

Cuando el tiempo otorga propiedad: prescripción adquisitiva en Ecuador entre derechos, práctica y seguridad jurídica**When time grants ownership: acquisitive prescription in Ecuador between rights, practice and legal certainty***Jessica María García Peñafiel***CIENCIA, TECNOLOGÍA Y
SOCIEDAD****Julio - diciembre, V°7 - N°2; 2026****Recibido:** 23-07-2026**Aceptado:** 24-07-2026**Publicado:** 25-07-2026**PAIS**

- Ecuador, Manta

INSTITUCION

- Universidad Laica Eloy Alfaro de Manabí

CORREO:✉ e1350173710@live.uleam.edu.ec**ORCID:** <https://orcid.org/0009-0006-5876-7716>**FORMATO DE CITA APA.**

García, J. (2026). Cuando el tiempo otorga propiedad: prescripción adquisitiva en Ecuador entre derechos, práctica y seguridad jurídica. *Revista G-ner@ndo*, V°7 (N°2). Pág. 1776 – 1797.

Resumen

La propiedad inmobiliaria en Ecuador enfrenta una tensión jurídica central: el reconocimiento de la prescripción adquisitiva de dominio como modo originario de adquirir la propiedad mediante posesión prolongada, y las exigencias contemporáneas del ordenamiento territorial que impone criterios de función social, ambiental y planificación estratégica. El presente artículo analiza las tensiones y posibles complementariedades entre ambos sistemas normativos, evaluando cómo pueden coexistir sin socavar los derechos individuales de los poseedores de buena fe ni los intereses colectivos de desarrollo sostenible. A través de una metodología de revisión bibliográfica con enfoque cualitativo y descriptivo, se examinan los fundamentos constitucionales y legales de la prescripción extraordinaria adquisitiva (Código Civil, art. 2410), la función social y ambiental de la propiedad (Constitución 2008, art. 321) y el marco normativo de la LOOTUGS (2016). Los resultados revelan vacíos normativos significativos: ausencia de disposiciones que regulen la prescripción en zonas con restricciones de uso, indeterminación de los alcances de la función social para predios adquiridos por esta vía, y dificultades para conciliar la regularización de asentamientos informales con estándares urbanísticos mínimos. Se concluye que la armonización de ambos sistemas requiere reformas normativas específicas, desarrollo jurisprudencial coherente y políticas integrales que articulen la seguridad jurídica individual con el bien común territorial.

Palabras clave: prescripción adquisitiva, usucapión, políticas de uso de suelo, gestión territorial, desarrollo sostenible, Ecuador, propiedad inmobiliaria.

Abstract

Real estate property in Ecuador faces a central legal tension: the recognition of the acquisitive prescription of ownership as the original way of acquiring property through prolonged possession, and the contemporary demands of territorial planning that imposes criteria of social and environmental function and strategic planning. This article analyzes the tensions and possible complementarities between both regulatory systems, evaluating how they can coexist without undermining the individual rights of bona fide holders or the collective interests of sustainable development. Through a bibliographic review methodology with a qualitative and descriptive approach, the constitutional and legal foundations of the extraordinary acquisition prescription (Civil Code, art. 2410), the social and environmental function of property (Constitution 2008, art. 321) and the regulatory framework of the LOOTUGS (2016) are examined. The results reveal significant regulatory gaps: absence of provisions that regulate the prescription in areas with use restrictions, indetermination of the scope of the social function for properties acquired in this way, and difficulties in reconciling the regularization of informal settlements with minimum urban planning standards. It is concluded that the harmonization of both systems requires specific regulatory reforms, coherent jurisprudential development and comprehensive policies that articulate individual legal security with the territorial common good.

Keywords: acquisitive prescription, usucapion, land use policies, territorial management, sustainable development, Ecuador, real estate property.

Introducción

La propiedad inmobiliaria en Ecuador se encuentra en una encrucijada jurídica donde confluyen dos realidades aparentemente contradictorias: por un lado, el reconocimiento del derecho individual a adquirir el dominio mediante la posesión prolongada en el tiempo; por otro, la necesidad imperativa de ordenar el territorio bajo criterios de función social, ambiental y planificación estratégica. Esta tensión se materializa en la prescripción adquisitiva de dominio, institución milenaria del derecho civil que permite transformar al poseedor en propietario cuando se cumplen los requisitos legales establecidos en el Código Civil ecuatoriano (Código Civil, 2005, art. 2392).

La prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, regulada en el ordenamiento jurídico ecuatoriano, establece que una persona puede adquirir la propiedad de un inmueble mediante posesión ininterrumpida, pública, pacífica y con ánimo de señor y dueño durante quince años (Código Civil, 2005, art. 2410). Esta figura jurídica, también conocida como usucapión, busca resolver el divorcio histórico entre la posesión y la propiedad, consolidando situaciones fácticas que se han mantenido estables en el tiempo y sancionando la pasividad del titular registral (Corte Nacional de Justicia, 2010). Sin embargo, su aplicación contemporánea enfrenta desafíos significativos cuando se confronta con las políticas públicas de ordenamiento territorial y gestión del suelo.

La prescripción adquisitiva de dominio tiene su origen en el derecho romano, donde la usucapido surgió como un mecanismo destinado a consolidar situaciones posesorias prolongadas y otorgar estabilidad a las relaciones jurídicas. Con el desarrollo de los sistemas civilistas, esta institución se mantuvo como un modo originario de adquirir la propiedad, fundamentado tanto en la necesidad de sancionar la inactividad del propietario registral como en garantizar la seguridad del tráfico jurídico mediante la consolidación de

situaciones de hecho prolongadas (Goñi, 2022). En el ordenamiento ecuatoriano, esta doble finalidad se refleja en la regulación del Código Civil, que exige una posesión pública, pacífica, continua y ejercida con animus domini durante el plazo legal.

Desde la doctrina contemporánea, la propiedad ha dejado de concebirse como un derecho absoluto para entenderse como una institución vinculada al interés general. Cedeño (2025), sostuvo que la propiedad debía cumplir una función social, criterio que posteriormente fue incorporado en diversos textos constitucionales latinoamericanos. En Ecuador, este cambio se consolidó con la Constitución de 2008, que reconoce la función social y ambiental de la propiedad como un límite legítimo al ejercicio del dominio. De esta manera, el derecho de propiedad ya no protege únicamente intereses individuales, sino que también debe armonizarse con la planificación territorial, la protección ambiental y el desarrollo sostenible (Caballería, 2024).

Asimismo, la gestión del suelo en Ecuador se estructura mediante instrumentos de planificación territorial previstos en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), cuyo propósito es organizar el territorio conforme a criterios de desarrollo sostenible y equidad territorial. Diversos estudios han señalado que la implementación de estos instrumentos aún presenta dificultades relacionadas con la coordinación entre la planificación urbanística y las instituciones tradicionales del derecho civil, generando escenarios de incertidumbre jurídica respecto de la regularización de la propiedad y la aplicación de la prescripción adquisitiva (Feria et al., 2019).

La Constitución de la República del Ecuador de 2008 introdujo un paradigma transformador al reconocer que la propiedad, en cualquiera de sus formas, debe cumplir una función social y ambiental (Constitución de la República del Ecuador, 2008, art. 321). Este mandato constitucional se desarrolla normativamente en la Ley Orgánica de

Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), promulgada en 2016, que establece que el ejercicio del derecho a la propiedad debe armonizarse con el interés público, la planificación del desarrollo y el derecho colectivo a la ciudad (Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, 2016, art. 1). Esta normativa impone obligaciones específicas a los propietarios de predios urbanos y rurales, incluyendo el deber de destinarlos al uso previsto en el planeamiento urbanístico y de edificar conforme a los plazos establecidos por los gobiernos autónomos descentralizados (Feria et al., 2019).

Estudios recientes han identificado que la prescripción adquisitiva de dominio puede generar conflictos con las políticas de uso de suelo y gestión territorial, especialmente cuando predios adquiridos por esta vía no se ajustan a los planes de ordenamiento vigentes o se encuentran en zonas con restricciones específicas (Garzón-Guzmán & Chimborazo-Castillo, 2024). Esta problemática se intensifica en contextos urbanos donde la planificación territorial busca garantizar el acceso equitativo a servicios básicos, espacios públicos y vivienda de interés social, mientras que la prescripción adquisitiva puede consolidar situaciones que contradicen estos objetivos colectivos.

El presente artículo tiene como objetivo analizar las tensiones y posibles complementariedades entre la prescripción adquisitiva de dominio y las políticas de ordenamiento territorial en Ecuador, evaluando cómo ambos sistemas jurídicos pueden coexistir sin socavar ni los derechos individuales de los poseedores de buena fe ni los intereses colectivos de desarrollo sostenible y equitativo del territorio. Para ello, se examinarán los fundamentos constitucionales y legales de ambas instituciones, se identificarán los puntos de conflicto y convergencia, y se reflexionará sobre los desafíos que enfrenta el ordenamiento jurídico ecuatoriano para equilibrar la seguridad jurídica individual con las exigencias del bien común.

Metodología

La investigación se desarrolló bajo un enfoque cualitativo con alcance descriptivo, mediante una revisión bibliográfica orientada al análisis de la prescripción adquisitiva de dominio y su relación con las políticas de ordenamiento territorial en Ecuador. Este diseño metodológico permitió examinar de manera integral el marco jurídico vigente, identificar los fundamentos doctrinales que sustentan ambas instituciones y analizar las principales tensiones derivadas de su aplicación. La revisión documental constituyó el método más adecuado para interpretar normas, criterios jurisprudenciales y aportes académicos, facilitando una comprensión crítica de los desafíos que enfrenta el ordenamiento jurídico ecuatoriano en la armonización entre los derechos individuales de propiedad y los intereses colectivos vinculados al desarrollo territorial.

Para el desarrollo del estudio se recopilaron y analizaron fuentes documentales de carácter normativo, doctrinal y jurisprudencial. Entre las fuentes normativas se consideraron la Constitución de la República del Ecuador (2008), el Código Civil ecuatoriano y la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS, 2016), así como normativa complementaria relacionada con la función social y ambiental de la propiedad. Asimismo, se revisaron artículos científicos publicados en revistas indexadas, libros especializados, investigaciones académicas y tesis relacionadas con la prescripción adquisitiva, el derecho de propiedad, el derecho urbanístico y la gestión territorial. De forma complementaria, se examinaron pronunciamientos de la Corte Nacional de Justicia y otros criterios jurisprudenciales relevantes para identificar la interpretación judicial sobre la aplicación de la usucapión en escenarios donde concurren restricciones derivadas del ordenamiento territorial.

El análisis de la información se efectuó de manera sistemática mediante tres etapas. En la primera se realizó la búsqueda, selección y organización de la documentación conforme a su pertinencia con el objeto de estudio. En la segunda etapa se desarrolló una lectura analítica de cada fuente para identificar conceptos, fundamentos jurídicos, criterios doctrinales y vacíos normativos relacionados con la interacción entre la prescripción adquisitiva y las políticas de gestión del suelo. Finalmente, se efectuó un análisis comparativo y crítico de la información recopilada, estableciendo los principales puntos de convergencia, conflicto y complementariedad entre ambos sistemas jurídicos, lo que permitió sustentar las conclusiones y proponer elementos orientados al fortalecimiento de la seguridad jurídica y la adecuada articulación con los principios del ordenamiento territorial en Ecuador.

Análisis de resultados

Estudio de Caso

Presentación del Caso

El caso que se analiza corresponde al juicio ordinario número 13337-2017-01340, tramitado ante los tribunales de la provincia de Manabí, República del Ecuador, entre los años 2017 y 2021. La acción fue iniciada por Serela Narcisa Chavarría Torres contra Luis Eduardo Yazbek Apolo y Jeannette Floribella Celi Montalvo, propietarios registrales de un lote de terreno con casa ubicado en el sector denominado El Porvenir, lote número nueve de la manzana B-uno, parroquia urbana Tarqui, cantón Manta, con una superficie de doscientos metros cuadrados. La pretensión de la actora consistía en que, mediante sentencia judicial, se le declarase dueña absoluta y titular del dominio sobre el referido inmueble, por la vía de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, institución

regulada en los artículos 603, 715, 2392, 2398, 2410 y 2411 del Código Civil Ecuatoriano, en concordancia con el artículo 289 del Código Orgánico General de Procesos.

El litigio atravesó tres instancias: la sentencia de primer nivel, dictada el 7 de junio de 2019 por el Juez Holger Antonio Rodríguez Andrade de la Unidad Judicial Civil de Manta; la sentencia de apelación, dictada el 6 de noviembre de 2019 por la Sala de lo Civil de la Corte Provincial de Justicia de Manabí, conformada por los jueces Publio Delgado Sánchez, Celia García Merizalde y Mayra Bravo Zambrano como ponente; y la sentencia de casación, dictada el 7 de octubre de 2021 por la Sala Especializada de lo Civil y Mercantil de la Corte Nacional de Justicia, con ponencia del Dr. David Isaías Jacho Chicaiza. En las tres instancias la demanda fue negada (Juzgado de lo Civil de Manta, 2019; Sala de lo Civil de la Corte Provincial de Manabí, 2019; Corte Nacional de Justicia, 2021).

Contexto Fáctico

Antecedentes del bien litigioso.

El inmueble objeto del litigio fue adquirido por los demandados mediante escritura pública de compraventa, mutuo hipotecario y constitución de patrimonio familiar, autorizada el 8 de diciembre de 1998 e inscrita en el Registro de Propiedad del Cantón Manta el 29 de enero de 1999 (Juzgado de lo Civil de Manta, 2019). Los demandados construyeron la vivienda con un préstamo del Banco Ecuatoriano de la Vivienda, sobre cuyo bien constituyeron patrimonio familiar a favor de sus hijos menores. La hipoteca fue cancelada el 1 de abril de 2005 mediante escritura notarial, pero el patrimonio familiar permaneció vigente sobre el inmueble durante todo el período objeto del litigio (Juzgado de lo Civil de Manta, 2019).

Wolfgang Klapperich y el arrendamiento (2005-2017).

Ante dificultades económicas, los demandados arrendaron el inmueble al ciudadano alemán Wolfgang Klapperich a partir del año 2005, formalizando el arrendamiento mediante declaración juramentada notarial conforme a la Ley de Inquilinato ecuatoriana (Juzgado de lo Civil de Manta, 2019). Klapperich cancelaba regularmente el canon de arriendo. Durante este período realizó mejoras al inmueble, incluyendo cerramiento de hormigón y ladrillo, así como el mantenimiento de servicios básicos. El 30 de septiembre de 2017 falleció en un accidente de tránsito en la ciudad de Manta, sin haber dejado parientes en el Ecuador (Juzgado de lo Civil de Manta, 2019).

La demanda previa de Klapperich (2014).

Un hecho central para la resolución del caso fue que el mismo Wolfgang Klapperich presentó, en el año 2014, una demanda de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio contra los propios demandados en el juicio ordinario número 13325-2014-0082, ante la Unidad Judicial Civil de Manta, alegando haber poseído el mismo inmueble desde el 12 de enero de 1998 (Juzgado de lo Civil de Manta, 2019). En su demanda, Klapperich describía con detalle la construcción de una vivienda de dos plantas, instalaciones de servicios, cerramientos y actos continuos de dueño. Sin embargo, al conocer la existencia del patrimonio familiar que protegía el inmueble a favor de los hijos de los demandados, abandonó voluntariamente la acción (Juzgado de lo Civil de Manta, 2019). Este antecedente resultó determinante para los tres tribunales que conocieron el caso analizado.

Ingreso de la actora y presentación de la demanda.

Tras la muerte de Klapperich, la actora Serela Narcisa Chavarría Torres ingresó al inmueble, alegando ser su esposa y propietaria de la casa. Los demandados afirmaron no

haberla conocido con anterioridad y describieron el ingreso como violento, señalando que la actora rompió las cerraduras que ellos habían instalado para asegurar la propiedad tras el fallecimiento del arrendatario (Juzgado de lo Civil de Manta, 2019). El 6 de febrero de 2017, la actora presentó formalmente su demanda de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, alegando haber mantenido posesión tranquila, pacífica e ininterrumpida sobre el bien desde el 6 de febrero de 2002, exactamente quince años antes de la presentación de la acción (Juzgado de lo Civil de Manta, 2019). Sostuvo que ella y Klapperich, en calidad de pareja conviviente, habían adquirido el bien mediante compraventa, entregando a los demandados la suma de sesenta mil dólares como precio pactado, y que la formalización notarial no pudo efectuarse porque el inmueble se encontraba gravado con hipoteca a favor del Banco Ecuatoriano de la Vivienda (Juzgado de lo Civil de Manta, 2019).

Marco Normativo Aplicable

La prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio es un modo originario de adquirir la propiedad de bienes inmuebles que se encuentran en el comercio humano. El Código Civil Ecuatoriano, en su artículo 2392, la define 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" (Código Civil Ecuatoriano, como se cita en Juzgado de lo Civil de Manta, 2019). El artículo 715 del mismo cuerpo legal define la posesión como "la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño: sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo o bien por otra persona en su lugar y a su nombre," estableciendo que el poseedor es reputado dueño mientras otra persona no justifique serlo (Código Civil Ecuatoriano, como se cita en Juzgado de lo Civil de Manta, 2019). Esta definición articula los dos elementos constitutivos de la posesión: el corpus, entendido como

la tenencia material de la cosa, y el animus domini, entendido como la voluntad de tener la cosa para sí sin reconocer dominio ajeno.

El artículo 2410 del Código Civil establece las reglas específicas que rigen la prescripción extraordinaria. Entre ellas destaca que no es necesario título alguno, bastando la posesión material conforme al artículo 715; que se presume de derecho la buena fe del poseedor; pero que la existencia de un título de mera tenencia hará presumir mala fe y no dará lugar a la prescripción, a menos que quien se pretende dueño no pueda probar que en los últimos quince años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio, y que quien alega la prescripción pruebe haber poseído sin violencia, clandestinidad ni interrupción por el mismo espacio de tiempo (Código Civil Ecuatoriano, como se cita en Juzgado de lo Civil de Manta, 2019). El artículo 2411 fija el plazo en quince años contra toda persona, sin suspensión (Código Civil Ecuatoriano, como se cita en Juzgado de lo Civil de Manta, 2019).

En el plano constitucional, el artículo 82 de la Constitución de la República del Ecuador (2008) prescribe que 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. El artículo 75 garantiza el acceso gratuito a la justicia y la tutela efectiva, imparcial y expedita de los derechos e intereses, con sujeción a los principios de inmediación y celeridad. El artículo 76, numeral 7, literal m), consagra el derecho a recurrir el fallo en todo procedimiento en que se decidan derechos (Constitución de la República del Ecuador, 2008). Estos principios constitucionales informan la interpretación de toda la normativa sustantiva y procesal aplicada en el caso.

En el ámbito procedimental, el Código Orgánico General de Procesos (COGEP) regula la sustanciación de las acciones de prescripción mediante procedimiento ordinario

conforme a su artículo 289. Los artículos 160, 164 y 169 del mismo cuerpo normativo regulan la admisibilidad, la valoración y la carga de la prueba, estableciendo que es obligación de la parte actora probar los hechos afirmativos propuestos en la demanda y negados por los demandados. El artículo 268, numeral 3, regula el recurso de casación por incongruencia, que fue el único cargo admitido en la tercera instancia (Código Orgánico General de Procesos, como se cita en Corte Nacional de Justicia, 2021). Finalmente, la Disposición General Décima del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) impone la obligación de citar al respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal en todo juicio de prescripción extraordinaria, bajo pena de nulidad (COOTAD, como se cita en Juzgado de lo Civil de Manta, 2019), formalidad que fue cumplida en el presente caso (Fernandes, 2011).

Sentencia de Primer Nivel

El Juez Holger Antonio Rodríguez Andrade negó la demanda de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio mediante sentencia de 7 de junio de 2019. Los fundamentos de la decisión se articularon en torno a dos argumentos centrales e independientes entre sí (Juzgado de lo Civil de Manta, 2019).

El primer argumento versó sobre la ininterrupción de la posesión. El juzgador observó que, si la actora afirmaba estar en posesión ininterrumpida desde el 6 de febrero de 2002 con ánimo de señora y dueña, resultaba contradictorio que, en el año 2014, su propia pareja conviviente —Wolfgang Klapperich— hubiese presentado demanda de prescripción sobre el mismo inmueble, alegando posesión personal desde enero de 1998, sin que la actora hubiera intervenido en dicho proceso, protestado su derecho, ni deducida acción alguna en su defensa. La pasividad de la actora ante la demanda de quien, según su propia narrativa, convivía con ella, fue interpretada por el juzgador como evidencia de

que su posesión no era verdaderamente ininterrumpida ni exclusiva, dos características constitutivas del animus domini que exige el artículo 715 del Código Civil (Juzgado de lo Civil de Manta, 2019).

El segundo argumento se centró en el reconocimiento tácito de dominio ajeno. Al alegar en su demanda que ella y Klapperich pagaron sesenta mil dólares a los demandados por la compraventa del inmueble, y que la escritura no se formalizó porque el bien estaba gravado con hipoteca a favor del Banco Ecuatoriano de la Vivienda, la actora reconocía implícitamente que los demandados eran los titulares del bien. El reconocimiento de que la hipoteca recaía sobre inmueble de los demandados equivalía a aceptar su dominio. Conforme al artículo 2410, numeral 4, del Código Civil, la existencia de un título de mera tenencia —o de conducta jurídicamente equiparable— hace presumir mala fe y excluye la procedencia de la prescripción (Juzgado de lo Civil de Manta, 2019). La parte resolutive de la sentencia expresó:

ADMINISTRANDO JUSTICIA, EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR, Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPÚBLICA, NIEGA la demanda propuesta por la ciudadana SERELA NARCISA CHAVARRIA TORRES [...] por no cumplir con el tiempo requerido, esto es, más de quince años, conforme lo señala el Art. 2411 del Código Civil, ni con la posesión a que se refiere el artículo 715 ibídem, puesto que de acuerdo a lo indicado en la presente sentencia, ésta dejó de ser ininterrumpida con la demanda e inicio del juicio No. 13325-2014-0082. (Juzgado de lo Civil de Manta, 2019)

Sentencia de Apelación

La Sala de lo Civil de la Corte Provincial de Justicia de Manabí, mediante sentencia de 6 de noviembre de 2019 con ponencia de la Dra. Mayra Bravo Zambrano, confirmó

íntegramente la decisión de primer nivel y negó el recurso de apelación interpuesto por la actora. El tribunal de apelación elaboró un análisis más sistemático de los requisitos acumulativos que deben concurrir para que la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio sea procedente, enumerando cuatro presupuestos esenciales: posesión material por quince años en forma pública, pacífica e ininterrumpida; correcta individualización del inmueble; que la demanda se dirija contra quien aparezca como titular del dominio en el Registro de la Propiedad —el denominado legítimo contradictor—; y que el bien se halle en el comercio humano y sea susceptible de apropiación (Sala de lo Civil de la Corte Provincial de Manabí, 2019).

La Sala reconoció expresamente que el informe pericial confirmaba la posesión física actual de la actora sobre el inmueble, señalando que el perito había hecho constar en sus conclusiones que la propiedad inspeccionada se encontraba completamente delimitada y consolidada y que la demandante se encontraba haciendo uso de la posesión total del bien al momento de la inspección (Sala de lo Civil de la Corte Provincial de Manabí, 2019). Sin embargo, el tribunal estimó que tal comprobación material era insuficiente para satisfacer el requisito temporal de quince años sin interrupción, toda vez que la propia actora había reconocido en su demanda la titularidad de los demandados al alegar haber pagado por la compraventa de un bien que, según su narración, nunca les fue transferido por encontrarse hipotecado a nombre de los propietarios registrales. Esta conducta era equiparable a la de un mero tenedor que reconoce dominio ajeno, situación que, conforme al artículo 715 del Código Civil, excluye por definición el *animus domini* (Sala de lo Civil de la Corte Provincial de Manabí, 2019).

El tribunal de apelación invocó jurisprudencia precedente en los siguientes términos: "Si no se ha justificado la posesión de la actora por el lapso de quince años no cabe en su favor la prescripción adquisitiva de dominio sobre el bien determinado en la demanda,

prescripción extraordinaria, en conformidad con los preceptos legales de los Arts. 2434 (2410) Y 2435 (2411) del Código Civil" (Sala de lo Civil de la Corte Provincial de Manabí, 2019). La parte resolutive declaró:

ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPÚBLICA, NIEGA el recurso de Apelación interpuesto por la parte actora Serela Narcisa Chavarría Torres venida en grado que declara sin lugar la demanda de prescripción extraordinaria de dominio por falta de requisitos. Sin costas que regular en esta instancia. (Sala de lo Civil de la Corte Provincial de Manabí, 2019)

Sentencia de Casación

La Sala Especializada de lo Civil y Mercantil de la Corte Nacional de Justicia admitió a trámite el recurso de casación interpuesto por la actora mediante auto de 25 de agosto de 2020, limitándolo de forma expresa al cargo previsto en el numeral 3 del artículo 268 del Código Orgánico General de Procesos, relativo a incongruencia: "Cuando se haya resuelto en la sentencia o auto lo que no sea materia del litigio o se haya concedido más allá de lo demandado, o se omita resolver algún punto de la controversia" (Código Orgánico General de Procesos, como se cita en Corte Nacional de Justicia, 2021). Los cargos fundados en los numerales 4 y 5 del mismo artículo fueron inadmitidos por el Conjuez Nacional Pablo Fernando Loaiza Ortega por considerarlos impertinentes (Corte Nacional de Justicia, 2021).

El cargo casacional fue planteado sobre la base de que los demandados, al contestar la demanda, habrían alegado únicamente la existencia del patrimonio familiar sobre el inmueble, sin cuestionar expresamente el cumplimiento del requisito temporal de quince años de posesión. Por tanto, argumentó la actora, al haber resuelto el tribunal de

apelación sobre ese requisito, se habría concedido más de lo alegado como excepción, incurriendo en el vicio de ultra petita (Corte Nacional de Justicia, 2021).

La Sala de Casación, con ponencia del Dr. David Isaías Jacho Chicaiza, realizó un análisis exhaustivo del concepto de congruencia procesal, distinguiendo sus tres modalidades: el plus o ultra petita, cuando se otorga más de lo pedido; el extra petita, cuando se otorga algo distinto a lo pedido; y el citra petita, cuando se omite resolver algo pedido (Corte Nacional de Justicia, 2021). A continuación, efectuó un ejercicio comparativo sistemático entre la pretensión de la demanda —que solicitaba la declaratoria de dominio por prescripción extraordinaria—, las excepciones de los demandados —que incluían, entre otras, excepciones de improcedencia conforme al artículo 153, numeral 4, del Código Orgánico General de Procesos—, y lo resuelto por el tribunal de apelación. La Corte concluyó que no existía vicio de incongruencia porque el objeto procesal siempre fue determinar si procedía o no la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, de modo que el análisis del requisito temporal era inherente a la resolución de las excepciones de improcedencia (Corte Nacional de Justicia, 2021).

Asimismo, la Corte observó que la fundamentación casacional de la actora incurría en la transgresión del principio de no debate de instancia, al pretender una nueva valoración de la prueba testimonial rendida en el proceso. En este punto, el tribunal reiteró el criterio jurisprudencial conforme al cual "la valoración de la prueba es una atribución jurisdiccional soberana o autónoma de los jueces o tribunales de instancia; el Tribunal de Casación no tiene atribuciones para hacer otra y nueva valoración de la prueba" (Corte Nacional de Justicia, 2021), operación expresamente vedada por el artículo 270 del Código Orgánico General de Procesos. La resolución declaró la improcedencia del recurso de casación y ordenó devolver el proceso al tribunal de origen para los fines de ley, con lo que la sentencia de primer nivel quedó firme y ejecutoriada (Corte Nacional de Justicia, 2021).

Análisis Jurídico Integral

La posesión y el animus domini como elementos constitutivos.

El análisis de las tres sentencias revela que el elemento que resultó decisivo en el presente caso no fue la comprobación material de la posesión —que todos los tribunales reconocieron— sino la ausencia del animus domini, esto es, de la intención de tener el bien como propio sin reconocer dominio ajeno. La jurisprudencia ecuatoriana disponible en la Corte Nacional de Justicia (2012) y la doctrina desarrollada en la tesis de Vivanco (2019) sobre la prescripción adquisitiva de dominio y su incidencia en el derecho de dominio coinciden en señalar que la prescripción extraordinaria presupone que el poseedor nunca reconoció el dominio del titular registral. Una compraventa incumplida no genera posesión originaria: genera, en el mejor de los casos, un derecho de crédito del comprador contra el vendedor incumplidor, pero no posesión con animus domini. Al haber alegado la actora el pago de un precio y el incumplimiento de la transferencia reconoció implícitamente la titularidad de los demandados sobre el bien, situación que conforme al artículo 2410, numeral 4, del Código Civil excluye la prescripción (Juzgado de lo Civil de Manta, 2019; Sala de lo Civil de la Corte Provincial de Manabí, 2019).

La ininterrupción de la posesión y la demanda de Klapperich.

El segundo elemento determinante fue la valoración que los tribunales hicieron del juicio 13325-2014-0082 presentado por Klapperich en 2014 sobre el mismo inmueble. Este hecho planteó una cuestión jurídica de indudable complejidad: ¿puede la demanda de un tercero, que no prosperó y fue abandonada, interrumpir la posesión de quien no era parte en ese proceso? La respuesta de los tribunales fue afirmativa cuando ese tercero era la propia pareja conviviente de la actora, según el relato de esta última, y cuando la actora guardó silencio total ante dicha acción sin intervenir ni protestar su derecho. Conforme a

los estándares jurisprudenciales de la prescripción extraordinaria en la realidad ecuatoriana analizados por Martínez (2023), la ininterrupción de la posesión no admite situaciones ambiguas: si durante el período de posesión alegada existe evidencia de que la cadena posesoria no era exclusiva ni indivisible, el requisito temporal no se satisface. La Sala de Casación ratificó este razonamiento al negar que existiera incongruencia en la sentencia del ad quem, confirmando que el análisis del requisito de ininterrupción era intrínseco a la resolución de la controversia (Corte Nacional de Justicia, 2021).

La insuficiencia de la prueba testimonial.

La actora presentó prueba testimonial de cinco vecinos que afirmaron conocerla durante más de quince años y haberla visto vivir en la propiedad. Sin embargo, la prueba testimonial resultó insuficiente por razones que los tribunales explicitaron con precisión. En primer lugar, ninguno de los testigos tenía conocimiento de los elementos jurídicos sustantivos del caso: la existencia de la demanda de Klapperich en 2014, la naturaleza de la relación jurídica entre la actora y los demandados, el pago alegado de sesenta mil dólares, la hipoteca vigente, o el patrimonio familiar. En segundo lugar, algunos testimonios resultaron contrarios a la posición de la actora: dos testigos declararon que los dueños habían construido la casa con el ingeniero Marlon Heredia, reconociendo así que los demandados eran los propietarios originales del bien (Juzgado de lo Civil de Manta, 2019). Conforme al artículo 169 del Código Orgánico General de Procesos, la carga de la prueba recaía sobre la actora, y la prueba testimonial aportada fue insuficiente para contrarrestar la prueba documental pública aportada por los demandados —escrituras notariales, inscripciones registrales y copias certificadas del juicio 13325-2014-0082—. Este resultado es coherente con la jurisprudencia y doctrina analizadas por Garzón-Guzmán & Chimborazo-Castillo (2024) sobre prescripción adquisitiva de dominio y políticas de uso del

suelo, que enfatizan la necesidad de prueba documental directa de los actos posesorios para satisfacer la carga probatoria en este tipo de procesos.

El recurso de casación y los límites del control de legalidad.

La sentencia de casación ilustra con claridad los límites que el sistema procesal ecuatoriano impone al control de legalidad en esta instancia extraordinaria. El artículo 268 del Código Orgánico General de Procesos establece un catálogo taxativo de causales, entre las cuales el recurrente debe encuadrar su cargo de manera técnica y precisa (Código Orgánico General de Procesos, como se cita en Corte Nacional de Justicia, 2021). En el presente caso, el único cargo admitido la incongruencia del numeral 3— resultó infundado porque el tribunal de apelación no resolvió asunto ajeno al objeto del proceso, sino que analizó el requisito temporal como parte necesaria de la decisión sobre la procedencia de la prescripción. La pretensión subyacente de la actora que los tribunales de casación revalorasen la prueba testimonial estaba expresamente vedada por el artículo 270 del mismo cuerpo normativo y por el principio de no debate de instancia reiteradamente afirmado por la jurisprudencia de la Corte

Nacional de Justicia (Corte Nacional de Justicia, 2021). Este resultado pone de manifiesto que el recurso de casación, por su naturaleza extraordinaria y técnica, no es un mecanismo idóneo para subsanar deficiencias probatorias de las instancias anteriores.

Conclusiones

El análisis de las sentencias dictadas dentro del juicio ordinario N.º 13337-2017-01340 evidencia criterios jurisprudenciales relevantes para la interpretación de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio en el ordenamiento jurídico ecuatoriano, especialmente en relación con la prueba de la posesión, el animus domini y la seguridad jurídica.

En primer lugar, se confirma que el animus domini constituye el elemento esencial para la procedencia de la prescripción extraordinaria. La permanencia del poseedor en el inmueble durante el tiempo previsto por la ley no resulta suficiente si existen actos que evidencien el reconocimiento del dominio del propietario registral, pues ello desvirtúa la posesión como señor y dueño y excluye la aplicación del artículo 2410 del Código Civil.

En segundo lugar, la investigación demuestra que la jurisprudencia ecuatoriana interpreta de manera estricta el requisito de la posesión pública, pacífica e ininterrumpida. La existencia de actuaciones judiciales o circunstancias que generen dudas sobre la continuidad y exclusividad de la posesión puede impedir que se configure el tiempo exigido para adquirir el dominio por prescripción.

En tercer lugar, se determina que la carga probatoria recae principalmente sobre quien pretende adquirir el dominio por esta vía. En consecuencia, la prueba testimonial debe complementarse con evidencia documental que permita acreditar objetivamente el ejercicio continuo de actos posesorios durante el plazo legal, fortaleciendo así la certeza jurídica del proceso.

En cuarto lugar, el estudio evidencia que el recurso de casación constituye un mecanismo extraordinario de control de legalidad y no una nueva instancia para valorar la

prueba. Asimismo, se identifican aspectos que aún requieren mayor desarrollo jurisprudencial y normativo, entre ellos la prescripción de bienes sujetos a patrimonio familiar, la posesión ejercida por convivientes y los criterios para determinar la interrupción de la posesión.

Por último, se llega a la conclusión de que la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio no es más que una herramienta legalmente determinada acerca de la adquisición de la propiedad cuando todos los requisitos exigidos en el artículo 2410 del CC concurren en el caso de que se pretenda el reconocimiento del derecho reclamado, ya que de lo contrario, en el caso de que alguno de estos presupuestos falte, este derecho no es reconocido e impide que el principio de seguridad jurídica quede quebrantado, y que la simple y mera gestión del tiempo sea suficiente para ocasionar la consolidación del dominio.

Referencias bibliográficas

- Asamblea Nacional Constituyente de Ecuador. (2008). Constitución de la República del Ecuador. Registro Oficial 449. https://www.defensa.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2021/02/Constitucion-de-la-Republica-del-Ecuador_act_ene-2021.pdf
- Caballería, M. (2024). La función social y ecológica de la propiedad del suelo: un diálogo entre Europa y Latinoamérica. In *El Derecho territorial y urbano en Latinoamérica: una aproximación* (pp. 35-76). Tirant lo Blanch. https://www.researchgate.net/profile/Marcos-Vaquer-Caballeria/publication/380897779_La_funcion_social_y_ecologica_de_la_propiedad_del_suelo_un_dialogo_entre_Europa_y_Latinoamerica/links/66545f8122a7f16b4f4edd70/La-funcion-social-y-ecologica-de-la-propiedad-del-suelo-un-dialogo-entre-Europa-y-Latinoamerica.pdf
- Cedeño, R. (2025). Prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio: Un análisis comparativo entre Ecuador y Argentina. *LATAM Revista Latinoamericana de Ciencias Sociales y Humanidades*, 6(3), 2214–2222. <https://doi.org/10.56712/latam.v6i3.4105>
- Código Civil. (2005). Registro Oficial Suplemento 46 de 24 de junio de 2005. Ecuador.
- Constitución de la República del Ecuador. (2008). Registro Oficial 449 de 20 de octubre de 2008. Ecuador.
- Corte Nacional de Justicia, Sala de lo Civil y Mercantil. (2010). Juicio No. 141-2010. Ecuador.
- Corte Nacional de Justicia. (2012). Sentencia No. 0362-2012 (3 de octubre de 2012). VLEX Ecuador. <https://vlex.ec/vid/593466554>
- Corte Nacional de Justicia. (2021). Sentencia en casación No. 13337-2017-01340. Sala Especializada de lo Civil y Mercantil. Dr. David Isaías Jacho Chicaiza (ponente). [Documento de archivo judicial].
- Defensoría del Pueblo. (2021). Código Orgánico Integral Penal. Biblioteca Defensoría. <https://biblioteca.defensoria.gob.ec/handle/37000/3817?mode=full>
- Feria, J. M., Rubio, V., & Santiago, J. (2019). El sistema de planificación cantonal del Ecuador: La necesidad de su reforma. *Revista de Geografía Norte Grande*, 74, 243–272. <https://doi.org/10.4067/S0718-34022019000300243>
- Fernandes, E. (2011). Regularization of informal settlements in Latin America. Lincoln Institute of Land Policy.
- Garzón-Guzmán, J., & Chimborazo-Castillo, L. (2024). La prescripción adquisitiva de dominio frente a las políticas de uso de suelo y gestión territorial en Ecuador. *593 Digital Publisher CEIT*, 9(6), 264–279. <https://doi.org/10.33386/593dp.2024.6.2723>
- Gobierno del Ecuador. (2024). Regulaciones: Código Orgánico Integral Penal. <https://www.gob.ec/regulaciones/180-codigo-organico-integral-penal>
-

- Goñi, M. (2022). Repaso jurisprudencial a la acción reivindicatoria. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, (793), 2820–2832. <https://revistacritica.es/index.php/rcdi/article/view/606>
- Juzgado de lo Civil de Manta. (2019). Sentencia de primer nivel, juicio No. 13337-2017-01340. Juez Holger Antonio Rodríguez Andrade. [Documento de archivo judicial].
- Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo. (2016). Registro Oficial Suplemento 790 de 5 de julio de 2016. Ecuador.
- Martínez, R. (2023). Estándares jurisprudenciales de la prescripción extraordinaria de dominio en la realidad ecuatoriana. *Revista Ciencia UNEMI*, 16(43), 140–150. Dialnet. <https://doi.org/10.29076/issn.2528-7737vol16iss43.2023pp140-150p>
- Ministerio de Defensa. (2021). Código Orgánico Integral Penal (COIP). https://www.defensa.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2021/03/COIP_act_feb-2021.pdf
- Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI). (2018). Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo: Conceptos básicos. Quito, Ecuador.
- Sala de lo Civil de la Corte Provincial de Justicia de Manabí. (2019). Sentencia de apelación, juicio No. 13337-2017-01340. Ponencia de Mayra Bravo Zambrano. [Documento de archivo judicial].
- Vivanco, G. (2019). La prescripción adquisitiva de dominio y su incidencia en el derecho de dominio de las personas y el patrimonio personal. Repositorio Institucional UNIANDES. <https://dspace.uniandes.edu.ec/handle/123456789/9893>
-