



UNIVERSIDAD POLITÉCNICA SALESIANA

SEDE CUENCA

CARRERA DE DERECHO

LA REIVINDICACIÓN FORZADA ANTE LA PRESCRIPCIÓN FALLIDA: ANÁLISIS DE LA
PRUEBA POSESORIA Y LA *RATIO DECIDENDI* EN SEDE DE CASACIÓN. CASO N.º 01602-
2013-0986

Trabajo de titulación previo a la obtención
del título de Abogada

AUTORA: JESSICA PAOLA ZHININ AUQUILLA

TUTOR: ABG. PABLO FERNANDO IÑÍGUEZ PAREDES

Cuenca - Ecuador

2026

**CERTIFICADO DE RESPONSABILIDAD Y AUTORÍA DEL TRABAJO DE
TITULACIÓN**

Yo, Jessica Paola Zhinin Auquilla con documento de identificación N° 0150353043, manifiesto que:

Soy la autora y responsable del presente trabajo; y, autorizo a que sin fines de lucro la Universidad Politécnica Salesiana pueda usar, difundir, reproducir o publicar de manera total o parcial el presente trabajo de titulación.

Cuenca, 09 de enero del 2026

Atentamente,



Jessica Paola Zhinin Auquilla

0150353043

**CERTIFICADO DE CESIÓN DE DERECHOS DE AUTOR DEL TRABAJO DE
TITULACIÓN A LA UNIVERSIDAD POLITÉCNICA SALESIANA**

Yo, Jessica Paola Zhinin Auquilla con documento de identificación N° 0150353043, expreso la voluntad y por medio del presente documento cedo a la Universidad Politécnica Salesiana la titularidad sobre los derechos patrimoniales en virtud de que soy autora del Análisis de caso: “La reivindicación forzada ante la prescripción fallida: análisis de la prueba posesoria y la ratio decidendi en sede de casación. Caso N.º 01602-2013-0986”, el cual ha sido desarrollado para optar por el título de: Abogada, en la Universidad Politécnica Salesiana, quedando la Universidad facultada para ejercer plenamente los derechos cedidos anteriormente.

En concordancia con lo manifestado, suscribo este documento en el momento que hago la entrega del trabajo final en formato digital a la Biblioteca de la Universidad Politécnica Salesiana.

Cuenca, 09 de enero del 2026

Atentamente,



Jessica Paola Zhinin Auquilla

0150353043

CERTIFICADO DE DIRECCIÓN DEL TRABAJO DE TITULACIÓN

Yo, Pablo Fernando Iñíguez Paredes con documento de identificación N° 0102514809, docente de la Universidad Politécnica Salesiana, declaro que bajo mi tutoría fue desarrollado el trabajo de titulación: LA REIVINDICACIÓN FORZADA ANTE LA PRESCRIPCIÓN FALLIDA: ANÁLISIS DE LA PRUEBA POSESORIA Y LA RATIO DECIDENDI EN SEDE DE CASACIÓN. CASO N.º 01602-2013-0986, realizado por Jessica Paola Zhinin Auquilla con documento de identificación N° 0150353043, obteniendo como resultado final el trabajo de titulación bajo la opción Análisis de caso que cumple con todos los requisitos determinados por la Universidad Politécnica Salesiana.

Cuenca, 09 de enero del 2026

Atentamente,



firmado electrónicamente por:
**PABLO FERNANDO
IÑIGUEZ PAREDES**

validar electrónicamente con: **firmas**

Abg. Pablo Fernando Iñíguez Paredes

0102514809

DEDICATORIA

Esta tesis le dedico con todo mi corazón y gratitud a mi amada madre Isabel Auquilla por haber sido mi inspiración para seguir la carrera por enseñarme el valor de la dedicación y perseverancia, y ser el pilar fundamental en mi vida.

A mi hermano Diego por su comprensión, compañía y sobre todo el apoyo incondicional en los momentos difíciles de mi vida.

A mis tíos Julio y Mercedes por su cariño, consejos y por impulsarme cada día para alcanzar mis metas.

Jessica Paola Zhinin Auquilla

AGRADECIMIENTO

Agradezco a todos los docentes de la carrera de Derecho por su profesionalismo, ética durante mi formación universitaria en especial a mi tutor el Dr. Pablo Iñíguez por guiarme en la realización de este trabajo.

A mi madre, aunque ya no este físicamente sigue siendo mi guía y mi inspiración gracias a su sacrificio, amor incondicional sobre todo su apoyo me enseñó a ser fuerte y no rendirme en los momentos difíciles, este logro es fruto de todo lo que hizo por mí y los valores que me inculco.

A mi hermano y a toda mi familia por creer en mí por el apoyo que me dieron, su comprensión, ánimo y confianza fueron importantes para culminar esta etapa de mi vida.

A mis mejores amigas Elisa y Vanessa gracias por su amistad sobre todo apoyarme, escucharme y haber estado conmigo en los días oscuros impulsándome a seguir adelante y nunca rendirme a lo largo de mi vida.

Finalmente, agradezco a todas las personas que fueron parte de mi vida académica que aportaron de alguna forma a la realización de este trabajo de titulación.

RESUMEN

El litigio trata sobre un lote en Cuenca de 170 metros cuadrados, registrado a nombre de Mariana de Jesús Orellana, una persona bajo interdicción. Su curador y administrador es su hermano, Edgar Francisco Orellana, quien inicialmente toleró que el predio fuera ocupado por otro hermano, Luis Guillermo Orellana, y su cónyuge. Esta tolerancia se convirtió en un problema legal cuando Luis Guillermo, actuando como dueño, instaló un negocio en el terreno. Al acercarse el plazo de 15 años para la prescripción, el curador Edgar demandó la reivindicación, calificando la posesión de su hermano de fraudulenta. Luis Guillermo respondió ferozmente con una reconvención, buscando él mismo ganar la propiedad por prescripción adquisitiva extraordinaria, argumentando que tiene más de veinte años de posesión pacífica.

El Juez de primera instancia falló a favor de Luis Guillermo, concediéndole la propiedad por prescripción. Sin embargo, la Corte Provincial del Azuay revirtió completamente esta decisión en 2019, concediendo la reivindicación a la interdicta. La Corte Provincial argumentó que, si bien la posesión pudo haber existido, no se probó de forma concluyente que se haya cumplido el plazo legal de quince años, debido a las versiones contradictorias y la falta de documentación de respaldo en los años iniciales.

Finalmente, Luis Guillermo y su esposa llevaron el caso a la Corte Nacional de Justicia mediante un recurso de casación, impugnando los errores de la sentencia provincial. El eje central del caso se redujo a si la posesión, que comenzó como un acto de mera tolerancia familiar, pudo transformarse válidamente en el tiempo requerido para despojar del dominio a la propietaria interdicta.

Palabras clave: Prescripción Adquisitiva Extraordinaria – Acción de Reivindicación – Posesión – Mera Tolerancia

ABSTRACT

The dispute concerns a 170 square meter lot in Cuenca, registered in the name of Mariana de Jesús Orellana, a person under legal interdiction (incapacity/guardianship). Her curator (guardian) and administrator is her brother, Edgar Francisco Orellana, who initially tolerated the property being occupied by another brother, Luis Guillermo Orellana, and his spouse. This tolerance escalated into a legal issue when Luis Guillermo, acting as the owner, installed a business on the land. As the 15-year statutory period for prescription approached, the curator Edgar sued for *reivindicación* (claim of ownership/restitution), labeling his brother's possession as fraudulent. Luis Guillermo responded fiercely with a counterclaim (*reconvención*), seeking to gain ownership himself through extraordinary acquisitive prescription, arguing he had more than twenty years of peaceful possession.

The Judge of first instance ruled in favor of Luis Guillermo, granting him ownership by prescription. However, the Azuay Provincial Court completely reversed this decision in 2019, granting *reivindicación* to the legally incapacitated owner. The Provincial Court argued that while possession may have existed, it was not conclusively proven that the 15-year statutory period had been met, citing contradictory accounts and a lack of supporting documentation from the initial years.

Finally, Luis Guillermo and his wife took the case to the National Court of Justice through an appeal for cassation (*recurso de casación*), challenging the errors in the provincial judgment. The central focus of the case ultimately narrowed down to whether the possession, which began as an act of mere familial tolerance, could validly transform into the time required to strip the legally incapacitated owner of her title.

Keywords: Extraordinary Acquisitive Prescription – Claim of Ownership – Possession – Mere Tolerance

Tabla de Contenido

RESUMEN.....	VII
ABSTRACT.....	VIII
Problema de estudio.....	11
Antecedentes / estado del arte.....	11
Objetivo General.....	16
Objetivos Específicos.....	16
Metodología.....	17
CAPÍTULO I.....	17
1. Conflicto de Derechos y Naturaleza de la Posesión.....	17
1.1. Contexto del derecho a la propiedad.....	21
1.2. La posesión.....	23
1.2.1. Mera tolerancia.....	24
1.2.2. Actos de mera facultad.....	25
1.3. Elementos de la posesión.....	28
1.3.1. Animus domini.....	29
1.3.2. Corpus.....	30
1.4. Requisitos para que la posesión sea eficaz.....	32
1.4.1. Vicios de la posesión.....	32
1.4.2. La violencia.....	33
1.4.3. La clandestinidad.....	34
1.4.4. Lo equívoco.....	35
1.4.6. Buena fe.....	37
1.5. Duración de la posesión.....	39

1.6. Adquisición de la posesión	40
1.7. Pérdida de la posesión	41
CAPITULO II	42
2. Prescripción adquisitiva	42
2.1. Contexto histórico	45
2.2. Funciones de la prescripción adquisitiva de dominio	47
2.3. Características De La Prescripción Adquisitiva De Dominio	48
2.3.1. Es un modo originario de adquirir la propiedad	48
2.3.2. Sirve para adquirir el dominio y los demás derechos reales, con excepción de las servidumbres discontinuas e inaparentes.....	49
2.3.3. Es un modo de adquirir a título singular	49
2.3.4. Es un modo de adquirir a título gratuito	50
2.3.5. Es un modo de adquirir por acto entre vivos	50
2.4. Requisitos indispensables para que opere la prescripción adquisitiva de dominio	50
2.5. Las cosas susceptibles de posesión	51
2.6. La posesión no viciosa	51
2.7. El transcurso del plazo legal.....	52
2.8. Efectos de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio	52
CAPÍTULO III.....	53
3. La Acción Reivindicatoria	53
Juicio No. 01602-2013-0986.....	55
3.1 Conclusión	59
Cronograma y actividades por desarrollar.....	61
Referencias bibliográficas	62

Problema de estudio

El problema de estudio se centra en analizar la cadena de errores jurídicos y procesales que confluyeron en la negación de la prescripción adquisitiva de dominio y la posterior confirmación de la acción de reivindicación.

Específicamente, la investigación se plantea en torno a la siguiente interrogante:

¿Cómo la falta de prueba fehaciente del tiempo posesorio y la confusión judicial entre actos de mera tolerancia y posesión, influyen en la improcedencia de la acción de prescripción adquisitiva de dominio, y cuáles son las consecuencias procesales de la incongruencia de las sentencias de alzada en el marco de una acción de reivindicación?

Antecedentes / estado del arte

Este proceso comienza con un lote de 170 metros cuadrados en Cuenca, en la Avenida Huayna Cápac. Esta propiedad fue formalmente adjudicada en 1990 a Mariana de Jesús Orellana Guerrero. Sin embargo, Mariana está en situación de interdicción debido a su discapacidad, y sus bienes son administrados por su curador, su hermano Edgar Francisco Orellana Guerrero.

Mientras tanto, otro hermano, Luis Guillermo Orellana Guerrero, junto con su cónyuge Martha Elena Celi Loaiza, ocupaban la propiedad. El curador Edgar reconoció que permitió inicialmente la ocupación por ser familia. No obstante, el tiempo pasó, y Luis Guillermo instaló en el predio un negocio de lavadora y cambio de aceites, actuando como dueño.

Al acercarse peligrosamente el plazo legal de quince años para la prescripción, Edgar, como curador, lanzó su ofensiva legal en 2013, interponiendo una demanda de reivindicación (acción de dominio). Alegó que la posesión de su hermano era arbitraria y fraudulenta (Corte Nacional de Justicia, Sentencia 01602-2013-0986, 2023).

La defensa de Luis Guillermo fue feroz: no solo se opuso a la demanda, sino que presentó una reconvencción, buscando ganar el dominio de la propiedad por prescripción adquisitiva extraordinaria. El

demandado presentó testigos que confirmaron una posesión "pacífica, tranquila, ininterrumpida" y con ánimo de dueño por más de veinte años.

El Juez de primer nivel se convenció con la evidencia del tiempo de ocupación. Declaró la demanda de reivindicación sin lugar y concedió la prescripción adquisitiva de dominio a favor de Luis Guillermo. Luis Guillermo, además, pidió en la contestación el pago de daños y perjuicios por haber sido injuriado con las acusaciones de "posesión fraudulenta".

El curador apeló, y en 2019, la Corte Provincial del Azuay revirtió completamente el fallo. La Sala de Apelación declaró con lugar la reivindicación. Aunque la Sala confirmó que el curador cumplía con el dominio de la interdicta y que el bien estaba singularizado, negó la prescripción a Luis Guillermo (Corte Nacional de Justicia, Sentencia 01602-2013-0986, 2023).

El argumento clave de la Sala fue que, si bien Luis Guillermo había pasado de la "mera tolerancia" inicial (un acto que no confiere posesión) a una verdadera posesión, la prueba del tiempo no era lo suficientemente clara para cumplir los quince años requeridos. Las distintas versiones sobre los años de posesión y la falta de documentación concluyente desde el inicio (los pagos municipales solo databan de 2007), destruyeron el requisito temporal.

Luis Guillermo y su cónyuge, llevaron el caso a la Corte Nacional de Justicia mediante un recurso extraordinario de casación. Su argumento no solo se centró en el fondo, sino en los errores procesales de la Sala de Apelación (Corte Nacional de Justicia, Sentencia 01602-2013-0986, 2023).

Acusaron a la Sala de incongruencia (causal cuarta) por dos vicios:

Omisión (*Citra Petita*): La Sala no analizó la excepción de prescripción de la acción reivindicatoria (Artículos 2415 y 2417 del Código Civil), ni resolvió el reclamo de daños y perjuicios.

Extralimitación (*Extra Petita*): La Sala se pronunció sobre la "mera tolerancia", un elemento que jamás fue alegado por ninguna de las partes.

El Tribunal de Casación (Juez Ponente: Luis Adrián Rojas Calle) no entró a juzgar el fondo de la controversia ni los vicios de la Sala. Se enfocó en la técnica del recurso.

La Corte determinó que Luis Guillermo no fundamentó el recurso con la rigurosidad y la crítica vinculante necesarias para demostrar cómo los supuestos errores de derecho (*in iure*) influyeron en la parte dispositiva de la sentencia (principio de trascendencia).

En resumen, la justicia suprema no encontró vulneración de normas sustantivas y, por unanimidad, declaró la improcedencia del recurso de casación. Con ello, la sentencia de la Sala de Apelación quedó en firme, confirmando la reivindicación del predio a favor de la interdicta. Luis Guillermo, tras más de veinte años de posesión, perdió la casa de la Huayna Cápac, quedando solo con el derecho a que se le devolviera la caución depositada para el recurso (Corte Nacional de Justicia, Sentencia 01602-2013-0986, 2023).

Este desenlace procesal subraya preguntas fundamentales sobre la naturaleza del conflicto de derechos que el demandado intentó esgrimir:

Conflicto De Derechos Y Naturaleza De La Posesión

¿Se configuró, en el caso de LUIS GUILLERMO ORELLANA GUERRERO, un verdadero acto de posesión con ánimo de señor y dueño, o fue un acto de mera tolerancia, y cómo el cambio en la naturaleza de esta relación impactó el cálculo del tiempo para la prescripción?

¿Cómo se valora la prueba testimonial y documental (pagos municipales) cuando existe contradicción sobre el tiempo de posesión (14 años vs. 20 o 25 años) en el proceso de prescripción adquisitiva de dominio?

Improcedencia de la Prescripción y Aplicación de la Reivindicación:

Al no prosperar la excepción de prescripción adquisitiva de dominio (por falta de prueba del tiempo legal), ¿se justifica automáticamente la procedencia de la acción de reivindicación, considerando que la parte actora sí cumplió con los requisitos de dominio y singularización del bien?

¿Qué implicaciones tiene para el derecho de dominio de una persona interdicta el hecho de que su curador demore en la interposición de la acción de reivindicación, permitiendo que la posesión se extienda hasta casi el límite de la prescripción?

Vicios Procesales y Recurso de Casación:

¿En qué medida la omisión de la Sala de Apelación de pronunciarse sobre la excepción de prescripción de la acción reivindicatoria y sobre la condena por daños y perjuicios (vicios de *citra petita*) constituyó un error de derecho sustancial o simplemente un error procesal?

¿Fue correcta la decisión del Tribunal de Casación de declarar improcedente el recurso por falta de fundamentación, a pesar de las alegaciones específicas de incongruencia y falta de aplicación de normativa (Artículos 2415 y 2417 del Código Civil) en la sentencia de alzada?

Comprender las transformaciones doctrinales y normativas de figuras como la capacidad jurídica, la propiedad o los mecanismos de impugnación extraordinaria es esencial para analizar los problemas jurídicos contemporáneos. Profundizar en estas nociones no solo permite identificar la evolución de las instituciones legales, sino también entender cómo los principios de dignidad, autonomía y seguridad jurídica reconfiguran la aplicación del derecho. La revisión conceptual de estos temas ayuda a dimensionar la transición del modelo clásico, centrado en la sustitución de la voluntad y la rigidez formal, hacia un paradigma basado en la inclusión, la igualdad de condiciones y la coherencia jurisprudencial.

Interdicción

Históricamente, la interdicción civil fue una medida que privaba a las personas de su capacidad jurídica como consecuencia de una condena penal grave. Esta figura implicaba la sustitución total o parcial de la voluntad del individuo, dejándolo bajo la representación de un curador y con la pérdida de derechos fundamentales como la patria potestad o la administración de sus bienes. Con la entrada en vigor de la Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad (CRPD), este enfoque resultó incompatible con el reconocimiento de la plena capacidad jurídica de las personas con discapacidad. El nuevo paradigma promueve un sistema de apoyos orientado a garantizar la autonomía y la toma de decisiones asistida, transformando la curatela de una medida de sustitución a una de acompañamiento y respeto a la voluntad del individuo (Berrocal, 2022)

Fundamentos de los Derechos Reales: Bienes, Dominio y Posesión.

En el ámbito civil, los bienes constituyen el objeto sobre el cual recae la propiedad y conforman el patrimonio de las personas. El dominio o propiedad otorga al titular la facultad de usar, disfrutar y disponer del bien conforme a la ley, representando el derecho real más amplio. La posesión, en cambio, es un hecho jurídico que consiste en la tenencia material de una cosa con la intención de comportarse como dueño, y que puede transformarse en propiedad mediante la usucapión. La acción reivindicatoria es el mecanismo mediante el cual el propietario que ha perdido la posesión busca recuperar su bien frente al poseedor no titular. Esta acción, aunque inherente al derecho de dominio, puede extinguirse por el paso del tiempo a través de la prescripción extintiva. La doctrina también distingue la prescripción que afecta la posibilidad de reclamar judicialmente un derecho de la caducidad, que extingue el derecho mismo, siendo esta última de carácter improrrogable y apreciable de oficio (Santiago, 2019).

Casación

El recurso de casación es un medio de impugnación extraordinario destinado a controlar la correcta aplicación del derecho y garantizar la uniformidad de la jurisprudencia. Surgido en Francia, este recurso se limita a examinar cuestiones jurídicas y no los hechos del caso, diferenciándose de las instancias ordinarias de apelación. Su función principal es preservar la legalidad y coherencia del sistema judicial, evitando interpretaciones contradictorias. Asimismo, el principio de congruencia procesal exige que las sentencias se ajusten a lo solicitado por las partes. Cuando el juez otorga más de lo pedido o resuelve sobre aspectos no planteados, incurre en vicio *extra petita*; mientras que, si omite pronunciarse sobre alguna pretensión, se configura el vicio *citra petita*. Ambos atentan contra el debido proceso y la exhaustividad judicial, afectando la validez de la sentencia (Cano, 2000).

Justificación

Este estudio se justifica por la necesidad de analizar cómo una serie de fallas, desde la ambigüedad probatoria de la posesión (confusión entre tolerancia y ánimo de dueño) hasta el error

procesal de incongruencia del tribunal (*Ad quem*), culminaron en un fallo judicial que priorizó el rigor formal sobre la justicia material. El análisis es crucial para determinar si la Corte de Casación, al declarar la improcedencia del recurso por falta de fundamentación técnica, convalidó efectivamente graves vicios que afectaron el derecho de defensa del poseedor y, por extensión, la seguridad jurídica en la adquisición de dominio por prescripción.

Objetivo General

Analizar críticamente la cadena de errores jurídicos y procesales en las distintas instancias del caso Orellana Guerrero para determinar cómo la calificación ambigua de la posesión, el fracaso probatorio del tiempo y la incongruencia de la sentencia de alzada impidieron la configuración de la prescripción adquisitiva de dominio y condujeron a la convalidación de la acción reivindicatoria en sede de casación.

Objetivos Específicos

Los objetivos específicos se centran en evaluar las fallas sustantivas, probatorias y procesales:

Evaluar la distinción jurídica entre los actos de "mera tolerancia" y la posesión con ánimo de señor y dueño, analizando si la Sala de Apelación incurrió en un error *in iudicando* al no precisar el momento de la Inter versión de la tenencia.

Determinar el estándar de prueba que la Sala de Apelación aplicó al desestimar la prescripción adquisitiva extraordinaria, contrastando la valoración de la prueba testimonial y documental frente al requisito legal de quince años de posesión.

Analizar la causal cuarta de casación (vicio de incongruencia) mediante la identificación de los vicios de la sentencia del *Ad quem*: la omisión (*citra petita*) de pronunciarse sobre la prescripción extintiva de la acción reivindicatoria y la extralimitación (*extra petita*) al introducir la "mera tolerancia".

Evaluar la aplicación del principio de trascendencia por parte de la Corte Nacional de Justicia al declarar improcedente el recurso, para determinar si el formalismo procesal convalidó errores sustanciales y procesales evidentes.

Metodología

La investigación adoptará un enfoque cualitativo de tipo jurídico-dogmático y analítico-crítico, centrado en el estudio de caso:

Método Dogmático y Jurisprudencial: Se analizarán las normas sustantivas (Art. 933, 715, 2410, 2415 C.C.) y procesales (Art. 3. 1ª y 3. 4ª Ley de Casación) para contrastar la interpretación y aplicación realizada por la Corte Nacional con la doctrina especializada.

CAPÍTULO I

1. Conflicto de Derechos y Naturaleza de la Posesión

El conflicto central en la sentencia que estamos analizando radica en que ninguna de las partes logra cumplir de manera estricta y concluyente con todos los requisitos legales que exige la ley. La demanda de reivindicación y la reconvención por prescripción enfrentan graves dificultades probatorias. Esta situación de incertidumbre legal es la que da origen a la disputa en las distintas instancias judiciales. Por ello, antes de profundizar en el fallo, es fundamental repasar los conceptos básicos que están en juego, como la diferencia entre la mera tolerancia y la posesión.

La prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio es sencillamente, la vía legal para convertirse en dueño de una propiedad solo por el hecho de haber tenido posesión por más de 15 años. Es un concepto fundamental del derecho civil ecuatoriano. Para que esta figura funcione, la persona debe haber mantenido la posesión de forma continua, pública, pacífica y, crucialmente, con "ánimo de dueño" es decir, actuando como si realmente fuera el propietario, pagando impuestos o haciendo mejoras

El sustento legal para este derecho se encuentra claramente en el Código Civil de Ecuador. El artículo 599 y el 2401 establecen el principio de que la tenencia de un bien con la mentalidad de ser su dueño puede generar derechos de propiedad sobre él. El artículo clave sobre los plazos es el 2405, que determina exactamente cuánto tiempo debe pasar en Ecuador, 15 años para que esta posesión se consolide y el poseedor pueda reclamar legalmente la titularidad.

Finalmente, el artículo 2410 se enfoca en los aspectos prácticos de llevar el caso a los tribunales. Este artículo indica que el proceso legal debe ser dirigido directamente contra quien figure como dueño en los registros y que es obligatorio identificar y delimitar el inmueble en disputa de manera clara. En resumen, la ley reconoce que el cuidado y uso prolongado de una propiedad, bajo ciertas condiciones estrictas, tiene el poder de transformar a un simple ocupante en su dueño legal (Codigo Civil, 2019).

El análisis de esta figura en Ecuador parte de una base doctrinal compartida. El Código Civil Ecuatoriano es una adaptación del código chileno de Andrés Bello, al igual que los de Colombia y Panamá. Esta raíz común implica que la prescripción no encuentra mayores diferencias teóricas entre autores latinoamericanos y sus conclusiones (Arese, 2015)

Esta herencia legal compartida con países como Colombia y Panamá asegura que los fundamentos teóricos y las conclusiones sobre esta figura jurídica son muy similares en la región. Esto implica que la interpretación y aplicación de los requisitos esenciales de la prescripción como la posesión, el tiempo y el ánimo de dueño no presentan grandes diferencias conceptuales entre los autores latinoamericanos. En consecuencia, la jurisprudencia y la doctrina de estos países vecinos sirven como referencias valiosas y directamente relevantes para el estudio y la práctica del derecho civil ecuatoriano.

la prescripción se describe como el modo que permite adquirir el dominio de bienes inmuebles que son susceptibles del comercio humano con el tiempo necesario de posesión ininterrumpida de quince años, contra toda persona (Cienfuegos, 2013).

La prescripción es, ante todo, un modo "originario" de adquirir el dominio. Esto significa que "generalmente crean un derecho que antes no existía", es decir, el derecho del nuevo dueño no deriva del anterior⁰. Aunque la etimología de usucapión (del latín *usu capere*, apoderarse por el uso) sugiere que el tiempo es el factor clave, Barros advierte que el tiempo por sí solo "no basta por sí solo para crear ni extinguir un derecho". Debe unirse al elemento que completa la relación jurídica: el hecho de la posesión de la cosa, o sea, de la tenencia de ella con ánimo de señor o dueño (Barros, 1930).

Aquí yace el conflicto central de la prescripción: el *animus domini* (la intención de ser dueño). No se trata solo de estar en un lugar, sino de actuar como propietario. Este ánimo debe ser sobre una propiedad ajena; "no son prescriptibles las cosas propias... la prescripción es un modo de adquirir el dominio de cosas ajenas" (Eguiguren, 2008).

El principal obstáculo para probar el *animus domini* es la "mera tenencia". La ley presume la buena fe, pero como indica (Ruiz Moreno, 2014), "la existencia de un título de mera tenencia hará presumir la mala fe". (Larrea, 2005) explica por qué esto es lógico: un mero tenedor, como "el arrendatario", está activamente "reconociendo la propiedad y la posesión del propietario que es otra persona distinta de él". Este reconocimiento es la antítesis del *animus domini*.

Si la prescripción permite adquirir el bien de otro, ¿por qué existe? (Papaño, 2000) lo explican: "la prescripción responde a fines de seguridad jurídica y de conveniencia social y por ello es una institución de orden público, basada en la necesidad de dar certidumbre a los derechos". La ley prefiere al poseedor activo que trabaja la tierra sobre el propietario registral que la abandona.

Finalmente, probar estos elementos (posesión, animus, tiempo) en un juicio es complejo, y argumentar errores en la valoración de esas pruebas en casación es aún más técnico. (Ramírez, 2020) explica que la causal de "violación indirecta" (error en la valoración de la prueba) se produce "pues el error respecto a los preceptos jurídicos aplicables a la violación de la prueba conduce a otra violación, a la violación de normas de derecho sustantivo". Sin embargo, aclara que "la facultad de valorar prueba es privativa de los jueces de instancia", por lo que el tribunal de casación no puede "realizar una valoración nueva y distinta", sino "comprobar si en la valoración de la prueba se ha violado o no los preceptos jurídicos" que la regulan.

Esto refuerza el principio de "no debate de instancia", como lo señala (Romero, 2008). El recurso de casación "se apunta a la corrección de errores de derecho y no a clarificar la situación fáctica en que se fundamenta la sentencia de instancia".

En conclusión, el conflicto crucial en la prescripción yace en probar el *animus domini* (el ánimo de señor y dueño). No basta con la simple ocupación física, sino que se requiere actuar con la intención de ser el propietario de una cosa que, necesariamente, es ajena pues "no son prescriptibles las cosas propias".

El principal obstáculo para demostrar este ánimo es la figura de la "mera tenencia". Quien posee bajo mera tenencia como un arrendatario o un comodatario está, por definición, reconociendo la propiedad y posesión de otra persona. La ley presume la mala fe en quien ostenta un título de mera tenencia, ya que este reconocimiento expreso es la antítesis del *animus domini*. Este es el punto de quiebre en el caso: la posesión que inicia por mera tolerancia familiar se asemeja a la mera tenencia y requiere un acto claro y concluyente que demuestre la voluntad de revertir ese reconocimiento para iniciar el conteo de la prescripción.

Seguridad jurídica y limitaciones en casación, la existencia de la prescripción responde a fines de seguridad jurídica y conveniencia social, ya que es una institución de orden público. La ley busca dar certidumbre a los derechos y, a menudo, prefiere proteger al poseedor activo que trabaja la tierra sobre el propietario registral que la ha abandonado.

No obstante, probar estos elementos fácticos en un juicio es inherentemente complejo. La complejidad aumenta en la etapa de casación. La ley establece que la facultad de valorar la prueba es privativa de los jueces de instancia. El tribunal de casación no puede realizar una valoración nueva de los hechos, sino que solo puede comprobar si en la valoración de la prueba se violaron o no los preceptos jurídicos que la regulan. Esto refuerza el principio de "no debate de instancia" en la casación, donde el recurso busca corregir errores de derecho, y no reabrir la discusión sobre los hechos que fundamentaron la sentencia recurrida.

Por lo que respecta al desglose de la terminología, así como a los conceptos que recaen en la disputa entre la prescripción y la acción reivindicatoria, no solo se analizará el Código Civil, sino que también la jurisprudencia brinda una visión integral de lo que implican estas figuras jurídicas, las cuales

parten de la protección de un derecho esencial: el derecho a la propiedad. Ahora bien, respecto del origen de este derecho, es preciso señalar que históricamente la propiedad ha experimentado una evolución progresiva que refleja las transformaciones sociales, económicas y jurídicas de cada época.

1.1. Contexto del derecho a la propiedad

Históricamente, la propiedad ha experimentado una evolución progresiva que refleja las transformaciones sociales, económicas y jurídicas de cada época. En sus orígenes, predominó un modelo colectivo propio de clanes y tribus, en el cual el trabajo y los frutos se compartían de manera equitativa. Posteriormente, este esquema dio paso a un sistema de parcelas familiares, hasta culminar en la propiedad individual concentrada en la figura del jefe de familia. Este proceso puede identificarse en tres etapas fundamentales: la fase comunal, la familiar y la individualista.

En el Derecho Romano, particularmente a partir de las XII Tablas, esta evolución alcanzó su máxima expresión mediante la consagración de un dominio absoluto y exclusivo en cabeza del *pater familias*, consolidando una concepción profundamente individualista y centralizada de la propiedad. En contraste, el Derecho Francés medieval, influido por el sistema feudal, introdujo una configuración fragmentada del derecho de propiedad, distinguiendo entre el dominio directo o eminente del señor feudal que le facultaba a percibir tributos como el laudemio o pensiones y el dominio útil del concesionario, quien, sin ser propietario pleno, ostentaba un derecho real para cultivar la tierra y aprovechar sus frutos (Segarra, 2016).

Estas diferencias históricas evidencian que la propiedad no es una institución estática ni uniforme, sino una construcción jurídica dinámica, moldeada por las relaciones de poder y los modelos de producción vigentes en cada contexto histórico. De este modo, se sentaron las bases de los sistemas contemporáneos de propiedad, que, sin desconocer la titularidad privada, incorporan límites, funciones sociales y mecanismos orientados a equilibrar el interés individual con el interés colectivo.

En términos generales, la propiedad se configura como el derecho real de mayor amplitud dentro del ordenamiento jurídico, en cuanto confiere a su titular el máximo poder jurídico sobre un bien, permitiéndole ejercer un dominio exclusivo y directo sobre este.

El derecho de propiedad goza de reconocimiento expreso en la Constitución de la República del Ecuador, motivo por el cual el Estado lo tutela y protege, en la medida en que su ejercicio observe el cumplimiento de la función social que deben satisfacer los bienes. De igual manera, el Código Civil, en su artículo 599, define la propiedad como la facultad de usar y disponer de una cosa, siempre que dicho ejercicio no vulnere derechos de terceros (Segarra, 2016).

Luis Claro Solar sostiene que “el principal de los derechos reales, el derecho por excelencia, que constituye la base fundamental del patrimonio, es el derecho de propiedad, llamado también dominio” (Claro Solar, 2013, pág. 297).

De igual manera, Carlos Lasarte Álvarez define la propiedad como “el poder directo e inmediato sobre un objeto o bien, por el cual se atribuye a su titular la capacidad de disponer del mismo, sin más limitaciones que las imponga la ley. Es el derecho real que implica el ejercicio de las facultades jurídicas más amplias que el ordenamiento jurídico concede sobre un bien” (Lasarte Álvarez, 2010, pág. 77).

Según Mazeud, “el derecho de propiedad es el derecho real más perfecto, el que confiere todos los poderes sobre la cosa que sea su objeto: derecho de gozar y disponer de las cosas de la manera más absoluta” (Mazeud, 1965–2009, pág. 12).

Es decir, la propiedad se define como una institución jurídica esencial que ha evolucionado desde formas colectivas y fragmentadas hacia la consolidación de un derecho real pleno, absoluto y exclusivo sobre los bienes. Esta trayectoria, influenciada por el rigor del Derecho Romano y la dualidad del sistema feudal, ha permitido que la doctrina contemporánea respaldada por autores como Mazeud, Claro Solar y Lasarte Álvarez que se identifique al dominio como el poder jurídico más perfecto y el pilar fundamental del patrimonio. En el ordenamiento jurídico ecuatoriano, esta naturaleza absoluta se

armoniza con el marco constitucional y civil, reconociendo al titular las facultades más amplias de goce y disposición, pero condicionando su ejercicio al respeto de los derechos ajenos y al cumplimiento de una función social. Así, la propiedad se consagra no solo como un derecho individual de máxima autoridad, sino como un elemento clave del equilibrio social que debe ser garantizado por el Estado bajo parámetros de justicia y bienestar común.

1.2. La posesión

La posesión constituye una de las instituciones fundamentales del Derecho Civil, en tanto representa una situación de hecho jurídicamente relevante que el ordenamiento protege y regula, no solo por su incidencia práctica en la tenencia y uso de los bienes, sino también por los efectos que puede producir en la adquisición, conservación y extinción de los derechos reales. En el sistema civil ecuatoriano, la posesión se configura a partir de la concurrencia de dos elementos esenciales: el corpus, entendido como el poder físico o material que una persona ejerce sobre una cosa, y el animus, que se manifiesta como la intención de comportarse frente a ella como señor y dueño.

No toda relación material con una cosa, sin embargo, alcanza la categoría jurídica de posesión. El Derecho distingue claramente entre la posesión propiamente dicha y otras formas de relación fáctica con los bienes que, aun cuando impliquen uso u ocupación, carecen de relevancia posesoria. Esta diferenciación resulta especialmente importante en materia de prescripción adquisitiva, pues únicamente la posesión ejercida con los requisitos legales puede servir de fundamento para la adquisición del dominio por el transcurso del tiempo.

En este contexto, la doctrina y la legislación civil han desarrollado categorías destinadas a excluir determinados comportamientos del ámbito de la posesión, precisamente para evitar que actos carentes de intención dominical o realizados por mera liberalidad del propietario generen consecuencias jurídicas indebidas. Entre estas categorías se encuentran los actos de mera tolerancia y los actos de mera facultad, cuya comprensión resulta indispensable para delimitar cuándo existe una verdadera posesión y cuándo, por el contrario, se trata de situaciones precarias que no afectan el derecho de dominio.

Bajo estas consideraciones generales, resulta necesario analizar el alcance jurídico de los actos de mera tolerancia, su diferencia con los actos de mera facultad y su incidencia en la configuración o exclusión de la posesión y de la prescripción adquisitiva, conforme a la doctrina nacional y a las disposiciones del Código Civil ecuatoriano.

1.2.1. Mera tolerancia

Según Larrea Holguín, las actitudes de mera tolerancia por parte del propietario no pueden, en ningún caso, servir de fundamento para que un tercero alegue la existencia de posesión. En efecto, el autor sostiene que quien realiza actos sobre una cosa por simple permiso o tolerancia del dueño no posee jurídicamente, en tanto dichos actos no implican exclusión del verdadero titular del derecho, sino que se ejecutan en nombre y bajo la voluntad de este. De esta manera, lejos de configurarse una situación posesoria autónoma, el propietario continúa ejerciendo su dominio al permitir que otro participe de las utilidades de la cosa, sin que ello suponga renuncia, transferencia o limitación de su derecho real de propiedad (Larrea Olguin, 2002, pág. 460).

En concordancia con esta posición, Casanovas Espín define los actos de mera tolerancia como aquellos que el propietario permite realizar, generalmente por razones de buena vecindad o cortesía social, y que se caracterizan por generar una molestia mínima o inexistente al titular del bien. Estos actos, precisamente por su carácter precario, ocasional y revocable, carecen de la entidad jurídica necesaria para producir efectos posesorios, ya que no revelan una intención de despojo ni una oposición al derecho del dueño (Espin Casanovas, 2011)

Los actos de mera tolerancia, por tanto, se sustentan exclusivamente en la voluntad del propietario de permitir que un tercero use u ocupe la cosa, pero dicha permisividad no transfiere ni constituye posesión en favor de quien la recibe. En estos casos, el dueño conserva el ejercicio pleno de su dominio, pudiendo revocar en cualquier momento dicha tolerancia sin que el tercero pueda oponer derecho alguno. En consecuencia, estos actos no generan animus domini ni corpus posesorio en sentido

jurídico, elementos indispensables para la configuración de la posesión susceptible de conducir a la prescripción adquisitiva (Segarra, 2016).

Esta concepción encuentra respaldo normativo expreso en el artículo 2399 del Código Civil ecuatoriano, que dispone: “La omisión de actos de mera facultad y tolerancia de actos de que no resulta gravamen, no confieren posesión, ni dan fundamento a prescripción alguna”. La norma es clara al excluir cualquier efecto posesorio tanto de la simple tolerancia como de la abstención del propietario frente a actos que no le causan perjuicio, reafirmando así la protección del derecho de dominio frente a intentos de usucapión carentes de sustento jurídico.

1.2.2. Actos de mera facultad

Por su parte, los actos de mera facultad se refieren al ejercicio legítimo que todo propietario puede realizar sobre su bien, en virtud de su derecho de dominio, sin necesidad de autorización de terceros. Estos actos derivan directamente de la titularidad del derecho real y no dependen de la intervención ni del consentimiento ajeno, constituyendo una manifestación normal del poder jurídico que el propietario ejerce sobre la cosa (Segarra, 2016).

Ahora bien, es necesario diferenciar esta situación de aquella en la que una persona ocupa un bien con base en una promesa de compraventa celebrada mediante escritura pública. En este supuesto, no se está frente a un acto de mera tolerancia, puesto que la ocupación no obedece a una simple concesión graciosa del dueño, sino a un vínculo jurídico que revela la existencia de *animus domini*. El promitente comprador detenta la cosa con la intención de convertirse en su propietario, ejerciendo actos posesorios en calidad de futuro dueño, lo cual lo diferencia sustancialmente de quien ocupa el bien por simple permiso o tolerancia.

En consecuencia, cuando existe una posesión derivada de una promesa de compraventa, concurren elementos que permiten afirmar la existencia de posesión con ánimo de señor y dueño, susceptible bajo determinadas condiciones legales de producir efectos jurídicos, entre ellos la prescripción adquisitiva. Esta distinción resulta fundamental para evitar confusiones conceptuales y

garantizar una correcta aplicación de las normas civiles relativas a la posesión y al dominio (Segarra, 2016).

El estudio de la posesión resulta indispensable para la correcta comprensión del régimen jurídico de los derechos reales y, en particular, del derecho de propiedad. En el Derecho Civil, la posesión no se limita a ser una situación fáctica carente de efectos jurídicos, sino que constituye una institución autónoma que el ordenamiento protege y regula en atención a su importancia práctica y social. A través de la posesión, el Derecho reconoce determinadas relaciones materiales con los bienes, otorgándoles consecuencias jurídicas específicas, incluso cuando dichas relaciones no se originan en un título de dominio formal.

La relevancia de la posesión se manifiesta especialmente en su función como mecanismo de estabilización de situaciones de hecho prolongadas en el tiempo. El ordenamiento jurídico, en aras de la seguridad jurídica y de la paz social, opta por proteger al poseedor que ejerce un poder efectivo sobre la cosa con determinados requisitos, permitiendo que, bajo ciertas condiciones, dicha situación se transforme en un derecho real pleno. De esta forma, la posesión actúa como un puente entre el hecho y el derecho, convirtiéndose en un instrumento de regularización de la titularidad.

Desde esta perspectiva, la doctrina civilista ha desarrollado una construcción conceptual destinada a delimitar con precisión el alcance de la posesión, diferenciándola de otras figuras afines como la mera tenencia u otras formas de ocupación precaria. Esta delimitación resulta esencial para evitar confusiones conceptuales y para determinar con claridad cuándo una relación material con una cosa es jurídicamente relevante y cuándo, por el contrario, carece de efectos en el ámbito de los derechos reales.

En consecuencia, antes de abordar los elementos constitutivos de la posesión y su definición legal y doctrinaria, resulta necesario comprender el fundamento y la función que esta institución cumple dentro del sistema civil, así como su incidencia directa en los modos de adquirir el dominio reconocidos por el ordenamiento jurídico ecuatoriano.

Desde una perspectiva etimológica, la posesión encuentra su origen en la voz latina *sedes*, que significa asiento o lugar donde se permanece, y en el verbo *posse*, que alude al poder o a la capacidad de ejercer dominio. Esta combinación etimológica permite entender la posesión como el “poder de sentarse” o asentarse sobre una cosa, es decir, como la situación fáctica en la que una persona se establece materialmente sobre un bien, ejerciendo sobre él un poder de hecho. Tal concepción inicial pone de relieve el carácter práctico y material de la posesión, entendida como una relación directa entre una persona y una cosa (Claro Solar, 2013, pág. 68).

Desde el punto de vista jurídico, la posesión adquiere una relevancia trascendental, en tanto constituye un mecanismo que puede conducir a la adquisición de derechos reales, incluso contra la voluntad del anterior titular. En este sentido, Mazeud señala que la posesión es un modo no voluntario de adquisición de la propiedad, en cuanto permite que una persona adquiera derechos reales sobre una cosa principalmente la propiedad y sus frutos aun cuando el anterior titular no haya manifestado su consentimiento. Esta afirmación pone de manifiesto el carácter autónomo de la posesión como institución jurídica y su estrecha vinculación con la prescripción adquisitiva, que opera como una forma de consolidación de situaciones de hecho prolongadas en el tiempo (Mazeud, 1965–2009).

En el ordenamiento jurídico ecuatoriano, la definición legal de la posesión se encuentra recogida en el artículo 715 del Código Civil, que la define como “la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño”. Esta disposición normativa sintetiza los elementos esenciales que la doctrina clásica ha identificado como constitutivos de la posesión, y que se expresan en las nociones de *corpus* y *animus domini* (Codigo Civil Ecuatoriano, 2022).

El *corpus* se refiere a la tenencia física, material o al poder de hecho que una persona ejerce sobre una cosa, lo cual se manifiesta a través del uso, goce o disposición fáctica del bien. Por su parte, el *animus domini* representa el elemento subjetivo de la posesión, consistente en la intención de comportarse frente a la cosa como verdadero titular del derecho de dominio, sin reconocer un derecho

superior en cabeza de otra persona. Ambos elementos deben concurrir de manera conjunta e inseparable para que exista una verdadera posesión jurídicamente relevante (Segarra, 2016).

En efecto, la sola existencia del *corpus* sin *animus domini* no configura posesión, sino mera tenencia. En tal caso, quien detenta la cosa reconoce el dominio ajeno y actúa subordinado al derecho de otro, como ocurre, por ejemplo, con el arrendatario, el comodatario o el depositario. De igual forma, la presencia aislada del *animus domini*, sin el correspondiente poder material sobre la cosa, resulta insuficiente para reputar a una persona como poseedora, puesto que la intención de ser dueño, sin la ocupación efectiva del bien, carece de relevancia jurídica en materia posesoria.

Por consiguiente, para que una persona sea considerada poseedora de una cosa, deben concurrir de manera simultánea el *corpus* y el *animus domini*. La ausencia de cualquiera de estos elementos impide la configuración de la posesión, privándola de los efectos jurídicos que el ordenamiento atribuye a esta institución. En este sentido, la posesión se erige como una figura jurídica compleja que establece una relación directa y constante entre una persona y una cosa, basada tanto en un poder de hecho como en una intención dominical (Segarra, 2016).

Finalmente, la posesión constituye el presupuesto fundamental sobre el cual se estructuran varios modos de adquirir el dominio reconocidos por el Derecho Civil. En particular, sirve de base para la ocupación, la tradición y, de manera destacada, la prescripción adquisitiva, mecanismos mediante los cuales el ordenamiento jurídico reconoce y consolida situaciones fácticas prolongadas, en atención a la seguridad jurídica y a la función social de la propiedad.

1.3. Elementos de la posesión

La determinación de cuándo una relación fáctica con una cosa puede ser jurídicamente calificada como posesión constituye uno de los aspectos centrales del Derecho Civil patrimonial. No toda ocupación, uso o control material de un bien genera, por sí sola, efectos jurídicos relevantes; por el contrario, el ordenamiento exige la concurrencia de determinados elementos que permitan distinguir la

posesión propiamente dicha de otras formas de relación material que carecen de trascendencia en el ámbito de los derechos reales.

En este sentido, la doctrina civilista ha coincidido en señalar que la posesión no se configura como un hecho puramente objetivo ni como una simple manifestación de voluntad interna, sino como una institución compleja que integra elementos materiales e intelectuales. Esta concepción dual responde a la necesidad de identificar, por un lado, un poder de hecho efectivo sobre la cosa y, por otro, una intención clara de comportarse frente a ella como titular del derecho de dominio, excluyendo así situaciones de mera tolerancia, precariedad o dependencia jurídica.

La exigencia de estos elementos constitutivos cumple una función esencial en el sistema civil, pues permite delimitar con precisión quién puede ser considerado poseedor y, en consecuencia, quién puede invocar la protección posesoria o aspirar a la adquisición del dominio por prescripción. De esta manera, se evita que simples detentadores o usuarios temporales pretendan equiparar su situación a la de quien ejerce una posesión plena y jurídicamente relevante.

Bajo estas consideraciones, resulta necesario analizar de forma diferenciada y sistemática los elementos constitutivos de la posesión el *animus domini* y el *corpus*, a fin de comprender su alcance, contenido y función dentro del régimen jurídico de los derechos reales.

Para que exista una verdadera posesión jurídicamente relevante, es indispensable la concurrencia de dos elementos constitutivos esenciales: el *animus domini* y el *corpus*. Ambos elementos deben manifestarse de manera conjunta y permanente, pues la ausencia de cualquiera de ellos impide la configuración de la posesión en sentido jurídico.

1.3.1. Animus domini

El *animus domini* constituye el elemento intelectual o subjetivo de la posesión. De acuerdo con la concepción clásica desarrollada por Savigny, quien se encuentra en posesión de una cosa debe tener la intención de comportarse frente a ella como su propietario, es decir, debe ejercerla con ánimo de señor y

dueño. No resulta suficiente, por tanto, la simple aprehensión material o el control físico del bien; es imprescindible que dicho control esté acompañado de una voluntad interna de dominio (Segarra, 2016).

Este elemento intencional es el que distingue al poseedor del mero tenedor. Así, quien reconoce un derecho ajeno superior sobre la cosa carece de *animus domini*, aun cuando ejerza actos materiales sobre ella. A modo de ejemplo, una persona que, durante una excursión, instala una tienda de campaña por una noche en un terreno determinado no puede ser considerada poseedora de dicho bien, puesto que su ocupación es temporal y carece de la intención de apropiarse del inmueble o de comportarse como su dueño. En este caso, aunque exista un contacto material con la cosa, falta el elemento intelectual de la posesión, lo que excluye cualquier calificación posesoria (Segarra, 2016).

1.3.2. Corpus

El *corpus* constituye el elemento material u objetivo de la posesión y se manifiesta en la tenencia física o en el poder de hecho que una persona ejerce sobre la cosa. Este elemento se traduce en la posibilidad real de usar, gozar o disponer materialmente del bien, realizando actos que exterioricen una relación directa y efectiva con la cosa. El *corpus* se adquiere, en términos generales, mediante la aprehensión material del bien o a través de actos que revelen el control fáctico sobre este.

La concurrencia simultánea del *animus domini* y del *corpus* da lugar a la posesión propiamente dicha. Sin embargo, cuando uno de estos elementos se encuentra ausente, la situación se reduce a una simple detentación o tenencia, carente de los efectos jurídicos que el ordenamiento atribuye a la posesión (Segarra, 2016).

En este sentido, Mazeaud señala que la detentación denominada en ocasiones posesión precaria debe distinguirse claramente de la posesión. Así, quienes ocupan o utilizan un bien en virtud de una relación jurídica que implica el reconocimiento del dominio ajeno, como el inquilino respecto del inmueble arrendado, el arrendatario rural que percibe los frutos del predio, el depositario que conserva una cosa confiada, o el transportista que traslada un bien, ejercen una dominación material sobre la cosa,

pero no pueden ser considerados poseedores, puesto que actúan en nombre de otro y carecen del *animus domini* (Mazeud, 1965–2009, pág. 130).

En consecuencia, únicamente la concurrencia plena del elemento material (*corpus*) y del elemento intelectual (*animus domini*) permite afirmar la existencia de una verdadera posesión, susceptible de producir los efectos jurídicos previstos por el Derecho Civil, entre ellos la protección posesoria y la eventual adquisición del dominio por prescripción.

La sola existencia de la posesión, entendida como la concurrencia del *animus domini* y el *corpus*, no resulta suficiente para que esta produzca plenamente los efectos jurídicos que el ordenamiento civil le reconoce. El Derecho no protege cualquier situación posesoria de manera indiscriminada, sino únicamente aquella que reúne determinadas condiciones de legitimidad, estabilidad y regularidad, en atención a principios como la seguridad jurídica, la justicia material y la protección del derecho de propiedad.

En este sentido, la posesión debe reunir ciertos requisitos adicionales para ser considerada eficaz, esto es, apta para generar consecuencias jurídicas tales como la protección posesoria o la eventual adquisición del dominio por prescripción. El legislador ha establecido límites claros destinados a excluir de tutela aquellas posesiones que se encuentren afectadas por vicios, que se ejerzan de mala fe o que carezcan de la continuidad y permanencia necesarias para consolidarse en el tiempo.

La exigencia de estos requisitos responde a la necesidad de evitar que situaciones obtenidas de manera ilegítima, precaria o abusiva sean amparadas por el Derecho. De esta forma, se garantiza que únicamente las posesiones ejercidas de manera pacífica, pública y constante, y con la debida observancia de la buena fe, puedan desplegar efectos jurídicos relevantes dentro del sistema civil.

Bajo esta perspectiva, resulta indispensable analizar los requisitos que debe cumplir la posesión para ser eficaz, con especial énfasis en la ausencia de vicios, particularmente la violencia y la clandestinidad, así como en los demás elementos que condicionan su validez y eficacia jurídica conforme a la doctrina y a las disposiciones del Código Civil ecuatoriano.

1.4. Requisitos para que la posesión sea eficaz

Como se ha señalado previamente, para que exista posesión es necesaria la concurrencia de dos elementos esenciales: el *animus domini* y el *corpus*. Sin embargo, la sola existencia de estos elementos no resulta suficiente para que la posesión produzca efectos jurídicos plenos. El ordenamiento jurídico civil exige, además, que la posesión reúna determinados requisitos que la hagan jurídicamente eficaz, esto es, apta para generar consecuencias como la protección posesoria o la adquisición del dominio por prescripción.

En este sentido, la posesión debe cumplir con los siguientes requisitos:

La ausencia de vicios que la afecten;

La buena fe del poseedor, en los casos en que la ley así lo exige; y

El ejercicio de la posesión de manera continua e ininterrumpida durante el tiempo determinado por la ley.

En consecuencia, la posesión no produce efectos jurídicos cuando se encuentra viciada, cuando el poseedor actúa de mala fe según el caso o cuando no ha transcurrido el lapso temporal exigido por el ordenamiento jurídico. Estos requisitos operan como límites a la protección de la posesión, excluyendo aquellas situaciones que resultan contrarias a la justicia, la seguridad jurídica o el derecho de propiedad.

1.4.1. Vicios de la posesión

El primer requisito para que la posesión sea eficaz consiste en la ausencia de vicios que la alteren o desnaturalicen. El artículo 724 del Código Civil ecuatoriano dispone expresamente que: “Son posesiones viciosas la violenta y la clandestina”. Esta disposición normativa delimita de manera clara los supuestos en los cuales la posesión pierde legitimidad y, por ende, eficacia jurídica.

No obstante, la doctrina civil ha desarrollado una clasificación más amplia de los vicios de la posesión, identificando, además de la violencia y la clandestinidad, otros vicios como la equivocidad y la discontinuidad. Estos vicios impiden que la posesión se ejerza de manera regular, pública y pacífica,

requisitos indispensables para que el Derecho le reconozca efectos jurídicos (Codigo Civil Ecuatoriano, 2022).

1.4.2. La violencia

Para que la posesión sea eficaz y merezca tutela jurídica, debe ser pacífica. No resultaría justo ni conforme a los principios del Derecho que se reconozcan efectos jurídicos a una posesión adquirida o mantenida mediante el uso de la fuerza. En este sentido, el Código Civil ecuatoriano es categórico al rechazar la posesión violenta como fundamento legítimo de derechos.

El artículo 725 del Código Civil establece que “la posesión violenta es la que se adquiere por la fuerza. La fuerza puede ser actual o eminente”. La fuerza actual se manifiesta a través de actos materiales de violencia ejercidos directamente sobre las personas o las cosas, mientras que la fuerza eminente se configura cuando existe una amenaza grave e inminente que obliga al titular o poseedor anterior a ceder la cosa (Código Civil Ecuatoriano, 2022).

Por su parte, el artículo 726 del mismo cuerpo legal dispone que “el que, en ausencia del dueño, se apodera de la cosa, y volviendo el dueño le repele, es también poseedor violento”. Esta norma amplía el concepto de violencia, incluyendo aquellos casos en los que, aun cuando la aprehensión inicial se haya realizado sin oposición, la posesión se consolida mediante la fuerza frente al legítimo titular que intenta recuperar el bien (Código Civil Ecuatoriano, 2022).

Asimismo, el artículo 727 del Código Civil señala que existe violencia tanto cuando esta se ejerce contra el verdadero dueño de la cosa, como contra quien la poseía sin serlo o contra quien la tenía a nombre o en lugar de otro. La norma aclara, además, que la violencia puede ser ejecutada directamente por el poseedor o por sus agentes, así como que puede ser consentida o ratificada expresa o tácitamente con posterioridad a su ejecución (Código Civil Ecuatoriano, 2022).

La violencia vicia la posesión tanto cuando se produce al momento de su adquisición como cuando se ejerce durante el ejercicio de esta. En ambos casos, la posesión pierde su carácter pacífico y, en consecuencia, se ve privada de eficacia jurídica. No obstante, es importante precisar que el vicio de

violencia no tiene carácter perpetuo, pues la doctrina y la legislación reconocen que, una vez cesada la violencia y transcurrido el tiempo previsto por la ley, la posesión puede llegar a sanearse y adquirir eficacia jurídica, siempre que concurren los demás requisitos exigidos por el ordenamiento.

Ahora bien, es necesario precisar que no toda manifestación de violencia durante el ejercicio de la posesión tiene la virtualidad de viciarla. En efecto, cuando el poseedor, ya investido legítimamente de la posesión, emplea la fuerza con el único propósito de repeler la incursión ilegítima de un tercero que pretende perturbarlo o despojarlo, dicha conducta no configura violencia posesoria en los términos del Código Civil. En este supuesto, la violencia no se dirige a adquirir o mantener la posesión frente al verdadero dueño, sino a defender una situación posesoria preexistente, por lo que no vicia la posesión ni afecta su eficacia jurídica.

En lo que respecta a la posesión ejercida con autorización del propietario, particularmente aquella derivada de una escritura pública de promesa de compraventa debe señalarse que esta no se adquiere mediante el uso de la fuerza, sino a través de un acuerdo jurídico válido que legitima la ocupación del bien. En consecuencia, dicha posesión se ejerce de manera pacífica, sin violencia ni coacción, razón por la cual cumple con el requisito de ausencia de vicios y puede ser considerada una posesión eficaz, siempre que concurren los demás presupuestos exigidos por la ley.

1.4.3. La clandestinidad

Para que la posesión sea eficaz, esta debe ejercerse de manera pública y ostensible, y no de forma clandestina. El artículo 728 del Código Civil ecuatoriano define la posesión clandestina como “la que se ejerce ocultándola a los que tienen derecho para oponerse a ella”. La clandestinidad, por tanto, constituye un vicio que se configura cuando el poseedor actúa deliberadamente en secreto, impidiendo que quienes tienen un interés legítimo puedan conocer y, en su caso, oponerse al ejercicio de la posesión (Codigo Civil Ecuatoriano, 2022).

Este vicio se manifiesta con mayor facilidad respecto de los bienes muebles, cuya naturaleza permite su ocultamiento o traslado sin dificultad. Así, por ejemplo, quien sustrae un bien mueble y lo

mantiene oculto incurre en una posesión clandestina, carente de eficacia jurídica. En cambio, tratándose de bienes inmuebles, la clandestinidad resulta menos frecuente, debido a que su ocupación suele ser visible y perceptible para terceros, dado que los inmuebles no pueden trasladarse ni ocultarse con la misma facilidad.

No obstante, aun en el caso de los inmuebles, la clandestinidad puede configurarse cuando la ocupación se realiza de forma subrepticia, evitando deliberadamente que el verdadero dueño o quienes tengan derecho a conocerla adviertan la existencia de la posesión. En tales casos, la posesión se encuentra viciada y no produce efectos jurídicos mientras persista el ocultamiento.

En definitiva, tanto la violencia como la clandestinidad vician la posesión, ya sea que se produzcan al momento de su adquisición o durante su ejercicio. Ambos vicios impiden que la posesión sea considerada pacífica y pública, condiciones esenciales para su eficacia jurídica (Segarra, 2016).

1.4.4. Lo equívoco

El vicio de la equivocidad se presenta cuando los actos realizados por quien detenta la cosa no exteriorizan de manera clara e inequívoca el *animus domini*, es decir, cuando no resulta evidente que el sujeto se comporta como señor y dueño del bien. En estos casos, existe una ambigüedad en la conducta del ocupante que impide determinar si actúa como verdadero poseedor o como mero tenedor (Segarra, 2016).

Sin embargo, es importante señalar que la posesión se presume existente mientras no se pruebe lo contrario. Por tanto, la carga de demostrar la inexistencia del *animus domini* recae en quien alegue el vicio de equivocidad. A modo de ejemplo, puede surgir duda respecto del ánimo de señor y dueño cuando una persona realiza actos compatibles tanto con la posesión como con la mera tenencia, sin que sus conductas permitan establecer con claridad la naturaleza de su relación con la cosa.

Un ejemplo clásico del vicio de la equivocidad se presenta cuando el propietario de un terreno permite a un tercero dejar materiales de construcción en dicho inmueble. En este supuesto, los actos realizados por quien deposita los materiales no permiten establecer con claridad si su intención es

comportarse como verdadero dueño del bien o si, por el contrario, se limita a usufructuar una autorización concedida por el propietario. La ambigüedad de la conducta impide determinar la existencia del *Animus Domini*, configurándose así una posesión equívoca, carente de eficacia jurídica para producir efectos como la prescripción adquisitiva (Segarra, 2016).

Esta situación difiere sustancialmente de aquella en la que una persona ocupa un inmueble en virtud de una escritura pública de promesa de compraventa. En este caso, la posesión no puede ser calificada como equívoca, puesto que existe un título jurídico que revela de manera inequívoca la intención del poseedor de adquirir el dominio. Más aún, cuando el promitente comprador ha pagado la totalidad del precio del bien y ha ingresado en posesión material del inmueble, su conducta exterioriza de forma clara el *animus domini*, en tanto se comporta frente a la cosa como verdadero señor y dueño, con la convicción legítima de ser su propietario.

En consecuencia, la posesión derivada de una promesa de compraventa debidamente otorgada no presenta ambigüedad alguna respecto de la intención dominical del poseedor, lo que excluye el vicio de la equivocidad y reafirma su carácter de posesión eficaz, siempre que se cumplan los demás requisitos exigidos por la ley.

1.4.5. La discontinuidad

Otro de los vicios que afectan la eficacia de la posesión es la discontinuidad. Para que la posesión produzca efectos jurídicos, debe ejercerse de manera continua, regular e ininterrumpida. Cuando el poseedor realiza actos esporádicos, irregulares o separados por largos intervalos de tiempo, se configura el vicio de la discontinuidad, puesto que no se exterioriza un ejercicio constante del *animus domini* ni del *corpus*, tal como lo haría un verdadero propietario.

El ejercicio discontinuo de la posesión impide que esta consolide los efectos jurídicos que el ordenamiento le reconoce, especialmente en materia de prescripción adquisitiva. En este sentido, el numeral 2 del artículo 2410 del Código Civil ecuatoriano establece que el tiempo necesario para adquirir el dominio por prescripción extraordinaria es de quince años, contados de manera continua e

ininterrumpida, contra toda persona, sin que dicho plazo se suspenda a favor de las personas enumeradas en el artículo 2409 del mismo cuerpo legal (Codigo Civil Ecuatoriano, 2022).

En consecuencia, para que proceda la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, resulta indispensable que el poseedor acredite una posesión continua durante el lapso de quince años. No es jurídicamente posible adquirir la propiedad mediante una posesión irregular o discontinua, ya que ello desnaturalizaría la finalidad de la institución y atentaría contra la seguridad jurídica.

Ahora bien, en lo que respecta a las personas que ejercen la posesión en virtud de una promesa de compraventa otorgada mediante escritura pública, resulta evidente que el plazo de quince años exigido para la prescripción extraordinaria puede resultar excesivo e injusto. Ello se debe a que, en muchos casos, el promitente comprador ha cumplido íntegramente con su obligación principal el pago total del precio mientras que el promitente vendedor incumple con su deber de otorgar la escritura definitiva de compraventa (Segarra, 2016).

1.4.6. Buena fe

El segundo requisito indispensable para que la posesión sea verdaderamente eficaz es la buena fe del poseedor, la cual constituye un elemento subjetivo esencial en la valoración jurídica de la posesión. Desde la perspectiva doctrinaria, Mazeaud define la buena fe como la creencia del poseedor de ser propietario de la cosa o, en un sentido más amplio, de ser titular del derecho real que ejerce. Esta creencia supone la existencia de un título o, al menos, la convicción razonable de que dicho título existe y es válido (Mazeaud, 1965–2009).

Para que exista buena fe es necesario que haya mediado un acto jurídico que, de haber sido normal o plenamente válido, habría sido apto para transmitir el dominio al poseedor. En otras palabras, el adquirente debió creer de manera legítima que recibía la cosa del verdadero propietario o de quien tenía facultades para enajenarla. Si bien es cierto que nadie puede transferir un derecho del cual no es titular, la sola creencia razonable de que el transmitente era el verdadero dueño basta para configurar la buena fe del poseedor, siempre que dicha creencia esté exenta de fraude o de negligencia grave.

Asimismo, la buena fe puede existir incluso en ausencia de un título vigente. Un ejemplo claro se presenta cuando una persona toma posesión de un bien inmueble en virtud de un testamento que posteriormente es revocado, sin que el poseedor tenga conocimiento de tal circunstancia. En este caso, pese a la inexistencia actual del título, la posesión se mantiene de buena fe, dado que el poseedor actuó bajo la convicción legítima de haber adquirido el derecho de manera válida.

Esta situación resulta plenamente aplicable a quienes se encuentran en posesión de un bien inmueble con base en una escritura pública de promesa de compraventa. En estos casos, el promitente comprador entra en posesión con ánimo de señor y dueño, ha cumplido con el pago total del precio del bien y actúa convencido de su calidad de propietario, aunque no se hayan suscrito las escrituras definitivas de compraventa. La ausencia del título traslativo de dominio no elimina la buena fe del poseedor, pues su creencia se sustenta en un acto jurídico legítimo y en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales.

El Código Civil ecuatoriano recoge esta concepción doctrinaria al establecer, en su artículo 721, que la buena fe es la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraude y de cualquier otro vicio. En los títulos traslativos de dominio, la buena fe supone la persuasión de haber recibido la cosa de quien tenía la facultad de enajenarla y de que no existió fraude ni vicio alguno en el acto o contrato. Además, el justo error de hecho no se opone a la buena fe, mientras que el error de derecho constituye una presunción de mala fe que no admite prueba en contrario.

Por su parte, el artículo 722 del mismo cuerpo legal consagra la presunción de buena fe, salvo en los casos en que la ley establezca expresamente lo contrario. Esta presunción libera al poseedor de la carga de probar su buena fe, correspondiendo a quien la impugna demostrar la existencia de mala fe. De esta manera, el ordenamiento jurídico protege al poseedor que actúa con convicción legítima y conforme a la apariencia de legalidad.

En materia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, el artículo 2410 numeral 3 del Código Civil refuerza esta protección al establecer que la buena fe se presume de derecho, aun cuando

falte un título adquisitivo de dominio. Esta disposición evidencia que, para la prescripción extraordinaria, la buena fe no constituye un requisito excluyente, pero sí un elemento relevante que fortalece la posición jurídica del poseedor.

1.5. Duración de la posesión

La duración constituye el tercer requisito para que la posesión sea eficaz, en tanto los efectos jurídicos que de ella se derivan, en muchos casos, están condicionados al transcurso del tiempo. No obstante, la doctrina reconoce que existen determinados efectos posesorios que se producen de manera inmediata, sin necesidad de que medie un plazo determinado. Según Mazeaud, sin requisito de plazo la posesión permite ejercer el interdicto de recobrar, asigna al poseedor el papel de demandado en la acción reivindicatoria, genera la presunción de propiedad y faculta al poseedor de buena fe a adquirir los frutos y, en ciertos casos, la propiedad de los bienes muebles (Mazeaud, 1965–2009).

Sin embargo, cuando se trata de acciones posesorias y, especialmente, de la adquisición del dominio por prescripción, el transcurso del tiempo se convierte en un elemento indispensable. Así, las acciones posesorias, conforme al artículo 962 del Código Civil, solo pueden ejercerse por quien ha estado en posesión tranquila e ininterrumpida durante un año completo, siendo suficiente la posesión material para su ejercicio.

En cuanto a la prescripción adquisitiva, el Código Civil distingue entre prescripción ordinaria y extraordinaria. El artículo 2408 establece que el tiempo necesario para la prescripción ordinaria es de tres años para los bienes muebles y de cinco años para los bienes inmuebles. Por su parte, el artículo 2411 dispone que la prescripción extraordinaria requiere un plazo de quince años de posesión continua, contra toda persona, sin que dicho plazo se suspenda a favor de las personas enumeradas en el artículo 2409.

En consecuencia, para que la posesión genere plenamente sus efectos jurídicos más relevantes particularmente la adquisición del dominio es indispensable que se ejerza de manera continua, pacífica y durante el tiempo que la ley establece. Este requisito temporal adquiere especial relevancia en los casos

de posesión derivada de promesas de compraventa, donde, pese a la buena fe y al cumplimiento de las obligaciones económicas por parte del poseedor, el extenso plazo de la prescripción extraordinaria plantea cuestionamientos en torno a la justicia material y a la necesidad de una eventual adecuación normativa.

1.6. Adquisición de la posesión

La adquisición de la posesión no exige necesariamente la intervención personal y directa del poseedor en el momento de la aprehensión del bien. Así lo dispone el artículo 715 del Código Civil, al definir la posesión como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño, ya sea que el poseedor tenga la cosa por sí mismo o por otra persona en su lugar y a su nombre. Esta disposición reconoce expresamente que la posesión puede adquirirse tanto de manera directa como indirecta, ampliando las formas legítimas de acceso a esta situación jurídica.

En consecuencia, la ley establece que toda persona puede adquirir la posesión de dos maneras: por sí misma, ejerciendo directamente los actos materiales sobre la cosa; o a nombre o en lugar de otra persona, mediante la intervención de un tercero. En ambos casos, resulta indispensable la concurrencia de los dos elementos esenciales de la posesión: el *corpus*, entendido como la aprehensión material o el poder de hecho sobre la cosa, y el *animus domini*, que consiste en la voluntad de comportarse como señor y dueño del bien (Codigo Civil Ecuatoriano, 2022).

No obstante, es necesario realizar una distinción relevante en los supuestos de adquisición de la posesión a nombre de otro. Cuando quien adquiere la posesión actúa en calidad de mandatario o representante legal, no se requiere el consentimiento expreso del mandante o representado para que la posesión se inicie, pues la ley presume que el representante actúa dentro del ámbito de sus facultades. En cambio, si una persona toma la posesión a nombre de otra sin ostentar la calidad de mandatario ni de representante legal, resulta indispensable la aceptación del titular para que la posesión se perfeccione válidamente. Sin dicha aceptación, la posesión carecería de eficacia jurídica respecto del representado.

Por otro lado, el Código Civil establece límites subjetivos para la adquisición de la posesión. El artículo 738 dispone que los dementes y los infantes son incapaces de adquirir por su voluntad la posesión, sea para sí mismos o para otros. Esta restricción se fundamenta en la falta de discernimiento y de voluntad consciente que caracteriza a estas personas, lo que les impide comprender el alcance jurídico del acto posesorio y formar válidamente el *animus domini*.

Sin embargo, la propia normativa prevé una excepción a esta regla general, al permitir que los dementes y los infantes adquieran la posesión a través de su representante legal. En estos casos, la voluntad del representante suple la voluntad que el incapaz no puede manifestar, garantizando así la protección de sus derechos e intereses patrimoniales y asegurando la continuidad de las relaciones jurídicas.

1.7. Pérdida de la posesión

La pérdida de la posesión se produce cuando desaparece alguno de los elementos que la constituyen, esto es, el *corpus* o el *animus domini*. Conforme a la regla general, la falta de cualquiera de estos elementos determina la extinción de la posesión, y con mayor razón cuando ambos desaparecen simultáneamente. Así lo expresa Mazeaud al señalar que el poseedor pierde la posesión cuando ya no tiene ni el poder de hecho sobre la cosa ni la intención de comportarse como propietario, lo cual ocurre, por ejemplo, cuando vende, entrega o abandona voluntariamente el bien (Mazeaud, 1965–2009).

El artículo 741 del Código Civil refuerza esta idea al disponer que se deja de poseer una cosa desde que otro se apodera de ella con ánimo de hacerla suya, salvo en los casos expresamente exceptuados por la ley. Esta norma pone de relieve la importancia del desplazamiento efectivo del poder de hecho sobre la cosa como causa determinante de la pérdida de la posesión.

Cuando se pierde únicamente el *animus domini*, la posesión también se extingue, aun cuando el sujeto conserve materialmente la cosa. En este supuesto, la persona deja de comportarse como propietario y pasa a ser un simple detentador. Un ejemplo claro se presenta cuando una persona vende

un bien, pero acuerda que la entrega se realizará en un momento posterior: mientras conserva la cosa, ya no la posee con ánimo de señor y dueño, sino en calidad de tenedor.

En cambio, la pérdida del *corpus* produce efectos distintos según se trate de bienes muebles o inmuebles. En el caso de los bienes muebles, la pérdida del poder material sobre la cosa implica la extinción inmediata de la posesión. Así, si una persona es despojada de su celular por un robo, aunque conserve el *animus domini*, la ausencia del *corpus* es suficiente para que cese la posesión.

Tratándose de bienes inmuebles, la ley y la doctrina reconocen una excepción a esta regla. La posesión no se extingue por la sola falta del *corpus* siempre que concurren determinados requisitos: en primer lugar, que el poseedor haya tenido inicialmente tanto el *corpus* como el *animus*, es decir, que haya tomado posesión mediante actos propios de dueño; en segundo lugar, que la falta de ejercicio material no constituya una discontinuidad en la posesión, lo cual debe explicarse por la naturaleza del inmueble o por las costumbres del lugar; y, finalmente, que durante un año nadie haya realizado actos de dueño sobre el inmueble. Transcurrido dicho plazo, el poseedor originario pierde las acciones posesorias y el nuevo poseedor puede oponer una posesión anual (Mazeaud, 1965–2009).

De este modo, la pérdida de la posesión no responde únicamente a criterios formales, sino que debe analizarse atendiendo a la naturaleza del bien y a las circunstancias fácticas que rodean el ejercicio del poder posesorio, garantizando así una aplicación coherente y justa de la institución.

CAPITULO II

2. Prescripción adquisitiva

Antes de abordar de manera específica la prescripción adquisitiva como modo de adquirir el dominio, resulta necesario contextualizar esta institución dentro del sistema general del derecho civil y de la teoría de la posesión. En efecto, la prescripción no surge de manera aislada ni opera automáticamente por el solo transcurso del tiempo, sino que constituye la consecuencia jurídica de una situación posesoria consolidada, ejercida conforme a los parámetros establecidos por la ley y la doctrina.

La relación entre posesión y prescripción es estrecha e indisoluble, pues únicamente una posesión calificada esto es, pública, pacífica, continua y ejercida con ánimo de señor y dueño puede dar lugar a la adquisición del derecho de propiedad mediante el paso del tiempo. De esta forma, la prescripción adquisitiva se erige como la culminación de un proceso prolongado en el cual el poseedor, a través de actos reiterados y constantes, exterioriza su voluntad de comportarse como verdadero titular del derecho real, mientras que el propietario formal permanece inactivo o desatiende el ejercicio de su derecho.

Asimismo, la prescripción responde a principios de seguridad jurídica, estabilidad de las relaciones patrimoniales y función social de la propiedad. El ordenamiento jurídico privilegia la certeza y la paz social frente a la indefinición prolongada de la titularidad de los bienes, evitando que situaciones de hecho consolidadas permanezcan indefinidamente al margen del derecho. En este sentido, la prescripción no solo protege al poseedor diligente, sino que también sanciona la negligencia del propietario que, pudiendo ejercer sus facultades dominicales, se abstiene de hacerlo durante un tiempo considerable.

Desde esta perspectiva, el estudio de la prescripción adquisitiva adquiere especial relevancia, ya que permite comprender cómo el derecho transforma una situación fáctica en un derecho pleno, atendiendo tanto a la realidad social como a las exigencias normativas. A partir de estas consideraciones generales, se procede a desarrollar el concepto, fundamentos y alcances de la prescripción adquisitiva, conforme a la doctrina y a la legislación civil vigente.

La prescripción adquisitiva constituye uno de los modos de adquirir el dominio más relevante dentro del derecho civil, en cuanto permite transformar una situación de hecho la posesión en una situación jurídica plenamente reconocida por el ordenamiento. Desde una perspectiva doctrinaria clásica, Henri, León y Jean Mazeud la definen como la adquisición, por parte del poseedor de una cosa, del derecho de propiedad u otro derecho real sobre ella, como consecuencia de una posesión prolongada durante el plazo establecido por la ley (Mazeud, 1965–2009). En un sentido similar, Manuel Ossorio la

concibe como el derecho por el cual el poseedor adquiere la propiedad de una cosa mediante la continuación de la posesión durante el tiempo fijado legalmente (Ossorio, 2001).

La doctrina nacional también ha desarrollado con claridad los presupuestos esenciales de esta institución. Juan Larrea Holguín señala que para adquirir por prescripción es indispensable ser poseedor, es decir, tener la cosa con ánimo de señor y dueño, sin reconocer el dominio de otra persona. En este sentido, advierte que quien pretende adquirir por prescripción debe ser coherente incluso en el planteamiento de su acción judicial, ya que el reconocimiento expreso o tácito del derecho ajeno implica la negación del *animus domini* y, por tanto, el fracaso de la pretensión prescriptiva (Larrea Holguín, 2002). Por su parte, Eugenio Ramírez Cruz define la prescripción adquisitiva como un modo de adquirir la propiedad mediante la posesión continua, pacífica y pública, ejercida a título de dueño y durante el tiempo señalado por la ley (Ramírez Cruz, 2004).

A partir de estas definiciones, se evidencia que la prescripción adquisitiva no se fundamenta únicamente en el transcurso del tiempo, sino en la concurrencia de una posesión calificada, esto es, una posesión que reúna las características de continuidad, publicidad, pacificidad y ejercicio con *animus domini*. La posesión, en este contexto, no es un simple hecho material, sino una conducta jurídicamente relevante que revela una relación estable y duradera entre el poseedor y la cosa.

Desde el punto de vista de su finalidad, la prescripción adquisitiva responde a razones de interés público y de seguridad jurídica. El ordenamiento no puede tolerar indefinidamente que los bienes permanezcan abandonados o sin cumplir una función social, como consecuencia de la negligencia, el descuido o la inacción de sus propietarios. En este sentido, la prescripción opera como un mecanismo correctivo que sanciona la pasividad del titular del derecho y, al mismo tiempo, premia la conducta del poseedor que, de manera prolongada, ha actuado como verdadero dueño del bien, dándole uso, cuidado y aprovechamiento.

Así, gracias a la prescripción adquisitiva, el poseedor especialmente cuando actúa de buena fe puede adquirir el derecho real sobre bienes muebles o inmuebles que han permanecido sin atención

efectiva por parte de su propietario. Se trata de una institución que equilibra dos intereses en conflicto: por un lado, el derecho formal del propietario que cuenta con un título inscrito; y, por otro, la situación del poseedor que ha consolidado una relación fáctica y jurídica con el bien a lo largo del tiempo, cumpliendo los requisitos exigidos por la ley.

En definitiva, la prescripción adquisitiva de dominio se presenta como una solución jurídica orientada al bien común, que busca otorgar certeza a las relaciones patrimoniales y evitar la perpetuación de conflictos derivados del abandono de los bienes. A través de ella, el derecho reconoce que la posesión prolongada, ejercida conforme a los parámetros legales, puede prevalecer sobre el título formal, consolidando así una situación jurídica acorde con la realidad social y económica.

2.1. Contexto histórico

A fin de comprender de manera integral la naturaleza jurídica, los fundamentos y la evolución normativa de la prescripción adquisitiva de dominio, resulta indispensable analizar sus antecedentes históricos. Esta institución no surge como una creación contemporánea del derecho civil moderno, sino que hunde sus raíces en el derecho romano, donde se configuró como un mecanismo destinado a otorgar seguridad jurídica, consolidar situaciones posesorias prolongadas y corregir defectos formales en la transmisión del dominio. El estudio de sus orígenes permite identificar los principios que la informan como la posesión continuada, la buena fe y el transcurso del tiempo y entender cómo estas nociones han sido adaptadas y perfeccionadas a lo largo de la historia hasta su regulación actual. En este contexto, el examen de figuras como la *usucapio* y la *longi temporis praescriptio* resulta esencial para explicar la génesis y el desarrollo de la prescripción adquisitiva de dominio (Segarra, 2016).

Según Ossorio, la *longi temporis praescriptio* constituye una locución latina que se traduce como “prescripción adquisitiva de mucho tiempo”, la cual exigía, conforme al derecho romano, un plazo de diez años entre presentes y veinte años entre ausentes para que el poseedor pudiera consolidar el dominio sobre el bien (Ossorio, 2001, pág. 565). Esta institución surge como una respuesta a las limitaciones propias de la *usucapio*, ampliando el ámbito subjetivo y objetivo de la prescripción, en

especial para aquellos supuestos en los que no era posible acudir al régimen estricto del *ius Civile*. Su finalidad principal consistió en brindar seguridad jurídica y estabilidad a las relaciones patrimoniales, reconociendo efectos jurídicos a la posesión prolongada ejercida bajo determinadas condiciones.

Por su parte, Fernando Betancourt Serna define la *usucapio* como un modo propio del derecho civil romano (*ius civile*) para adquirir causalmente el dominio o la propiedad civil, tanto de bienes muebles como inmuebles, mediante la posesión civil de buena fe (*possessio ex bona fide*), ejercida de manera continua e ininterrumpida durante los plazos legales establecidos, esto es, dos años para los bienes inmuebles y un año para los bienes muebles (Betancourt Serna, 2007, pág. 329) Esta concepción resalta el carácter eminentemente posesorio de la usucapión, así como la exigencia de elementos subjetivos y objetivos que legitimaban la adquisición del dominio por el transcurso del tiempo.

En concordancia con lo anterior, Ossorio precisa que la *usucapio* es un modo de adquirir el dominio de una cosa por el solo hecho de haber transcurrido el tiempo señalado por la ley sin que el anterior propietario haya ejercido su derecho de reivindicación. No obstante, aclara que dicha noción debe complementarse con la conducta activa del poseedor, quien debe ejercer la posesión con ánimo de dueño (*animus domini*), de forma continua y sin interrupciones durante el lapso legalmente previsto (Ossorio, 2001, pág. 974). Esta exigencia pone de manifiesto que la prescripción adquisitiva no opera de manera automática, sino que requiere una conducta posesoria cualificada, capaz de exteriorizar una verdadera intención de señor y dueño sobre el bien.

En este sentido, la prescripción adquisitiva de dominio no constituye una figura novedosa del derecho contemporáneo, sino una institución de raigambre histórica que se remonta al derecho romano. En Roma, la adquisición del dominio mediante la posesión se conocía como *usucapio*, y estaba inicialmente reservada a los ciudadanos romanos, en tanto se trataba de una institución propia del *ius civile*. Su aplicación respondía a la necesidad de regularizar situaciones en las que la transmisión del dominio se había producido sin observar las formalidades exigidas por la ley o cuando el transmitente

carecía de legitimación jurídica, consolidando así la propiedad en cabeza de quien, de buena fe, había ejercido la posesión durante el tiempo previsto por el ordenamiento jurídico.

2.2. Funciones de la prescripción adquisitiva de dominio

La prescripción adquisitiva de dominio cumple un rol fundamental dentro del ordenamiento jurídico, en tanto constituye un mecanismo destinado a garantizar la función social de la propiedad, la seguridad jurídica y la estabilidad de las relaciones patrimoniales. A través de esta figura, el Derecho sanciona la inactividad, negligencia o desinterés del propietario que, pese a ostentar un título legítimo, no ejerce de manera efectiva las facultades inherentes al derecho de propiedad, tales como el uso, goce y disposición del bien, ya sea mueble o inmueble.

En este sentido, la prescripción adquisitiva opera como una consecuencia jurídica frente a la conducta omisiva del titular del dominio, quien, al no ejercer responsablemente sus derechos durante un tiempo prolongado, permite que otra persona posea el bien de manera pública, pacífica y continua, con ánimo de señor y dueño. El Estado, en observancia de los principios constitucionales y legales que rigen la propiedad y su función social, habilita entonces la posibilidad de que dicho poseedor, mediante el cumplimiento de los requisitos legales y a través del debido proceso, adquiera el dominio del bien, transfiriéndose así la titularidad a quien efectivamente ejerce las facultades propias del derecho de propiedad.

Desde una perspectiva doctrinaria, Valencia Zea, citado por Juan Larrea Holguín, identifica varias funciones esenciales de la prescripción adquisitiva de dominio. En primer lugar, esta institución da origen al nacimiento y adquisición de ciertos derechos, en tanto permite que el poseedor consolide jurídicamente una situación de hecho prolongada en el tiempo. En segundo lugar, convalida derechos constituidos irregularmente, subsanando vicios formales o defectos en la transmisión del dominio que, de no existir la prescripción, generarían inseguridad jurídica. En tercer lugar, extingue acciones y derechos, particularmente aquellos del antiguo propietario que, por su inactividad, pierde la posibilidad de reclamar el bien. Finalmente, la prescripción cumple una función probatoria, al servir como medio

para demostrar la existencia de determinados derechos reales derivados de la posesión prolongada (Larrea Holguín, *Manual Elemental de Derecho Civil del Ecuador*, 2002).

En consecuencia, la prescripción adquisitiva de dominio no solo beneficia al poseedor diligente, sino que también responde a un interés público, al evitar que los bienes permanezcan improductivos o abandonados, promoviendo su aprovechamiento racional y conforme a su función social.

2.3. Características De La Prescripción Adquisitiva De Dominio

Entre las principales características de la prescripción adquisitiva de dominio destaca, en primer lugar, que constituye un modo originario de adquirir la propiedad. Ello implica que el derecho de dominio nace directamente en cabeza del adquirente, sin depender del derecho del anterior propietario ni derivar de este. En efecto, una vez cumplidos los requisitos legales y operada la prescripción, el dominio anterior se extingue y surge un nuevo derecho de propiedad a favor del poseedor, con plena autonomía jurídica.

Asimismo, la prescripción adquisitiva sirve para adquirir no solo el dominio, sino también otros derechos reales, con la excepción de las servidumbres discontinuas e inaparentes, las cuales, por su propia naturaleza, no pueden adquirirse por el solo transcurso del tiempo. Esta característica reafirma el alcance amplio de la prescripción adquisitiva dentro del sistema de derechos reales, consolidando situaciones posesorias prolongadas y dotándolas de plena eficacia jurídica, siempre que se cumplan los presupuestos exigidos por la ley.

2.3.1. Es un modo originario de adquirir la propiedad

La prescripción adquisitiva de dominio se configura como un modo originario de adquirir la propiedad, en tanto el derecho de dominio nace directamente en cabeza del poseedor que ha cumplido con los requisitos legales, sin depender ni derivar del derecho del anterior propietario. En este supuesto, la adquisición del dominio no se produce por transmisión, sino por la consolidación de una situación posesoria prolongada en el tiempo. En consecuencia, el derecho del antiguo dueño se extingue como efecto directo de la inactividad y negligencia en el ejercicio de sus facultades dominicales, dando lugar

al surgimiento de un nuevo derecho de propiedad autónomo e independiente a favor del poseedor. De esta manera, la prescripción adquisitiva pone fin al dominio anterior y legitima jurídicamente una situación de hecho que ha demostrado estabilidad y vocación de permanencia.

2.3.2. Sirve para adquirir el dominio y los demás derechos reales, con excepción de las servidumbres discontinuas e inaparentes

Otra característica relevante de la prescripción adquisitiva de dominio es que permite adquirir no solo el dominio, sino también los demás derechos reales, con la excepción de las servidumbres discontinuas e inaparentes, las cuales, por su naturaleza, no pueden ser adquiridas por el simple transcurso del tiempo. En el régimen general de adquisición de derechos reales, se exige la concurrencia de un título y un modo: el título constituye el hecho o acto jurídico que sirve de antecedente para la adquisición del derecho, mientras que el modo es el acto o hecho jurídico que produce efectivamente dicha adquisición. Esta dualidad se evidencia claramente en la compraventa de bienes inmuebles, donde el contrato celebrado mediante escritura pública constituye el título, y la inscripción en el Registro de la Propiedad representa el modo de adquirir a través de la tradición. No obstante, en la prescripción adquisitiva, el transcurso del tiempo unido a una posesión calificada sustituye estos elementos tradicionales, permitiendo que el derecho real se consolide sin necesidad de un acto traslativo de dominio previo.

2.3.3. Es un modo de adquirir a título singular

La prescripción adquisitiva de dominio se caracteriza, además, por ser un modo de adquirir a título singular, ya que recae sobre bienes determinados e individualizados. El poseedor adquiere el dominio respecto de una cosa específica que ha poseído de manera continua y conforme a los requisitos legales. De forma excepcional, la prescripción puede operar a título universal únicamente en el caso del derecho de herencia, cuando se adquiere la universalidad de los bienes hereditarios bajo las condiciones establecidas por la ley.

2.3.4. Es un modo de adquirir a título gratuito

Asimismo, la prescripción adquisitiva de dominio constituye un modo de adquirir a título gratuito, puesto que el adquirente no está obligado a realizar contraprestación alguna a favor del anterior propietario. La adquisición del derecho de propiedad se produce como consecuencia del cumplimiento de los presupuestos legales —posesión, tiempo y demás requisitos— sin que medie una relación sinalagmática ni un intercambio económico entre las partes. Ello refuerza el carácter sancionatorio de la institución frente a la inactividad del titular originario del dominio.

2.3.5. Es un modo de adquirir por acto entre vivos

Finalmente, la prescripción adquisitiva de dominio es un modo de adquirir por acto entre vivos, dado que su operatividad no depende del fallecimiento de una persona. El derecho de propiedad se consolida en vida del antiguo titular y del poseedor, como resultado del ejercicio prolongado y calificado de la posesión durante el tiempo establecido por la ley, sin que sea necesario un hecho jurídico mortis causa para su configuración.

2.4. Requisitos indispensables para que opere la prescripción adquisitiva de dominio

En cuanto a los requisitos necesarios para que opere la prescripción adquisitiva de dominio, la doctrina ha señalado elementos comunes y complementarios. Según Henri, León y Jean Mazeaud, toda usucapión exige la concurrencia de tres presupuestos fundamentales: la existencia de una cosa susceptible de posesión, una posesión no viciosa y el transcurso de un plazo determinado. En el caso de la usucapión decenal, añaden como requisitos suplementarios la buena fe del poseedor y la existencia de un justo título (Mazeaud, 1965–2009, p. 197).

Por su parte, Escriche identifica cinco requisitos indispensables para la prescripción adquisitiva de dominio: la existencia de un justo título, la buena fe, la posesión continuada, el transcurso del tiempo fijado por la ley y la prescriptibilidad de la cosa (Escriche, 1851). De la concordancia entre estas posturas doctrinarias se desprende que, para que la prescripción adquisitiva produzca efectos jurídicos, debe existir un bien susceptible de posesión, una posesión pública, pacífica y continua, ejercida con

ánimo de dueño, durante el plazo legalmente establecido, acompañada de buena fe y justo título cuando así lo exija la ley.

2.5. Las cosas susceptibles de posesión

En primer lugar, para que opere la prescripción adquisitiva de dominio es indispensable que exista una cosa susceptible de posesión. En términos generales, se puede afirmar que todos los bienes, sean muebles o inmuebles, pueden ser objeto de posesión y, por ende, potencialmente prescriptibles, salvo aquellas excepciones expresamente establecidas por la ley. Dentro de estas exclusiones se encuentran las cosas comunes, los bienes muebles e inmuebles que forman parte del dominio público del Estado y aquellos bienes calificados como inalienables, siempre que la normativa jurídica les otorgue tal condición. La razón de esta limitación radica en que dichos bienes están destinados al uso común o al interés general y, por tanto, no pueden ser apropiados por particulares mediante el ejercicio de la posesión prolongada.

2.6. La posesión no viciosa

Otro requisito esencial para la prescripción adquisitiva de dominio es que la posesión sea no viciosa. Esto implica la ausencia de vicios que afecten su legitimidad jurídica y exige la concurrencia plena de los dos elementos constitutivos de la posesión: el *animus domini* y el *corpus*. El *animus domini* se traduce en la voluntad del poseedor de comportarse como verdadero señor y dueño del bien, sin reconocer dominio ajeno; mientras que el *corpus* se manifiesta a través de la realización efectiva de actos materiales sobre la cosa, reveladores de un poder de hecho ejercido de manera directa y real.

La prescripción adquisitiva presupone, por tanto, una posesión auténtica y calificada, lo que excluye aquellas situaciones en las que el ejercicio posesorio se encuentra afectado por vicios como la discontinuidad, el equívoco, la violencia o la clandestinidad. Una posesión interrumpida, ambigua en cuanto a la intención del poseedor, obtenida o mantenida mediante fuerza, o ejercida de forma oculta, carece de la idoneidad necesaria para producir efectos prescriptorios, pues no cumple con los estándares de publicidad, estabilidad y legitimidad exigidos por la ley y la doctrina.

2.7. El transcurso del plazo legal

Finalmente, la prescripción adquisitiva de dominio requiere necesariamente el transcurso de un plazo determinado por la ley. Este elemento temporal cumple una función esencial, ya que otorga al propietario un lapso razonable para ejercer sus derechos, oponerse a la posesión del tercero y reivindicar el bien si así lo considera pertinente. La inacción prolongada del titular del dominio es interpretada por el ordenamiento jurídico como una manifestación de negligencia o desinterés, circunstancia que justifica la preferencia otorgada al poseedor diligente y estable.

En este sentido, Mazeaud señala que la prescripción adquisitiva de dominio opera “contra el propietario negligente que se haya desinteresado de una cosa suya durante un prolongado espacio de tiempo; de ahí el porqué de preferir al poseedor” (Mazeaud, 1965–2009). En el ordenamiento jurídico ecuatoriano, el artículo 2408 del Código Civil establece que el plazo para la prescripción ordinaria es de tres años para los bienes muebles y cinco años para los bienes inmuebles, mientras que el artículo 2411 del mismo cuerpo legal dispone que el plazo para la prescripción extraordinaria es de quince años. El cumplimiento íntegro de estos plazos, sumado a los demás requisitos legales, permite que la posesión se consolide y se transforme en un derecho de propiedad plenamente reconocido por el derecho.

2.8. Efectos de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio

La prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio produce una serie de efectos jurídicos relevantes que inciden tanto en la situación del poseedor como en la del antiguo propietario, consolidando de manera definitiva el derecho de propiedad a favor de quien ha ejercido una posesión prolongada, pública y no viciosa durante el tiempo previsto por la ley.

En primer lugar, la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio no implica una carga económica para quien la alega, puesto que constituye un modo gratuito de adquirir la propiedad. El poseedor no está obligado a realizar contraprestación alguna al anterior titular del dominio, ya que la adquisición del derecho se produce como consecuencia directa del cumplimiento de los requisitos legales y del transcurso del tiempo, y no de un negocio jurídico oneroso.

En segundo término, se trata de un acto entre vivos. La prescripción extraordinaria no depende de la muerte de una persona ni de la transmisión hereditaria del derecho, sino que opera por el solo hecho de la posesión ejercida por un sujeto vivo frente a otro, consolidándose el dominio mientras ambas partes existen jurídicamente.

Otro efecto fundamental radica en el valor jurídico de la sentencia que declara la prescripción. La resolución judicial dictada dentro del proceso de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, una vez que se encuentra debidamente ejecutoriada, catastrada, protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad correspondiente, constituye un justo título a favor de la persona que alegó y probó la prescripción. Dicha sentencia no solo declara la adquisición del dominio, sino que sirve como respaldo formal para el ejercicio pleno del derecho de propiedad frente a terceros.

Asimismo, el poseedor es reputado dueño de la cosa desde el momento mismo en que comenzó a correr la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio. Este efecto retroactivo implica que, jurídicamente, el dominio se entiende adquirido desde el inicio del plazo prescriptivo y no únicamente desde la fecha de la sentencia, lo que refuerza la estabilidad y continuidad del derecho consolidado por la posesión prolongada.

Finalmente, la sentencia ejecutoriada que declara la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio produce el efecto de cosa juzgada. Esto significa que la decisión judicial es definitiva e inmutable, impidiendo que el mismo asunto sea nuevamente discutido entre las mismas partes y sobre el mismo objeto, garantizando así la seguridad jurídica y la paz social que persigue esta institución. De este modo, la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio cumple su función esencial de poner fin a la incertidumbre sobre la titularidad del bien y de consolidar situaciones jurídicas estables y duraderas.

CAPÍTULO III

3. La Acción Reivindicatoria

La acción reivindicatoria, también denominada acción de dominio, constituye uno de los instrumentos jurídicos más relevantes para la tutela del derecho de propiedad dentro del sistema civil

ecuatoriano. Su finalidad esencial es permitir que el propietario no poseedor recupere la cosa de quien la posee sin derecho, reafirmando así la supremacía del dominio frente a la mera posesión. Esta acción encuentra su fundamento tanto en la normativa del Código Civil como en el desarrollo doctrinario y jurisprudencial que ha precisado sus alcances, requisitos y efectos.

Desde una perspectiva normativa, la acción reivindicatoria se sustenta en la noción de posesión contenida en el artículo 715 del Código Civil, conforme al cual el poseedor es reputado dueño mientras otra persona no justifique serlo. Esta presunción legal abre la posibilidad de que el verdadero propietario, acreditando su derecho, desvirtúe la apariencia posesoria y exija la restitución del bien. En consecuencia, la reivindicación se configura como una acción real, imprescriptible mientras subsista el dominio, dirigida contra el poseedor actual de la cosa.

La jurisprudencia ecuatoriana ha sido consistente al señalar que, para que la acción reivindicatoria prospere, deben concurrir de manera simultánea ciertos requisitos esenciales:

- Exista identidad plena entre el bien cuya restitución se demanda y el que se encuentra en poder del demandado.

Estos elementos han sido reiteradamente reconocidos por la Corte Nacional de Justicia como presupuestos indispensables para la procedencia de la acción, en tanto garantizan la seguridad jurídica y evitan que la reivindicación se convierta en un mecanismo de incertidumbre patrimonial.

No obstante, un aporte jurisprudencial relevante en la materia ha sido la flexibilización del requisito de singularización del bien, especialmente tratándose de bienes inmuebles. La Resolución No. 07-2025 de la Corte Nacional de Justicia ha precisado que, a diferencia de la prescripción adquisitiva de dominio, en la acción reivindicatoria no se exige una delimitación exhaustiva y rigurosa de linderos, ya que su finalidad no es la creación de un nuevo derecho, sino la restitución de uno preexistente. En este sentido, la individualización del inmueble cumple una función probatoria y no constitutiva, bastando con que permita identificar razonablemente la cosa reclamada.

Asimismo, el desarrollo jurisprudencial ha aclarado que la acción reivindicatoria es independiente de las relaciones personales o familiares que hayan existido entre el poseedor y anteriores propietarios. Tal criterio se observa, por ejemplo, en la sentencia de casación dictada dentro del Juicio N.º 17230-2019-13258, en la cual se estableció que la existencia de vínculos familiares no impide al legítimo propietario ejercer su derecho de reivindicación, siempre que acredite su dominio conforme a derecho.

Otro aspecto relevante abordado por la jurisprudencia es el tratamiento de las mejoras introducidas por el poseedor. En aplicación de los principios de equidad y buena fe, los tribunales han reconocido que el poseedor, especialmente cuando actúa de buena fe, tiene derecho al reembolso de las mejoras útiles realizadas en el bien. En estos casos, se ha dispuesto que dichas mejoras sean valoradas mediante pericia y liquidadas antes de la restitución efectiva del inmueble, garantizando así un equilibrio entre el derecho de propiedad y la protección del esfuerzo patrimonial del poseedor.

Finalmente, la Corte Constitucional ha vinculado la acción reivindicatoria con el derecho a la tutela judicial efectiva, señalando que una incorrecta singularización del bien en un proceso previo impide que opere la cosa juzgada material. En consecuencia, si en un nuevo proceso se logra identificar de manera adecuada el objeto litigioso, no puede negarse el acceso a la justicia bajo el argumento de cosa juzgada, pues ello implicaría una restricción ilegítima al derecho de defensa y al debido proceso.

En conclusión, la acción reivindicatoria se consolida en el ordenamiento jurídico ecuatoriano como un mecanismo esencial de protección del derecho de propiedad, cuya aplicación ha sido progresivamente precisada por la jurisprudencia. Su correcta articulación entre norma, doctrina y precedentes judiciales permite garantizar tanto la seguridad jurídica del propietario como la observancia de principios de equidad, buena fe y tutela judicial efectiva en los conflictos derivados de la posesión y el dominio.

Juicio No. 01602-2013-0986

La decisión adoptada por la Corte Nacional de Justicia se sustenta en una interpretación estricta y sistemática de los requisitos de procedencia de la acción reivindicatoria, así como en la correcta delimitación del alcance del recurso de casación y la prevalencia del derecho de propiedad debidamente inscrito frente a situaciones posesorias carentes de respaldo jurídico suficiente.

En primer lugar, la Corte ratifica que la acción reivindicatoria exige la concurrencia de tres elementos esenciales: la acreditación del derecho de propiedad del actor, la posesión material del demandado y la identidad o singularización plena de la cosa reivindicada. En relación con este último requisito, el Tribunal precisa que la identificación del inmueble no puede limitarse a una referencia meramente formal o documental contenida en las escrituras, sino que debe existir una correspondencia física exacta entre el bien descrito en el título y el efectivamente ocupado. En el caso analizado, esta exigencia se cumplió de manera concluyente, pues mediante inspecciones judiciales y peritajes técnicos se demostró que el lote de 170 metros cuadrados ubicado en la ciudad de Cuenca, poseído por los demandados, coincidía plenamente con el inmueble inscrito a nombre de Mariana de Jesús Orellana, persona bajo interdicción. Esta verificación fáctica permitió a la Corte concluir que el requisito de identidad de la cosa se encontraba satisfecho, inclinando la decisión a favor del reivindicante.

En segundo término, la Corte fundamenta su decisión en la deficiente estructuración del recurso de casación interpuesto por los demandados. Reitera que la casación es un recurso extraordinario y de estricto derecho, cuyo objeto no es reabrir el debate probatorio ni cuestionar la valoración de los hechos realizada por los jueces de instancia, sino controlar la correcta aplicación de la ley. En este sentido, el Tribunal advierte que los recurrentes no lograron demostrar la existencia de errores de derecho *in iudicando* ni la indebida aplicación o falta de aplicación de normas sustantivas o procesales determinantes en la parte dispositiva del fallo. Por el contrario, su impugnación se limitó a expresar inconformidad con la apreciación de la prueba, lo cual resulta improcedente conforme a los artículos 3 numerales 1 y 4 de la Ley de Casación. Esta insuficiencia técnica del recurso fue determinante para su rechazo.

Asimismo, la Corte subraya que la buena fe alegada por los poseedores no resulta suficiente para enervar la acción reivindicatoria cuando no existe un título jurídico que legitime la posesión frente al verdadero propietario. En el caso concreto, la ocupación del inmueble tuvo su origen en un acto de mera tolerancia familiar, permitido inicialmente por el curador y administrador del bien, Edgar Francisco Orellana, hermano tanto de la propietaria interdicta como del poseedor. Sin embargo, dicha tolerancia no generó animus domini ni pudo transformarse válidamente en una posesión apta para prescribir, menos aun cuando el poseedor comenzó a comportarse como dueño, instalando un negocio en el predio y pretendiendo consolidar su ocupación mediante la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

La Corte da especial relevancia al hecho de que no se probó de manera concluyente el cumplimiento del plazo legal de quince años exigido por el artículo 2411 del Código Civil, pues existieron contradicciones en las versiones de los demandados y ausencia de documentación que respalde una posesión continua, pacífica e ininterrumpida desde los años iniciales. Esta falencia probatoria ya había sido correctamente advertida por la Corte Provincial del Azuay, que revocó la sentencia de primera instancia y concedió la reivindicación a favor de la propietaria.

Finalmente, el Tribunal Nacional concluye que permitir que una posesión nacida de la mera tolerancia y carente de prueba sólida sobre el cumplimiento del plazo legal despoje del dominio a una persona jurídicamente vulnerable —como lo es una interdicta— atentaría contra la seguridad jurídica y el principio de protección del derecho de propiedad. Por ello, al ordenar la restitución del inmueble, la Corte reafirma la supremacía del dominio debidamente inscrito, la correcta aplicación de los artículos 933, 715, 2410 y 2415 del Código Civil, y el carácter excepcional del recurso de casación, consolidando una interpretación coherente y garantista del ordenamiento jurídico ecuatoriano.

En primer lugar, la Corte ratifica que la acción reivindicatoria exige la coexistencia de tres elementos: el derecho de propiedad del actor, la posesión material del demandado y la identidad de la cosa. Sobre este último punto, el tribunal establece que la identificación del inmueble no debe ser solo

teórica o documental (basada en escrituras), sino que debe haber una correspondencia física exacta verificada en el sitio. La decisión se inclina a favor del demandante porque, a través de inspecciones judiciales y peritajes, se demostró que el área que los demandados poseían era exactamente la misma descrita en el título de propiedad del actor, cumpliendo así con el requisito de singularización.

En segundo lugar, la decisión se basa en la insuficiencia de la fundamentación del recurso de casación interpuesto por los demandados. La Corte señala que la casación es un recurso extraordinario y de estricto derecho, no una instancia para volver a discutir los hechos o valorar nuevamente las pruebas. El tribunal decidió rechazar el recurso porque los recurrentes no lograron demostrar un error de derecho (in iudicando) por parte de los jueces de instancia, limitándose a expresar su inconformidad con la valoración probatoria, lo cual es improcedente en esta etapa procesal.

Finalmente, el criterio de la Corte subraya que la buena fe en la posesión no es suficiente para enervar la acción reivindicatoria si no existe un título que la respalde frente al dueño legítimo. La decisión de ordenar la restitución del predio responde a la necesidad de proteger el derecho de propiedad debidamente inscrito, el cual prevalece sobre la ocupación material de los demandados, quienes, a pesar de sus alegaciones, no pudieron justificar legalmente su permanencia en el inmueble frente a la titularidad probada del reivindicante.

En el caso de Luis Guillermo Orellana Guerrero, la Corte determinó que no se configuró una posesión con ánimo de señor y dueño apta para la prescripción, sino que inicialmente se trató de un acto de mera tolerancia o una tenencia derivada de relaciones familiares. El criterio judicial establece que la mera ocupación material, sin un título que la respalde frente al dueño legítimo, no transmuta automáticamente en posesión jurídica si el origen de dicha ocupación fue la anuencia o permiso del propietario original. El cambio en la naturaleza de esta relación impactó drásticamente el cálculo del tiempo para la prescripción, ya que la Corte Nacional y el Código Civil (Art. 2410 y 715) exigen que el tiempo se cuente únicamente desde que la posesión es pública, pacífica, ininterrumpida y, sobre todo, con exclusión del dueño; al no haberse probado el momento exacto en que la "tolerancia" se convirtió en

"ánimo de señor y dueño" independiente, el tiempo alegado por los demandados careció de validez legal para alcanzar los 15 años requeridos por la ley.

En cuanto a la valoración de la prueba, la jurisprudencia contenida en los documentos señala que la prueba documental, como los pagos de impuestos municipales, tiene un valor superior pero limitado: demuestra el cumplimiento de obligaciones, pero no necesariamente la posesión material y el ánimo de señor y dueño sobre un área específica si no coincide con la realidad física del terreno. Ante la contradicción en el tiempo de posesión (14 años frente a 20 o 25 años), los tribunales aplican un criterio de rigurosidad donde la prueba testimonial debe ser unívoca y concordante; si los testigos no logran precisar con exactitud los hitos temporales y los linderos, o si existe duda sobre si se cumplieron los 15 años antes de la interrupción de la prescripción por la demanda reivindicatoria, la justicia se inclina por el derecho de propiedad debidamente inscrito. La Corte subraya que la prescripción es una "muerte civil" del derecho de propiedad, por lo cual cualquier duda sobre el tiempo o la identidad del bien debe resolverse a favor del dueño titular y no del prescribiente

3.1 Conclusión

La Corte Nacional de Justicia decidió confirmar la procedencia de la acción reivindicatoria y declarar improcedente el recurso de casación interpuesto, fundamentalmente porque el actor logró acreditar de manera suficiente y coherente todos los requisitos sustantivos exigidos por el Código Civil para el ejercicio de dicha acción, mientras que los demandados no demostraron, ni en el plano fáctico ni jurídico, la configuración válida de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio. En efecto, la Corte constató que la propiedad del bien inmueble se encontraba debidamente justificada mediante título inscrito en el Registro de la Propiedad, que el inmueble objeto de la litis estaba clara y plenamente individualizado, singularizado y catastrado, y que los demandados ejercían la posesión material del mismo, configurándose así la identidad absoluta entre la cosa reivindicada y la poseída, presupuesto indispensable para la procedencia de la acción de dominio

Adicionalmente, la Corte enfatizó que la prescripción extraordinaria no puede operar de manera automática ni presumida, sino que exige una posesión pública, pacífica, ininterrumpida, exclusiva y con animus domini durante el plazo legal de quince años, elementos que no fueron probados de forma suficiente por los demandados. Por el contrario, del acervo probatorio se desprendió que la posesión alegada carecía de la entidad jurídica necesaria para desvirtuar el derecho de dominio del propietario inscrito, lo que impide que la prescripción se erija como un mecanismo para legitimar situaciones de hecho carentes de respaldo legal.

Finalmente, la Corte sustentó su decisión en la estricta naturaleza técnica del recurso de casación, señalando que los recurrentes no cumplieron con la carga de demostrar errores de derecho determinantes en la sentencia impugnada, ni explicaron de qué manera las supuestas infracciones normativas incidían en la parte dispositiva del fallo. Esta deficiente fundamentación vulneró el principio de trascendencia propio del recurso extraordinario, razón por la cual el Tribunal declaró su improcedencia y ratificó la sentencia que ordenó la restitución del bien al legítimo propietario, privilegiando así la seguridad jurídica, la tutela efectiva del derecho de propiedad y la correcta aplicación del ordenamiento civil ecuatoriano.

Cronograma y actividades por desarrollar

Actividad	Octubre	Noviembre	Diciembre	Enero	Febrero
Identificación del caso o sentencia					
Recopilación de información doctrinaria y normativa					
Redacción del plan de titulación					
Primera presentación del plan de titulación					
Segunda presentación del plan de titulación					
Desarrollo del primer capítulo					
Desarrollo del segundo capítulo					
Desarrollo del tercer capítulo					
Revisión del trabajo de titulación					
Disertación o defensa del trabajo de titulación					

Referencias bibliográficas

- Arese, C. (2015). El acceso a tutela judicial efectiva laboral. *Revista latinoamericana de derecho social*, (21), 237-256.
- Barros, A. (1930). *Curso de Derecho Civil. Primer Año (4.ª ed.)*. Editorial Nacimiento.
- Berrocal, A. i. (2022). EL RÉGIMEN JURÍDICO DE LA CURATELA. *Actualidad Jurídica Iberoamericana N° 17, ISSN: 2386-4567*, pp. 426-497.
- Betancourt Serna, F. (2007). *Derecho Romano Clásico*. Sevilla: Editorial secretariado de publicaciones, Universidad de Sevilla.
- Cano, L. (2000). La Casación. *Revista Jurídica [Guatemala]*.
- Cienfuegos, C. S. (2013). Circulación de modelos y centralidad de los Códigos Civiles en el derecho privado latinoamericano. *Boletín mexicano de derecho comparado*, 46(136), 125-164.
- Claro Solar, L. (2013). *Explicaciones de Derecho Civil chileno y comparado: De los bienes. Santiago de Chile*. Editorial Jurídica de Chile.
- Congreso Nacional. (2022). *Código Civil Ecuatoriano*. Obtenido de <https://faolex.fao.org/docs/pdf/ecu205110.pdf>
- Corte Nacional de Justicia. (2023). *Sentencia 01602-2013-0986*.
- Eguiguren, G. (2008). *Derecho de propiedad en el Ecuador*. Corporación Ed. Nacional.
- Escriche, J. (1851). *Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia*. París: París. .
- Espin Casanovas. (2011). *La sucesión en la posesión y la unión de posesiones en* . Editorial FONCILLAS.
- Larrea Olguin, J. (2002). *Manual Elemental de Derecho Civil del Ecuador*. . Quito: Corporación de estudios y publicaciones.
- Larrea, J. (2005). *Manual Elemental de Derecho Civil*. Corporación de Estudios y Publicaciones.

- Lasarte Álvarez, C. (2010). *Principios de Derecho Civil*. Madrid: Editorial Marcial Pons.
- Mazeud, H. (1965–2009). *Lecciones de Derecho Civil*. Buenos Aires: Ediciones Jurídicas Europa-América.
- Ossorio, M. (2001). *Diccionario de Ciencias Jurídicas*. Editorial Datascan S.A.
- Papaño, R. J. (2000). *Derechos reales*. Ediciones Depalma.
- Ramírez Cruz, E. (2004). *Tratado de derechos reales*. Lima: Editorial Rodhas.
- Ramírez, C. (2020). *Medios de impugnación en el Código Orgánico General de Procesos (1.ª ed.)*. Grupo Editorial ONI.
- Romero, A. A. (2008). Revisión crítica de la causal fundante del recurso de casación en el fondo en materia civil. *Ius et praxis*, 14(1), 225-259.
- Ruiz Moreno, Á. G. (2014). La constitucionalización del derecho humano a la seguridad social en Latinoamérica. *Revista latinoamericana de derecho social*, (19), 63-86.
- Santiago, P. d. (2019). Acción reivindicatoria y la prescripción por usucapión de bienes inmuebles. *CEF Legal. Revista práctica De Derecho*.
- Segarra, G. (2016). “Análisis de los tiempos que se necesitan para poder alegar la Prescripción (Tesis de grado Universidad central del Ecuador)”. repositorio institucional. Obtenido de <https://www.dspace.uce.edu.ec/entities/publication/94d2fc3f-fec1-4899-88ff-28c0ef83c0f1>