

# 59

Fecha de presentación: septiembre, 2022

Fecha de aceptación: noviembre, 2022

Fecha de publicación: enero, 2023

## DERECHO DE POSESIÓN

O DERECHO DE DOMINIO FRENTE A LA LEGALIZACIÓN DE TIERRAS EN EL CÓDIGO CIVIL ECUATORIANO

### RIGHT OF POSSESSION OR RIGHT OF DOMAIN AGAINST THE LEGALIZATION OF LANDS IN THE ECUATORIAN CIVIL CODE

Karina Dayana Cárdenas Paredes<sup>1</sup>

E-mail: [karinacardenas@uti.edu.ec](mailto:karinacardenas@uti.edu.ec)

ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-7517-6623>

Eliana Del Rocío Rodríguez Salcedo<sup>1</sup>

E-mail: [elianarodriguez@uti.edu.ec](mailto:elianarodriguez@uti.edu.ec)

ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-5062-0441>

<sup>1</sup>Universidad Tecnológica Indoamérica. Ecuador.

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

Cárdenas Paredes, K. D. & Rodríguez Salcedo, E. R. (2023). Derecho de posesión o derecho de dominio frente a la legalización de tierras en el Código Civil Ecuatoriano. *Revista Universidad y Sociedad*, 15(1), 560-570.

#### RESUMEN

La legalización de tierras por posesión ha sido considerada una problemática social por años, en vista de que, ha existido un desconocimiento o falta de asesoramiento jurídico para regular la situación de los bienes inmuebles ante los organismos competentes. El objetivo que se planteó fue analizar las principales causas por las que las personas no han legalizado sus tierras y si ha existido o no un inconveniente frente al derecho de dominio, lo que lleva a los autores a demostrar la necesidad de cambiar el rumbo de esta problemática, dándole importancia a la legalización de tierras que se encuentra dentro del derecho civil.

**Palabras clave:** Derecho Civil, Dominio, Legalización, Propiedad, Posesión

#### ABSTRACT

The legalization of land by possession has been considered a social problem for years, in view of the fact that there has been a lack of knowledge or lack of legal advice to regulate the situation of real estate before the competent agencies. The objective was to analyze the main reasons why people have not legalized their land and whether or not there has been a problem with the right of ownership, which leads the authors to demonstrate the need to change the course of this problem, giving importance to the legalization of land that is within civil law.

**Keywords:** Derecho Civil, Dominio, Legalización, Propiedad, Posesión.

## INTRODUCCIÓN

El derecho civil ecuatoriano al formar parte del derecho privado, brinda un sin número de derechos que pueden gozar todos los ciudadanos y las acciones que pueden realizar en base a sus necesidades; dentro de este contexto, el Código Civil (CC) está compuesto por cuatro libros divididos de la siguiente forma: Libro I: De las personas: que contiene todo lo relacionado a las personas naturales y jurídicas, nacionales o extranjeros, distinciones del domicilio civil y político y en sí lo relacionado a la familia, los hijos; y, la administración de negocios enlazando a un todo para ejercer derechos y contraer obligaciones civiles. Libro II: De los bienes y de su dominio, posesión, uso, goce y limitaciones: donde contiene todo aquello que se relaciona a los bienes y sus clases, de manera principal el dominio que puede llegar a tener una persona para gozar, usar y disponer de ese bien; así como también de la posesión donde se da a conocer ciertos aspectos bajo los cuales los poseedores pueden hacer uso, goce y disfrute del bien. Libro III: De la sucesión por causa de muerte y de las donaciones: donde se da a conocer los diferentes aspectos para ejecutar un testamento y cómo ser aplicadas en diferentes casos para los herederos. Libro IV: De las obligaciones en general y de los contratos: este último libro nos habla sobre los diferentes tipos de actos y contratos que pueden realizar cualquier persona que tenga capacidad de hacerlo, tipos de obligaciones que conlleva la realización de esos actos y además de las figuras existentes cuando se habla de cuasicontratos, delitos y cuasidelitos como parte de las fuentes de las obligaciones, finaliza éste con la prescripción de adquirir las cosas o acciones.

En este sentido el derecho civil se ha desarrollado en base a las necesidades de la sociedad de generar ciertos actos que se van dando en la vida diaria, sin embargo, pese a existir la normativa, aún existen falencias para que llegue esta información y sobre todo entendimiento a todos los ciudadanos, lo que provoca vulneraciones de derechos y omisiones de realizar ciertos actos como el proceso de legalización de tierras.

Por este motivo, es menester formular las siguientes interrogantes que nos ayudarán a avanzar en la investigación: ¿Qué es el derecho a la posesión? ¿Qué es el derecho de dominio o propiedad? y ¿Cuál es la relación del derecho de dominio frente al derecho de posesión?, para responder a las interrogantes antes expuestas, es necesario desarrollar y definir cada uno de los temas, así como también, presentar los diferentes pensamientos de autores con respecto a la temática para poder dejar evidenciadas las anteriores investigaciones y la forma en cómo se ha ido aplicando ciertos criterios para lograr

llegar a entender la forma de aplicación de la ley frente a la problemática social.

De lo anterior, el derecho al dominio ha ido evolucionando conforme las diversas necesidades que se han presentado en la sociedad, por cuanto, se puede evidenciar que, en la antigüedad, si bien es cierto, las personas se tomaban un bien inmueble para compartir un lugar y beneficiarse entre ellas, pero en la actualidad, el derecho al dominio hace que la persona goce y disponga de la cosa o el bien a través de un título de propiedad, es decir, una escritura pública otorgada por un notario.

Es por ello, la importancia de desarrollar tanto el derecho a la propiedad como el de posesión para llegar a determinar cómo y por qué debe aplicarse lo contenido dentro del código civil.

## DESARROLLO

### ¿Qué es el Derecho a la Posesión?

Para responder a la interrogante planteada, es menester entender de donde proviene la palabra posesión, mismo que, proviene de dos voces latinas: *possessio*, -onis, posesión. Se estructura del verbo *possidere*, compuesto —a su vez— de *sedere* (sentarse, estar sentado, establecerse) y del prefijo *pos* o *posse* (poder), de forma tal que posesión implica la facultad de sentarse o fijarse en un determinado lugar. Es un establecerse o estar establecido (Varsi, 2017, p. 25).

Para exteriorizar la naturaleza jurídica de la posesión, es menester abordarla determinando su conceptualización en el derecho civil ecuatoriano. En ese sentido, el artículo 715 del Código Civil ecuatoriano señala que: “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 o a su nombre” (Asamblea Nacional, 2005).

Ahora bien, se debe destacar que la naturaleza de la posesión no es un criterio unánime, sino que varios han sido los autores que han establecido tesis divergentes, pero de gran relevancia, resultando una teoría subjetiva y una objetiva.

Savigny habla del elemento *corpus*, como un conjunto de actos materiales que denotan el poder de forma física de una persona sobre determinada cosa (Alvarado, 2017). En otras palabras, hace referencia a que una persona evidentemente utilice la cosa y la tenga inmediatamente para dicho efecto, entendiéndose a esta como la existencia de la posibilidad exclusiva de la persona frente a una cosa.

Sin embargo, Alvarado, determina que: “esta posibilidad solo puede desarrollarse en los siguientes casos: a) disponibilidad total de la cosa y b) que esta posibilidad sea inmediata. Del último literal surge que, tiene un carácter incondicional, es decir que no puede subordinarse al cumplimiento de una condición porque debe concurrir en un tiempo presente y de inmediatez” (Alvarado, 2017).

En lo referente al segundo elemento que es el animus dominio o también conocido como el ánimo de dueño, Savigny expresa que es importante que la persona reconozca este elemento, con la salvedad de que no reconozca el derecho de propiedad del otro puesto que, si lo reconoce, esto se configuraría como una mera tenencia (Alvarado, 2017). Por lo tanto, la importancia de este elemento denominado animus radica en la distinción entre el poseedor y el mero tenedor.

Por otra parte, dentro de la teoría objetiva propuesta por el jurista alemán Rudolf Von Ihering citado por García (2016) también hay un reconocimiento de los dos elementos animus y corpus, como en la teoría subjetiva o clásica, sin embargo, se distinguen por su distinta conceptualización. En ese sentido, este autor habla del corpus como la manera en la que se efectiviza el animus (García, 2016), es decir que es una forma visible de la propiedad sobre la cosa. Por lo tanto, el corpus no constituiría una relación física o una posibilidad material como lo afirmaba Savigny.

En síntesis, lo más importante en esta teoría es que exista la concurrencia del elemento animus y el corpus, el primero refiriéndose a que la persona actúe como titular del derecho del bien que posee, lo que le dará un reconocimiento por parte de la colectividad como el poseedor; el segundo, por su parte se configura a la ejecución de actos de conservación de la cosa, realizados por un tiempo prologando y sin interrupción alguna (Alvarado, 2017).

Para la eficacia de este estudio, es necesario analizar esta figura bajo la modalidad de derecho comparado, destacando aspectos relevantes de cada legislación. En ese sentido, en el Código Civil español se abarca a la posesión coetáneamente con la propiedad, es decir, no hay una distinción en cuál es un derecho y cuál se origina como un hecho, siendo así que se refieren a ambas figuras como un derecho que tiene una persona sobre los bienes inmuebles (Alvarado, 2017).

De igual forma, al analizar la legislación mexicana, dentro de su Código Civil se considera tanto al dueño de la cosa como al poseedor de ésta, ambos como poseedores, debido a que se aborda como un derecho semejante que propende una posición análoga entre ellos (Alvarado, 2017). Lo antes expuesto, no ocurre en la legislación ecuatoriana, pudiendo así hablar de la eficacia de la ley

en señalar una distinción entre el propietario, el poseedor e incluso el mero tenedor, figura jurídica que será analizada posteriormente.

Procede entonces, analizar las características que la ley determina para el justo título. Si bien en la ley, no se establece una conceptualización clara sobre qué es el justo título, al remitirse a la doctrina, (Orrego, 2021) analiza en primer lugar que, en materia posesoria, por título se entiende a todo hecho o acto jurídico por medio del cual una persona obtiene la posesión de la cosa. Siguiendo esa línea, el autor manifiesta que el justo título es todo hecho o acto jurídico que por su naturaleza y validez es apto para atribuir el dominio.

Surge de lo expuesto señalar que aquella definición de “justo título” se orienta al dominio, sin embargo (Colegio de Escribanos, 2016) establece una noción doctrinaria asociada al concepto de buena fe. Su definición normativa se encuentra abordada en el artículo 721 que determina como la conciencia de haber adquirido el dominio de la cosa de forma legítima, esto es sin fraude o vicios. Por consiguiente, si bien la buena fe es un elemento que reviste al justo título, también se encuentra asociada a su sentido objetivo, puesto que guardan estrecha relación entre sí, infiriendo que, a pesar de ser condiciones distintas, no son condiciones independientes.

Una vez que se encuentra claro lo que es el justo título en materia posesoria, cabe abordar su clasificación. Al respecto, el artículo 718 del CC establece que éste podrá ser constitutivo o translativo de dominio. Al respecto, el artículo ibidem establece que son constitutivos de dominio la ocupación, la accesión y la prescripción; y los que por su naturaleza sirven para transferirlo como la venta, permuta y donación serán translativos de dominio.

Por otro lado, al respecto de la posesión irregular, normada en el artículo 723 del CC., es aquella que carece de uno o más requisitos establecidos en el artículo 717, estos son la existencia de justo título y la adquisición realizada de buena fe. Sin embargo, cabe resaltar que, si bien se refiere a la falta de requisitos, no debe confundirse con la falta de las condiciones inherentes a la posesión tales como la tenencia y el ánimo de señor y dueño, puesto que sin ellas no habría posesión.

Surge de lo expuesto que, en esta figura no se puede hablar del animus dominio, puesto que es inherente al propietario que tiene la voluntad de poseer para sí, lo que conlleva a determinar otra particularidad de la mera tenencia que es que, el mero tenedor tiene la voluntad de reconocer el derecho de dominio ajeno, como por ejemplo

el derecho de usufructo, es decir el dominio del propietario, elemento vital para su consolidación (Alvarado, 2017).

Al remitirse a la teoría subjetiva y a la teoría objetiva inicialmente analizadas, a efectos de relacionar la posesión y la mera tenencia, se destaca que Savigny dentro de su postura subjetiva, precautela el animus dominio inherente al poseedor lo que le distingue de una mera tenencia, sin embargo, para Ihering destaca la voluntad del legislador entendiéndose como una protección, mientras que para una tenencia lo deniega (Alvarado, 2017).

En conclusión, se puede deducir que la posesión es considerada como una de las primeras manifestaciones que se dieron para adquirir la propiedad, puesto que, en la antigüedad, la propiedad en sí, comenzó con la posesión de personas sobre un bien que no tenían títulos de propiedad, sino que solamente comenzaron a hacer uso, goce y disfrute de ese bien, sin necesidad de tener documentos o escrituras que den fe de que ese bien era suyo, sin embargo, hacían las veces de dueños en base al criterio de apropiación de las cosas. Por ello, se dice que la posesión es un derecho anterior a la propiedad como tal.

### ¿Qué es el Derecho al Dominio o Propiedad?

Para abordar el estudio de los derechos reales, es menester dirigirse a su origen enmarcado en la clasificación de los bienes. Al respecto, el Código Civil en su artículo 583 determina que los bienes se dividen en corporales e incorporales. Brevemente, dentro de las cosas corporales éstas son susceptibles de percepción por los sentidos humanos, encontrándose aquí a los muebles e inmuebles, siendo los primeros aquellos que pueden ser transportados de un lugar a otro, mientras que los inmuebles, evidentemente, no son objeto de transporte tales como bienes raíces, predios, etc., según se expresa en las disposiciones del cuerpo normativo en mención.

En lo concerniente a las cosas incorporales, objeto de del presente estudio, el artículo 583 del cuerpo normativo en mención, define que se tratan de meros derechos como los créditos y servidumbres activas. Para ampliar esta definición que nos da la ley, es procedente acudir a la doctrina como fuente auxiliar, en ese sentido el jurista (Guzmán, 1995) identifica el sentido técnico jurídico de las cosas incorporales sobre la comprensión de relaciones subjetivas que se incluyen dentro de los derechos reales, entiéndase como el derecho de usufructo o derechos personales como los créditos. Así también, el doctrinario (Guzmán, 1995) hace una distinción, refiriéndose que otras realidades intelectuales creadas por el Derecho como el matrimonio o el estado civil, no pueden establecerse dentro de

la terminología de cosas corporales, concluyendo así que solo los derechos son cosas corporales.

Una vez claro el marco conceptual de las cosas incorporales, se debe señalar su clasificación, por lo que en el artículo 59 del Código Civil ecuatoriano se determina que son los derechos reales o personales. Por su parte, los derechos personales o también denominados créditos son aquellos que pueden reclamarse solamente de ciertas personas que han contraído obligaciones correlativas por un hecho suyo o por la disposición de la ley, tales como el que tiene el deudor con su prestamista por el dinero prestado, conforme lo determina el artículo 596 *ibidem*.

En lo que respecta a los derechos reales, el artículo 595 a su vez señala que son aquellos que tenemos sobre una cosa sin respecto a una determinada persona, siendo así que otorgan a su titular un poder sobre una cosa y por lo tanto, esto acarrea que el titular del derecho real tenga efectos jurídicos o ciertas obligaciones sobre la cosa. Análogamente, (Mantilla & Ternera, 2022) manifiestan que los derechos reales implican ciertas obligaciones cuyo origen se encuentra en la ley, frente a personas, al Estado, al titular de otro derecho real sobre la misma cosa, etc.

De forma coetánea, los derechos reales poseen elementos característicos que versan sobre el titular, puesto que es este quien tiene un poder directo, oponible a todos, respecto a determinado bien, precautelando la oponibilidad "erga omnes" (Mantilla & Ternera, 2022). En efecto, al titular del derecho real, la ley le faculta acciones u omisiones tales como usar, gozar o disponer de una cosa determinada, configurando un beneficio directo hacia él, que puede ser estimable en términos económicos.

Surge de lo expuesto entonces que las acciones reales nacen coetáneamente a estos derechos, que en el artículo 595 del Código Civil se determina su división, siendo así que son los siguientes: el de dominio, el de herencia, de usufructo, uso o habitación, las servidumbres activas, el de prenda y la hipoteca.

Consiguientemente, es menester abordar el objeto del presente estudio el primero de los derechos reales y uno de los más conocidos, que es el derecho de dominio, normado en el artículo 599 del Código Civil, que es aquel derecho real sobre una cosa corporal para gozar y disponer de ella, claramente con aplicabilidad y observancia a las leyes y al derecho de otros, que se precautela con el título translativo de dominio, cuyo análisis se realizará posteriormente. Se lo denomina también como el de mera o nuda propiedad, para hacer referencia cuando la propiedad se encuentra separada del goce de la cosa.

Consecuentemente, la fuente de donde emanan los derechos reales son los modos por los cuales se los adquiere, que son aquellos hechos o actos jurídicos que efectivamente producen la adquisición del derecho (Orrego, 2022). El Código Civil en su artículo 603 establece que los modos de adquirir el dominio son la ocupación la tradición, la accesión, la sucesión por causa de muerte y la prescripción.

#### Modos de adquirir el dominio.

Acto seguido con lo dicho, genera que este derecho de propiedad interpuesto por clases sociales de como resultado la apropiación también de productos, así como también lo que genere el trabajo ajeno, y con eso lucrar en ganancias que se obtenían por arrendar las tierras a la clases bajas, resaltando que las dueñas de estas tierras era esta clase baja, sino que la burguesía se las arrebató, desde estas bases históricas y jurídicas se ha evidenciado que el hombre ha venido con el paso del tiempo luchando por lo que se pretende formular sobre el anacronismo, ya que propiamente se estaría promulgando esta lucha de carácter incesante, para así obtener la absoluta titularidad del derecho real como el dominio en base a una propiedad jurídica personal, o a su vez amparase bajo los parámetro de la ley que cierta cosa le corresponde al hombre porque la ley lo considera de esa forma, esta última conceptualización se remota a tiempo actuales.

Pues bien, conforme a lo que se ha citado, corresponde propiamente a formas en las que el Derecho al Dominio fue interponiéndose y abriéndose campo el en ámbito social, y se ha hecho referencia al Dominio por que la propiedad propiamente como lo han citado alguno juristas la llegan a promulgar como un tipo de sustrato material, que acapara un valor inminente al dominio inmerso en la cosa privada, con el fin de que dicha cosa sea determinada como un objeto útil para su uso; lo que es importante enfatizar que el Derecho de dominio no busca el uso privado de un capital o pertenencia de la persona sino de su bien o los frutos del mismo para así poder hacer y enfrascar conforme a la goce y el uso de esta.

Si se habla de dominio o propiedad, tenemos que regirnos al Código Civil como tal desde allí emana su naturaleza jurídica ya que esta figura como tal la vimos en el Código de Napoleón como se ha evidenciado en el artículo 544, también en su naturaleza se halla lo que se enfrasca en ser otorgado por diversos juristas por connotación legal, que básicamente se engloba en tratar al tema de una menar que si la ley ya lo da por existente, se lo hace a la vista del margen jurídico; y es por ello que ya no se pretende como hemos venido mencionado que sea propiamente

dos terminologías o figuras jurídicas diferentes, sino más bien dos elementos coadyuvantes o sinónimos como lo determinan los juristas, su naturaleza también no opta por recaer en personas, sino más bien en cosas como tal, pero si es importante visualizar la transparencia que tiene el dominio ya que este derecho engloba lo pertinente a las cosas corporales e incorporeales, esto respaldado por el artículo 600 del Código que regula la naturaleza del Dominio y Propiedad. (Rubio, 2010).

Sin embargo, cuando de naturaleza del dominio tratase en dar origen al goce ya de la cosa en poder, esto es pretender que el derecho en accionar ya está siendo ejecutado, ya que como acción misma las palabras uso y disposición llegan a ser un componente neto de quien es dueño de la cosa es allí donde su naturaleza es ejecutada, se hablaba de las cosas corporales e incorporeales anteriormente, y la clara distinción recae en que su aplicabilidad en correspondencia al dominio serán directas a cosas corporales, pero aún al ser sinónimos para tratar a la propiedad se enfatiza y va encaminado para la vía de cosas incorporeales, y conforme a su naturaleza, se emplea características atribuidas al dominio y a su vez a la propiedad; como lo son que para que sea de paso al presente derecho debes ser real, también absoluto, un tipo de derecho general, independiente, como exclusivo, perpetuo y un derecho elástico, lo denominamos como derecho elástico ya que el dominio no se enfrasca a que lo posea una sola persona, sino que existan meros dueños o propietarios (Suqui, 2018)

Ahora bien, tras analizar la figura del dominio en sus correspondientes etapas, claro está que al dominio y propiedad también se le puede llegar a aplicar lo que respecta a títulos traslativos de este derecho, mismos que por su naturaleza van a dar una cierta característica ya que este derecho puede ser traspasado a otra persona como tal; hay ciertos casos que se pueden efectuar dichos títulos traslativos de dominio; situando algunos ejemplos tenemos a la compraventa, podemos decir de la misma que es una acción que por un contrato uno de quienes ocupan el rol de contratantes se van a obligar propiamente a dar por entregado una cosa determinada que se encuentre en estado de venta y también se encuentra a quien va a pagar por dicha cosa ella un precio pactado de (Espanés, 1992).

Seguido en el fragmento de ejemplificación tenemos a la permuta, esta figura del campo civil plantea en ser lo que se denominaría como una transmisión correspondiente de la propiedad, esto es de manera clara estableciendo que si por el mero hecho que las partes como contratantes no promulguen ser titular en base al objeto permutado, esto podría resolverse por pacto, entendiendo que con esta

actividad se puede prologar en permuta a viviendas es decir bienes inmuebles o también bienes muebles como coches donde en esa transmisión se hallará derechos y servicios del bien, como cláusula especial en la permuta no hay intermediación de carácter pecuniario, solamente llega a ser un tipo de intercambio (Márquez, 2015).

No puede faltar por mencionar a la donación entre vivos, este actuar de índole jurídica se puede manifestar como un cierto contrato que se lleva a cabo por el hecho de existir un tipo de contrato mismo que transfiere de cierta manera gratuita lo que respecta a un bien de una a otra persona que tendrá por condición dar por aceptada que dicha transferencia, la Donación entre vivos también se engloba en los que tratase a títulos traslativos de dominio, pues bien conforme a los títulos traslativos de dominio, uno de los principios que debe regir en conformidad a los títulos traslativos de dominio se lleven a cabo, llega a ser el principio de buena fe mismo que se halla consagrado en el artículo 26 del vigente Código Orgánico de la Función Judicial.

El principio de buena fe está inmerso en el derecho civil con lo que respecta en los títulos traslativos de dominio, está inmerso en la ejecución y el actuar de una buena manera sin perjudicar a ninguna de las partes en cuanto al fin de estos títulos, es impresionante también abarcar en este fragmento que este principio esta direccionado a la honradez del actuar de dichas partes en cuanto a la donación entre vivos, la permuta y la compraventa, sin que exista una mala intención de dañar a quien tenga el dominio o propiedad o a su vez a quien vaya adquirir dicho derecho por estos títulos ya mencionados con anterioridad.

En resumen, al hablar de dominio acompañado de sus títulos traslativos podemos manifestar que han llegado a situarse medios o a su vez vías encaminadas en dirección a lo que la ley permita y la misma ha previsto para derivativamente llegar a obtener lo que se estipula como título nuevo que antes evidentemente quien ha recibido el derecho en transferencia no lo tubo (Gómez, 2014).

También se puede inferir que, conforme a los modos para que se pueda adquirir el dominio llega a inmiscuir propiamente lo que respecta los hechos seguido del revestimiento de actos jurídicos, aclarado en el párrafo anterior, resaltando que estos constituyen el origen de tal derecho como lo es el dominio ya que también se ve inmerso lo que respecta a su justificación, claro está que pues llegaran a responder la interrogante que los acompaña siendo esta del por qué alguien puede decirse que está siendo dueño de un bien mueble o inmueble.

La doctrina propiamente llegó a clasificar la adquisición del dominio en sus modos como, en primera parte por

actos que suceden entre vivos, que para efectos de esta se debe consolidar el título y el modo como tal; por otro lado, tenemos a los actos por causa de muerte, donde esta inmersos los temas acerca de la sucesión, así también tenemos el título universal, que se ve dentro de esta característica el patrimonio del causante, de igual forma en temas de un proceso sucesorio.

Sin embargo también existe título singular, que involucra directamente un bien pero no obstante también se permite la existencia de varios bienes siendo el patrimonio de un individuo, mediante la tradición traslativa; conforme a lo que hemos venido mencionando también podemos ver inmerso a un modo originario que tiene como efecto a la adquisición del dominio que mismo se logra con la mera independencia de un dueño anterior y por último a un modo derivado, que se da cuando el propietario ya transmite de forma directa y voluntaria el bien.

Por otro lado tenemos también a la pérdida del dominio mismo se enfoca en llegar a establecer lo que respecta a la extinción de los derechos así como de los títulos de bienes, es decir que este se llega a extinguir cuando exista la cláusula que nos mencione que debe existir el fin propio de la relación jurídica al derecho real, es decir que se va a perder el derecho al dominio que el titular deja de ser el titular como tal, es decir la pérdida del derecho, se da en dos calificaciones como tal la primera se sitúa en modos de perder el dominio; siendo estos los voluntario e involuntarios.

Conforme a la segunda parte para perder el dominio tenemos a la renuncia o al abandono propiamente situados, es decir que los derechos reales pueden ser de manera libre renunciados, pero con clara condición que efectuándose dicha figura no debe contrariar el interés de un tercero, ni altere el orden público es decir a la persona que ocupe el rol de tercero no debe sufrir ningún perjuicio, ahora bien es importante esclarecer que cuando procede el derecho a la propiedad, pero el propietario tiene la ocupación material es importante que se haga dejación material en cuanto a su posición, es decir efectuar lo que jurídicamente se conoce como abandono.

Por otra parte, se encuentran a los modos involuntarios que tenemos a cuatro figuras dentro del mismo comenzando por la pérdida, recalando a pérdida tanto jurídica como física del bien; de igual forma tenemos a la expropiación que enfoca a un supuesto conforme a la pérdida legal, seguido de la revocación que nos menciona acerca de quién era dueño anterior pretende en dejar sin efecto legal el dominio de quien posee como dueño actual, y finalmente la adquisición a non dominio, cuando la pérdida es admitida por la ley propiamente, ya que el non

dominio se da cuando alguien no llega a ser propietario de la cosa o bien, pero la adquisición del bien fue protegida por el derecho, y el despojarle al actual dueño no reivindica al anterior (Planiol & Ripert, 1996).

### Modos de adquirir el dominio

Cuando se habla de modos de adquirir el dominio, nos vamos directo a la normativa que regula este tema, el Código Civil reformado en su artículo 603 menciona que son modos en primera la ocupación, dicha figura jurídica recae en que cierta cosa no le pertenezca a nadie, y al adquirir o apropiarse de dicho bien la ley no lo prohíbe, seguido se encuentra la accesión que su terminología jurídica lo que manifiesta que se convierte en dueño de la cosa por la producción y el cuidado que de la cosa emane, a su cuidador, es decir que los productos de la cosa son furtos naturales o a su vez conocidos como civiles.

Para que la tradición sea efectuada con la respectiva validez la misma no debe producir error conforme a la identidad de la especie que va a ser entregada, un ejemplo claro de lo mencionado se sitúa cuando por una de las partes se supone mutuo la entrega de la cosa o del bien, pero por otra se pretende la donación de la cosa o del bien, recayendo en la invalidez de la tradición.

Acto seguido, la tradición en cosas corporales muebles por la aprehensión así también la entrega de todo lo que permita hacer uso del bien o la cosa como laves del lugar, que la cosa o bien ya esté a pleno uso, y disposición, y finalmente la tradición será efectuada en cosas que atiendan a otra especie, en parte se dará en efecto cuando ya esté inscrito en el libro perteneciente al Registro de la Propiedad.

Por otra parte, se encuentra la sucesión por causa de muerte misma que enfrasca su fin en un testamento para suceder los bienes de una persona difunta; es decir que lo correspondiente a la sucesión estará efectuada en el margen de una causal siendo esta el fallecimiento de la persona y que sus bienes o sus cosas en conformidad a la asignación las efectuó el hombre o la Ley como tal; existen dos tipos de asignaciones las que se consagran por título universal como herencias, y las asignaciones que emanen de título singular que las realice por medio de legados; quienes sean delegados de ambas figuras tendrán por nombre o heredero o legatario, la característica principal es que la sucesión se hará manifiesta en el momento que la persona haya muerto.

Conforme al heredero tiene la posibilidad de aceptar o repudiar la herencia como tal; así como el legado, es indispensable manifestar que existirán personas indignas de suceder al intermediario que haya solicitado de alguna

forma que dichos bienes sean puestos a consideración de una persona incapaz, para que la indignidad surta efecto deberá ser declarada por un juez dentro de lo que concierne a un juicio. El tiempo prórroga para la indignidad se somete a un lapso de cinco años después de la posesión de dicha herencia. No cabe indignidad a quienes hayan actuado de una buena fe. Y finalmente quienes sean deudores hereditarios no cabe oposición en base a la excepción de indignidad.

En conformidad con lo mencionado cuando se plantea la idea que exista la prescripción se puede alegar que el tiempo para poder adquirir dicha cosa o bien ya ha transcurrido, y que para ejercer poder sobre dicho derecho la ley, le faculta con un margen de tiempo que el dueño de la cosa no opto por reclamar.

Para solicitar la prescripción la misma deberá seguir el lineamiento de un procedimiento acogiéndose a las reglas del Código Orgánico General de Procesos, es decir solicitar la demandada, cabe mencionar que la regla para poder ejecutar la prescripción es de un tiempo límite ya que para bienes muebles son tres años así como también cinco años para las raíces y quince años para una prescripción extraordinaria de dominio, es por ello que es importante mencionar que la prescripción adquisitiva siempre conforme a nuestra normativa se promueve por vía ordinaria o extraordinaria. La prescripción de índole ordinaria puede suspenderse, pero no podrá extinguirse, cuando el proceso de prescripción llegase a su final se pretende que por medio del juez en su sentencia ya declare la prescripción, y esta sentencia hará las veces de lo que respecta a escritura pública (Jarama, 2019).

En principio, conforme a la posesión se infiere que va ligada al dominio de forma directa, y por ello la posesión frente a la propiedad se regula, ya que la propiedad es el derecho directo que va a poseer una persona para poder hacer uso, así como tener el goce de sus bienes; y por otro lado tenemos a la posesión que se inclina a que exista un poder de hecho mismo que faculta que la persona tenga el poder nato sobre un bien pero acompañado con derechos y esto involucra a que podrá realizar actos materiales según la ley lo faculte.

Es por ello que, la doctrina nos manifiesta que hay veces que una persona llega a ser el dueño y otra persona llega a ser el poseedor; las semejanzas que tienen ambas se basa en que las dos recaen sobre una cosa determinada, también ambas son exclusivas ya que permiten que exista o un poseedor o un propietario según lo manifiesta nuestra ley; pero cabe mencionar que los poseedores tienen limitadas sus acciones.

Lo que concierne a las diferencias, se señala que lo que respecta al dominio se supone lo inmerso en una relación de índole jurídica existente entre quien llegue a ser propietario en base a la cosa; así como la posesión que la misma denota que solamente entraña lo que infiere una relación en base a los hechos.

Por lo tanto, lo que respecta al dominio básicamente solo se lo podrá adquirir de cierto modo; pero la posesión se puede efectuar por varios títulos. Y finalmente el dominio que en su diferencia con la posesión recae en que él, está protegido con lo que respecta por una acción de un derecho real, siendo este la reivindicación; pero por otro lado la posesión lo que le caracteriza es que está muy protegida por lo que en nuestro marco legal se conoce como acciones posesorias (Silva-Fernández, 2019).

### Legalización de Tierras Frente al Derecho de Posesión y Dominio

La legalización de tierra en principio denota en ser un Plan Nacional conforme al Buen Vivir, y este se da dentro del marco objetivo, mismo que coadyuba a que un bien en este caso terrenos etc., sean ya de manera legal por el transcurso del tiempo que puedan pertenecer a quien haya hecho uso y goce en cuidado de la cosa o del bien, conforme a la legalización de tierras frente al derecho de posesión se pretende que la misma tenga un trámite de un proceso judicial, claro que mientras tanto tenga la total autonomía como dueño de los frutos frente a la cosa o bien; una vez ya con la respectiva legalización ante la entidad correspondiente siendo esta el Registro de la Propiedad, es indispensable que quien haga o pretenda ya ser dueño de la tierra por medio de la posesión haya cancelado la razón de avalúo, para que se pretenda el cuidado de las mismas y haya un correcto plan de manejo (Navas, 1998).

Sin embargo, el trámite es un poco más sencillo cuando de propiedad se tratase ya que la propiedad de índole comunitaria, en conformidad a la tierra va a consistir consiste en que cuando se haya promulgado su legalización se pretende que exista un derecho de carácter colectivo donde ya se aplica el derecho inmerso al uso, como al gozar y resaltando la disposición de dicha tierra, esto dado por medio de la entidad mismo a de índole colectiva, esta a su vez representa a diversos miembros provenientes de comuna, así como comunidad, seguido de pueblos o finalmente de nacionalidades y de las mismas decisiones que hayan emanado a quien respecta el órgano o a su vez la instancia en base a lo que la norma predisponga.

Hay que comprender cuál es el actual problema de la tenencia de las tierras en el Ecuador, pues tiene sus orígenes en los tiempos coloniales cuando la Corona Española

entregó como encomienda a los colonizadores parcelas de tierra para el manejo de la población indígena. Dichas encomiendas funcionaban bajo un sistema feudal de inserción de la mano de obra en donde el campesino, la mayor parte de los cuales eran indígenas, trabajaban en actividades agrícolas bajo una relación de total dependencia con el encomendero sin derecho a la propiedad de la tierra.

La falta de conocimiento sobre la legalización de sus bienes raíces, ocasiones graves perjuicios, no solo para el país, sino para los mismos ciudadanos, que, en busca de mejorar su calidad de vida, optan por adquisiciones ilegales o clandestinas, que no siempre llegan a buen término.

De alguna u otra forma se estaría privatizando de forma ilegal las tierras que no tienen papeles donde se demuestre el dominio, tal como lo estipula el Código Civil en el Libro II, con ello se hará una breve explicación donde varios autores también tratan esta problemática por medio de sus investigaciones y que dieron fruto a este proyecto de investigación.

Con relación a la tenencia (posesión explicada en el Código Civil, Libro II) de la tierra y su legalidad en Ecuador fue producto de grandes confusiones, que concentró el bien denominado tierra en pocas familias, en las tres regiones del país Costa, Sierra, Oriente.

Hasta ahora los esfuerzos de entidades gubernamentales, locales e iniciativa privada con relación a políticas e inversión de recursos económicos, en el tema de legalización de la tierra en el cantón Ambato, no han sido suficientes para que la población especialmente del sector rural cuente con tierra legalizada, dejando como consecuencia serias limitaciones como:

“económicas, sociales y jurídicas evidenciadas en la ausencia total de crédito por las entidades bancarias públicas y privadas; exclusión de proyectos de inversión social por parte de Gobierno Nacional en temas de construcción y reconstrucción de vivienda; conflictos de orden social internos entre comuneros (pobladores) o familiares por temas de linderaciones de sus bienes, herencias, etc.; todo debido a la falta de un título de propiedad que garantice la tenencia uso, usufructo y disposición de la tierra de manera regular y legal” (Leon Paz & Rivera, 2020).

Este reconocimiento de titularidad del dominio propiedad ha debido respaldarse en el marco legal ecuatoriano vigente, por desgracia desconocido en muchos casos incluso por quienes tienen la potestad de tomar decisiones”. “La propiedad no solo confiere derechos, sino que implica obligaciones para su propietario. Estas



obligaciones configuran la responsabilidad del propietario” (Torres-Mazuera & Torres-Mazuera, 2015).

Por su naturaleza misma la redistribución de la tierra incluye cambios en los modelos de propiedad y del uso de la misma; modelos que, a su vez, afectan la productividad agrícola. Los conflictos en una sociedad como la ecuatoriana por el acceso a los recursos productivos, tierra y agua, han generado graves movilizaciones sociales para reclamar el reconocimiento y regularización en la tenencia de la tierra como mecanismo que asegure la permanencia y reproducción productiva de las comunidades indígenas y negras en sus posesiones rurales.

Dentro de este esquema, la regularización de la tenencia de tierras dentro de un marco legal vigente asume un papel relevante. Pues la solución de los problemas de tierras en el Ecuador abarca temas como: “titulación, legalización, resolución de conflictos internos, externos, acceso al crédito, a capacitación, a asesoría técnica, etc.” (Jácome & Luis, 2013), aspectos que son vitales si se pretende que los habitantes del agro ecuatoriano accedan en condiciones equitativas y con el menor impacto negativo, a los procesos de modernización y liberalización de la economía.

En el Ecuador, el proceso de la apropiación de la tierra ha sido un referente histórico tomado desde el inicio de la colonia con la época feudal hasta la actualidad, “la lucha de clases sociales y de dominación han llevado al ser humano a buscar los medios para obtener una pequeña extensión de tierra para sustento de él y su familia” (Pesàntez & Esteban, 2018).

La constitución de la república se basa en principios fundamentales garantizando los derechos de los seres humanos y respetando los tratados internacionales suscritos por el país, así tenemos un “principio pro homine” donde la interpretación jurídica va a ser favorable al ser humano, la constitución de la república es la máxima norma en el ordenamiento jurídico del Ecuador y prevalece por encima de cualquier Ley. Art. 424. La Constitución es la norma suprema y prevalece sobre cualquier otra del ordenamiento jurídico.

Todo Derecho ganado debe ir en aumento para mejorar las condiciones de vida de los seres humanos por eso el “principio de progresividad” es fundamental en el desarrollo de los pueblos. El principio de progresividad “es un principio interpretativo que establece que los derechos no pueden disminuir, por lo cual, al sólo poder aumentar, progresan gradualmente” (Vega et al., 2017).

Es importante notar “que la naturaleza de este principio depende del ámbito en el que esté incorporado y de la

actividad para la que se aplique” (Rosero, et al. 2011). En pleno siglo XXI, todavía existe la discriminación hacia las personas que trabajan la tierra, desconociendo el derecho a una vida digna amparada en la Constitución del Ecuador, y al no entregársele un título de propiedad de su pequeño terruño, no tendrá los beneficios que garantiza la ley para su realización personal y familiar.

En muchos casos desconociendo de su existencia por no constar en un catastro rural por lo que el plan del buen vivir dista mucho de la realidad, la educación, salud y servicios básicos brillan por su ausencia, como manifiesta en su artículo (Torres-Mazuera, 2015):

El propósito fundamental de señalar dónde y quiénes serían los beneficiarios de legalización de propiedades, genera una respuesta positiva en el sector rural, que terminará en artículos indexados, los cuales permitirá a los lectores e investigadores, acceder a una respuesta clara de lo que se necesita para legalizar y más aún, en dónde se necesita trabajar para ayudar a la sociedad.

Sin embargo, solo queda en discurso a la hora de entregarle los títulos de propiedad a ciertos campesinos que después de haber pasado 2 a 3 años tramitando su providencia de Adjudicación de su terreno rural logran obtener su escritura, evidenciado que es un proceso lento y de mucha paciencia porque se tiene que esperar la voluntad del funcionario público.

El dominio o propiedad es un derecho real que está ligado al goce y disposición de un bien determinado. Desde hace muchos años atrás las personas han luchado para que este derecho no se vea vulnerado por cualquier situación, sobre todo al hablar sobre la posesión, es decir, la tenencia del bien con ánimo de señor o dueño.

De lo anterior se puede observar que, la persona que esté o se encuentre en posesión de un bien inmueble se “reputa” o “supone” que es el dueño de ese bien, sin embargo, se debe tomar en consideración que en la actualidad existen figuras a través de las cuales se puede perder el dominio solo por el hecho de estar en posesión sin necesidad de tener el dominio o viceversa.

Es importante respondernos a dos interrogantes: la primera: ¿se conoce verdaderamente que es dominio o posesión y cómo se puede reclamar? y, la segunda: ¿todos los predios dentro de las parroquias rurales están debidamente legalizadas en los organismos competentes? Para responder estas interrogantes, es necesario hacer un análisis previo de todos los parámetros que se han llevado a cabo para hacer cumplir estos derechos y dar a conocer cómo se debe ejecutar.

Actualmente lo que se conoce acerca del tema, es que la legalización de tierras en el sector rural no ha tenido gran impacto a nivel nacional, debido a muchos factores como: el desconocimiento, la desinformación, falta de políticas que ayuden al proceso, ausencia de profesionales que brinden apoyo para realizar estas acciones.

## CONCLUSIONES

El derecho a la posesión conlleva a ser una de las figuras jurídicas que tiene la legislación actual ecuatoriana para adquirir un bien, con el objeto de que pueda reclamar el derecho a la propiedad sobre el mismo, siempre que sea realizada esa posesión de manera pacífica, pública e ininterrumpida.

El Derecho de Dominio o a su vez también llamado en el mundo jurídico como Derecho de Propiedad, este tipo de Derecho de índole civil, en sus apariciones conforme a sus antecedentes se remonta a la antigüedad, ya que, propiamente, las sociedades primitivas eran las primeras quienes solían reclamar la propiedad; alguno de estos ejemplos tenemos a el derecho a la caza y de igual forma el derecho a la pesca; lo que implicaba era que ciertas civilizaciones, podían propiamente compartir dichos sitios, ya que algunas de las civilizaciones vecinas necesitaban de esas tierras para las actividades ya mencionadas de forma anterior.

Los problemas en el Ecuador por el acceso a la tierra han generado fuertes levantamientos sociales para exigir el reconocimiento y regularización en la tenencia de la tierra como mecanismo que asegure la permanencia productiva de las comunidades nativas y campesinas en general en sus posesiones rurales.

La contribución teórica que aborda la legalización de tierras permite que las personas tengan cada día más un acceso de muchos beneficios, en principio, obtener su título de propiedad y posterior incluso a obtener seguridad jurídica por parte del estado. Es importante realizar este tipo de investigaciones, ya que, solamente con un estudio de campo debidamente realizado en base a la planificación y a la forma de ejecución se puede llegar a lograr que las personas conozcan más sus derechos civiles y defiendan de esta manera sus intereses.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Alvarado, M. (2017). La posesión como derecho real. Obtenido de Universidad Católica Santiago de Guayaquil: <http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/4942/3/T-UCSG-PRE-JUR-DER-30.pdf>
- Asamblea Nacional de Ecuador, (2005a). Código Civil. Registro Oficial Suplemento 46. <https://www.quito.gob.ec/lotaip2013/a/CodigoCivil2005.pdf>
- Colegio de Escribanos. (2016). Justo título. *Revista del Notariado* 833, 5.
- Espanés, L. M. (1992). La Tradición Traslativa del Dominio: El Código Civil Español y el Sistema Iberoamericano. *IUS ET VERITAS*, (4), 30-37.
- García-Valdecasas, G. (1954). La doble naturaleza de la posesión. *Anuario de derecho civil*, 7(2), 309-318.
- Gómez Guarnizo, M. G. (2014). La posesión, medio para legitimar el dominio (Tesis de grado, Quito: UCE).
- Guzmán, A. (1995). Las cosas incorpóreas en la Doctrina y en el Derecho Positivo. Santiago de Chile: Editorial Jurídica de Chile.
- Jácome, G., & Luis, J. (2013). Legalización de tierras rurales en el cantón Otavalo y determinación de su impacto en el territorio. Pontificia Universidad Católica del Ecuador. <http://repositorio.puce.edu.ec:80/xmlui/handle/22000/5794>
- Jarama Naula, M. A. (2019). La prescripción, como modo de adquirir el dominio de bienes mostrencos ubicados en zonas urbanas (Tesis de grado, Universidad del Azuay).
- Leon Paz, J. R., & Rivera, A. (2020). Ilegalidad de la tenencia y desigualdad en la distribución de la tierra en Ecuador como condiciones de vulnerabilidad. *Geopauta*, 4(1), 34. <https://doi.org/10.22481/rg.v4i1.6150>
- Mantilla Espinosa, F. & Ternera Barrios, Francisco. El riesgo de desarrollo en la responsabilidad por productos del derecho colombiano. *Revista Ius et Praxis, Año 20*, No. 1, 2014, pp. 39 - 66
- Márquez Galárraga, N. A. (2015). Análisis de la naturaleza jurídica del título en la transferencia de dominio de un fideicomiso mercantil a su beneficiario (Tesis de grado, PUCE).
- Navas, M. (1998). Ley de desarrollo agrario y la tenencia de tierras en el Ecuador. <http://repositorio.flacsoandes.edu.ec/handle/10469/5796>
- Orrego, J. (2021). La Posesión. Santiago de Chile: Instituto Profesional AIEP.
- Pesántez, A., & Esteban, M. (2018). Propuesta de reforma a la ordenanza de legalización de tierras del Consejo Cantonal de la ciudad de Azogues. <http://dspace.ucacue.edu.ec/handle/reducacue/8268>

- Planiol, M., & Ripert, G. (1996). Derecho civil. Pedagógica Iberoamericana.
- Rosero, F., Carbonell, Y., & Regalado, F. (2011). Soberanía alimentaria, modelos de desarrollo y tierras en Ecuador. *Quito: CAFOLIS-Grupo Apoyo*.
- Rubio Abril, X. A. (2010). Los nombres de dominio en el internet: naturaleza jurídica y conflicto con los signos distintivos en Ecuador (Tesis de grado, Quito: Universidad de las Américas, 2010).
- Silva-Fernández, R. (2019). La posesión frente al derecho de propiedad: un debate sobre vigencia y pertinencia sin resolver. *Revista Eleuthera*, 20, 135-154.
- Suqui Romero, G. Y. (2018). La accesión como modo de adquirir el dominio en la legislación ecuatoriana. (Tesis de grado. Universidad de Cuenca) <http://dspace.ucuenca.edu.ec/handle/123456789/11227>
- Torres-Mazuera, G. (2015). Las consecuencias ocultas de la enajenación de tierras ejidales: proliferación de disonancias normativas. *Desacatos*, (49), 150-167.
- Varsi Rospigliosi, E. (2017). Determinación de la filiación en la procreación asistida. *Revista IUS*, 11(39), 0-0.
- Vega, Y. G. C., Mosquera, D. D. A., Carrillo, W. G. T., & Palacios, T. H. C. (2020). Retroceso en la legalización de tierras rurales en el Cantón Quinindé 2017-2018. *Dilemas contemporáneos: Educación, Política y Valores*.