

## PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO FRENTE AL DERECHO A LA PROPIEDAD PRIVADA DE LOS ADULTOS MAYORES EN EL CANTON AMBATO, ECUADOR

### **EXTRAORDINARY ACQUISITIVE PRESCRIPTION OF OWNERSHIP VERSUS THE RIGHT TO PRIVATE PROPERTY OF THE ELDERLY IN AMBATO CANTON, ECUADOR**

María Gabriela González Vallejo<sup>1</sup>

E-mail: [us.joserueda@uniandes.edu.ec](mailto:us.joserueda@uniandes.edu.ec)

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-8563-5237>

José Luis Rueda Buste<sup>1</sup>

E-mail: [us.joserueda@uniandes.edu.ec](mailto:us.joserueda@uniandes.edu.ec)

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-6562-9710>

Lola Ximena Cangas Oña<sup>2</sup>

E-mail: [ur.lolacangas@uniandes.edu.ec](mailto:ur.lolacangas@uniandes.edu.ec)

ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-5599-8689>

Jessica Jasmin Cellán Palacios<sup>2</sup>

E-mail: [ub.jessicacellan@uniandes.edu.ec](mailto:ub.jessicacellan@uniandes.edu.ec)

ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-2381-2215>

<sup>1</sup>Universidad Regional Autónoma de Los Andes Santo Domingo. Ecuador

<sup>2</sup>Universidad Regional Autónoma de Los Andes Riobamba. Ecuador

#### Cita sugerida (APA, séptima edición)

González Vallejo, M. G., Rueda Buste, J. L., Cangas Oña, L. X., & Cellán Palacios, J. J., (2022) Prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio frente al derecho a la propiedad privada de los adultos mayores en el cantón Ambato, Ecuador. *Revista Universidad y Sociedad*, 14(S4), 576-581.

#### RESUMEN

El artículo versa sobre la vulneración de los derechos de los adultos mayores referentemente a la propiedad privada. Teniendo como objetivo analizar jurídicamente a la Institución de la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de dominio frente a los Derechos de las personas de la tercera edad aportando a la doctrina jurídica ecuatoriana. Los métodos aplicados han sido analítico-sintético, así como también inductivo deductivo e histórico y lógico, con la utilización de encuesta aplicada a funcionarios del Consejo de la Judicatura del cantón Ambato, obteniendo como resultado que la institución jurídica antes mencionada afecta al patrimonio de los adultos mayores. En los antecedentes bibliográficos, se puede reafirmar la relevancia de determinar mecanismo normativo para evitar la violación de derechos constitucionales de los adultos mayores.

**Palabras clave:** adultos mayor, prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, posesión, vulneración.

#### ABSTRACT

The article deals with the violation of the rights of older adults regarding private property. With the objective of legally analyzing the Institution of the Extraordinary Acquisitive Prescription of ownership against the Rights of the elderly, contributing to the Ecuadorian legal doctrine. The methods applied have been analytical-synthetic, as well as inductive, deductive and historical and logical, with the use of a survey applied to officials of the Council of the Judiciary of the Ambato canton, obtaining as a result that the aforementioned legal institution affects the heritage of the older adults. In the bibliographic background, the relevance of determining a normative mechanism to avoid the violation of constitutional rights of older adults can be reaffirmed.

**Keywords:** Older adults, extraordinary acquisitive prescription of dominion, possession, violation.

## INTRODUCCIÓN

La Constitución de la República del Ecuador, garantiza el derecho a la propiedad, existiendo varios modos de adquirir el dominio de los bienes. Uno de estos modos se expone en el Código Civil ecuatoriano, relacionado con la figura jurídica de la Prescripción extraordinaria adquisitiva del dominio. Esto va encaminado a favorecer a quien pretende adquirir un bien, ya sea un mueble o inmueble que no pertenezca en ese momento a su dueño legal y el código permite que, la posibilidad de presentar una acción legal ante un Juez; y seguir el procedimiento establecido en el Código Orgánico General de Procesos para esta acción (Ecuador. Asamblea Nacional, 2015).

La acción de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio y su efecto en el derecho de propiedad de las personas a adultas mayores es un tema de discusión desde hace mucho tiempo. Lo cual esta sustentado en el hecho de que no mira la titularidad del bien, sino que solo establece requisitos para su concesión, ya que las normas establecidas en el Ecuador y por garantía de la seguridad jurídica tienen una ilimitada y generalizada aplicación, poniendo en juego los intereses del que recurre con sus pretensión de adquirir el dominio de las cosas, lo que contrasta con los deseos del titular que busca evitar que se le prive de su derecho

En la República del Ecuador, se utiliza el término Adulto mayor a quienes pertenecen al grupo etéreo de más de 65 años se le considera como tal, solo por haber alcanzado la edad indicada, además se les conoce como personas de la tercera edad, ancianos. (Ecuador. Presidencia de la República, 2019). Es necesario decir que el establecimiento de esta figura jurídica se vulnera el derecho a la propiedad privada y va dirigida sobre todo a los adultos mayores quienes, a pesar de ser considerados por la Carta Magna de la República del Ecuador como un grupo de atención prioritaria. Esta situación facilita la privación del derecho de propiedad al dueño y concede la titularidad a quien posee el bien por el transcurso del tiempo.

Al adulto mayor se le considera estar pasando por una la última fase de su vida en la que sus proyectos ya se han realizado, en la cual deben tener el disfrute de sus metas y logros, deben vivir con tranquilidad. Panorama que en muchas situaciones no es considerado ya sea por sus familias que los ven como estorbos y los abandonan en hogares para ancianos y otras personas allegadas, muchas veces con la pretensión, de despojarles de sus pertenencias, siendo un problema actual el abandono de estos seres (Alejo Machado et al., 2022).

Los tratadistas del presente problema indican que el alcance y efectos de la prescripción extraordinaria

adquisitiva de dominio facilita este depajo, ya que es un elemento creador de derechos para el poseedor de buena fe. Así como es el medio legal para extinguir el derecho de propiedad de su titular y de esta manera consolidar la propiedad en favor de quien lo requiere mediante acción judicial.

Se conoce que desde la Constitución se reconoce el derecho a la propiedad y por lo tanto es deber del Estado ecuatoriano garantizar el respeto la propiedad privada y mantener los derechos de los legítimos propietarios (lo cual ha sido una promesa de los gobernadores aun sin atender). Sin embargo, a través de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio crea y extingue derechos, posibilitando el cometimiento de este acto tan inhumano a este grupo de atención prioritaria (Ecuador. Asamblea Nacional Constituyente, 2008).

En la figura de la Prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio contenida en el artículo 2410 del (Código Civil), debe constar la titularidad del derecho, e indicar que cuando se trate de una persona de la Tercera edad, que va a ser demandada, el Juez Civil que avoque conocimiento, niegue la acción. Por lo que el problema estaría determinado así: La prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, vulnera el derecho a la propiedad privada de los adultos mayores como grupo de atención prioritaria (Ecuador. La Comisión de Legislación y Codificación, 2005).

Tomando en cuenta lo expuesto hasta el momento, los autores de la presente investigación proponen como objetivo, realizar un análisis de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio y su vulneración al derecho a la propiedad privada de los adultos mayores como grupo de atención prioritaria en la normativa civil ecuatoriana. Por tanto se establece como línea de investigación los retos y perspectivas de las relaciones jurídicas civiles, agrarias y de familia. Su impacto en la sociedad contemporánea.

## MATERIALES Y MÉTODOS

Para alcanzar el objetivo de investigación se recolectó datos utilizando fuentes primarias y secundarias dentro de un enfoque cualitativo y cuantitativo. Se utilizó como principal fuente de información, doctrina y normativa referente a la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, analizándola en base al método inductivo – deductivo. (Ricardo et al., 2021).

Inductivo ya que parte de conceptos generales válidos para llegar a una conclusión particular, entendiéndose la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio y sus preceptos contenidos en el (Código Civil) ecuatoriano, donde se indica que la propiedad goza de una protección

estatal y legal y que no está permitido el despojar a nadie de su propiedad, excepto por razones de interés general y en los casos en que la ley determine, siempre y cuando exista una previa y justa indemnización. Contribuyendo al mismo sentido, su artículo 7 menciona que todos los libaneses son iguales ante la Ley, gozan por igual de los derechos civiles y políticos y están sujetos a las obligaciones y deberes públicos sin distinción alguna, lo cual conlleva a considerar que este derecho de propiedad se garantiza y protege por parte del Estado, derecho éste que abarca los derechos de todos los ciudadanos y también de los adultos mayores.

El análisis deductivo se realizó ya que parte de datos particulares hasta llegar a conclusiones generales para entender que el otorgamiento de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio cuyo titular es un adulto mayor se vulnera el derecho de propiedad contemplado en la Constitución de la República (Ecuador. Asamblea Nacional Constituyente, 2008) ya que reconoce todos los tipos de propiedad a la vez que establece a los adultos mayores como grupo de atención prioritaria.

Como fuente secundaria a fin de conceptualizar las variables y fundamentar los temas inherentes al problema de investigación y fundamentar la necesidad de hacer el trabajo investigativo se utilizó el método histórico lógico, teniendo como base el origen y evaluación de los modos de adquirir el dominio de las cosas, así como la figura jurídica de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio como modo de adquirir la propiedad y dominio. (Poveda et al, 2022)

La técnica de investigación utilizada fue la entrevista a Jueces de las Unidades Civiles del cantón Ambato en un número de tres, mediante el instrumento de la guía de entrevista, ya que se encuentran inmersos dentro del problema investigado debido a que son quienes conceden la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio mediante sentencia; la entrevista se analizó de acuerdo con la problemática y los criterios emitidos.

## RESULTADOS

La prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio es un modo de adquirir las cosas ajenas que ha estado en posesión por 15 años en el caso de los inmuebles. Esta figura civil se va contra todo título inscrito o no, cuyo requisito es haber poseído sin que nadie lo reclame ni lo perturbe. Si el propietario del bien inmueble haya dejado de ejercer sus derechos un tiempo de 15 años, sin que cumpla su función social al que está obligado, perderá el derecho de propiedad, es decir, esta clase de prescripción resulta como un castigo para el dueño, casos en

los cuales se ven perjudicados los adultos mayores al ser vulnerado su derecho de propiedad.

Es un modo de adquirir la propiedad conforme el artículo 950 del Código Civil cuando se ha tenido la posesión del bien de manera continua, pacífica y pública como amo señor y dueño en el tiempo de diez a quince años. Como forma de adquisición de los derechos reales, la usucapión es, por lo tanto, una forma de adquisición originaria, ya que el usucapiente adquiere el derecho de propiedad contra el legítimo propietario, por lo que la usucapión es un efecto de la posesión (Avendaño, 1994)

En la Legislación Ecuatoriana mediante esta prescripción, mediante sentencia otorga el título de propietario a una persona que se encuentra posesionado en un bien inmueble de forma pacífica e ininterrumpida y que cumple los requisitos establecidos en la Ley. Sin embargo al momento de favorecer a una persona con la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio mediante sentencia, se está violentando el derecho a la propiedad privada, al patrimonio personal, al arrebatare un bien inmueble a su propietario, ya que no existe una legislación que ampare al actual dueño ni les garantiza una defensa para poder litigar por el bien inmueble, por lo que el propietario en muchos casos accede allanarse a la demanda, evitándose un proceso judicial que le generaría gastos económicos.

Los requisitos de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio se exponen en el Código Civil y la Comisión de Legislación y Codificación, en su artículo 2410 y artículo 2411. Estos indican que, para que se configure la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio se debe cumplir con los siguientes requisitos:

- El título del bien inscrito en el Registro de la Propiedad del lugar donde se encuentra el bien.
- Que la persona (posesionario), de buena fe se encuentre en posesión exclusiva, ininterrumpida, pacífica, regular del bien con ánimo de señor y dueño.
- Que la posesión sea durante quince años para poder reclamar el derecho de dominio.

De las entrevistas realizadas a Jueces de las Unidades Civiles del cantón Ambato se dedujo que: La prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio es un modo de adquirir la propiedad por el transcurso del tiempo, y previo proceso judicial, sin establecer quién es el legítimo propietario, solo se debe cumplir los requisitos establecidos en el Código Civil, artículos 2410 y 2411.

Esta acción se establece frente a cualquier persona sin considerar como requisito que el propietario del bien sea un adulto mayor, vulnerando su calidad de grupo de atención prioritaria y su derecho de propiedad consagrado en

la Constitución de la República del Ecuador, que reconoce a la propiedad en todas sus formas. El Estado debe garantizar a través de su normativa tanto el derecho a la propiedad como la condición de ser una persona de la tercera edad, debiéndose establecer parámetros de protección en favor de este grupo etario frente a la figura jurídica de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

## DISCUSIÓN

El estado ecuatoriano en la Constitución de la República del Ecuador artículo 36 establece que las personas adultas mayores recibirán atención prioritaria y especializada en los ámbitos público y privado, en especial en los campos de inclusión social y económica siempre que sean mayores de 65 años. En la Constitución de la República del Ecuador (Ecuador. Asamblea Nacional Constituyente, 2008) en su artículo 321 manifiesta que el estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad sean de manera pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta y que deberá cumplir su función social ambiental.

La propiedad privada está reconocida en todos los cuerpos legales del estado ecuatoriano, lo cual no ofrece garantía de no vulneración a la misma. Riesgo que se acrecenta cuando se ve afectado un adulto mayor, con propiedades en litigio, que conlleva a aplicar la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio y no se le respeta y ni se le garantiza la seguridad jurídica al proceder con el trámite pedido por el accionante. (Benalcázar, 2005)

El Código Civil ecuatoriano hace referencia a la tenencia y buena fé del bien como requisito para que se efectúe la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, como indica el artículo 715 donde establece la posesión es 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 por otra persona en su lugar y a su nombre. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo. De lo que desprende que:

Las funciones de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio son las siguientes:

1. Da origen al nacimiento y adquisición de ciertos derechos;
2. Convalida los derechos constituidos irregularmente;
3. Extingue acciones y derechos; y,
4. Prueba ciertos derechos". (Holguín, 2008)

Para que pueda ser alegada la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio debe encontrarse dentro de los términos exigibles por la Ley, es decir no deben ser de

manera clandestina, así lo expresa la Constitución de la República (Ecuador. Asamblea Nacional Constituyente, 2008) en su artículo 728 comenta sobre la posesión, y que esta tiene que ser pública para que todo el mundo pueda ver que se encuentra en posesión, con ánimo de señor y dueño y no exista interferencia en el tiempo transcurrido para solicitarla.

La prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, de acuerdo con el artículo 950 del Código Civil es un modo de adquirir el dominio, la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez a quince años.

Requisitos de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio. Según lo establece el (Código Civil) en su artículo 2410 y 2411.- Para que se configure la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio se debe cumplir con los siguientes requisitos:

- El título del bien inscrito en el Registro de la Propiedad del lugar donde se encuentra el bien.
- Que la persona (posesionario), de buena fe se encuentre en posesión exclusiva, ininterrumpida, pacífica, regular del bien con ánimo de señor y dueño.
- Que la posesión sea durante quince años para poder reclamar el derecho de dominio.

Este tipo de proceso se regirá mediante procedimiento ordinario, según lo establece el Código Orgánico General de Procesos, el mismo determina:

- los tiempos para la presentación y admisión de la demanda,
- su respectiva contestación, citación, hasta la audiencia preliminar, en donde, se presentarán excepciones previas en caso de haberlas,
- los fundamentos tanto de la demanda y contestación, o de ser el caso la reconvencción; así mismo el juzgador deberá promover la conciliación entre las partes; de no ser aceptada se procederá con normalidad el desarrollo de la audiencia en donde de no haber vicios de procedimientos se anunciarán la totalidad de las pruebas, en donde podrán existir solicitudes, objeciones y planteamientos; posterior a ello se continuará con la práctica de las mismas y finalmente el juzgador comunicará de manera verbal su resolución.
- A su vez se resolverán excepciones y recursos.

Concluida esta primera parte se procederá a la audiencia de juicio, la misma se llevará a cabo en un término máximo de treinta días, donde se dará una breve lectura a la resolución dictada en la audiencia preliminar, posterior a ello se procede a escuchar los alegatos de las partes, y

la práctica de pruebas, el mismo día el juzgador deberá emitir su resolución mediante un procedimiento oral.

Como se puede verificar en esta nación no existe una figura legal con respecto a la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio; es por esa razón que, a pesar de no tener protección hacia los adultos mayores, se garantiza el derecho a la propiedad; volviéndose un sistema económicamente libre que garantiza la iniciativa individual y el derecho a la propiedad privada. Se determinó también que la forma más frecuente de la vulneración del derecho de propiedad hacia los adultos mayores es la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, ya que al no estar contemplado en la legislación como uno de sus requisitos hace que se vulnere su derecho y así se podría garantizar el derecho a la propiedad.

Ya que se utiliza la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio como un mecanismo legal para despojar de la titularidad a los adultos mayores de sus bienes; siendo una alternativa de solución la reforma del (Código Civil) en el artículo 2410.- El dominio de las cosas comerciales que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria, puede serlo por la extraordinaria, bajo las reglas que van a expresarse:

1. Cabe la prescripción extraordinaria contra título inscrito;
2. Para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno; basta la posesión material en los términos del artículo 715,
3. Se presume en ella de derecho la buena fe, sin embargo, de la falta de un título adquisitivo de dominio;
4. Pero la existencia de un título de mera tenencia hará presumir mala fe, y no dará lugar a la prescripción, a menos de concurrir estas circunstancias:
5. Que quien se pretende dueño no pueda probar que en los últimos quince años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por quien alega la prescripción; y,
6. Que quien alega la prescripción pruebe haber poseído sin violencia, clandestinidad ni interrupción por el mismo espacio de tiempo.
7. Que el legítimo propietario sea un adulto mayor.

## CONCLUSIONES

La doctrina y jurisprudencia determinan que la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio es una forma legal de adquirir los bienes por el transcurso del tiempo, conforme la ley, privando a sus legítimos propietarios del derecho a la propiedad, existiendo una contradicción entre la Constitución de la República del Ecuador, que

reconoce el derecho a la propiedad privada y el Código Civil ecuatoriano, que contempla la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

El Estado Ecuatoriano, debe garantizar a sus adultos mayores el derecho de propiedad, cuando se proponga en contra de ellos una acción judicial de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, para lo cual se debe reformar los requisitos de procedibilidad de esta figura jurídica.

La prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, vulnera el derecho de propiedad de los adultos mayores, ya que en el Ecuador, a pesar de que existe y se reconoce la propiedad en todas sus formas, estos derechos se ven vulnerados frente a la figura jurídica de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio; ya que al reunir y cumplir los requisitos establecidos en el Código Civil, se procede a perder el derecho de propiedad por el transcurso del tiempo, sin importar quién es el legítimo propietario.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Avenidaño, J. (1994). El derecho de propiedad en la Constitución. *THEMIS Revista de Derecho*, (30), 117-122. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/download/11406/11921>
- Alejo Machado, O. J., Leyva Vázquez, M. Y., Gómez Rodríguez, V. G., Tapia Bastidas, T., & Alzate Peralta, L. A. (2022). Multiclassification Models Applied to Medical Diagnoses Registered by the Ministry of Public Health in Ecuador. In *International Conference on Innovation and Research* (pp. 133-141). Springer, Cham.
- Benalcázar, J. (2005). El derecho de propiedad en la constitución Ecuatoriana., (sitio web Derecho Ecuador): <https://derechoecuador.com/el-derecho-de-propiedad-en-la-constitucion-ecuatoriana/#:~:text=una%20funci%C3%B3n%20social.-,El%20art%C3%ADculo%202023%20numeral%202023%20de%20la%20Constituci%C3%B3n%20de%20la,el%20Estado%20reconocer%C3%A1%20y%20garantizar%C3%A1>
- Ecuador. Asamblea Nacional Constituyente. (2008) Constitución de la República del Ecuador. Registro Oficial N. 449. [https://www.oas.org/juridico/pdfs/mesicic4\\_ecu\\_const.pdf](https://www.oas.org/juridico/pdfs/mesicic4_ecu_const.pdf)
- Ecuador. Asamblea Nacional. (2015). Código Orgánico General de Procesos. Registro Oficial Suplemento N. 506. <https://www.funcionjudicial.gob.ec/pdf/CODIGO%20ORGANICO%20GENERAL%20DE%20PROCOSOS.pdf>

Ecuador. La Comisión de Legislación y Codificación. (2005). Código Civil Codificación 2005-010. [https://www.registrocivil.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2017/05/Codificacion\\_del\\_Codigo\\_Civil.pdf](https://www.registrocivil.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2017/05/Codificacion_del_Codigo_Civil.pdf)

Ecuador. Presidencia de la Republica. (2019). Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores. Registro Oficial N. 484. [https://www.gob.ec/sites/default/files/regulations/2019-06/Documento\\_%20LEY%20ORGANICA%20DE%20LAS%20PERSONAS%20ADULTAS%20MAYORES.pdf](https://www.gob.ec/sites/default/files/regulations/2019-06/Documento_%20LEY%20ORGANICA%20DE%20LAS%20PERSONAS%20ADULTAS%20MAYORES.pdf)

Holguín, J. (2008). Manual elemental de derecho civil del Ecuador. Corporación de estudios y publicaciones.

Poveda, F., López, C., & Goyes, M. (2022). Análisis neutrosófico de las determinantes sociales en la salud pública de Latinoamérica. Revista Asociación Latinoamericana de Ciencias Neutrosóficas. 22, 281-290. <http://fs.unm.edu/NCML2/index.php/112/article/view/231/666>

Ricardo, J. E., Rosado, Z. M. M., Pataron, E. K. C., & Vargas, V. Y. V. (2021). Measuring legal and socioeconomic effect of the declared debtors usign the ahp technique in a neutrosophic framework. Neutrosophic Sets and Systems, 44, 357-366.