridad jurídica, evitando que otra persona pueda suplantarle en la posesión.

7. Para que la prescripción extraordinaria cumpla su objetivo, debe necesariamente ser a través de sentencia judicial debidamente ejecutoriada, misma que será protocolizada ante un Notario Público para elevarla a escritura, inscribirla en el Registro de la Propiedad correspondiente, para que así constituya título de propiedad; y, catastrarla para su actualización en los libros respectivos.

8. La sentencia ejecutoriada de prescripción adquisitiva extraordinaria produce el efecto de cosa juzgada, no solo para las partes intervinientes en el proceso, sino también a quienes sus sucesores universales o particulares.

9. La sentencia de prescripción adquisitiva extraordinaria afecta también a terceros.

4.6 PASOS PROCESALES Y ELEMENTOS PREVIOS QUE SE REQUIEREN PARA EL DESARROLLO DEL DERECHO PRETENDIDO

Que, el artículo 66 numeral 23 de la Constitución de la República, como un derecho de petición tanto en derecho administrativo como en todo cuanto al derecho de naturaleza constitucional se requiera, es el medio de partida para solicitar ante cualquier autoridad que administre poderes o este facultado para ello, el requerimiento necesario para plasmar las pretensiones personales, es así que se deben de reunir y de acuerdo al caso que se requiera algunos elementos probatorios para la prosecución de ese derecho, la presente investigación como consecuencia jurídica de adquirir el dominio de los bienes inmuebles requiere: **a) De acuerdo al artículo 142 del Código Orgánico General de proceso: *Contenido de la demanda.*** *La demanda se presentará por escrito y contendrá: 1. La designación de la o del juzgador ante quien se la propone. 2. Los nombres y apellidos completos, número de cédula de identidad, o ciudadanía, pasaporte, estado civil, edad, profesión u ocupación, dirección domiciliaria y electrónica de la o el actor, casillero judicial o electrónico de su defensora o defensor público o privado. Cuando se actúa en calidad de procuradora o procurador o representante legal se hará constar también los datos de la o del representado. 3. El número de registro único de Contribuyentes*

en los casos que así se requiera. **4.** Los nombres completos y la designación del lugar en que debe citarse a la o el demandado, además de dirección electrónica si se conoce. **5.** La narración de los hechos detallados y pormenorizados que sirven de fundamento a las pretensiones, debidamente clasificados y numerados. **6.** Los fundamentos de derecho que justifican el ejercicio de la acción, expuestos con claridad y precisión. **7.** El anuncio de los medios de prueba que se ofrece para acreditar los hechos. Se acompañarán la nómina de testigos con indicación de los hechos sobre los cuales declararán y la especificación de los objetos sobre los que versarán las diligencias, tales como la inspección judicial, la exhibición, los informes, de peritos, y otras similares. Si no tiene acceso a las pruebas documentales o periciales, se describirá su contenido, con indicaciones precisas sobre el cual donde se encuentran y la solicitud de medidas pertinentes para su práctica. **8.** La solicitud de acceso judicial a la prueba debidamente fundamentada, si es el caso. **9.** La pretensión clara y precisa que se exige. **10.** La cuantía del proceso cuando sea necesaria para determinar el procedimiento. **11.** La especificación del procedimiento en que debe sustanciarse la causa. **12.** Las firmas de la o el actor o de sus procuradores o procurador y de la o del defensor salvo los casos exceptuados por la ley. En caso de que la o el actor no sepa o no pueda firmar, se insertará su huella digital, para lo cual comparecerá ante la o el funcionario judicial correspondiente, quien sentará la respectiva razón. **13.** Los demás requisitos que las leyes de la materia determinen para cada caso.

b) Documentos de pruebas que deben adjuntarse a la demanda, según lo estipulado en el artículo 143 del Código Orgánico General de Proceso.- A la demanda deben acompañarse, cuando correspondan los siguientes documentos: **1.** El poder para intervenir en el proceso, cuando se actúe por medio de apoderada o apoderado o de procuradora o procurador judicial. **2.** Los habilitantes que acrediten la representación de la o el actor, si se trata de persona incapaz. **3.** Copia legible de la cédula de identidad o ciudadanía, pasaporte o Registro Único de Contribuyentes de la o el actor. **4.** La prueba de la calidad de heredera o heredero, cónyuge, curadora o curador de bienes, administradora o administrador de bienes comunes, albacea o de la condición con que actúe la parte actora, salvo que tal calidad sea materia de la controversia. **5.** Los medios probatorios de que se disponga, destinados a sustentar la pretensión, precisando

los datos y toda la información que sea necesaria para su actuación. **6.** En los casos de expropiación, la declaratoria de utilidad pública, el certificado de propiedad, y gravámenes emitido por el Registro de la Propiedad, el certificado del catastro en el que conste el avalúo del predio. **7.** Los demás documentos exigidos por la ley para cada caso. **c) Calificación de la demanda** de acuerdo al artículo 146 del código orgánico general de procesos.- *Presentada la demanda, la o el juzgador, en el término máximo de cinco días, examinará si cumple los requisitos legales generales y especiales que sean aplicables al caso. Si los cumple, calificará, tramitará, y dispondrá la práctica de las diligencias solicitadas.* Reunidos los presupuestos jurídicos que determina el artículo 142 del código orgánico general de procesos, el juez de derecho, quien avoca conocimiento, o adquiere la jurisdicción mediante sorteo, debe aceptar la pretensión jurídica al trámite y observar constitucionalmente el artículo 168 numeral 6 de la constitución de la república del Ecuador, justamente porque todo los procesos judiciales deben de observarse mediante esta naturaleza constitucional, y así observar la reglas básicas del debido proceso, cumplido estos presupuestos el juez de la causa sometido la jurisdicción mediante el sorteo legal procede a calificar la demanda si reúne los requisitos de naturaleza legal y se continúa el derecho conforme a las normas de procedimiento señaladas en el Código Orgánico general de procesos. (Ministerio de Justicia, 2015)

CAPÍTULO V
DESARROLLO DE LA PROPUESTA TRÁMITE JUDICIAL

5.1 ANÁLISIS Y VALORACIÓN DEL CASO

Toda vez que se han profundizado cada una de las definiciones generales y conceptos relacionados al estudio teórico jurídico de la posesión material como consecuencia para adquirir un bien por medio de la prescripción; se pasará a analizar un caso práctico, el cual abarca todo el trámite judicial pertinente con cada una de las diferentes etapas que se deben de cumplir procesalmente para establecer quien tiene derecho a exigir la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio.

Causa Nro. 13337-2016-01589

Acción: Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio.

Unidad Judicial: Unidad Judicial Civil con sede en el Cantón Manta.

Actor: Cevallos de la Cruz Esther Beatriz

Demandados: Herederos, conocidos, presuntos y desconocidos de los causantes Jacob Miguel Vera Velásquez y Elena Emperatriz Rodríguez González, Los Herederos conocidos son Vera Rodríguez Alberto David, Vera Rodríguez César Alfredo, Vera Rodríguez Hugo Alfonso.

PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA-SORTEO DE LEY Y COMPETENCIA

La actora de la demanda presenta su petición adjuntando todos los medios probatorios, como el certificado otorgado por el registrador de la propiedad del cantón Manta, donde se establece la titularidad del bien inmueble, para posteriormente establecer el legítimo contradictor, que en derecho constitucional es el legitimado pasivo, partidas de defunción de los causantes Jacob Miguel Vera Velásquez y Elena Emperatriz Rodríguez González, Informe pericial realizado por el ingeniero civil Walther Segundo Villao Vera, quien es perito evaluador acreditado por el Consejo de la Judicatura, copias de cédulas y certificado de votación de la actora, credencial de abogado y demás requisitos que sustenten su pretensión de acuerdo a el caso en concreto, reuniendo los propósitos jurídicos o requisitos del artículo 142 del Código Orgánico General de Procesos, la misma que se plasma a continuación:

SEÑOR JUEZ DE LA UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN EL CANTÓN MANTA

ESTHER BEATRIZ CEVALLOS DE LA CRUZ, ecuatoriana, portadora de la cedula de ciudadanía No. 1301350599, de estado civil soltera, de 67 años de edad, dedicada a las actividades particulares, domiciliada en la calle 5 entre avenida 34-B y 34-C del barrio Santa Martha de la parroquia los esteros del cantón Manta, señalo como dirección electrónica wazave@v-a.com.ec para los efectos legales; ante usted respetuosamente comparezco y propongo **DEMANDA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO**, para lo cual expongo, digo y solicito lo siguiente:

DE LA PARTE DEMANDADA.- Los nombres y apellidos completos de la parte demandada son: Los herederos conocidos, presuntos y desconocidos de los causantes JACOB MIGUEL VERA VELÁSQUEZ Y ELENA EMPERATRIZ RODRÍGUEZ GONZÁLEZ, los Herederos conocidos son los siguientes:

Alberto David Vera Rodríguez, con cédula de ciudadanía No. 130188317-7, domiciliado en la urbanización Pedro Balda Cucalón, avenida los delfines, casa No. 106 de esta ciudad de Manta.

César Alfredo Vera Rodríguez, con cédula de ciudadanía No. 130042085-6, domiciliado en el edificio Vera uno, segundo piso, calle 9 y avenida malecón de esta ciudad de Manta;

Hugo Alfonso Vera Rodríguez, con cédula de ciudadanía No. 1300421649, domiciliado en la urbanización Altos de Manta Beach, ubicada en la vía a San Mateo de esta ciudad de Manta.

Demando también a los posibles interesados.

DEL FUNDAMENTO DE HECHO.- Es el caso señor juez que desde el 15 de febrero del año 1995, hasta la presente fecha, es decir por más de 15 años, vengo manteniendo la posesión material y real en forma ininterrumpida, tranquila, pacífica, publica, sin clandestinidad, ni violencia, con ánimo de señora y dueña de un cuerpo de terreno, en el cual he realizado actos que solo al dueño le corresponden, sin que nadie me haya perturbado en la posesión de la propiedad; bien inmueble que consiste en un lote de terreno ubicado en la calle

5 entre avenida 34-B y 34-C, del barrio Santa Martha, de la parroquia Manta del cantón Manta, que tiene las siguientes medidas y linderos: **POR EL FRENTE**, catorce metros con cuarenta y siete centímetros (14.47 M) y lindera con calle pública número 5. **POR ATRÁS**, dieciséis metros con diez centímetro (16,10 M) y lindera con propiedad del señor Bermeo Solórzano y señor Darío Salvador. **POR EL COSTADO DERECHO**, veinte metros con treinta y siete centímetros (20, 37 M) y lindera con propiedad del señor José Luis Chancay Moreira. **POR EL COSTADO IZQUIERDO**.- veintitrés metros con veintiocho centímetros (23.28 M) y lindera con propiedad de la señora Nely Yolanda Moreira Mieles. Terreno que tiene un área total de **TRESCIENTOS VEINTINUEVE METROS CUADRADOS CINCUENTA Y SEIS CENTÍMETROS (329.56)**.

Dentro del terreno he construido dos viviendas que cubre todo el frente, donde vivo con mis dos hijos, mis nueras y mis nietos, en el patio he sembrados árboles de guaba y nin; la propiedad está delimitada de la siguiente manera: Por el frente con las viviendas construidas, por atrás con estacas de madera y alambre de púas, por el costado derecho con una parte con la construcción de la vivienda y la otra parte con las columnas de hormigón armado complementadas con paredes de ladrillo y por el costado izquierdo una parte con las viviendas y la otra parte con estacas de madera y alambre de púas.

DE LOS FUNDAMENTOS DE DERECHO Y LO QUE SE EXIGE.- Con estos antecedentes y amparada en lo que establecen los artículos 603, 705, 715, 2392, 2393, 2398, 2401, 2410, 2411 y 2413 del Código Civil vigente y la Constitución de la República del Ecuador y demás normativas vigente en nuestro país, he adquirido el terreno por Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de dominio, por lo que concurre ante usted para que previo al trámite de ley y en sentencia se declare la titularidad de dominio a mi favor del bien inmueble antes descrito por el modo de adquirir denominado **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO**, y una vez ejecutoriada La misma se protocolice en una de las notarías para ser inscrita en el registro de la propiedad del cantón Manta, a fin de que me sirva de justo título.

Como la presente causa se trata del dominio de un in mueble, solicito que la presente demanda se inscriba en el registro de la propiedad del cantón Manta, según lo estable el inciso cuarto del artículo 146 del Código Orgánico General

de Procesos. Cuéntese con los representantes legales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de este cantón Manta, Ing. Jorge Orley Zambrano Cedeño y Dr. Arturo Acuña Villamar, en sus calidades de Alcalde y Procurador Síndico, a quienes se los citará en el palacio municipal de esta ciudad.

DEL ANUNCIO DE LOS MEDIOS DE PRUEBAS PARA JUSTIFICAR LO SOLICITADO

De conformidad con el numeral 7 del artículo 142 del Código Orgánico General de Procesos, anuncio como medios probatorios a mi favor las que deberán actuarse en el presente caso con notificación a la parte contraria las siguientes:

1.- Que se reproduzca y se tenga como prueba de mi parte, todo cuanto de autos se me sea favorable y doy por impugnado todo aquello que me sea adverso.

2.- Que se reproduzca y que se tenga como prueba de mi parte, el contenido de mi demanda con sus fundamentos de hechos como de derecho, la calificación de la misma, el certificado de solvencia otorgado por el Señor Registrador de la Propiedad del cantón Manta, las dos partidas de defunción, tomas fotográficas de la propiedad y toda la documentación que la acompañe.

3.- Que, se reproduzca y tenga como prueba de mi parte, el informe pericial que adjunto, realizado por el Ingeniero Civil Walther Segundo Villao Vera, perito acreditado por el Consejo de la Judicatura.

4.- Que, se reproduzca y que se tenga como prueba de mi parte, la citación a la parte demandada y todos los actos procesales llevados a efecto en la presente causa.

5.- Solicito señor juez que en la audiencia de juicio se recepten las declaraciones testimoniales de los testigos señores: NELY YOLANDA MOREIRA MIELES, JOSÉ SECUNDINO CHANCAY RAMIREZ, MARÍA ELIZABETH PAZ VÉLEZ, FANY ARGENTINA LÓPEZ CHILAN y JOSÉ WILLIAMS CEDEÑO COVEÑA, solicitando que los mismos sean notificados en la dirección electrónica wazave@v-a.com.ec testigos que deberán concurrir a su despacho y depondrán al tenor del interrogatorio que se les realice al momento de la diligencia. Testimonios que se los tendrán como prueba a mi favor.

6.- Solicito señor juez que disponga que el señor perito Ingeniero Civil Walther Segundo Villao Vera, comparezca a rendir su versión en la audiencia de juicio con la finalidad de que sustente su informe pericial, a quien se le notificará en su correo electrónico wvillao@hotmail.com

7.- Que se reproduzca y se tenga como prueba de mi parte, la exposición y sustentación del informe pericial realizado por el ingeniero civil Ingeniero Civil Walther Segundo Villao Vera, perito acreditado por el consejo de la judicatura.

8.- Sírvase señalar día y hora antes de la audiencia de juicio, con el fin de que se efectúe una INSPECCIÓN JUDICIAL, al predio materia de esta acción, para que usted señor juez constate la ubicación de la propiedad, la posesión pacífica que mantengo sobre el mismo, las construcciones existentes y otros detalles que justifican los fundamentos de mi demanda, diligencia que solicito sin que sea necesario nombrar perito para el efecto.

9.- Impugno y rechazo las pruebas que presente la parte contraria y la declaración de los testigos que presente, solicitando se me conceda el derecho a repreguntarlos de conformidad con la ley.

Una vez que sean evacuadas todas y cada una de estas diligencias, se las agregará al proceso y se las tendrá como prueba a mi favor, en todo en cuanto me sea favorable.

CUANTÍA Y PROCEDIMIENTO.- La cuantía por su naturaleza es indeterminada y el procedimiento a seguirse es el Ordinario, contemplado en el art. 289 y siguientes del Código Orgánico General de Procesos.

DE LA CITACIÓN.- En virtud que los titulares del derecho del dominio señores JACOB MIGUEL VERA VELÁSQUEZ Y ELENA EMPERATRIZ RODRÍGUEZ GONZÁLEZ, según aparece en el certificado otorgado por el registro de la propiedad de Manta, en la actualidad son fallecidos, de acuerdo a las partidas de defunción que he acompañado. Partiendo de este hecho y conforme a los derechos de sucesión establecidos en el Código Civil en vigencia, se debe citar a los herederos de los causantes como legítimos contradictores; en consecuencia se citará a los siguientes herederos conocidos:

Alberto David Vera Rodríguez, con cédula de ciudadanía No. 130188317-7, domiciliado en la urbanización Pedro Balda Cucalón, avenida los delfines, casa No. 106 de esta ciudad de Manta.

César Alfredo Vera Rodríguez, con cédula de ciudadanía No. 130042085-6, domiciliado en el edificio Vera uno, segundo piso, calle 9 y avenida malecón de esta ciudad de Manta;

Hugo Alfonso Vera Rodríguez, con cédula de ciudadanía No. 1300421649, domiciliado en la urbanización Altos de Manta Beach, ubicada en la vía a San Mateo de esta ciudad de Manta.

A los herederos presuntos y desconocidos de los causantes JACOB MIGUEL VERA VELÁSQUEZ Y ELENA EMPERATRIZ RODRÍGUEZ GONZÁLEZ y POSIBLES INTERESADOS, se los citará por medio de la prensa en unos de los periódicos que se editan en este cantón, de conformidad con el artículo 56 del Código Orgánico General de Procesos, ya que bajo juramento declaro que me ha sido imposible determinar la individualidad, el domicilio o residencia de los herederos presuntos y desconocidos y posibles interesados.

AUTORIZACIÓN Y NOTIFICACIÓN

Autorizo al abogado Washington Zambrano Vélez, para que asuma mi defensa en esta causa hasta la terminación de la misma.

Las notificaciones que me correspondan las recibiré en la dirección electrónica wazave@v-a.com.ec

Acompaño los siguientes documentos:

- Certificado otorgado por el registrador de la propiedad del cantón Manta, donde se establece la titularidad de bien inmuebles y su legítimo contradictor.
- Partidas de defunción de los causantes Jacob Miguel Vera Velásquez y Elena Emperatriz Rodríguez González.
- Informe pericial realizado por el ingeniero civil Walther Segundo Villao Vera, perito evaluador acreditado por el Consejo de la Judicatura.

- Varias tomas fotográficas del terreno y construcción, cédulas y certificado de votación de la actora, credencial de abogado.

La peticionaria y su defensor autorizado

Sra. Esther Beatriz Cevallos de la Cruz

Dr. C. Washington Zambrano Vélez

ABOGADO

Mat. 13-1998-83 F.A.C

INFORME PERICIAL

Es una prueba pericial que se presenta conjuntamente con la demanda, que tiene como finalidad justificar la posesión material, objeto de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, diligencia que se la puede solicitar como un acto preparatorio y de antesala del proceso que se va a presentar ante el juez competente, entendiéndose que en este acto jurídico actúa un perito de parte conforme al artículo 226 de acuerdo al Código Orgánico General de Procesos, quien debe concurrir a la judicatura y en el momento oportuno para sustentar el mismo, en el caso que se analiza se presenta bajo los siguientes términos:

1. DATOS GENERALES

UNIDAD JUDICIAL CON SEDE EN	EL CANTÓN MANTA DE MANABI
Nombre y Apellido del Perito	Walther Segundo Villao Vera
Profesión, oficio, arte o actividad calificada	Ingeniero Civil
Nro. de calificación y acreditación	1435383
Fecha de terminación de calificación y acreditación	21 de junio de 2018
Dirección de contacto	Av. 36 entre calles 10
Teléfono fijo de contacto	2612748
Teléfono celular de contacto	0992183806
Correo electrónico de contacto	wvillao@hotmail.com

2. ANTECEDENTES

Como perito acreditado por el Consejo de la Judicatura, se me contrató por parte de la señora ESTHER BEATRIZ CEVALLOS DE LA CRUZ, para realizar la inspección de un bien inmueble y elaborar el informe técnico respectivo.

3. APLICACIÓN DE LA METODOLOGÍA Y PROCEDIMIENTO TÉCNICO

Siendo mi especialidad enmarcada en la ingeniería civil y una vez realizada la inspección se aplicará la experiencia y conocimientos en este campo para poder determinar el proceso a seguir en las que incluiré el respectivo levantamiento que incluye: ubicación, medidas, linderos, y todo lo existente dentro del bien inspeccionado.

Las medidas son realizadas con cinta y con medidor de distancia digital. Para la ubicación y referencia del sitio se usa GPS y plano satelital. Se llevará un registro fotográfico que serán anexadas al informe.

A continuación, desarrollo la información levantada con sus respectivas observaciones:

- a) Tipo de inmueble: terreno y vivienda
- b) Terreno de acuerdo a la manzana; medianera
- c) Dirección: calle 5 entre avenida 34-B y avenida 34-C Barrio Santa Martha
- d) Coordenada referencial: UTM, DATUM WGS84 Zona: 17 SUR
529381.4E; 9893935.9N
- e) Parroquia: Manta
- f) Sector catastral: urbana
- g) Municipio: Manta
- h) Provincia: Manabí
- i) Medidas y linderos realizadas en el sitio :

Por el frente: 14.47 metros y lindera con la calle 5

Por atrás: 16.10 metros y lindera con propiedad del señor Bermeo Solórzano y señor Darío Salvador.

Por el costado derecho: 20.37 metros y lindera con propiedad del señor José Luis Chancay Moreira

Por el costado izquierdo: 23,28 metros y lindera con propiedad de la señora Nelly Moreira Mieles.

Área total: 329.56 metros cuadrados

j) **Topografía del terreno:** Irregular y de forma irregular

k) **Observaciones del predio:**

Dentro del predio se encuentran construidas dos viviendas que tienen las siguientes características:

Vivienda I

Es tipo villa y tiene un área de construcción de 91.50 metros cuadrados. Tiene estructura con columna de hormigón, mampostería de ladrillos que están enlucidas y pintadas, tanto interior como exterior, cubierta de planchas de galvalumen sobre estructuras de perfiles metálicos, contrapiso de hormigón armado revestido con cerámica y porcelanato, puertas de madera, ventanas de aluminio y vidrio, rejas de hierro para la protección de ventanas. Los ambientes interiores constan de sala, comedor, cocina, tres dormitorios y dos baños con sus respectivos accesorios.

Vivienda 2

Es tipo chalet y tiene un área de construcción de 101.00 metros cuadrados. Tiene estructura de hormigón, mampostería de ladrillos que están enlucidas y pintadas tanto interior como exterior, entrepiso de losa de hormigón armado, revestido con cerámica, cubiertas de planchas de galvalumen sobre estructura de perfiles metálicos, contrapiso de hormigón armado revestido con cerámica, escalera de hormigón armado revestida de cerámica, puertas de madera, ventanas de aluminio y vidrio, rejas de hierro para la protección de ventanas. Los ambientes interiores constan de: sala, comedor, cocina, 4 dormitorios, y dos baños con sus respectivos accesorios.

La vivienda cuenta con instalaciones para alcantarillado sanitario, instalaciones de agua potable con su respectivo medidor, instalaciones para energía eléctrica con el respectivo medidor.

En el patio se observa sembrado arboles como guayaba y nin

El terreno está delimitado de la siguiente manera: Por el frente con las viviendas construidas, por atrás con estacas de madera y alambre de púas, por el costado derecho con una parte con la construcción de la vivienda y la otra parte con columnas de hormigón armado contempladas con paredes de ladrillo y por el costado izquierdo una parte con la vivienda y la, otra parte con estacas de madera y alambre de púas.

4. DECLARACIÓN JURAMENTADA:

Declaro bajo juramento que este informe es independiente y corresponde a mi real convicción profesional, así como también que toda la información que he proporcionado es verdadera.

Ing. Walther Villao Vera

Reg. Profesional CICE 01-13-1407

No. De calificación y Acreditación 1435383

SORTEO DE LA DEMANDA

Que, con fecha miércoles 26 de octubre del año 2016, a las 15:51, fue presentada la demanda de Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio, propuesta por la ciudadana Esther Beatriz Cevallos de la Cruz, .ante uno de los módulos de las Oficinas de sorteo e Información de causas del Consejo de la Judicatura del cantón Manta, adjuntando todos los documentos necesarios para probar su petitorio, se procedió al sorteo de ley, recayendo ante el Abogado Luis David Márquez Cotera, quien con fecha martes 8 de noviembre de 2016, a las

11:44 avoca conocimiento de la demanda; y, previo a calificarla dispone que la actora ciudadana Esther Beatriz Cevallos de la Cruz, comparezca hasta la Unidad Judicial, el día 09 de noviembre de 2016, a las 15:30, a rendir juramento de acuerdo a lo previsto en el numeral 2 párrafo segundo del artículo 56 del Código Orgánico General de Procesos, respecto a la imposibilidad que tiene de determinar la individualidad del domicilio de los herederos presuntos y desconocidos de los causantes señores Jacob Miguel Vera Velásquez y Elena Emperatriz Rodríguez González, así como de los posibles interesados.

CALIFICACION DE LA DEMANDA

Que, evacuada la diligencia de juramento, el juez califica la demanda con fecha 11 de noviembre de 2016, a las 10:30, en los siguientes términos: **VISTOS:** *Avoco conocimiento de la presente causa en legal y debida forma, la demanda presentada por la señora ESTHER BEATRIZ CEVALLOS DE LA CRUZ, es clara, precisa y cumple con los requisitos legales previstos en los artículos 142 y 143 del Código Orgánico General de Procesos (COGEP), por lo que se califica y admite a trámite mediante procedimiento ordinario. Cítese a los señores ALBERTO DAVID VERA RODRÍGUEZ, CÉSAR ALFREDO VERA RODRÍGUEZ y HUGO ALFONSO VERA RODRÍGUEZ, herederos conocidos de los causantes señores JACOB MIGUEL VERA VELÁSQUEZ y ELENA EMPERATRIZ RODRÍGUEZ GONZALEZ, en los domicilios indicados en libelo inicial en esta ciudad de Manta y por medio de la oficina de citaciones de esta Unidad Judicial, para lo cual se adjuntará copia certificada de la demanda, de los documentos adjuntos que fueren necesarios y este auto inicial. Para este efecto la parte interesada facilitará tantas copias sean necesarias con el fin de dar cumplimiento a dicha solemnidad sustancial. A los herederos presuntos y desconocidos de los causantes señores JACOB MIGUEL VERA VELÁSQUEZ y ELENA EMPERATRIZ RODRÍGUEZ GONZALEZ, así como a los Posibles Interesados, se dispone que se los cite mediante publicaciones que se realizaran en tres fecha distintas en el Diario el Mercurio de esta ciudad de Manta, de conformidad con lo que dispone el artículo 56 numeral 1 del COGEP. En atención a lo dispuesto en el artículo 291 del Código Orgánico General de Procesos, se concede a los demandados el término de treinta días, para que contesten la demanda en la forma establecida en el artículo 151 del mismo cuerpo normativo. Al tenor de lo*

dispuesto en el artículo 146 inciso 5° del COGEP, se ordena la inscripción de la demanda en el Registro de la Propiedad Municipal del Cantón Manta, previa notificación al titular de dicha dependencia, lo que se cumplirá mediante oficio acompañándose las copias certificadas de las piezas procesales necesarias para el efecto. Cuéntese con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Manta en las personas de sus representantes legales Alcalde y Procurador Sindico, funcionarios que serán citados en sus respectivos despachos en esta ciudad. Téngase en cuenta el anuncio de los medios de prueba que se ofrece para acreditar los hechos. A la parte actora notifíquese en el correo electrónico consignado y téngase en cuenta la autorización que se confiere al señor Dr. C. Washington Zambrano Vélez (PhD). Agréguese a los autos la documentación adjuntada. CÍTESE Y NOTIFÍQUESE.

EVACUACIÓN DE DILIGENCIAS ORDENADAS EN LA CALIFICACIÓN DE LA DEMANDA

- a) Con fecha, jueves 17 de noviembre de 2016, el actuario del despacho emite el oficio Nro. 0678-2016-UJCM-13337-2016-01589, dirigido al señor Registrador de la propiedad Municipal del Cantón Manta, donde le hace conocer sobre el juicio de Prescripción Adquisitiva extraordinaria de dominio, con procedimiento ordinario, presentado por la ciudadana Esther Beatriz Cevallos de la Cruz en contra de los Herederos, conocidos, presuntos y desconocidos de los causantes Jacob Miguel Vera Velásquez y Elena Emperatriz Rodríguez González, los herederos conocidos Vera Rodríguez Alberto David, Vera Rodríguez César Alfredo, Vera Rodríguez Hugo Alfonso, con la finalidad de que inscriba en los libros correspondiente la demanda en el Registro de la Propiedad de su representación, al tenor de lo dispuesto en el artículo 146 inciso 5° del Código Orgánico General de Procesos (COGEP); misma que fue inscrita con fecha 25 de noviembre de 2016, el libro de registro de demandas o actos de contratos, con número de inscripción 350.
- b) Con fecha 05 de diciembre de 2016, el actuario del despacho emite el extracto de citación, con la finalidad de citar a los herederos presuntos y desconocidos de los causantes señores JACOB MIGUEL VERA VELÁSQUEZ y ELENA EMPERATRIZ RODRÍGUEZ GONZALEZ, así

como a los posibles interesados, para lo cual se los citará mediante publicaciones que se realizarán en tres fechas distintas en el Diario el Mercurio de esta ciudad de Manta, de conformidad con lo que dispone el artículo 56 numeral 1 del Código Orgánico General de Procesos, mismo que fue elaborado en los siguientes términos: *REPÚBLICA DEL ECUADOR. UNIDAD JUDICIAL CIVIL DE MANTA. CITACIÓN JUDICIAL. A los herederos presuntos y desconocidos de los causantes señores JACOB MIGUEL VERA VELÁSQUEZ y ELENA EMPERATRIZ RODRÍGUEZ GONZALEZ, así como a los Posibles Interesados, se les hace saber que en esta Unidad Judicial Civil de Manta, por sorteo de Ley, le ha tocado conocer demanda de Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio cuyo extracto y auto es como sigue:- ACTOR: ESTHER BEATRIZ CEVALLOS DE LA CRUZ DEMANDADOS: Herederos presuntos y desconocidos de los causantes señores JACOB MIGUEL VERA VELÁSQUEZ y ELENA EMPERATRIZ RODRÍGUEZ GONZALEZ, así como a los Posibles Interesados TRÁMITE: Ordinario.- JUICIO: No: 13337-2016-01589 CUANTÍA: \$ 20.000,00 ABG. DEFENSOR: Ab. Washington Zambrano Vélez OBJETO DE LA DEMANDA: El actor manifiesta que desde el 15 de febrero del año 1995, hasta la presente fecha, es decir por más de 15 años, viene manteniendo la posesión material y real en forma ininterrumpida, tranquila, pacífica, pública, sin clandestinidad ni violencia, con ánimo y señora y dueña de un cuerpo de terreno, en el cual ha realizado actos que solo al dueño le corresponden, sin que nadie le haya perturbado en la posesión de la propiedad; bien inmueble que consiste en un lote de terreno ubicado en la calle 5 entre avenida 34-B y 34 C del barrio Santa Martha de la parroquia Manta, del cantón Manta, que tiene las siguientes medidas y linderas: POR EL FRENTE, catorce metros con cuarenta y siete centímetros (14.47M) y lindera con calle pública número 5. POR ATRÁS, dieciséis metros con diez centímetros (16.10 M) y lindera con propiedad del señor Bermeo Solórzano y señor Darío Salvador. POR EL COSTADO DERECHO, veinte metros con treinta y siete centímetros (20.37 M) y lindera con propiedad del señor José Luis Chancay Moreira. POR EL COSTADO IZQUIERDO, veintitrés metros con veintiocho (23.28 M) y lindera con propiedad de la*

señora Nely Yolanda Moreira Mieles. Terreno que tiene un área total de TRESCIENTOS VEINTINUEVE METROS CUADRADOS CINCUENTA Y SEIS CENTÍMETROS CUADRADOS (329.56M2). Fundamenta la demanda en lo que establecen los artículos 603, 705, 715, 2392, 2393, 2398, 2401, 2410, 2411 y 2413 del Código Civil. Solicita que en sentencia se declare la titularidad de dominio a su favor del bien inmueble antes descrito por el modo de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de dominio.-----

JUEZ DE LA CAUSA: Ab. David Márquez Coterá, Juez de la Unidad Judicial Civil de Manta, quien en auto de calificación de fecha Manta, viernes 11 de noviembre del 2016, las 10h30, acepta la demanda al trámite Ordinario y ordena que se cite a los Herederos presuntos y desconocidos de los causantes señores JACOB MIGUEL VERA VELÁSQUEZ y ELENA EMPERATRIZ RODRÍGUEZ GONZALEZ, así como a los Posibles Interesados, mediante publicaciones que se realizaran en tres fechas distintas en el Diario el Mercurio de esta ciudad de Manta, de conformidad con lo que dispone el Art. 56 numeral 1 del Código Orgánico General de Procesos, por manifestar el actor bajo juramento que le es imposible determinar la individualidad, el domicilio o residencia de los demandados y que se han efectuado todas las diligencias necesarias. Lo que se comunica para los fines legales consiguientes, advirtiéndoles de la obligación de señalar domicilio legal para recibir sus notificaciones en esta ciudad de Manta, dentro de los veinte días posteriores a la tercera y última publicación, caso contrario podrán ser declarados en rebeldía.-----

Manta, 05 de Diciembre del 2016.-----
Abg. Rocío Magdalena Mejía Flores Secretaria de la Unidad Judicial Civil de Manta (e).

Que, las publicaciones por la prensa fueron realizadas consecutivamente los días martes 13, miércoles 14 y jueves 15 de diciembre de 2016.

- c) Que, con fecha 07 de diciembre de 2016, consta razón por la actuario del despacho, donde procede a enviar el proceso a las oficinas de citaciones, a fin de que se dé cumplimiento a lo ordenado por el juez en auto de calificación, esto es se cite a los herederos conocidos y representantes

legales del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Manta, Alcalde y Procurador Sindico, de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 53 y siguientes del Código Orgánico General de Procesos, citaciones que se realizaron en las siguientes formas: 1.- Al ciudadano **Alberto David Vera Rodríguez**, se lo citó **en persona**, el día 03 de enero de 2017, a las 13:20 en su domicilio ubicado en la Urbanización Pedro Balda Cucalón, casa Nro. 106, avenida Los Delfines. 2.- El día 03 de enero de 2017, a las 13:21, fue **citado en persona** el ciudadano **Hugo Alfonso Vera Rodríguez**, con número de cédula 1300421649, en su domicilio ubicado en la Urbanización Altos de Manta Beach, avenida las Gaviotas y Transversal, vía a San Mateo. 3.- Al ciudadano **César Alberto Vera Rodríguez**, con número de cédula 1300420856, se lo citó en su domicilio ubicado en la calle 9, avenida malecón esquina, edificio Vera dos, segundo piso, **en persona** el día 24 de enero de 2017 a las 08:51. 4.- A los representantes legales del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Manta, Alcalde y Procurador Sindico, en la dirección Avenida de la Cultura, calle Luis Arboleda Martínez, Patronato Municipal, se los citó por medio de boletas, los días 15, 16 y 22 de diciembre de 2016.

- d) Que, luego que se ha citado a todos los sujetos procesales dentro de la presente causa, se tomará en consideración la última citación realizada, concediéndoles a los demandados el término de treinta días conforme lo disponen los artículos 291 inciso 2° y 151 del Código Orgánico General de Procesos, para que contesten la demanda en la forma establecida por la ley.

CONVOCATORIA AUDIENCIA PRELIMINAR

Que, habiendo transcurrido el tiempo y los términos determinados por la ley; y, continuando con la tramitología por ser este caso de procedimiento ordinario, la actora Esther Beatriz Cevallos de la Cruz, presenta su petición solicitando se convoque a las partes a la **AUDIENCIA PRELIMINAR** conforme lo manifiesta el artículo 292 del Código Orgánico General de Procesos.

Con fecha, 20 de marzo de 2017, el juez convoca a las partes procesales para que comparezcan a la audiencia preliminar que se señala para el día

miércoles 12 de abril de 2017, a las 09:30, la cual fue desarrollada de conformidad a lo que preceptúa el artículo 294 del Código Orgánico General de Procesos.

AUDIENCIA PRELIMINAR- ACTA DE RESUMEN

1.- Identificación de la dependencia jurisdiccional

UNIDAD CIVIL CON SEDE EN EL CANTÓN MANTA

Cargo	Nombres y apellidos	Ponente
SECRETARIO	MOREIRA CEDEÑO MARIANA ELIZABETH	NO
JUEZ	MARQUEZ COTERA LUIS DAVID	SI

2.- Identificación del proceso

N° de proceso: 13337201601589

Materia: Civil

Tipo de: Ordinario

Acción: Prescripción Adquisitiva de Dominio

3.- Desarrollo de la audiencia

a. Tipo de audiencia: **AUDIENCIA PRELIMINAR**

1. Lugar y fecha: Manta 12-04-2017

2. Hora programada inicio: 09:30 Fin 10:00

Hora real de inicio: 09:52 Fin 10:50

Fecha	Hora inicio real	Hora fin real
12/04/2007	9:52	10:50

b. participantes en la audiencia

Sujeto Procesal	Nombres y Apellidos	Abogado	Casillero Judicial	Correo electrónico	Asistió	Asistió por video conferencia
Actor	Cevallos de la Cruz Esther Beatriz				SI	NO
Juez	Márquez Cotera Luis David				SI	NO
Libre Ejercicio	Zambrano Vélez Washington Ramón				SI	NO
Secretario	Moreira Cedeño Mariana Elizabeth				SI	NO

4. Primera fase.- Saneamiento del proceso, conciliación y puntos de debate

4.1 Excepciones

Excepciones previas presentadas	presentada	Resuelta	Impugnada	Motivo de la resolución	Impugnación
Caducidad	NO	NO	NO		
Existencia de convenio, compromiso arbitral o convenio de mediación.	NO	NO	NO		
Cosa juzgada	NO	NO	NO		

Excepciones previas presentadas	Presentada	Resuelta	Impugnadas	Motivo de la resolución	Impugnadas
Error en la forma de proponer la demanda, inadecuación del procedimiento o indebida acumulación de pretensiones	NO	NO	NO		
Incapacidad de la parte actora o de su representante	NO	NO	NO		
Incompetencia del Juez	NO	NO	NO		
Falta de legitimación en la causa de la parte actora	NO	NO	NO		
Falta de legitimación en la causa de la parte demandada	NO	NO	NO		
Litis pendencia	NO	NO	NO		
Prescripción	NO	NO	NO		
Transacción	NO	NO	NO		

4.2 Validez del Proceso (Resolución del Juzgador)

Convalidado	NO
Nulidad	NO
Saneado	NO
Válido	SI

4.3 Determinación del objeto de controversia

En esta parte de la audiencia se debe establecer cuál es el objeto de la controversia, en el presente caso exponer si la actora Esther Beatriz Cevallos de la Cruz, tiene derecho a que se otorgue el dominio por el modo de adquirir, llamado prescripción extraordinario adquisitiva de dominio del bien inmueble, esto es: de un lote de terreno ubicado en la calle 5 34B y 34C del Barrio Santa Martha de la parroquia Manta del Cantón Manta, cuya acción está dirigida en contra de los señores Alberto David Vera Rodríguez, César Alfredo Vera Rodríguez y Hugo Alfonso Vera Rodríguez, así como los herederos presuntos y desconocidos de los causantes JACOB MIGUEL VERA VELÁSQUEZ Y ELENA EMPERATRIZ RODRÍGUEZ GONZÁLEZ y POSIBLES INTERESADOS, una vez definido el objeto de la audiencia, el juzgador aprueba el mismo, quedando definido el punto de debate u objeto.

Conciliación parcial	NO
Conciliación Total	NO
Derivación a mediación	NO
Reconvención	NO

4.4 Decisión o resolución del juzgador

En este punto, al no existir vicios de procedimiento que puedan anular el proceso, el cual se llevó en legal y debida forma el juzgador declara validado el mismo; y, sin embargo no es posible llegar a una conciliación, por cuanto las partes demandadas no comparecieron a la diligencia.

IMPUGNACIÓN	
Aclaración	NO
Ampliación	NO
Apelación	NO

5. Admisión de las pruebas

Prueba		Actor	Impugnación actor	Demandado	Impugnación demandado	De oficio	Impugnación de oficio	observación
	Declaración anticipada.	NO		NO		NO		
PRUEBA TESTIMONIAL	Declaración de parte	NO		NO		NO		
	Declaración de testigos	SI		NO		NO		Testigos Nelly Mieles, José Chancay, María Paz, Fanny Chilan, y José Cobeña, se admite la prueba.

Prueba		Actor	Impugnación actor	Demandado	Impugnación demandado	De oficio	Impugnación de oficio	observación
	Juramento decisorio	NO		NO		NO		
	Juramento diferido	NO		NO		NO		
	Diligencias preparatorias	NO		NO		NO		
	Documentos privados	NO		NO		NO		
PRUEBA DOCUMENTAL	Documentos públicos	SI		NO		NO		certificados de solvencia, partidas de defunción, se admiten las pruebas
PRUEBA PERICIAL								S e dispone que para la audiencia de juicio se recepte la versión del perito Ing. Walter Villao Vera, para el día miércoles 3 de mayo de 2017. las 09:30
Informe pericial		SI		NO		NO		suscrito por perito ingeniero Ing. Walther Villao Vera, se admite esta prueba
Inspección Judicial		SI		NO		NO		se señala para el día lunes 24 de abril del 2017, a las 09:00 la inspección judicial

Decisión o resolución del juzgador

Una vez que se evacuaron las diligencias, el juez admite como pruebas para este caso que se analiza de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio.

1) Los certificados de solvencias, partidas de defunción; 2) Los testigos Nelly

Mieles, José Chancay, María Paz, Fanny Chilan, y José Cobeña; 3) El informe pericial adjuntado a la demanda y La solicitud de Inspección Judicial.

6. Día y hora de la audiencia de juicio

En la misma audiencia preliminar el juzgador convoca a audiencia de juicio, misma que queda señalada para el día 03 de mayo de 2017, a las 09:30, notificando a las partes procesales para la diligencia, en la que se evacuaran todos los elementos probatorios que sustenten la pretensión de la actora ciudadana Cevallos de la Cruz Esther Beatriz, quien manifiesta que viene manteniendo la posesión material y real en forma ininterrumpida, tranquila, pacífica, publica, sin clandestinidad, ni violencia, con ánimo de señora y dueña de un cuerpo de terreno, materia de la presente litis.

7. Resolución o decisión del Juez

En esta etapa de la audiencia preliminar el juez legaliza sus intervenciones en los puntos que preceden, y resuelve admitir las pruebas anunciadas por la parte actora, esto es: 1) El certificado de solvencia, partidas de defunción; 2) Que, se recepen los testimonios de los señores Nelly Mieles, José Chancay, María Paz, Fanny Chilan, y José Cobeña, a quienes se los notificará por medio de las oficinas de citaciones, en los domicilios señalados por la actora en esta ciudad de Manta, por lo menos con tres días de anticipación, a la fecha de la diligencia, para que comparezcan a la audiencia de Juicio el día 03 de mayo de 2017, a las 09:30 para que rindan sus testimonios, de conformidad con lo que dispone el artículo 191 del Código orgánico general de procesos, 3) Que, se recepte el día de la audiencia de juicio, esto es el 03 de mayo de 2017, la versión del perito Ingeniero Walther Villao Vera, quien está debidamente acreditado por el consejo de la Judicatura, como perito evaluador, con la finalidad de que sustente el informe que adjuntó la actora a la demanda como prueba pericial, de acuerdo a lo que dispone el artículo 222 del código orgánico general de procesos, al que se le notificará el requerimiento a su correo electrónico señalado, en caso de que no asista el perito a la audiencia convocada, el informe no tendrá eficacia probatoria alguna.

El juez dentro de esta misma resolución señaló la inspección Judicial al bien material para el lunes 24 de abril de 2017 y para el día 03 de mayo del 2017 la

audiencia de juicio del presente caso de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio

IMPUGNACIÓN	
Aclaración	NO
Ampliación	NO
Apelación	NO

El juez declara valido el procedo de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, por cuanto la parte demandada no compareció a juicio, por tal razón no hay impugnación de admisibilidad de la prueba.

8. Razón: Audiencia Realizada

La actuaria del despacho constata el día y hora en la que se lleva a efectos la diligencia así como la hora en que finaliza la misma, dejando constancia en esta acta.

Cabe indicar, que se realizó un análisis al resumen de la audiencia preliminar que constan en los autos por cuanto el audio del contenido de la audiencia reposa en un CD en el archivo de la Judicatura, destacándose que se observaron las reglas básicas del debido proceso.

Diligencia de Inspección Judicial

Esta prueba fue solicitada en la demanda presentada por la actora Esther Beatriz Cevallos de la Cruz, dentro del juicio de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, quien preciso los motivos, el objeto y pretensión de la inspección judicial, de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 229 del Código Orgánico General de Procesos, inspección que el juez admitió como prueba en la audiencia preliminar, señalando para el día lunes 24 de abril del 2017, a las 09:30, esta diligencia.

De conformidad a lo que estipula el artículo 230 del Código Orgánico General de Procesos se llevó a cabo la inspección judicial en el día y hora señalada para el efecto, cuya grabación consta en video en el archivo de la Judicatura.

AUDIENCIA DE JUICIO-ACTA DE RESUMEN

1.- Identificación de la dependencia jurisdiccional

UNIDAD CIVIL CON SEDE EN EL CANTÓN MANTA

Cargo	Nombres y apellidos	Ponente
SECRETARIO	MOREIRA CEDEÑO MARIANA ELIZABETH	NO
JUEZ	MARQUEZ COTERA LUIS DAVID	SI

2.- Identificación del proceso

N° de proceso: 13337201601589

Materia: Civil

Tipo de: Ordinario

Acción: Prescripción Adquisitiva de Dominio

3.- Desarrollo de la audiencia

a. Tipo de audiencia: AUDIENCIA DE JUICIO

1. Lugar y fecha: Manta 03-05-2017

2. Hora programada inicio: 09:30 Fin 01:10

Hora real de inicio: 10:47 Fin 14:20

Fecha	Hora inicio real	Hora fin real
03/05/2017	10:47	14:20

b. participantes en la audiencia

Sujeto Procesal	Nombres y Apellidos	Abogado	Casillero Judicial	Correo electrónico	Asistió	Asistió por video conferencia
Actor	Cevallos de la Cruz Esther Beatriz				SI	NO
Juez	Márquez Cotera Luis David				SI	NO
Libre Ejercicio	Zambrano Vélez Washington Ramón				SI	NO
Secretario	Moreira Cedeño Mariana Elizabeth				SI	NO

4. Alegatos iniciales:

Alegatos de la parte actora

El juzgador le concede la palabra a la parte actora ciudadana Esther Beatriz Cevallos de la Cruz, quien a través de su defensor técnico el Abogado Washington Ramón Zambrano Vélez manifiesta: que su defendida mantiene la posesión de un bien inmueble desde el 15 de febrero del año 1995, cuyo propósito es determinar la posesión material pacífica, tranquila, pública, e ininterrumpida, sin clandestinidad, ni violencia y con ánimo de señor y dueño, uso, goce y disfrute del predio ubicado y singularizado en la calle 5 entre avenida 34-B y 34-C, del barrio Santa Martha, de la parroquia Manta de este cantón Manta, cuyas medidas y linderos son: por el frente, catorce metros con cuarenta y siete centímetros (14.47 M) y lindera con calle pública número 5. por atrás, dieciséis metros con diez centímetros (16,10 M) y lindera con propiedad del señor Bermeo Solórzano y señor Darío Salvador, por el costado derecho, veinte metros con treinta y siete centímetros (20, 37 M) y lindera con propiedad del señor José Luis Chancay Moreira: por el costado izquierdo veintitrés metros con veintiocho centímetros (23.28 M) y lindera con propiedad de la señora Nely Yolanda Moreira Mieles, propiedad inmueble que tiene un área total de trescientos veintinueve metros cuadrados cincuenta y seis centímetros (329.56).

Que, dentro de ese terreno señor juez construyó dos viviendas que cubre todo el frente, donde vive con sus dos hijos, sus nueras y sus nietos, en el patio ha sembrado árboles de guaba y un árbol de nín; la propiedad está delimitada de la siguiente manera: Por el frente con las viviendas construidas, por atrás con estacas de madera y alambre de púas, por el costado derecho con una parte con la construcción de la vivienda y la otra parte con las columnas de hormigón armado complementadas con paredes de ladrillo y por el costado izquierdo una parte con las viviendas y la otra parte con estacas de madera y alambre de púas.

En esta misma forma su señoría solicito a usted se evacuen y tomen en consideración las pruebas que se anunciaron en el libelo inicial, tales como el 1.- certificado de Solvencia emitido por el Registro de la Propiedad de este cantón; 2.- Las dos partidas de defunción de los señores Elena Emperatriz Rodríguez

González y Jacob Miguel Vera Velásquez; 3.- Las tomas de fotografías de la propiedad; 4.- El informe pericial realizado por el Ingeniero Walther Villao Vera; 5.- La sustentación del informe pericial por parte del perito acreditado por el consejo de la judicatura Ingeniero Walther Villao Vera; La recepción de versiones de los testigos ciudadanos María Elizabeth Paz Véliz, Fanny Argentina López Chilan y Nely Yolanda Moreira Mieles, con las cuales se ha probado la posesión material sobre el bien materia del presente caso de prescripción adquisitiva extraordinario de dominio, por parte de la ciudadana Esther Beatriz Cevallos de la Cruz, hasta aquí la intervención de los alegatos iniciales señor juez.

Alegatos de la parte demandada

En el presente caso que se analiza no comparecieron a juicio los demandados señores Alberto David Vera Rodríguez, César Alfredo Vera Rodríguez y Hugo Alfonso Vera Rodríguez, quienes son los herederos conocidos, ni los herederos presuntos y desconocidos de los causantes señores Jacob Miguel Vera Velásquez y Elena Emperatriz Rodríguez González, en la misma forma queda constancia que tampoco han comparecidos los representantes legales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de este cantón Manta, esto es en las personas del Alcalde y Procurador Sindico.

5. Práctica de pruebas admitidas

Prueba de la parte actora:

Prueba testimonial

Declaración anticipada	NO
Declaración de parte	NO
Declaración de testigos	SI
Juramento decisorio	NO
Juramento diferido	NO

Prueba documental

Diligencias Preparatoria/s	SI
Documentos Privados	NO
Documentos Públicos	SI

Prueba Pericial

Declaración de Perito	SI
Informe Pericial	SI

Inspección Judicial

Inspección Judicial	SI
---------------------	----

Pruebas de la parte demandada:

Prueba testimonial

Declaración anticipada	NO
Declaración de parte	NO
Declaración de testigos	NO
Juramento decisorio	NO
Juramento diferido	NO

Prueba documental

Diligencias Preparatoria/s	NO
Documentos Privados	NO
Documentos Públicos	NO

Prueba Pericial

Declaración de Perito	NO
Informe Pericial	NO

Inspección Judicial

Inspección Judicial	NO
---------------------	----

En esta etapa de la audiencia, el juzgador se pronuncia al respecto sobre la evacuación de las pruebas, y solicita a las partes que anuncien ante la sala en qué orden y que utilidad tendrán las pruebas que se admitieron dentro del presente caso; para lo cual le corre traslado a la parte actora a fin de que exponga el orden y exhiba las pruebas, en este sentido se expresa el abogado de la parte actora manifestando el orden que practicará sus pruebas, e indica como primera prueba el certificado de solvencia que emitió el Registro de la Propiedad del cantón Manta, y le da lectura a la parte pertinente, con el cual prueba que existe un propietario, un legítimo contradictor; como segunda prueba practicada exhibió y dio lectura a las dos partidas de defunciones emitida por la Dirección General del Registro Civil, Identificación y Cedulación de Manabí, con la cuales probará el fallecimiento de los causantes ciudadanos Jacob Miguel Vera Velásquez y Elena Emperatriz Rodríguez González; De igual como tercer prueba exhibe tomas fotográficas, con la que prueba y justifica que los demandados eran los propietarios del inmueble objeto de este juicio; En este la cuarta prueba que evacuó son los testimonios de los ciudadanos NELLY YOLANDA MOREIRA MIELES, MARÍA ELIZABETH PAZ VÉLIZ y FANY ARGENTINAS LÓPEZ CHILÁN, a quienes el juzgador les advierte la responsabilidad que tienen de decir la verdad, para lo cual bajo juramento son interrogados, con lo que se demostró que la actora Esther Beatriz Cevallos de la Cruz, vive en ese predio desde hace más de 20 años atrás, que tiene la posesión pública, pacífica e ininterrumpida con ánimo de señora y dueña del predio que está ubicado en la calle 5 entre avenida 34B y 34C del barrio Santa Martha de la Parroquia Manta del cantón Manta, con una extensión de 329,56 metros cuadrados; declarando además que al interior del terreno se encuentran

construidas dos casas en las que habita la ciudadana Esther Beatriz Cevallos de la Cruz y su familia, que conocen personalmente los hechos porque habitan en el mismo sector donde se encuentra ubicado el bien inmueble objeto de esta acción, en este sentido es una prueba plena a favor de la actora señor juez; asimismo se consideró como prueba la inspección judicial llevada a efectos el día lunes 24 de abril del 2017, a las 09:00, en la que usted señor juez constató que la accionante se encuentra en posesión del bien inmueble objeto de esta acción, que la ubicación, medidas y linderos son las mismas señaladas en la demanda inicial, así como también se verificó que dentro del predio existen dos viviendas que cubre todo el frente del terreno; en este orden téngase como prueba el informe pericial presentado conjuntamente con la demanda, realizado por el ingeniero Civil Walther Villao Vera, con lo que se probó lo argumentado por la actora en los fundamentos de hecho de la demanda, y que es concordante con el informe practicado; siguiendo el orden se recibió la versión del perito ingeniero Civil Walther Villao Vera, quien sustentó su informe pericial, ratificándose en todas sus partes, con el que demostró que existe la posesión del bien material, bajo las condiciones que se expresaron en la demanda, en este sentido concluye con la práctica de pruebas de la parte actora.

No se evacuaron las pruebas de la parte demandada por cuanto no comparecieron a juicio, pese a que fueron citados en legal y debida forma.

Que, en base a los elementos de convicción y de naturaleza probatoria, esto es pruebas documentales, testimoniales, inspección judicial, la parte actora justificó el derecho que tiene sobre el bien, en consecuencia, la posesión material que venía ejerciendo hizo que se extinga el derecho ajeno, esto es el de los legitimados pasivos, y reconozca un nuevo derecho, es decir un nuevo dominio sobre el bien objeto de la pretensión, declarando con lugar la demanda.

6. Alegatos Finales

Los alegatos son los argumentos, fundamentos o razonamientos en derecho que deben darse en forma oral o escrita, tienen como finalidad reforzar lo manifestado, lo demostrado, lo probado dentro del proceso judicial; en el caso en concreto, los alegatos que expuso el abogado de la defensa técnica de la parte actora se basó en que con la evacuación de las pruebas en la presente

causa ordinaria, se ha probado que la señora Esther Beatriz Cevallos de la Cruz, se encontraba en posesión material de un lote de terreno en forma pacífica, ininterrumpida, pública, y sin clandestinidad, con el certificado de solvencia se establecieron los legítimos contradictores; con la inspección y el informe pericial que sustentó el ingeniero Walther Villao, se corroboraron las medidas, linderos y ubicación de la propiedad, materia de esta litis; así también con la versión de los testigos se ha probado la posesión de la actora, por lo que en ese sentido se comprobó todo lo manifestado por la actora Esther Beatriz Cevallos de la Cruz, en su demanda, y solicitó en su que en sentencia se declara con lugar la demanda de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio a favor su favor.

7. Resolución o decisión del juez

La **sentencia** es una resolución de carácter jurídico dictada por un juez o tribunal que da por terminado una contienda judicial, en la que se declara o reconoce un derecho o razón de una de las partes, obligando a la otra parte a cumplirla; en el caso que se analiza, la sentencia que emite el juez se basó en todos los presupuestos de orden legal que demostró la actora a través de su defensor técnico quien esgrimió toda y cada una de las pruebas para adquirir un bien inmueble por medio de la posesión material, tomando como figura jurídica la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, alegando que poseía el bien inmueble por más de 20 años, en este sentido el juez se pronuncia, en el caso materia de estudio practico en los siguientes términos:

Sentencia caso número 13337-2016-01589

VISTOS: *En mi calidad de Juez de esta Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Manta, provincia de Manabí; y, en atención a lo dispuesto en el artículo 95 del Código Orgánico General de Procesos, procedo a reducir a escrito la decisión oral adoptada en audiencia, para lo cual se considera: 1.- IDENTIFICACIÓN DE LAS PARTES: PARTE ACTORA: ESTHER BEATRIZ CEVALLOS DE LA CRUZ. PARTE DEMANDADA: ALBERTO DAVID VERA RODRÍGUEZ, CÉSAR ALFREDO VERA RODRÍGUEZ y HUGO ALFONSO VERA RODRÍGUEZ, herederos conocidos de los causantes señores JACOB MIGUEL VERA VELÁSQUEZ y ELENA EMPERATRIZ RODRÍGUEZ GONZALEZ. Herederos presuntos y desconocidos de los causantes señores*

JACOB MIGUEL VERA VELÁSQUEZ y ELENA EMPERATRIZ RODRÍGUEZ GONZALEZ, así como Posibles Interesados. 2.- ENUNCIACIÓN BREVE DE LOS HECHOS Y CIRCUNSTANCIAS OBJETO DE LA DEMANDA. 2.1.- A fojas 40, 40 vuelta, 41 y 41vuela del proceso comparece al órgano jurisdiccional la señora ESTHER BEATRIZ CEVALLOS DE LA CRUZ, y expone: Que, desde el 15 de febrero del año 1995, hasta la presente fecha, es decir por más de 15 años, viene manteniendo la posesión material y real en forma ininterrumpida, tranquila, pacífica, pública, sin clandestinidad ni violencia, con ánimo de señora y dueña de un cuerpo de terreno, en el que ha realizado actos que solo al dueño le corresponden, sin que nadie le haya perturbado en la posesión de la propiedad; bien inmueble que consiste en un lote de terreno ubicado en la calle 5 entre avenida 34-B y 34-C del barrio Santa Martha de la Parroquia Manta del Cantón Manta, que tiene las siguientes medidas y linderos: POR EL FRENTRE, catorce metros con cuarenta y siete centímetros (14.47 M) y lindera con la calle pública 5. POR ATRAS, dieciséis metros con diez centímetros (16.10 M) y lindera con propiedad señor Bermeo Solórzano y señor Darío Salvador. POR EL COSTADO DERECHO, veinte metros con treinta y siete centímetros (20.37 M) y lindera con propiedad del señor José Luis Chancay Moreira. POR EL COSTADO IZQUIERDO, veintitrés metros con veintiocho centímetros (23.28 M) y lindera con propiedad de la señora Nely Yolanda Moreira Mieles. Terreno que tiene un área total de TRESCIENTOS VEINTINUEVE METROS CUADRADOS CINCUENTA Y SEIS CENTIMETROS CUADRADOS (329.56 M²). Dentro del terreno ha construido dos viviendas que cubre todo el frente, donde vive con sus dos hijos sus nueras y nietos, en el patio ha sembrado árboles de guayaba y nin; la propiedad está delimitada de la siguiente manera: Por el frente, con las viviendas construidas, por atrás, con estaca de madera y alambre de púas, por el costado derecho, con una parte con la construcción de la vivienda y la otra parte con columnas de hormigón armado complementadas con paredes de ladrillo y por el costado izquierdo, una parte con la vivienda y la otra parte con estas de madera y alambre de púas. Con estos antecedentes y amparada en lo que establecen los 603, 705, 715, 2392, 2398, 2401, 2410, 2411 y 2413 del Código Civil vigente y la Constitución de la República del Ecuador y demás normativa vigente en nuestro país, ha adquirido el dominio del terreno por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, por lo que concurre para que previo al

trámite de ley y en sentencia se declare la titularidad del dominio a su favor del inmueble antes descrito por el modo de adquirir denominado PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO y una vez ejecutoriada la misma se protocolice en una de las notarías para ser inscritas en el registro de la propiedad del cantón Manta, a fin de que sirva de justo título. Solicita que se inscriba la demanda en el Registro de la Propiedad de Manta. Solicita que se cuente con los representantes legales del gobierno autónomo descentralizado de este cantón Manta, Ing. Jorge Orley Zambrano y Dr. Arturo Acuña Villamar, en sus calidades de alcalde y procurador sindico, a quienes se los citara en el palacio municipal de esta ciudad. La cuantía la fija en \$ 20.000 USD. Anuncia pruebas.

2.2.- DE LAS EXCEPCIONES PRESENTADAS. 2.3.- Aceptada a trámite la demanda, citado que fueron legalmente los demandados ALBERTO DAVID VERA RODRÍGUEZ, CÉSAR ALFREDO VERA RODRÍGUEZ y HUGO ALFONSO VERA RODRÍGUEZ, herederos conocidos de los causantes señores JACOB MIGUEL VERA VELÁSQUEZ y ELENA EMPERATRIZ RODRÍGUEZ GONZALEZ. Así como herederos presuntos y desconocidos y posibles interesados y como consta de fojas 61, 62, 71, 72, 73 y 74, estos no comparecen a juicio, por lo que la falta de pronunciamiento expreso y concreto sobre los hechos y pretensiones de la demanda, se la tiene por negativa de los hechos alegados en la demanda atento a lo dispuesto en el art. 157 del Código Orgánico General de Procesos.

3.- RELACIÓN DE LOS HECHOS PROBADOS, RELEVANTES EN LA RESOLUCIÓN. 3.1.- Que, en la audiencia de juicio, al no existir excepciones previas que resolver y no existiendo alegaciones sobre vicios de procedimiento que afecten la validez procesal, se declaró válido todo lo actuado, por lo que se fijó como objeto de la controversia “Establecer si la actora ESTHER BEATRIZ CEVALLOS DE LA CRUZ, tiene derecho a que se le otorgue el dominio por el modo de adquirir llamado -prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio- del bien inmueble que consiste en un lote de terreno ubicado en la calle 5 entre avenida 34B y 34C del barrio Santa Martha de la Parroquia Manta del cantón Manta, cuya acción está dirigida en contra de los señores ALBERTO DAVID VERA RODRÍGUEZ, CÉSAR ALFREDO VERA RODRÍGUEZ y HUGO ALFONSO VERA RODRÍGUEZ, herederos conocidos de los causantes señores JACOB MIGUEL VERA VELÁSQUEZ y ELENA EMPERATRIZ RODRÍGUEZ GONZALEZ”, así como de sus herederos

presuntos y desconocidos y posibles interesados”, por lo que habiéndose fijado dicho objeto, se dio paso a las exposiciones de las partes para que fundamentaran su demanda y contestación. La actora, fundamenta su pretensión señalando que desde el 15 de febrero del año 1995, es decir por más de 15 años, viene manteniendo la posesión material y real en forma ininterrumpida, tranquila, pacífica, pública, sin clandestinidad ni violencia, con ánimo de señora y dueña de un cuerpo de terreno, sin que nadie le haya perturbado en la posesión de la propiedad; bien inmueble que consiste en un lote de terreno ubicado en la calle 5 entre avenida 34-B y 34-C del barrio Santa Martha de la Parroquia Manta del Cantón Manta, que tiene las siguientes medidas y linderos: POR EL FRENTE, catorce metros con cuarenta y siete centímetros (14.47 M) y lindera con la calle pública 5. POR ATRAS, dieciséis metros con diez centímetros (16.10 M) y lindera con propiedad señor Bermeo Solórzano y señor Darío Salvador. POR EL COSTADO DERECHO, veinte metros con treinta y siete centímetros (20.37 M) y lindera con propiedad del señor José Luis Chancay Moreira. POR EL COSTADO IZQUIERDO, veintitrés metros con veintiocho centímetros (23.28 M) y lindera con propiedad de la señora Nely Yolanda Moreira Mieles. Terreno que tiene un área total de TRESCIENTOS VEINTINUEVE METROS CUADRADOS CINCUENTA Y SEIS CENTIMETROS CUADRADOS (329.56 M2). Que dentro del terreno ha construido dos viviendas que cubre todo el frente, donde vive con sus dos hijos sus nueras y nietos, en el patio ha sembrado árboles de guayaba y nin; por lo que solicita que mediante sentencia se la declare dueño del bien inmueble del que indica se mantiene en posesión. Por otra parte, los demandados no comparecen a la audiencia, por lo que no presentaron ni fundamentaron contestación alguna. Una vez realizadas las exposiciones, la Unidad Judicial promueve la conciliación entre los sujetos procesales. En este estado de la diligencia, ante la ausencia de la parte accionada, se deja expresa constancia que no es posible realizar exhorto con la finalidad de buscar una conciliación entre las partes. Se continúa con la audiencia, las partes proceden a hacer el anuncio de sus medios probatorios, por lo que una vez habiéndose otorgado el derecho de contradecirlos, la Unidad Judicial mediante auto interlocutorio realiza la admisibilidad de la prueba considerando lo que dispone el art. 160 del Código Orgánico General de Procesos, por lo que se admiten como prueba las siguientes: A favor del actor:

a. El certificado de solvencia otorgado por el Registro de la Propiedad de Manta, dos partidas de defunción y tomas fotográficas. b. Las declaraciones testimoniales de los testigos señores: NELY YOLANDA MOREIRA MIELES, MARÍA ELIZABETH PAZ VÉLIZ y FANY ARGENTINAS LÓPEZ CHILÁN. c. La sustentación del informe pericial presentado por el perito Ing. Civil Walther Villao Vera. d. La Inspección Judicial al predio materia de esta acción, diligencia que consta practicada en autos por la Unidad Judicial. A favor de la demandada: No existen pruebas admitidas. Establecido el orden en que se evacuará la prueba, el actor procede a practicar su prueba, para lo cual exhibe y da lectura en su parte pertinente al certificado de solvencia emitido por el Registro de la Propiedad, a dos partidas de defunciones y de igual forma exhibe tomas fotográficas, con esta documentación señala que justifica que los demandados eran los propietarios del inmueble objeto de este juicio. En igual sentido, practica la prueba testimonial, para lo cual bajo juramento son interrogados los testigos señores NELY YOLANDA MOREIRA MIELES, MARÍA ELIZABETH PAZ VÉLIZ y FANY ARGENTINAS LÓPEZ CHILÁN, los cuales fueron uniformes y concordantes en declarar que conocen a la accionante ESTHER BEATRIZ CEVALLOS DE LA CRUZ desde hace más de 20 años atrás, que tiene la posesión pública, pacífica e ininterrumpida con ánimo de señora y dueña del predio cuyos linderos y medidas se encuentran descritos en el libelo inicial, el mismo que está ubicado en la calle 5 entre avenida 34B y 34C del barrio Santa Martha de la Parroquia Manta del cantón Manta, con una extensión de 329,56 metros cuadrados; declarando además, en sus testimonios, que al interior del terreno se encuentran construidas dos casas en las que habita la actora y su familia; posesión que manifiestan no ha sido interrumpida. Testigos que dan cuenta de conocer personalmente los hechos preguntados por los accionantes, y que conforme a sus declaraciones habitan en el mismo sector donde se encuentra ubicado el bien inmueble objeto de esta acción, por lo que habiéndose practicado dicha prueba testimonial conforme a lo que dispone el Libro III Capítulo II del Código Orgánico General de Procesos, hace prueba plena a favor de la actora. Esta prueba testimonial se ha visto reforzada con la inspección judicial practicada al predio materia de la litis, la cual fue solicitada y admitida como uno de los medios probatorios; inspección judicial a través de la cual “La o el juzgador cuando lo considere conveniente o necesario para la verificación o

esclarecimiento del hecho o materia del proceso, podrá de oficio o a petición de parte, examinar directamente lugares, cosas o documentos”, atento a lo que dispone el art. 228 del COGEP. Por lo que la Unidad Judicial, al momento de llevarse a efecto esta diligencia, constató que efectivamente la accionante, se encuentra en posesión del bien inmueble objeto de esta acción, cuya ubicación, medidas y linderos son las mismas señaladas en el libelo inicial. Se constató además en la referida diligencia, que en el interior del predio ciertamente se han realizado actos positivos como solo el dominio da derecho conforme lo dispone el Art. 969 del Código Civil, ya que se observó que se han construido dos viviendas de hormigón armado de una planta y dos plantas con cubierta de zinc, el piso esta con recubrimiento de cerámica, y, el inmueble cuenta con todos los servicios básicos y se constata que el estado de conservación del bien es bueno. Todas estas observaciones hechas por la Unidad Judicial son ratificadas por el perito acreditado Ing. Civil Walther Villao Vera, dentro de su informe pericial, el mismo que fue sustentado en la audiencia de juicio, quien señaló haber realizado el informe pericial que consta en el presente juicio, ratificándose en todo su contenido, manifestando que la señora ESTHER BEATRIZ CEVALLOS DE LA CRUZ, se encuentra en posesión de un inmueble ubicado en la calle 5 entre avenida 34B y 34C del barrio Santa Martha de la Parroquia Manta del cantón Manta, con una extensión de 329,56; en el mismo que existe construidas dos viviendas de hormigón armado, la primera es tipo villa con un área de construcción de 91.50 metros cuadrados; tiene estructura con columnas de hormigón armado, mampostería de ladrillos que están enlucidas y pintadas tanto en interior como exterior, cubierta de plancha de galvalumen sobre estructura de perfiles metálicos, contrapiso de hormigón armado revestido con cerámica y porcelanito. Entre sus ambientes consta de sala, comedor, cocina, tres dormitorios y dos baños. La segunda vivienda es tipo chalet y tiene un área de construcción de 101.00 metros cuadrados; tiene estructura con columnas de hormigón, mampostería de ladrillos que están enlucidas y pintadas tanto interior como exterior, entepiso de losa de hormigón armado revestido de cerámica, cubierta de planchas de galvalumen sobre estructura de perfiles metálicos. Entre sus ambientes consta de sala, comedor, cocina, 4 dormitorios y dos baños. La parte demanda no practicó pruebas a su favor. En este estado de la diligencia, concluida la práctica de pruebas, alega el actor por el tiempo determinado por el

juzgador, en esta fase, ratifica una vez más los fundamentos de su demanda, por lo que después de presentar sus alegaciones, solicita que se declara con lugar la demanda y se le otorgue el derecho de dominio del inmueble materia de esta acción. Por su parte, los accionados no presentaron alegatos. 3.2.- Según lo dispuesto en el Art. 969 del Código Civil, la posesión del suelo se prueba con hechos positivos, de aquellos a que solo el dominio da derecho, como la corta de maderas, la construcción de edificios, la de cerramientos, las plantaciones o sementeras, y otros de igual significación, ejecutados sin el consentimiento del que disputa la posesión. En la especie, con las pruebas aportadas por la actora dentro del término respectivo, como es la declaración de testigos y la diligencia de Inspección judicial, que se han visto corroboradas y reforzadas con el contenido del informe pericial sustentado en la audiencia de juicio, se ha verificado la existencia de hechos positivos de posesión sobre el inmueble por parte de la accionante con ánimo de señora y dueña desde hace más de 22 años, esto es desde el 15 de febrero de 1995, cumpliendo de esta forma con los requisitos fácticos para que opere la presente acción de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio señalados en los Arts. 715, 2392, 2393, 2398, 2401, 2410 y 2411 del Código Civil. 3.3.- La demanda de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, debe dirigirse imprescindiblemente contra el propietario, cuya prescripción se pretende, porque éste, es el único legitimado para contradecir la propiedad de un inmueble, y se puede probar solo por instrumento público que acredite alguno de los medios adquisitivos puntualizando en el Art. 603 del Código Civil. (Fallos de triple reiteración publicados en la Gaceta Judicial serie XVI N° 14). En los juicios de declaratoria de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio se ha de dirigir la demanda contra la persona que, a la época de proponerla, aparece como titular del dominio en el registro de la propiedad, ya que se va a contradecir su relación jurídica sustancial. Por lo que la parte actora procedió conforme a derecho, al dirigir su demanda en contra de quien ostenta el título de propiedad conforme al certificado emitido por el señor Registrador de la Propiedad del cantón Manta constante en autos, porque su pretensión se ha dirigido tanto para alcanzar la declaratoria de que ofrece en su favor la prescripción extraordinaria como modo de adquirir el bien raíz, cuando a dejar sin efecto el título que amparaba en el dominio. 4.- MOTIVACIÓN. 4.1.- Que, nuestra Constitución de la República establece ciertos

lineamientos respecto de la administración de justicia, y así, el Artículo 1 establece que “...El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia,...”, por lo que los derechos de los ciudadanos prevalecen por sobre cualquier otra consideración de orden fáctico o legal; el Artículo 11 ibídem, dispone que “El ejercicio de los derechos se regirá sobre los siguientes principios: 1. Los derechos se podrán ejercer, promover y exigir de forma individual o colectiva ante las autoridades competentes; estas autoridades garantizarán su cumplimiento (...). 9. El más alto deber del Estado consiste en respetar y hacer respetar los derechos garantizados en la Constitución...”. Por su parte, el Artículo 75 establece: “Toda persona tiene derecho al acceso gratuito a la justicia y a la tutela efectiva, imparcial y expedita de sus derechos e interese, con sujeción a los principios de inmediación y celeridad; en ningún caso quedará en indefensión...”. La máxima norma en el Título Cuarto, Capítulo Cuarto, de la Sección Primera dispone: “Principios de la Función Judicial”, el Artículo 172 de la Carta Magna prescribe: “Las juezas y jueces administrarán justicia con sujeción a la Constitución, a los instrumentos internacionales de derechos humanos y a la ley”, por su parte el Artículo 92 del Código Orgánico General de Procesos, señala que: “Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con los puntos materia del proceso. Resolverán sobre las peticiones realizadas por las partes y decidirán sobre los puntos litigios del proceso”; queda entonces establecido que a los jueces nos toca resolver específicamente sobre las pretensiones y excepciones que hayan deducido los litigantes sobre la única base de la Constitución, los Instrumentos Internacionales de Derechos Humanos, ratificados por el Estado, la ley y los méritos del proceso, disposición que de manera concomitante la establece el Artículo 23 del Código Orgánico de la Función Judicial; como la definiera Font Serra en su libro *El Dictamen de Peritos y el Reconocimiento Judicial en el Proceso Civil Probatorio*, todo elemento formal en autos será apreciado por el juez al momento de resolver, tal cual lo especifica el Art. 169 de la misma norma “Es obligación de la parte actora probar los hechos que ha propuesto afirmativamente en la demanda y que ha negado la parte demandada en su contestación. 4.2.- En el presente caso, conforme a todo lo analizado en el numeral Tercero de esta resolución, el actor ha justificado los fundamentos de su demanda. 5.- DECISIÓN. Por todo lo expuesto, y considerando que en atención a lo dispuesto en el Art. 82 de la

Constitución de la República “el derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes”, este Juzgador. “ADMINISTRANDO JUSTICIA, EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR, Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCION Y LAS LEYES DE LA REPÚBLICA”, declara con lugar la demanda y en consecuencia operada la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio a favor de la señora ESTHER BEATRIZ CEVALLOS DE LA CRUZ, sobre el bien inmueble descrito en la demanda y que se encuentra ubicado en la calle 5 entre avenida 34B y 34C del barrio Santa Martha de la Parroquia Manta del cantón Manta. Se deja constancia que por esta sentencia se extingue el derecho de los demandados, así como de los posibles interesados en el predio que se prescribe. De ejecutoriarse esta sentencia, confiéranse copias certificadas para que sean protocolizadas en una de las Notarías Públicas del cantón Manta, y se la inscriba en el Registro de la Propiedad de este mismo cantón, para que sirva de justo título a la señora ESTHER BEATRIZ CEVALLOS DE LA CRUZ. Para este efecto notifíquese a éste funcionario, quien levantará la inscripción de la demanda constante en los autos. NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.- (Proceso Ordinario- Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio, 2016)

5.2 ANALISIS DE LAS ACTUACIONES JUDICIALES

Se ha podido evidenciar que el juez de la causa ejerció con jurisdicción y competencia, al establecerse los hechos jurídicos sometidos a su conocimiento, actuando en todo momento con los principios dispositivos de contradicción previstos en la constitución de la República, el marco legal propios a la naturaleza del caso en cuestión, en este sentido actuó con los lineamientos y parámetros de naturaleza procesal y sometió a los legitimados activos y pasivos a que fundamenten sus propósitos jurídicos, en el presente caso, pese a haberse dispuesto la contradicción de los legitimados pasivos, estos no comparecieron a ejercer el derecho, por lo que el legitimado activo justificó toda la intención jurídica que propuso en su libelo conjuntamente con sus pruebas y judicializadas, el juez de la causa reconoció el derecho a la parte actora, por lo tanto extinguió un derecho ajeno y reconoció un derecho nuevo, que es un nuevo dominio sobre

el bien que tuvo como génesis la posesión material, que luego se convirtió en título escriturario.

CONCLUSIONES

- ✓ La correcta difusión de las consecuencias jurídicas sobre la adquisición de los bienes inmuebles como modo de obtener un justo título, fortalecerá el derecho a una vivienda digna ya que la regularización de la tenencia de la tierra es la clave para asegurar la integridad de las personas, los recursos naturales, y salvaguardar el derecho a un plan de vida saludable.
- ✓ La posesión material en el país es un hecho que genera derechos a los ciudadanos que optan por este tipo de trámites legales con la finalidad de obtener un lugar en donde vivir, razón por la cual está amparada por la ley.
- ✓ La ley concede derechos al poseedor de modo que quien perturba o viola sus derechos está obligado a restituir la posesión, indemnizar perjuicios, etc.; así como se establecen las consecuencias jurídicas al llevar a efecto dicho ejercicio, por lo que es beneficioso para el ciudadano conocer ambas caras de la moneda.

Aquello indica que el presupuesto sine-quantum, es tener la posesión material del bien inmueble con el ánimo de señor y dueño, uso, goce y disfrute, y con la venia de quien tiene el justo título o a quien se presume que lo tenga.

RECOMENDACIONES

Una vez que se ha concluido con el desarrollo de este proyecto de investigación se hacen las siguientes puntualizaciones:

- Al ejercer el título como profesional del derecho, es imprescindible conocer de manera clara las diferentes instituciones del Derecho Civil, así como del marco constitucional y sus diferentes ramas de aplicación para reconocer el derecho de los ciudadanos y la sociedad en general.
- Que, el estado debe estar atento a la evolución del derecho para renovar sus leyes y que estén al alcance de sus ciudadanos, y así las instituciones universitarias estén preparadas para impartir a través de los docentes nuevos parámetros de naturaleza jurídica que el momento lo requiere, he aquí la creación de normas jurídicas conforme a la evolución de la sociedad porque así lo exigen las transformaciones sociales, en este sentido el derecho tiene que cambiar y ser renovado.
- Es necesario tener los conocimientos adecuados de manera que se pueda resolver un problema consultado por la sociedad a un profesional del derecho, y este con sus sabios conocimientos pueda resolver el tema en cuestión.

BIBLIOGRAFÍA

- Cabanellas, G. (1989). *Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual*. Buenos Aires-Argentina: Editorial Heliasta S.R.L.
- Corporación de estudios y publicaciones . (2016). *Código Civil* . Quito: Corporación de estudios y publicaciones .
- Corporación MYL. (2017). *Código Civil*. Quito: Ediciones Legales EDLE S.A.
- Fondo de Cultura Ecuatoriana . (1987). *Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia*. Quito: Fondo de Cultura Ecuatoriana .
- Helitorial Heliasta S.R.L. (1989). *Diccionario enciclopédico de derecho usual* . Argentina: Heliasta S.R.L.
- Ministerio de Justicia, D. H. (2015). *Código Orgánico General de Procesos*. Quito: Ministerio de Justicia.
- Proceso Ordinario- Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio, 13337-2016-01589 (Unidad Judicial Civil con sede en el Cantón Manta 26 de Octubre de 2016).
- Jesús A. López Cedeño y Diego F. Chimbo Villacorte (2017). *Constitución de la República del Ecuador*. Quito: SofiGraf.
- Diccionario Jurídico Espasa, Madrid 1999.

SITIOS WEB:

- <https://abogadasecuador.wordpress.com/prescripcion-adquisitiva/>
- <http://derecho.laguia2000.com/parte-general/la-posesion>