

Estándares jurisprudenciales de la prescripción extraordinaria de dominio en la realidad ecuatoriana

Abg. Rommel Fernando Martínez Silva¹

Resumen

La presente investigación desarrolla el ámbito legal, sobre la prescripción extraordinaria de dominio en Ecuador, se plantea desafíos debido a la influencia de la jurisprudencia en la interpretación y aplicación. La jurisprudencia, como fuente formal del Derecho, es crucial para determinar cómo se interpreta y aplica una norma, pero en ocasiones puede ir más allá de una interpretación literal y generar incertidumbre o interpretaciones variadas sobre la prescripción extraordinaria. Es esencial equilibrar la evolución de la jurisprudencia con la consistencia y previsibilidad en la aplicación del Derecho, buscando estándares claros y coherentes basados en principios sólidos. La eficacia y justicia de la prescripción extraordinaria de dominio dependen de cómo se interprete y aplique, por lo que se requiere un análisis cuidadoso y una reflexión continua para garantizar un sistema legal justo y predecible. El objetivo de la investigación es determinar por medio de la jurisprudencia vinculante en todos sus niveles cuáles son los requisitos indispensables para que se configure la prescripción extraordinaria de dominio, a fin de identificar la interpretación que los administradores de justicia realizan en cuanto a la aplicación de la normativa y la jurisprudencia. La metodología empleada en este estudio se enmarca en una investigación teórico-descriptiva de tipo documental. Se llegó a la conclusión de que, la jurisprudencia desarrolla estándares aplicables como identificación de bienes prescriptibles, determinación y singularización de los bienes, el tiempo en el que se perfecciona la figura jurídica y la posesión vista desde el desarrollo jurisprudencial.

Palabras clave: prescripción extraordinaria de dominio, bienes prescriptibles, seguridad jurídica, animo de señor y dueño.

Jurisprudential standards of the extraordinary prescription of ownership in the ecuadorian

Abstract

This research develops the legal field, on the extraordinary prescription of ownership in Ecuador, challenges arise due to the influence of jurisprudence in the interpretation and application. Jurisprudence, as a formal source of law, is crucial to determine how a norm is interpreted and applied, but sometimes it can go beyond a literal interpretation and generate uncertainty or varied interpretations on extraordinary prescription. It is essential to balance the evolution of case law with consistency and predictability in the application of the law, seeking clear and consistent standards based on sound principles. The effectiveness and fairness of the extraordinary statute of limitations depend on how it is interpreted and applied, requiring careful analysis and continuous reflection to ensure a fair and predictable legal system. The objective of the research is to determine, by means of binding jurisprudence at all levels, which are the indispensable requirements for the extraordinary prescription of ownership to be configured, in order to identify the interpretation that the administrators of justice make regarding the application of the regulations and jurisprudence. The methodology used in this study is framed in a theoretical-descriptive research of documentary type. It was concluded that the jurisprudence develops applicable standards such as identification of prescriptive assets, determination and singularization of the assets, the time in which the legal figure is perfected and the possession seen from the jurisprudential development.

Keywords: extraordinary prescription of dominion, prescriptible goods, legal certainty, lord and owner's will.

Recibido: 25 de junio de 2023

Aceptado: 25 de agosto de 2023

¹ Universidad Magno Americana, rommelmartinez710@gmail.com.

I. INTRODUCCIÓN

En el ámbito legal, la prescripción extraordinaria de dominio se refiere al mecanismo mediante el cual, a través del tiempo y cumpliendo ciertas condiciones, una persona adquiere la propiedad de un bien a pesar de que no es el propietario originario. En Ecuador, como en muchos sistemas jurídicos, la prescripción extraordinaria se rige por leyes y regulaciones específicas. Sin embargo, la problemática emerge al considerar el papel de la jurisprudencia como fuente formal del Derecho y su influencia en la interpretación y aplicación de esta figura.

La jurisprudencia, al ser considerada una fuente formal del Derecho en el sistema ecuatoriano, tiene un papel crucial en la determinación de cómo se interpreta y aplica una norma. No se trata solamente de lo que dice la ley, sino de cómo los jueces y magistrados han entendido y aplicado esa ley en casos concretos.

Un punto neurálgico en la realidad ecuatoriana es que la jurisprudencia, en ocasiones, va más allá de una interpretación literal de la norma. Esto puede ser benéfico al brindar mayor claridad o adaptarse a situaciones no previstas originalmente por la norma. Sin embargo, esta ampliación interpretativa también puede generar incertidumbre o interpretaciones variadas sobre una misma cuestión.

Si bien la normativa ecuatoriana establece parámetros claros sobre cuándo y cómo opera la prescripción extraordinaria de dominio, los estándares jurisprudenciales pueden variar. Es posible que, dependiendo del caso y del tribunal o juez, la interpretación de qué constituye "posesión pacífica", "interrupción de la posesión", entre otros factores, difiera. Esto podría llevar a decisiones judiciales divergentes en situaciones similares.

Una interpretación jurisprudencial variada y en ocasiones divergente de la prescripción extraordinaria puede erosionar la seguridad jurídica. Si los propietarios o aquellos que buscan hacer valer derechos sobre un bien no pueden anticipar cómo se interpretarán y aplicarán las normas, se genera un clima de incertidumbre que puede ser contraproducente para el desarrollo y la inversión.

Es esencial que exista un equilibrio entre permitir que la jurisprudencia evolucione y se adapte a las realidades cambiantes, y garantizar que haya suficiente consistencia y predictibilidad en la

aplicación del Derecho. En el caso de la prescripción extraordinaria de dominio, esto se traduce en buscar estándares claros y coherentes, basados en principios sólidos y fundamentados, que proporcionen una guía clara tanto a los operadores jurídicos como al público en general.

La prescripción extraordinaria de dominio es una herramienta legal vital, pero su eficacia y justicia dependen en gran medida de cómo se interprete y aplique. En la realidad ecuatoriana, la interacción entre la norma y la jurisprudencia presenta desafíos significativos que requieren un análisis cuidadoso y una reflexión continua para garantizar un sistema legal justo, coherente y predecible.

El objetivo de la presente investigación es: Estándares jurisprudenciales de la prescripción extraordinaria de dominio en la realidad ecuatoriana.

DIMENSIÓN TEÓRICA

DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS NORMAS JURISPRUDENCIALES

Normas jurisprudenciales son los principios y criterios interpretativos que se derivan de las decisiones judiciales (Carmona Tinoco, 2019). Estas normas son importantes porque proporcionan orientación y coherencia en la interpretación de la ley y ayudan a establecer precedentes legales (Mylene Valenzuela, 2022). Las normas jurisprudenciales pueden ser vinculantes o no vinculantes, dependiendo del sistema legal en el que se aplican.

En algunos sistemas legales, las normas jurisprudenciales son vinculantes y deben ser seguidas por los tribunales inferiores (Aguirre Castro, 2018). En otros sistemas legales, las normas jurisprudenciales no son vinculantes y se utilizan como guías para la interpretación de la ley (Richards & Kritzer, 2020). Las normas jurisprudenciales se derivan de varias fuentes, incluyendo la constitución, la legislación, los tratados internacionales y las decisiones judiciales anteriores.

SISTEMATIZACIÓN JURISPRUDENCIAL CORTE NACIONAL DE JUSTICIA

La Dirección Técnica de Tramitación de Jurisprudencia e Investigación Jurídica es la encargada de dirigir la recopilación, organización, sistematización y clasificación de las sentencias emitidas. por las salas de la Corte Nacional de

Justicia (Corte Nacional de Justicia del Ecuador, 2023). Esto sugiere que la Dirección juega un papel crucial en el desarrollo del sistema de precedentes jurisprudenciales en el Ecuador.

La Corte Nacional de Justicia ha desarrollado principios jurisprudenciales relacionados con diversas cuestiones jurídicas (Suárez Merino, Ochoa Galarza, & Cevallos Zambrano, 2018). Esto sugiere que la Corte está activamente comprometida en el desarrollo de jurisprudencia en Ecuador.

Así también, Ecuador está sujeto a estándares jurisprudenciales internacionales, como los establecidos por la Corte Interamericana de Derechos Humanos (Carmona Tinoco, 2019). Esto sugiere que las normas jurisprudenciales internacionales también pueden desempeñar un papel en la configuración de la interpretación jurídica y la toma de decisiones en la Corte Nacional de Justicia.

La Dirección Técnica de Tramitación de Jurisprudencia e Investigación Jurídica es la encargada de difundir los principios jurisprudenciales de la Corte a nivel nacional (Corte Nacional de Justicia del Ecuador, 2023). Esto sugiere que la Corte está comprometida a garantizar que sus principios jurisprudenciales sean ampliamente conocidos y comprendidos.

La Corte Nacional de Justicia participa activamente en el desarrollo de principios jurisprudenciales y el establecimiento de un sistema de precedentes jurisprudenciales en Ecuador. La Dirección Técnica de Tramitación Jurisprudencial e Investigación Jurídica juega un papel crucial en este proceso, y la Corte está comprometida con la difusión de sus principios jurisprudenciales a nivel nacional.

TIPOS DE NORMAS JURISPRUDENCIALES Y CÓMO SE APLICAN EN EL SISTEMA JURÍDICO ECUATORIANO

En el sistema jurídico ecuatoriano, existen diferentes tipos de normas jurisprudenciales que se utilizan para interpretar y aplicar la ley. A continuación, se describen los principales tipos de normas jurisprudenciales y cómo se utilizan en el sistema jurídico ecuatoriano:

Precedentes Jurisprudenciales Obligatorios: Según la Constitución de la República del Ecuador, la Corte Nacional de Justicia tiene la función de desarrollar el sistema de precedentes

jurisprudenciales fundamentado en los fallos de triple reiteración (Corte Nacional de Justicia del Ecuador, 2023). Esto significa que cuando las salas especializadas de la Corte emiten sentencias que reiteran por tres ocasiones la misma opinión sobre un mismo punto de derecho, se establece un precedente jurisprudencial obligatorio. Este precedente debe ser seguido por los tribunales inferiores y tiene efecto vinculante en casos similares.

Jurisprudencia por Reiteración: Además de los precedentes jurisprudenciales obligatorios, la jurisprudencia en Ecuador también se establece a través de la reiteración de criterios en casos similares (Porrás Velasco & Romero Larco, 2018). Cuando la Corte Nacional de Justicia emite fallos consistentes en un mismo punto de derecho en varios casos, se crea una jurisprudencia por reiteración. Aunque esta jurisprudencia no es obligatoria, tiene un peso significativo y se utiliza como guía interpretativa en casos similares.

En el sistema jurídico ecuatoriano, se utilizan diferentes tipos de normas jurisprudenciales, como los precedentes jurisprudenciales obligatorios, la jurisprudencia por reiteración y la jurisprudencia por interpretación de la Constitución. Estas normas jurisprudenciales son utilizadas por la Corte Nacional de Justicia y otros tribunales para interpretar y aplicar la ley de manera consistente y garantizar la protección de los derechos fundamentales.

PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA DE DOMINIO

La prescripción adquisitiva extraordinaria es un modo de adquirir el dominio de bienes inmuebles que han estado en posesión de una persona por un tiempo determinado, con el ánimo de señor y dueño (Muñoz Andrade, 2020). La posesión debe ser pública, pacífica, continua e ininterrumpida (Sevilla Cáceres, 2023). En Colombia, la prescripción adquisitiva extraordinaria se da cuando el bien es poseído de forma irregular, es decir, cuando no se cuenta con un título traslativo de dominio.

La prescripción adquisitiva extraordinaria se diferencia de la ordinaria en que no se exige ni buena fe ni justo título para llegar a la posesión, a cambio se exige un mayor plazo de tiempo de posesión ininterrumpida (Hernández, 2018). Además, en la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio,

se presume de derecho la buena fe del poseedor, aunque falte un título traslativo de dominio.

CARACTERÍSTICAS DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO.

Modo de adquirir el dominio: La prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio es reconocida como un modo de adquirir el dominio en Ecuador (Serrano, 2022). Permite a una persona adquirir la propiedad de un bien inmueble que ha estado en posesión pacífica y tranquila durante un cierto período de tiempo, con el ánimo del señor y dueño sobre el bien en posesión.

Requisitos de posesión: Para que se pueda solicitar la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio en Ecuador, se deben cumplir ciertos requisitos establecidos por la legislación (Araujo Coba, 2018). Estos requisitos pueden variar dependiendo del caso y del Registro de la Propiedad correspondiente.

Plazo de posesión: La posesión pacífica y tranquila del bien debe haberse mantenido durante un período de tiempo determinado para que se pueda solicitar la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio (Araujo Coba, 2018). El plazo puede variar según la legislación y las circunstancias específicas del caso.

Presunción de buena fe: En la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio en Ecuador, se presume de derecho la buena fe del poseedor, aunque falte un título traslativo de dominio (Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pasaje, 2023). Para llevar a cabo el trámite de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio en Ecuador, se debe realizar el proceso de registro en el Registro de la Propiedad y Mercantil correspondiente.

Este trámite está dirigido tanto a personas jurídicas como a personas naturales, ya sean ecuatorianas o extranjeras (Cunalata Ortiz, 2018). Es importante tener en cuenta que la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio en Ecuador está regulada por la legislación procesal civil y los procedimientos específicos pueden variar según el cantón o provincia en la que se realiza el trámite.

II. METODOLOGÍA

La metodología empleada en este estudio se enmarca en una investigación teórico-descriptiva de tipo documental. Esto implica que se ha llevado a cabo un minucioso proceso de recopilación, selección, organización y análisis de información referente a los estándares jurisprudenciales de la prescripción extraordinaria de dominio en Ecuador. Los documentos obtenidos han sido rigurosamente revisados y seleccionados, estableciendo un orden cronológico que ha facilitado la estructuración de los datos mediante el uso de la herramienta Mendeley.

La bibliografía utilizada se ha obtenido de distintos repositorios académicos y revistas científicas especializadas en Derecho. Los criterios de búsqueda se han basado en términos como "estándar jurisprudencial", "prescripción", "dominio", "prescripción extraordinaria" y "prescripción extraordinaria de dominio". Tras realizar una búsqueda selectiva, se han encontrado 14 artículos científicos pertinentes a este estudio.

Además, se han utilizado el sistema Lexis y criterios adicionales para analizar 4 sentencias específicas relacionadas con la falsedad documental y su impacto en relación a la prescripción extraordinaria de dominio. Estas sentencias serán revisadas detalladamente por el autor del artículo y posteriormente discutidas en contraposición a la doctrina teórica desarrollada en el presente estudio. Cabe señalar que se excluyeron aquellos artículos que no abordan los aspectos de la prescripción extraordinaria de dominio, así como también aquellas revistas que no cuentan con indización.

En cuanto a la información procesada sobre las sentencias de la Corte Nacional, se utilizó el sistema Lexis como herramienta de procesamiento, el cual funciona como un metabuscador que permite ingresar los criterios de búsqueda y obtener como resultado las sentencias emitidas por los órganos jurisdiccionales en relación con el tema en estudio.

III. RESULTADOS

Tabla 1.

MATRIZ ESTÁNDARES JURISPRUDENCIAL				
Jurisdicción	Sentencia	Desarrollo	Análisis	Premisa
Corte Nacional de Justicia	(Sentencia No. 360-2009, 2008)	<p>“...para que se produzca la prescripción adquisitiva de dominio se requiere: 1er. Requisito: Que el bien sobre el que se pide la prescripción adquisitiva de dominio, sea prescriptible; pues no todas las cosas son prescriptibles. Así, no: pueden ganarse por prescripción: las cosas propias, las cosas indeterminadas, los derechos personales o créditos, los derechos reales expresamente exceptuados, las cosas comunes a todos los hombres, las tierras comunitarias, las cosas que están fuera del comercio. 2do. Requisito: La posesión de la cosa, entendida como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño” (página 5)</p> <p>“...3er. Requisito: Que la posesión haya durado el tiempo determinado por la ley. El tiempo necesario para adquirir por prescripción extraordinaria es de 15 años, sin distinción de muebles e inmuebles, ya se trate de presentes o ausentes. 4to Requisito.- Que el bien que se pretende adquirir por prescripción sea determinado, singularizado e identificado.-5to requisito.- Que la acción se dirija contra el actual titular del derecho de dominio, lo que se acredita con el correspondiente certificado del Registrador de la Propiedad.” (Página 5)</p>	<p>Para que se pueda realizar la prescripción adquisitiva de dominio, es necesario cumplir con dos requisitos. El primer requisito es que el bien sobre el cual se solicita la prescripción sea prescriptible. No todos los objetos pueden ser adquiridos por prescripción, ya que hay ciertas restricciones. Por ejemplo, no se pueden prescribir cosas propias, cosas indeterminadas, derechos personales o créditos, derechos reales expresamente excluidos, cosas comunes a todos los hombres, tierras comunitarias, y cosas que están fuera del comercio. El segundo requisito es la posesión de la cosa. Esto implica tener en custodia un objeto específico con la intención de considerarse su dueño y señor.</p> <p>El tercer requisito para adquirir un bien por prescripción es que la posesión debe haber durado el tiempo establecido por la ley, que en este caso es de 15 años, sin importar si se trata de bienes muebles o inmuebles, y si están presentes o ausentes. Además, el bien que se pretende adquirir debe estar claramente identificado y singularizado. Por último, la acción debe dirigirse contra el actual propietario del derecho de dominio, lo cual puede comprobarse con el certificado correspondiente del Registro de la Propiedad.</p>	<p>La prescripción adquisitiva de dominio requiere que el bien sea prescriptible, que exista posesión del mismo con ánimo de señor y dueño, que la posesión haya durado el tiempo establecido por la ley, que el bien esté determinado y singularizado, y que la acción se dirija contra el actual titular del derecho de dominio.</p>
Corte Constitucional	(Sentencia No. 1322-15-EP/21, 2021)	<p>“...en los juicios de declaratoria de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio se ha de dirigir la demanda contra la persona que, a la época en que al proponerla, aparece como titular del dominio en el registro de la propiedad, ya que se va a contradecir su relación jurídica sustancial, porque si se propone contra otra persona no habrá legitimación pasiva en el demandado.” (Párrafo 26)</p>	<p>En los casos de juicios de declaratoria de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, es necesario dirigir la demanda contra la persona que figura como propietaria en el registro de la propiedad en el momento de presentar la demanda. Esto se debe a que se estará cuestionando su relación jurídica sustancial, y si la demanda se dirige contra otra persona, el demandado no tendrá legitimación pasiva.</p>	<p>La demanda de prescripción extraordinaria se dirige contra la persona que, aparezca como titular del dominio en el registro de la propiedad. De lo contrario, se contradice la relación jurídica sustancial y no existirá una legitimación pasiva en el demandado.</p>

Corte Suprema de Justicia	(Recurso de casación No. 238-2004, 2006)	<p>“Para la procedencia de esta acción de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, se requiere la concurrencia de los siguientes presupuestos fácticos determinados en la ley: a) Posesión pública, pacífica y no interrumpida de un bien raíz que se encuentre en el comercio humano; b) Que la posesión se la haya ejercido con ánimo de señor y dueño; c) Que dicha posesión haya durado al menos quince años; d) Que la acción se dirija contra el titular del derecho de dominio, es decir, quien consta como tal en el Registro de la Propiedad correspondiente; e) Que se haya individualizado el bien, pues la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio únicamente se puede declarar respecto de una cosa determinada, singular, cuyos límites se han establecido claramente en el proceso...” (párrafo séptimo)</p>	<p>La acción de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio requiere de ciertos elementos fácticos establecidos en la ley, que son los siguientes:</p> <p>a) La posesión del bien raíz debe ser pública, pacífica y no interrumpida, siendo este un bien que se encuentra en el ámbito del comercio humano;</p> <p>b) La posesión debe haber sido ejercida con la intención de considerarse como el dueño y señor del mismo;</p> <p>c) Esta posesión debe haberse mantenido durante al menos quince años;</p> <p>d) La acción debe dirigirse hacia el titular del derecho de dominio, es decir, la persona que figura como propietaria en el Registro de la Propiedad correspondiente;</p> <p>e) Es necesario identificar claramente el bien en cuestión, ya que la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio solo puede declararse respecto a un objeto específico y determinado, cuyos límites hayan sido establecidos de manera precisa en el proceso.</p>	<p>La prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio requiere de una posesión pública, pacífica y no interrumpida del bien raíz durante al menos quince años y con la intención de considerarse como el dueño del mismo, dirigida hacia el titular del derecho de dominio y respecto a un bien específico y determinado.</p>
Corte Constitucional del Ecuador	(Sentencia No. 837-15-EP/20, 2020)	<p>“En el caso de las acciones de prescripción extraordinaria de dominio, el juez debe examinar los certificados de propiedad y gravámenes emitidos por el Registro de la Propiedad del lugar donde se encuentra el bien en cuestión. Esto se hace para identificar a las personas que podrían tener un interés legítimo sobre el bien y que deben ser incluidas como demandadas en el proceso.” (párrafo 29)</p>	<p>De acuerdo a la jurisprudencia, En la situación de las acciones de prescripción extraordinaria de dominio, el juez tiene la responsabilidad de revisar los certificados de propiedad y gravámenes proporcionados por el Registro de la Propiedad del área donde se encuentra el bien en disputa. El objetivo de esto es identificar a las personas que podrían tener un legítimo interés en el bien y que deben ser incluidas como demandadas en el proceso legal.</p>	<p>Para resolver una acción de prescripción extraordinaria de dominio, es necesario examinar los certificados de propiedad y gravámenes emitidos por el Registro de la Propiedad para identificar a las personas con interés legítimo sobre el bien.</p>

IV. DISCUSIÓN

En esta parte, se hará un análisis más detallado de las sentencias citadas anteriormente, con el objetivo de respaldar y fortalecer los argumentos presentados anteriormente. Se busca proporcionar una mayor seguridad mediante el uso de razonamientos lógicos basados en el contenido de las premisas extraídas de la jurisprudencia vinculante. De esta manera se establecer los principales puntos que la jurisprudencia a desarrollado para ampliar el criterio de la prescripción extraordinaria de dominio.

De manera general, conforme las reglas establecidas en el ordenamiento jurídico, la

prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio es una forma de adquirir bienes que han estado en posesión durante 15 años en el caso de los inmuebles. Este mecanismo legal se aplica sin importar si el propietario tiene un título de propiedad registrado o no, siempre y cuando la posesión haya sido continua y sin interferencias. La jurisprudencia considera a la figura legal en análisis, como una forma legal mediante el cual se puede adquirir la propiedad de un bien, según lo establecido en el artículo 950 del Código Civil. Para que se pueda aplicar, es necesario haber tenido la posesión continua, pacífica y pública del bien como si se fuera el dueño durante un

período de tiempo entre diez y quince años. Esta forma de adquisición de derechos reales se considera originaria, ya que obtiene la propiedad en contra del propietario legítimo.

De los estándares jurisprudenciales, se ha evidenciado el desarrollo del primer requisito a tomar en cuenta para que se pueda solicitar la prescripción adquisitiva de dominio, en este sentido, es imprescindible identificar que el bien en cuestión sea prescriptible, es decir, que sea susceptible de ser adquirido por prescripción. No todos los bienes son prescriptibles, ya que hay ciertas categorías que están excluidas de este tipo de adquisición, como son los bienes propios, los bienes indeterminados, los derechos personales o créditos, los derechos reales expresamente excepcionados, las cosas comunes a todos los hombres, las tierras comunitarias y las cosas que están fuera del comercio.

Un aspecto importante a considerar al analizar este requisito es determinar si el bien inmueble en cuestión está dentro del ámbito del comercio humano. El artículo 2398 del Código Civil establece que se puede adquirir la propiedad por prescripción de bienes muebles o inmuebles que estén en el comercio humano y que se hayan poseído de acuerdo con las condiciones legales. Es decir, que, las cosas propias no pueden ser objeto de prescripción, ya que la prescripción es una forma de adquirir la propiedad de bienes ajenos.

Es necesario entender, que a la luz de la jurisprudencia vinculante, existe diferencia en el tratamiento legal entre los bienes corporales comerciales y los bienes corporales que están fuera del comercio. Los bienes comerciales se refieren a aquellos que pueden ser objeto de transacciones y relaciones jurídicas privadas, ya sea a través de un derecho de propiedad o de un derecho personal. Estos bienes pueden ser incorporados al patrimonio de una persona. Por otro lado, los bienes que están fuera del comercio son aquellos que no pueden ser objeto de relaciones jurídicas por parte de los individuos. No pueden ser objeto de derechos reales o personales y, por lo tanto, no pueden ser incorporados a un patrimonio.

De acuerdo a lo que establece el artículo 416 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (2010), pues dicha norma legal expresa que “...los bienes de

dominio público son inalienables, inembargables e imprescriptibles”, de acuerdo con los parámetros de la jurisprudencia, para que opere la prescripción de dominio, uno de los requisitos para que proceda la acción de prescripción extraordinaria es que el inmueble en cuestión se encuentre en el comercio humano. Otro parámetro singular que se pudo observar en este apartado, es que, las reglas sobre la prescripción se aplican tanto a favor como en contra del Estado. En otras palabras, se examina la prescripción desde el punto de vista de la Institución Pública demandada y se analiza si el bien inmueble que se desea prescribir, al ser propiedad del Estado, era considerado como "dominio público" o no.

Pero como se puede diferenciar un bien prescriptible de uno imprescriptible. La misma norma establece tal diferenciación, ya que, según el Art. 604 Código Civil (2005) los bienes nacionales son aquellos cuyo dominio pertenece a la Nación. Si además su uso pertenece a todos los habitantes, como calles, plazas, puentes y caminos, se denominan bienes nacionales de uso público. En cambio, los bienes cuyo uso no pertenece generalmente a los habitantes se llaman bienes del Estado o bienes fiscales. Por lo tanto, la diferencia entre un bien público y un bien de uso público radica en el sujeto que tiene el derecho de usarlos.

La Corte Nacional de Justicia ha establecido, en relación con la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, que es necesario cumplir con ciertos requisitos para que esta acción proceda. Entre ellos, se mencionan dos aspectos fundamentales: la prescriptibilidad del bien y la posesión actual. En cuanto a la prescriptibilidad del bien, se establece que esta acción solo puede aplicarse a ciertos tipos de bienes, excluyendo aquellos que no pueden ser adquiridos por prescripción como las cosas propias, indeterminadas, los derechos personales o créditos, los derechos reales expresamente exceptuados, las cosas comunes a todos los hombres, las tierras comunitarias y las cosas que están fuera del comercio. Por otro lado, se exige que se tenga una posesión actual del inmueble en cuestión. Esto implica tener la tenencia de manera pública, pacífica y continua, con la intención de ser considerado como dueño del mismo.

Por ende, entre del derecho público, existe una categoría de cosas que, debido a su naturaleza, no

pueden ser objeto de transacciones humanas y, por lo tanto, están fuera del comercio jurídico. Estas cosas son comunes a todas las personas y no pueden ser sujetas a relaciones jurídicas en ningún caso, como por ejemplo, el alta mar o el espacio aéreo. Además, hay otro conjunto de cosas que, aunque en principio podrían ser objeto de transacciones comerciales debido a su naturaleza, han sido excluidas del comercio por haber sido destinadas a un fin público. Estos son bienes nacionales, estatales o fiscales, tales como calles, plazas y caminos, que pueden ser objeto de relaciones jurídicas de carácter público, como concesiones, subastas o adjudicaciones, reguladas por la ley según la naturaleza o destino de dicha concesión. Por el contrario, en cuanto al derecho privado, se considera que estas cosas están fuera del comercio humano, aunque esta consideración no es absoluta, ya que existe la posibilidad de que puedan ser desafectadas y convertirse en bienes comercializables.

De acuerdo a la jurisprudencia, la singularización de un bien inmueble implica identificar y detallar sus características específicas de manera que se diferencie claramente de otros. Esto incluye no solo su ubicación geográfica, sino también su tamaño y límites. Según la doctrina y la jurisprudencia, la singularización debe ser tan precisa y clara que no haya posibilidad de confusión con otros bienes de la misma naturaleza.

El Código Civil de Ecuador establece que, para que se pueda realizar la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, es necesario que se cumplan los requisitos de tenencia y buena fe del bien. El artículo 715 define la posesión como la tenencia de una cosa determinada con la intención de ser su dueño, ya sea que el propietario o alguien que se haga pasar por tal tenga el bien en su poder directamente o a través de otra persona en su nombre. Mientras nadie demuestre lo contrario, se considera que el poseedor es el dueño. Es decir, la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio tiene varias funciones, entre ellas: generar y adquirir ciertos derechos, validar derechos irregularmente constituidos, extinguir acciones y derechos, y probar ciertos derechos.

Por lo tanto, la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio solo puede ser alegada si se cumplen los plazos establecidos por la ley y si la posesión ha sido pública, es decir, visible para todos,

con la intención de ser considerado el dueño legítimo sin interferencias durante el tiempo requerido para solicitarla.

Otro de los requisitos que la jurisprudencia ha desarrollado para la prescripción extraordinaria de dominio es, tener en cuenta la posesión de la cosa, lo cual implica tener en posesión una cosa específica con la intención de ser su dueño. Es el hecho fundamental que permite adquirir el derecho de dominio por prescripción, una vez que se cumplen todos los demás requisitos legales. Para que la prescripción adquisitiva de dominio sea válida, la posesión debe ser pública, pacífica, constante, ininterrumpida y exclusiva.

Es decir que, el poseedor tenga la intención de comportarse como verdadero dueño del bien inmueble. Debe actuar como si fuera su propiedad exclusiva y absoluta. Si, por ejemplo, existe un contrato de arrendamiento firmado por alguien que se hace pasar por propietario, se está reconociendo que no es realmente dueño, sino solo un mero tenedor. Es necesario que este ánimo o voluntad se manifieste y sea conocido por los demás, ya que si el poseedor actúa en forma clandestina sin revelar su propósito, su posesión será viciosa y no servirá para adquirir la propiedad.

La exteriorización de la posesión con ánimo de señor y dueño se refleja a través de acciones que demuestran el reconocimiento del poseedor como propietario, como por ejemplo la construcción de edificios, la instalación de cercas o la conexión de servicios públicos. Estos actos indican que el poseedor se comporta como un dueño, aunque no reconozca derechos superiores a los suyos. Es importante destacar que aquellos poseedores cuya relación con la propiedad no sea de dueño, como arrendatarios, depositarios, etc., no tienen el ánimo de dominio.

El posesionario adquiere el derecho de propiedad del bien a través de la prescripción. Para que se cumplan los requisitos de la prescripción adquisitiva de dominio, la posesión debe ser pública, tranquila, continuada y exclusiva. Uno de los elementos para determinar la posesión es la buena fe, que se presume automáticamente y no puede ser refutada. Sin embargo, si existe un título que demuestre que la posesión es meramente temporal, se presume la mala fe. Sin embargo, teniendo en cuenta el artículo

729 del Código Civil (2005), hay que tener en cuenta que, la mera tenencia se refiere a la posesión de una cosa en la que se actúa en lugar del dueño pero sin ser propietario. Para que se pueda solicitar la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, la posesión debe cumplir con ciertos requisitos: debe ser pública, tranquila, continua, mantenida hasta el momento en el que se alega y debe ser exclusiva, según lo establecido por la ley.

De igual manera, la jurisprudencia señala que la posesión debe diferenciarse en, posesión pacífica, es importante destacar que el poseedor pacífico debe recurrir a los procedimientos legales adecuados para defender su posesión en caso de ser atacado. No está permitido rechazar por la fuerza a quien intenta apoderarse de la cosa que el poseedor pacífico posee, ya que esto podría considerarse posesión violenta según lo establecido en el artículo 725 del Código Civil (2005). Además, es necesario que la posesión sea exclusiva, es decir, si varias personas comparten la posesión de un bien, se considera como un único sujeto.

Un ejemplo serían los condóminos, en los cuales la posesión es exclusiva de una parte determinada del predio, no del predio en su totalidad. Por último, la posesión debe ser continua, es decir, no debe haber interrupciones. La interrupción puede ser natural o civil y ocurre cuando el titular del derecho realiza acciones que privan a otro de su posesión, o cuando el propio titular ejerce un recurso legal para interrumpir la prescripción.

Analizando el tiempo en el que se efectuar la prescripción extraordinaria de dominio, se debe entender que, debe haber durado el tiempo establecido por la ley. Según el artículo 2411 del Código Civil (2005), el tiempo necesario para adquirir la propiedad por prescripción extraordinaria es de quince años. Es decir, si una persona ha mantenido la posesión ininterrumpida de un objeto durante ese período de tiempo, puede adquirir el derecho de propiedad sobre ese objeto. Es importante tener en cuenta que el simple transcurso de tiempo no es suficiente para crear o extinguir un derecho. También es necesario que se agregue otro elemento clave, que en este caso es la posesión de la cosa en cuestión. Esto implica tener el control y uso de la cosa con la intención de ser considerado como su dueño o propietario.

Por otra parte, el criterio de determinación y singularización que desarrolla la jurisprudencia, refiere a la existencia de la identificación precisa y específica del inmueble en cuestión. Es importante destacar que las cosas indeterminadas no pueden ser adquiridas por prescripción. Por lo tanto, intentar prescribir de forma general algo que no ha sido correctamente identificado, como por ejemplo un terreno o una casa, va en contra del ordenamiento jurídico. El dominio y los derechos reales que se adquieren por prescripción solo son aplicables a cosas que han sido individualmente determinadas, ya que la posesión implica tener la tenencia y el ánimo de ser dueño de una cosa específica, según lo establecido en el artículo 715 del Código Civil (2005).

Finalmente, para que proceda la prescripción adquisitiva de dominio es que la acción se dirija contra el actual titular del derecho de dominio. Esto se debe demostrar mediante el certificado emitido por el Registrador de la Propiedad. En cuanto a la legitimación pasiva, la demanda debe ser dirigida contra la persona que aparezca como titular del dominio en el Registro de la Propiedad del bien que se pretende prescribir.

La Corte Constitucional, ha mencionado que, en el caso de las acciones de prescripción extraordinaria de dominio, el juez debe examinar los certificados de propiedad y gravámenes emitidos por el Registro de la Propiedad del lugar donde se encuentra el bien en cuestión. Esto se hace para identificar a las personas que podrían tener un interés legítimo sobre el bien y que deben ser incluidas como demandadas en el proceso. Si al leer los certificados se determina que existen otras personas naturales o jurídicas que también podrían tener un interés legítimo, el juez debe pedir a la parte demandante que aclare y complete la demanda y proporcione los datos necesarios para citar a estas personas adicionales. El proceso debe llevarse a cabo de acuerdo con las reglas procesales vigentes, garantizando los derechos a la justicia y defensa de todas las personas que deben comparecer al proceso.

En este sentido, la prescripción se fundamenta en la seguridad jurídica y la conveniencia social, y por eso se considera una institución de orden público. Su objetivo es brindar certidumbre y protección a los derechos. En Ecuador, la jurisprudencia ha establecido requisitos específicos para que la

prescripción sea válida y ha establecido pautas para evitar interpretaciones subjetivas al evaluar los hechos y pruebas en casos individuales.

V. CONCLUSIONES

Se ha observado que la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio tiene un amplio respaldo en la jurisprudencia, las normativas y la doctrina. Esto implica que no hay margen para la discreción al evaluar los hechos y las pruebas en el proceso ordinario en las instancias correspondientes. De acuerdo, con las primeras reglas que desarrolla la jurisprudencia vinculante, se evidencia que, es fundamental verificar si el bien inmueble en cuestión es prescriptible, es decir, si está dentro del ámbito del comercio humano. Esto implica que el bien debe ser susceptible de ser objeto de transacciones y relaciones jurídicas privadas. Si el bien está fuera del comercio, no podrá ser objeto de prescripción adquisitiva de dominio, ya que no puede ser incorporado al patrimonio de una persona. Es importante tener en cuenta esta distinción al analizar la viabilidad de solicitar la prescripción adquisitiva de dominio de un bien inmueble.

Por otra parte, la posesión conforme los estándares jurisprudenciales, también es un requisito fundamental para la prescripción adquisitiva de dominio. Para que esta prescripción sea válida, debe cumplir con ciertas características, como ser pública, pacífica, constante, ininterrumpida y exclusiva. El poseedor debe actuar como si fuera el verdadero dueño del bien, manifestando su intención de comportarse como tal. Además, la posesión debe ser reconocida por los demás, a través de acciones que demuestren el reconocimiento del poseedor como propietario. En caso de que la posesión no cumpla con estos requisitos, no se podrá solicitar la prescripción adquisitiva de dominio.

Finalmente, de acuerdo a los lineamientos desarrollados por la Corte Constitucional, se manifiesta el criterio de determinación y singularización en cuanto a los bienes que se pretenden declarar prescritos, es fundamental para la prescripción adquisitiva de dominio, ya que implica la identificación precisa y específica del inmueble en cuestión. La posesión de algo indeterminado no puede ser adquirida por prescripción, por lo que es necesario que el bien esté individualmente

determinado. Además, es importante dirigir la acción contra el actual titular del derecho de dominio, demostrando esto a través del certificado emitido por el Registrador de la Propiedad. La Corte Constitucional establece que se deben examinar los certificados de propiedad y gravámenes para identificar a otras personas con interés legítimo sobre el bien y que deban ser incluidas como demandadas en el proceso. Es decir que, el proceso de prescripción de dominio debe llevarse a cabo de acuerdo a las reglas procesales establecidas, garantizando los derechos a la justicia y defensa de todas las partes involucradas.

VI. BIBLIOGRAFÍA

Aguirre Castro, P. (2018). El estándar de la reparación integral en la jurisprudencia de la Corte Constitucional. *Foro Revista de Derecho*, 121-143. doi:<https://doi.org/10.32719/26312484.2018.30.8>

Araujo Coba, R. A. (2018). *La prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio en los juicios de ínfima cuantía y la reconvencción en la legislación procesal civil ecuatoriana*. Ambato: Uniandes.

Asamblea Nacional del Ecuador. (2005). Código Civil. *Registro Oficial Suplemento 46*. Obtenido de [Obtenido de: https://bde.fin.ec/wp-content/uploads/2021/02/CODIGOCIVILultmodifo8jul2019.pdf](https://bde.fin.ec/wp-content/uploads/2021/02/CODIGOCIVILultmodifo8jul2019.pdf)

Asamblea Nacional del Ecuador. (2010). Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD). *Registro Oficial Suplemento 303*. Obtenido de [Obtenido de: https://www.cpccs.gob.ec/wp-content/uploads/2020/01/cootad.pdf](https://www.cpccs.gob.ec/wp-content/uploads/2020/01/cootad.pdf)

Carmona Tinoco, J. U. (2019). La recepción de la jurisprudencia de la Corte Interamericana de Derechos Humanos en el ámbito interno el caso de México. *Instituto de investigaciones jurídicas UNAM*, 1-46. Obtenido de <https://www.corteidh.or.cr/tablas/r28104.pdf>

Corte Nacional de Justicia del Ecuador. (28

- de Agosto de 2023). Obtenido de <https://www.cortenacional.gob.ec/cnj/index.php/component/content/article/92-estructura-organica/101-direccion-tecnica-de-procesamiento-de-jurisprudencia-e-investigaciones-juridicas?Itemid=437>
- Cunalata Ortíz, F. A. (2018). *La prescripción extraordinaria adquisitiva de Dominio de Bienes Inmuebles y su incidencia en los Derechos Patrimoniales de las personas, en el Juzgado Segundo de lo Civil y Mercantil de Riobamba*. Riobamba: UNACH.
- Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pasaje. (28 de Agosto de 2023). *Registro de la propiedad y mercantil de Pasaje*. Obtenido de <https://www.gob.ec/index.php/gadmp/tramites/prescripcion-adquisitiva-dominio>
- Hernández, M. (8 de Noviembre de 2018). *Hernández Vilches*. Obtenido de <https://blog.hernandez-vilches.com/derecho-civil/prescripcion-adquisitiva-extraordinaria/>
- Muñoz Andrade, L. M. (2020). Algunas anotaciones sobre la prescripción adquisitiva. *Universidad Externado de Colombia*, 1-30. Obtenido de <https://red.uexternado.edu.co/wp-content/uploads/sites/48/2020/06/RED-Luz-Madeleine-Mun%CC%83oz-Prescripcion%CC%81n-07062020-002.pdf>
- Mylene Valenzuela, R. (2022). Estándares jurisprudenciales de la Corte Interamericana de Derechos Humanos y los Derechos de las mujeres indígenas. *Diálogo Andino*, 371-384. doi:<http://dx.doi.org/10.4067/S0719-26812022000100371>
- Porras Velasco, A., & Romero Larco, J. (2018). *Guía de jurisprudencia constitucional ecuatoriana*. Quito: Corte Constitucional.
- Recurso de casación No. 238-2004 (Corte Suprema de Justicia Sala Primera de lo Civil y Mercantil 30 de marzo de 2006).
- Richards, M., & Kritzer, H. (2020). Regímenes jurisprudenciales en la toma de decisiones de la Corte Suprema. *Revista estadounidense de ciencias políticas*, 305-320. Obtenido de <https://www.jstor.org/stable/3118027>
- Sentencia No. 1322-15-EP/21 , CASO No. 1322-15-EP (Corte Constitucional del Ecuador 17 de marzo de 2021).
- Sentencia No. 360-2009, Juicio de prescripción adquisitiva de dominio (Corte Nacional de Justicia, Sala de lo Civil, Mercantil y Familia 16 de julio de 2008).
- Sentencia No. 837-15-EP/20, CASO No. 837-15-EP (Corte Constitucional del Ecuador 19 de agosto de 2020).
- Serrano, D. C. (2022). *La prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio como limitación constitucional al derecho de propiedad en el Derecho Civil ecuatoriano*. Quito: Universidad Central del Ecuador.
- Sevilla Cáceres, F. (28 de Marzo de 2023). *Mundo Jurídico*. Obtenido de <https://www.mundojuridico.info/la-prescripcion-adquisitiva/>
- Suárez Merino, E. N., Ochoa Galarza, G. E., & Cevallos Zambrano, I. A. (2018). *El precedente, la jurisprudencia y las reglas jurisprudenciales de la Corte Constitucional y la Corte Nacional y su incidencia en la administración de justicia en el Ecuador*. Ambato: Uniandes.