

La Prescripción Adquisitiva de dominio frente a las Políticas de Uso de Suelo y Gestión Territorial en Ecuador

The Acquisitive Prescription of Ownership in the context of Land Use and Land Management Policies in Ecuador

James Miguel Garzón-Guzmán ¹
Universidad Tecnológica Indoamérica - Ecuador
jgarzon10@indoamerica.edu.ec

Luis Andrés Chimborazo-Castillo ²
Universidad Tecnológica Indoamérica - Ecuador
lchimborazo3@indoamerica.edu.ec

doi.org/10.33386/593dp.2024.6.2723

V9-N6 (nov-dic) 2024, pp 264-279 | Recibido: 13 de agosto del 2024 - Aceptado: 20 de agosto del 2024 (2 ronda rev.)

1 ORCID: <https://orcid.org/0009-0001-1791-3776>

2 ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-1850-4074>

Descargar para Mendeley y Zotero

RESUMEN

Según el Código Civil ecuatoriano, la normativa civil ecuatoriana establece que se requieren 15 años de posesión ininterrumpida, pública y pacífica, con ánimo de señor o dueño, para que se pueda adquirir la propiedad de un inmueble mediante prescripción adquisitiva. Reclamar este derecho exige una acción legal y no se puede renunciar hasta su reconocimiento oficial. La prescripción adquisitiva, si bien ayuda a legalizar la tenencia de propiedades, puede chocar con políticas de planificación territorial, ya que es necesario encontrar un equilibrio entre los intereses privados de los poseedores y los objetivos públicos de desarrollo y ordenación del espacio. La legislación incluye excepciones para bienes no comerciales, su aplicación en la gestión territorial. El objetivo de este estudio es analizar la Prescripción Adquisitiva de dominio frente a las Políticas de Uso de Suelo y Gestión Territorial en ciertos territorios como método la revisión bibliográfica mediante un enfoque cualitativo de tipo descriptivo. El estudio revela que, dada su naturaleza compleja, la prescripción ejerce una influencia considerable en la evolución de derechos y deberes a través del tiempo, resultando esencial tanto para expertos legales como para individuos enfocados en comprender las implicaciones jurídicas.

Palabras claves: prescripción adquisitiva, usucapción, políticas de uso de suelo, gestión territorial, desarrollo sostenible.

ABSTRACT

According to the Ecuadorian Civil Code, Ecuadorian civil law establishes that 15 years of uninterrupted, public and peaceful possession, with the spirit of lord or owner, are required to acquire ownership of real estate by means of acquisitive prescription. Claiming this right requires legal action and cannot be waived until it is officially recognized. Acquisitive prescription, while helping to legalize property tenure, may clash with land planning policies, as it is necessary to strike a balance between the private interests of the possessors and the public objectives of development and spatial planning. The legislation includes exceptions for non-commercial property, its application in land management. The objective of this study is to analyze the Acquisitive Prescription of Domain versus Land Use and Territorial Management Policies in certain territories as a method the bibliographic review through a qualitative approach of descriptive type. The study reveals that, given its complex nature, prescription exerts a considerable influence on the evolution of rights and duties over time, proving essential for both legal experts and individuals focused on understanding the legal implications.

Keywords: acquisitive prescription, usucaption, land use policies, land management, sustainable development.

Introducción

La prescripción adquisitiva, o *usucapión*, representa un aspecto crucial en el derecho ecuatoriano, particularmente en su interacción con las políticas de uso de suelo y gestión territorial. El tema sobre prescripción adquisitiva permite la adquisición de la propiedad de bienes inmuebles tras una posesión prolongada, así en un marco legal específico que se alinea y a veces choca con las estrategias de desarrollo territorial. En Ecuador, el Código Civil, (2005) dictamina un período de 15 años para que la posesión de un bien inmueble pueda traducirse en propiedad. Este lapso, aparentemente sencillo, se complica en la práctica cuando entra en juego la gestión de políticas de uso de suelo. Estas políticas, destinadas a ordenar y regular el uso y ocupación del territorio, pueden entrar en conflicto directo con los casos de prescripción adquisitiva.

La gestión territorial es un proceso complejo y multidimensional que involucra la planificación y regulación del uso y ocupación del suelo, con el objetivo de promover un desarrollo equilibrado y sostenible en el territorio. La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo de Ecuador, (2016) se erige como un marco normativo fundamental en este ámbito, estableciendo las bases para una gestión eficaz que armonice las necesidades de desarrollo con la conservación del medio ambiente y el bienestar social. La gestión territorial, como proceso organizativo del espacio y los recursos, busca cumplir con políticas públicas democráticas y participativas. Sin embargo, la prescripción adquisitiva puede desafiar estos objetivos al permitir la adquisición privada de terrenos en áreas destinadas a otros usos más acordes con el plan de desarrollo territorial.

Este conflicto se manifiesta especialmente en áreas donde los planes de desarrollo urbano o la conservación ecológica son prioritarios. La adquisición de terrenos a través de la *usucapión* puede interferir con estos planes, creando tensiones entre los derechos de propiedad privada y los objetivos públicos. La complejidad aumenta al considerar las excepciones legales en

la legislación ecuatoriana. Estas excepciones, que contemplan situaciones donde los bienes no están en el comercio humano o donde se omite realizar actos de mera facultad, introducen matices adicionales en la aplicación de la usucapión en el contexto de la gestión territorial. Por un lado, la prescripción adquisitiva sirve como una herramienta efectiva para la regularización de la propiedad inmobiliaria.

Por otro lado, esta misma herramienta puede socavar las políticas de planificación y desarrollo territorial. La adquisición de propiedades a través de la usucapión, sin considerar las políticas de uso de suelo, puede llevar a una planificación urbana y territorial desordenada y contraproducente. Además, la prescripción adquisitiva plantea desafíos éticos y morales. Mientras que legalmente representa un mecanismo para la certeza y seguridad jurídica, en algunos casos puede percibirse como una vía para la adquisición de propiedades de manera injusta, especialmente si interfiere con los derechos o el bienestar de la comunidad.

La prescripción adquisitiva de dominio, un mecanismo legal por el cual se adquiere la propiedad de bienes a través de su posesión continuada durante un tiempo determinado, encuentra un marco complejo de interacción con las políticas de uso de suelo y gestión territorial en Ecuador. Este proceso, sustentado en principios del derecho civil, debe armonizarse con las disposiciones de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, reflejando el desafío de conciliar los derechos individuales con el interés colectivo. Por consiguiente, los artículos 3, 23, 30 y 31 de la Constitución de la República del Ecuador establecen fundamentos sólidos para una gestión territorial equitativa, enfatizando el desarrollo sostenible, el acceso igualitario al espacio público y la promoción de una vivienda digna para todos. Estos preceptos constitucionales subrayan la importancia de gestionar el uso del suelo de una manera que respete tanto los derechos individuales como las necesidades de la comunidad.

Adicionalmente, los artículos 66, 83, 85 y 95 de la Constitución (2008), amplían este enfoque al garantizar una vida digna para los ciudadanos, promover el bien común y asegurar una participación activa de la ciudadanía en la toma de decisiones relativas al ordenamiento territorial. La ley orgánica mencionada antes se alinea con estos principios, buscando equilibrar la función social y ambiental de la propiedad con el desarrollo urbano y rural. Este contexto normativo refuerza la idea de que la prescripción adquisitiva debe ser entendida no solo como un derecho individual, sino también en el marco de una responsabilidad colectiva hacia la gestión eficiente del suelo. Así, la regulación sobre el uso y ocupación del suelo debe contemplar tanto la seguridad jurídica para quienes reclaman la propiedad por prescripción, como las directrices de desarrollo planificado establecidas por el Estado.

En este sentido, la Constitución (2008), a través de sus diversos artículos, y Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (2016), establecen un diálogo normativo que incide directamente en cómo se concibe la prescripción adquisitiva frente a las políticas de ordenamiento y uso del suelo. La planificación territorial, según el artículo 241 de la Constitución, debe garantizar un equilibrio entre los distintos usos del suelo, lo que implica una consideración cuidadosa de los casos de prescripción adquisitiva para no contravenir los objetivos de desarrollo sostenible.

Además, el principio de participación ciudadana, consagrado en el artículo 95 de la Constitución y reforzado por la ley de ordenamiento territorial, juega un papel crucial. Este principio asegura que la gestión del suelo sea el resultado de un proceso inclusivo que considere las voces de todos los sectores de la sociedad, incluyendo a aquellos que buscan consolidar su propiedad a través de la prescripción adquisitiva. Por otro lado, el artículo 264 de la Constitución otorga competencias exclusivas a los gobiernos municipales en la planificación del desarrollo cantonal y la regulación del uso del suelo, destacando la necesidad de una gestión descentralizada que pueda adaptarse a las

realidades locales, incluyendo la manera en que se aborda la prescripción adquisitiva.

La implementación de políticas de vivienda y desarrollo urbano, conforme lo estipulan los artículos 375 y 376 de la Constitución (2008), también tiene implicaciones directas para la prescripción adquisitiva. Estas políticas deben diseñarse de tal manera que fomenten un acceso justo y equitativo a la vivienda, sin perjudicar los esfuerzos por regularizar la tenencia de la tierra y promover un uso del suelo que beneficie al conjunto de la sociedad. En este marco, el artículo 409 de la Constitución resalta la importancia de conservar el suelo con una visión de interés público, lo cual incluye considerar cómo la prescripción adquisitiva puede jugar un rol en la protección y uso sostenible del mismo. La gestión territorial y el uso de suelo en Ecuador, por tanto, deben equilibrar los derechos adquiridos por prescripción con las metas de conservación y desarrollo planificado.

Asimismo, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (2010), en sus artículos 3 y 115, establece principios de coordinación, corresponsabilidad y competencias concurrentes, fundamentales para una gestión integrada del territorio que reconozca la prescripción adquisitiva como parte de la dinámica de ocupación y aprovechamiento del suelo. El artículo 458 de este mismo código subraya la responsabilidad de los gobiernos autónomos descentralizados en prevenir asentamientos ilegales, lo que indirectamente se relaciona con la gestión de la prescripción adquisitiva, ya que una regulación efectiva del uso del suelo contribuye a evitar situaciones de ocupación que luego busquen legitimarse a través de la prescripción.

Finalmente, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (2010), en su artículo 10, resalta la planificación a escala nacional como un marco dentro del cual se deben armonizar las políticas de hábitat, vivienda y ordenamiento territorial. Este enfoque integral es esencial para comprender cómo la prescripción adquisitiva se inserta en un esquema más amplio de gestión del territorio que busca el desarrollo

armónico y sostenible de todas las regiones del país.

En este contexto, la necesidad de un equilibrio cuidadoso se hace evidente. Las autoridades ecuatorianas deben balancear los derechos de propiedad privada con los objetivos de desarrollo sostenible y planificación territorial. Este equilibrio no solo es crucial para el desarrollo ordenado del país, sino también para garantizar que las políticas de uso de suelo y gestión territorial sean justas y efectivas. La prescripción adquisitiva, por tanto, no puede ser vista en aislamiento. Su relación con las políticas de uso de suelo y gestión territorial requiere un análisis holístico que considere tanto los derechos individuales como las necesidades colectivas.

Método

En este artículo se empleó una metodología de revisión bibliográfica con un enfoque cualitativo y descriptivo, centrada en el análisis de la prescripción adquisitiva de dominio y su interacción con las políticas de uso de suelo y gestión territorial en Ecuador. Se recopilaron y analizaron diversas fuentes documentales, incluyendo normativas legales nacionales como el Código Civil ecuatoriano, la Constitución de la República del Ecuador, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, así como artículos académicos y estudios previos que abordan la temática desde diferentes perspectivas.

El proceso de revisión se enfocó en identificar cómo la prescripción adquisitiva se articula dentro del marco normativo ecuatoriano y cómo esta figura legal puede entrar en conflicto o complementar las políticas de gestión territorial. La selección de fuentes incluyó tanto legislación vigente como estudios doctrinales y análisis de casos relevantes, lo que permitió una comprensión amplia y detallada del tema. Se analizó el impacto de la prescripción adquisitiva en la planificación urbana y la gestión del territorio, considerando los desafíos que surgen al intentar equilibrar los derechos individuales de los poseedores con los objetivos colectivos de desarrollo sostenible y ordenamiento territorial.

Esta revisión también abarcó la normativa que regula la función social y ambiental de la propiedad, así como las implicaciones éticas y legales de la usucapión en el contexto de la gestión territorial en Ecuador.

El enfoque metodológico permitió integrar una visión crítica sobre la prescripción adquisitiva, evaluando tanto su utilidad en la regularización de la propiedad inmobiliaria como sus posibles efectos adversos sobre las políticas de desarrollo territorial. Este análisis proporciona una base sólida para comprender la complejidad de la relación entre la prescripción adquisitiva y la gestión del territorio en Ecuador, contribuyendo al debate jurídico y ofreciendo perspectivas para futuras investigaciones en el campo del derecho y la planificación territorial

Resultados

La prescripción adquisitiva de dominio: definiciones conceptuales y sus Componentes

La prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio en Ecuador es un concepto jurídico que tiene profundas raíces en la historia de la propiedad. Originalmente, la propiedad era una posesión sin título, que con el tiempo y bajo ciertas condiciones, como la posesión ininterrumpida y pacífica, evolucionó hacia el derecho de dominio. Este proceso histórico resalta la importancia de entender la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio no solo como un mecanismo legal, sino también como un fenómeno social y cultural.

En Ecuador, el Código Civil (2005), define la prescripción como un medio de adquirir bienes ajenos o extinguir derechos y acciones ajenos, siempre que se cumplan ciertos requisitos y se mantenga la posesión durante un tiempo determinado. Este concepto es crucial para entender cómo la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio influye en la gestión y planificación del suelo urbano y rural.

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (2016), destaca los principios rectores del ordenamiento

territorial, enfatizando la equidad territorial y la justicia social. Según esta ley, todas las decisiones relativas al territorio deben garantizar igualdad de oportunidades para el desarrollo sostenible y el acceso a servicios básicos, lo que incluye la consideración cuidadosa de cómo la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio afecta la planificación y el uso del suelo. El derecho a la ciudad, como parte de esta planificación, implica la plena participación ciudadana, la gestión democrática de las ciudades y la función social y ambiental de la propiedad. Estos principios prohíben cualquier forma de confiscación, lo que subraya la necesidad de una regulación y supervisión cuidadosa de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio para que no contravenga estos principios.

Para comprender mejor la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, es útil conocer su definición: se considera un modo de adquirir un derecho real por el transcurso del tiempo, siempre que se cumplan las condiciones establecidas por la ley. Este concepto, también conocido como usucapión, tiene un origen etimológico en la frase latina *usu capere*, que significa adquirir algo por el uso. La posesión en forma de señor y dueño, continua, pacífica y no reclamada durante el tiempo estipulado por la ley, es fundamental para ejercer este derecho. El lapso varía según el país, por ejemplo, en Colombia y Chile, el periodo necesario es de diez años, mientras que en Argentina es de veinte años. En Perú, se requieren diez años, pero el proceso puede ser más ágil al no necesitar pasar por la vía judicial desde 1999.

Es importante reconocer que la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio tiene un amplio alcance en el ámbito jurídico. Según expertos, gran parte de la propiedad ha sido regularizada a través de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, lo que demuestra su utilidad práctica y teórica. Además, la usucapión es fundamental para cerrar debates sobre la validez de contratos y transmisiones de derechos. En el contexto ecuatoriano, el Código Civil (2005), distingue entre la prescripción adquisitiva ordinaria y extraordinaria. La ordinaria se aplica a bienes

muebles en tres años y a inmuebles en cinco, siempre que se cumplan ciertos requisitos, como el justo título. La extraordinaria, por otro lado, requiere quince años de posesión contra toda persona.

En el análisis detallado de la prescripción adquisitiva en el contexto jurídico ecuatoriano, se revela una complejidad intrínseca en su aplicación, especialmente cuando se entrecruza con las políticas de uso de suelo y la gestión territorial. La prescripción adquisitiva, también conocida como usucapión, se presenta como un mecanismo esencial que permite la adquisición de propiedades a través de la posesión prolongada con ánimo de dueño. Esta figura, delineada en el Código Civil ecuatoriano, establece un periodo de 15 años para que un poseedor de bienes inmuebles pueda reclamar la propiedad, siempre y cuando el propietario original no haya ejercido sus derechos ni cumplido con la función social de la propiedad.

Sin embargo, la aplicación de la prescripción adquisitiva no se limita únicamente al ámbito temporal; implica un activo esfuerzo legal por parte del interesado, quien debe presentar una acción legal para hacer valer este derecho. Este proceso se convierte en un desafío, considerando la necesidad de equilibrar la seguridad jurídica con las políticas de desarrollo territorial. La renuncia a la prescripción, posible pero solo después de su cumplimiento y reconocimiento legal, añade una capa adicional de complejidad al proceso legal. En este marco, la prescripción adquisitiva se revela como una espada de doble filo. Por un lado, facilita la regularización de la propiedad inmobiliaria, contribuyendo a la seguridad jurídica y permitiendo a poseedores de largo plazo obtener la titularidad.

Por otro lado, entra en conflicto con las políticas de uso de suelo y gestión territorial, especialmente cuando la adquisición de terrenos afecta los planes de desarrollo urbano o la conservación de áreas ecológicas. Este conflicto subraya la necesidad crítica de encontrar un equilibrio entre los derechos de propiedad privada y los objetivos públicos de desarrollo y conservación territorial. Además,

las excepciones y casos especiales contemplados en la legislación ecuatoriana agregan una capa adicional de complejidad a la aplicación de la prescripción adquisitiva en relación con la gestión territorial. Situaciones donde los bienes no están en el comercio humano o casos donde se omite realizar actos de mera facultad introducen matices que requieren un análisis detenido.

Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del suelo (2016), define al ordenamiento territorial como: “El ordenamiento territorial es el proceso y resultado de organizar espacial y funcionalmente las actividades y recursos en el territorio, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativas y facilitar el logro de los objetivos de desarrollo. La planificación del ordenamiento territorial constará en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados. La planificación para el ordenamiento territorial es obligatoria para todos los niveles de gobierno.” (Art. 9)

Tipos de Prescripción Adquisitiva de Dominio en Ecuador.

La prescripción es un concepto jurídico que abarca diversos tipos, cada uno con sus características y condiciones específicas. Principalmente, se divide en prescripción adquisitiva y prescripción extintiva. La prescripción adquisitiva, también conocida como usucapión, es un medio por el cual una persona puede adquirir la propiedad de bienes a través de su posesión durante un tiempo determinado y bajo ciertas condiciones. Este tipo de prescripción es fundamental porque permite la regularización de situaciones de hecho en relación con la propiedad de bienes (Vallejo et al., 2022). Por otro lado según Vera (2020), la prescripción extintiva se refiere a la pérdida de un derecho a exigir el cumplimiento de una obligación después de un tiempo determinado. Es decir, si una persona tiene un derecho o una acción para reclamar algo y no lo ejerce durante un periodo establecido por la ley, puede perder ese derecho. Este tipo de prescripción es crucial en el ámbito legal ya que fomenta la seguridad

jurídica y la estabilidad en las relaciones sociales y económicas.

Además, dentro de estos dos grandes tipos, existen variaciones y especificidades según el ordenamiento jurídico de cada país. Por ejemplo, la prescripción adquisitiva puede ser ordinaria o extraordinaria, dependiendo del tiempo y las condiciones requeridas para que se dé. La prescripción ordinaria generalmente requiere un periodo más corto, pero con la necesidad de cumplir ciertos requisitos legales más estrictos (Chimbo & Barrera, 2023). En contraste, la prescripción extraordinaria suele tener un periodo más largo, pero con requisitos menos rigurosos. Es interesante notar que, en algunos sistemas jurídicos, la posesión necesaria para la prescripción adquisitiva debe ser pública, pacífica, ininterrumpida y como si fuera el propietario real. Estos criterios buscan garantizar que la prescripción no se aplique de manera arbitraria o abusiva (Yaguachi, 2023)2023.

En cuanto a la prescripción extintiva, también existen diferencias según el tipo de obligación o derecho involucrado. Por ejemplo, las deudas de carácter civil pueden prescribir en un tiempo distinto a las deudas comerciales o fiscales. Esto se debe a la diferente naturaleza y consideraciones legales de cada tipo de obligación (Rodas & Suárez, 2023). Además, es importante destacar que la prescripción puede ser interrumpida o suspendida bajo ciertas circunstancias. La interrupción ocurre cuando se realiza una acción legal que reconoce el derecho o la obligación, como un pago parcial o una demanda judicial. Esta interrupción reinicia el conteo del plazo para la prescripción. La suspensión, por otro lado, ocurre en situaciones particulares donde, por razones justificadas, el plazo de prescripción se detiene temporalmente. Esto puede suceder, por ejemplo, cuando el titular del derecho es un menor de edad o cuando existe algún impedimento legal que obstaculice el ejercicio del derecho.

Es también relevante considerar las implicaciones éticas y morales de la prescripción. Mientras que desde un punto de vista legal la prescripción es un mecanismo necesario para la

certeza y seguridad jurídica, en algunos casos puede generar percepciones de injusticia. Esto es especialmente cierto en situaciones donde la prescripción extintiva impide la reclamación de derechos legítimos debido simplemente al paso del tiempo. Por esta razón, en muchos sistemas jurídicos se establecen excepciones a la prescripción, especialmente en casos que involucran derechos fundamentales o situaciones de especial vulnerabilidad. Estas excepciones son un reflejo del equilibrio que debe existir entre la seguridad jurídica y la justicia material.

En el contexto internacional, la prescripción también juega un papel importante. En el ámbito del derecho internacional privado, la prescripción puede variar significativamente de un país a otro, lo que presenta desafíos únicos en casos transfronterizos. Esto requiere una cuidadosa consideración de las leyes aplicables y a menudo involucra la aplicación de tratados internacionales o la jurisprudencia de tribunales internacionales (Gárate et al., 2020). En si el derecho penal, la prescripción de los delitos es un tema de gran debate. Algunos delitos, especialmente los más graves, pueden no estar sujetos a prescripción, reflejando la gravedad de estos actos y la importancia de mantener la posibilidad de justicia abierta indefinidamente.

Por un lado, el ámbito laboral, la prescripción también tiene aplicaciones específicas. Los derechos laborales, como las reclamaciones por salarios no pagados o indemnizaciones, pueden estar sujetos a periodos de prescripción distintos, a menudo más cortos, dado el carácter inmediato y vital de estas cuestiones para los trabajadores. Mientras tanto en el sector de seguros, la prescripción juega un rol en la definición del tiempo disponible para reclamar una indemnización bajo una póliza de seguro. Este aspecto es crucial tanto para aseguradoras como para asegurados, ya que define el marco temporal en el que se pueden resolver las disputas. En el ámbito de los derechos de autor y la propiedad intelectual, la prescripción puede afectar el tiempo durante el cual se pueden ejercer ciertos derechos o reclamar infracciones. Esto es particularmente relevante en una era donde el contenido digital

y la propiedad intelectual tienen un papel central en la economía global (Valverde et al., 2022). Por lo tanto, la prescripción en el derecho de familia, como en casos de pensión alimenticia o sucesiones, también presenta características particulares. En estos casos, la prescripción se maneja de manera que refleje las sensibilidades y la importancia de las relaciones familiares.

Según el Código Civil, (2005) en el Artículo 2392 define la prescripción como un mecanismo jurídico para adquirir propiedad ajena o extinguir acciones y derechos ajenos, condicionado por la posesión de las cosas o la inactividad en el ejercicio de dichas acciones y derechos durante un tiempo específico, siempre y cuando se cumplan otros requisitos legales. Este artículo clarifica que una acción o derecho se considera prescrito cuando se extingue por la operación de la prescripción. Por su parte, el Artículo 2393 establece que la prescripción debe ser alegada activamente por la parte interesada, ya que el juez no tiene la facultad de declararla de oficio (Código Civil, 2005).

En el Artículo 2394, se aborda la posibilidad de renunciar a la prescripción, ya sea de manera explícita o implícita, aunque esto solo es posible una vez que el plazo de prescripción haya sido cumplido. La renuncia tácita se da cuando la persona que podría beneficiarse de la prescripción realiza actos que demuestran el reconocimiento del derecho del propietario o del acreedor, como tomar en arriendo un bien poseído o realizar pagos de intereses sobre una deuda tras cumplirse el periodo de prescripción. Estas disposiciones reflejan el equilibrio entre la seguridad jurídica y la protección de los derechos de propiedad y crédito en el marco legal ecuatoriano (Código Civil, 2005). El Artículo 2395 según el Código Civil, (2005) establece que solo aquellos individuos con capacidad para enajenar (transferir o vender) bienes pueden renunciar a la prescripción. Este requisito subraya la necesidad de que la persona tenga plena capacidad legal para tomar decisiones sobre sus propiedades o derechos (Código Civil, 2005). El Artículo 2396 introduce una interesante dimensión al derecho de prescripción en el contexto de las obligaciones garantizadas:

un fiador puede oponerse a la prescripción renunciada por el deudor principal, protegiendo así sus propios intereses. Esto implica que la decisión del deudor principal de renunciar a la prescripción no vincula automáticamente al fiador, respetando su autonomía en la relación de garantía.

Por lo tanto, el Artículo 2397 según el Código Civil, (2005) establece que las reglas de prescripción son aplicables de manera uniforme tanto a entidades públicas como privadas, incluyendo al Estado, consejos provinciales, municipalidades, corporaciones nacionales y a individuos particulares. Esta disposición asegura un tratamiento equitativo de la prescripción, independientemente de la naturaleza jurídica del titular del derecho o de la obligación, fortaleciendo así el principio de igualdad ante la ley (Código Civil, 2005). El Artículo 2398 establece que, salvo excepciones constitucionales, se puede adquirir la propiedad (dominio) de bienes muebles o inmuebles que son objeto de comercio, mediante la posesión bajo condiciones legales. Este artículo también señala que se pueden adquirir otros derechos reales a través de la misma modalidad, siempre que no estén expresamente excluidos (Código Civil, 2005).

Por su parte, el Artículo 2399 según el Código Civil, (2005) aclara que la omisión de actos que son meramente facultativos o la tolerancia de actos que no generan gravamen no constituyen posesión ni fundamentan la prescripción. Proporciona ejemplos claros para ilustrar estos puntos, como la no construcción en un terreno propio o permitir el paso de ganado por tierras eriales, indicando que estas acciones no confieren derechos de prescripción a terceros (Código Civil, 2005).

Mientras tanto, el Artículo 2400 trata la posesión sucesiva de una cosa sin interrupción por varias personas, y cómo el tiempo de posesión de un antecesor puede sumarse al del sucesor según lo estipulado en el Artículo 732 Código Civil, (2005). Además, aclara que, si la posesión es iniciada por una persona fallecida, continúa en la herencia yacente, la cual se considera que

posee en nombre del heredero (Código Civil, 2005). Estas disposiciones refuerzan el concepto de que la prescripción adquisitiva requiere una posesión efectiva y continua, respetando las reglas de sucesión y los derechos de herencia. Así mismo el Artículo 2401 define la posesión no interrumpida como aquella que no ha experimentado ninguna interrupción, ya sea natural o civil (Código Civil, 2005). El Artículo 2402 según el Código Civil, (2005) distingue dos tipos de interrupción natural: la primera, donde la posesión se ve impedida por circunstancias físicas, como una inundación permanente, y la segunda, donde se pierde la posesión debido a la entrada de otra persona en la propiedad. Este artículo aclara que mientras la primera especie de interrupción solo afecta el tiempo de duración de la interrupción, la segunda especie puede causar la pérdida del tiempo acumulado de posesión anterior, a menos que se recupere legalmente la posesión conforme a lo estipulado en las acciones posesorias (Código Civil, 2005).

El Artículo 2403 según el Código Civil, (2005) aborda la interrupción civil, definiéndola como cualquier acción judicial iniciada por quien se considera el verdadero propietario contra el poseedor actual. Sin embargo, este tipo de interrupción solo es reconocido si la demanda se realiza conforme a la ley, y no aplica en tres situaciones específicas: si la citación de la demanda no se hizo legalmente, si el demandante desiste o deja de perseguir la demanda por más de tres años, o si el demandado obtiene una sentencia de absolución (Código Civil, 2005). El Artículo 2404 establece que, en propiedades de copropiedad, cualquier evento que interrumpa la prescripción para uno de los copropietarios también la interrumpe para los demás, enfatizando la unidad de la acción de la prescripción en contextos de propiedad compartida (Código Civil, 2005).

El Artículo 2405 según el Código Civil, (2005) establece una distinción crucial entre la prescripción adquisitiva ordinaria y la extraordinaria. Este precepto legal sienta las bases para una explicación minuciosa de cada modalidad, proporcionando así un marco conceptual necesario. Al delinear claramente

estas dos formas de prescripción, la disposición legal facilita una comprensión más precisa y detallada de sus implicaciones jurídicas (Código Civil, 2005).

El Artículo 2406 especifica que para bienes raíces o derechos reales sobre estos, la prescripción ordinaria adquisitiva no procede contra un título inscrito, a menos que exista otro título inscrito, y el plazo para la prescripción comienza desde la inscripción de este segundo título, resaltando la importancia del registro formal en el proceso de prescripción adquisitiva (Código Civil, 2005). El Artículo 2407 señala que, para obtener la prescripción ordinaria, se requiere una posesión regular y no interrumpida durante el tiempo estipulado por la ley (Código Civil, 2005).

Por último, el Artículo 2408 define los plazos necesarios para la prescripción ordinaria, siendo tres años para bienes muebles y cinco años para inmuebles, y establece una regla especial para el cómputo del tiempo entre personas ausentes y presentes, considerando presentes a aquellos que residen dentro del territorio de la República y ausentes a los que viven en el extranjero (Código Civil, 2005). Estas disposiciones reflejan la estructura detallada del marco legal ecuatoriano en lo que respecta a la prescripción adquisitiva, la importancia de la posesión, el registro y el cumplimiento de plazos específicos.

El Artículo 2409 aborda la suspensión de la prescripción ordinaria, explicando que puede suspenderse sin extinguirse y que, una vez que cesa la causa de suspensión, se cuenta el tiempo anterior a esta para el poseedor. Esta suspensión es aplicable en casos específicos, como para menores, dementes, personas sordas que no pueden comunicarse de manera efectiva, y para aquellos bajo potestad paterna o tutela. También se establece que la prescripción se suspende siempre entre cónyuges (Código Civil, 2005).

El Artículo 2410 según el Código Civil, (2005), detalla las condiciones de la prescripción extraordinaria para cosas comerciales, incluyendo la posibilidad de que opere contra un título inscrito, la no necesidad de un título para su

aplicación, la presunción de buena fe a pesar de la falta de un título adquisitivo y las circunstancias bajo las cuales un título de mera tenencia no impide la prescripción. Este artículo también señala que para que la prescripción extraordinaria sea efectiva, se debe demostrar una posesión sin violencia, clandestinidad o interrupción por al menos quince años, y que el supuesto dueño no haya reconocido su dominio en este período (Código Civil, 2005). Por último, el Artículo 2411 establece que el tiempo necesario para adquirir por prescripción extraordinaria es de quince años y que este plazo no se suspende a favor de las personas enumeradas en el Artículo 2409 (Código Civil, 2005). Estos artículos reflejan la complejidad del régimen de prescripción en el derecho ecuatoriano, distinguiendo claramente entre la prescripción ordinaria y extraordinaria, y estableciendo reglas específicas para cada una en cuanto a suspensión, aplicación y requisitos temporales.

El Artículo 2412 según el Código Civil, (2005) establece que los derechos reales pueden adquirirse por prescripción de la misma manera que el dominio, sujetos a las mismas reglas generales de prescripción, con excepciones específicas para ciertos derechos. Por ejemplo, el derecho de herencia se adquiere por la prescripción extraordinaria de quince años, y el derecho de servidumbre se adquiere de acuerdo con lo establecido en el Artículo 926 (Código Civil, 2005).

Por su parte, el artículo 2413 según el Código Civil, (2005) aborda la relevancia de las sentencias judiciales en la prescripción, señalando que una sentencia que declara una prescripción sirve como escritura pública para la propiedad de bienes raíces o derechos reales sobre ellos. Sin embargo, este artículo aclara que tal sentencia no es válida contra terceros sin la debida inscripción, enfatizando la importancia del registro formal en la consolidación de los derechos adquiridos por prescripción. Estos artículos reflejan la complejidad y la formalidad necesaria en el proceso de adquirir derechos reales por prescripción en el marco legal ecuatoriano, asegurando que se respeten tanto las reglas procesales como los derechos de terceros

involucrados (Código Civil, 2005). El Artículo 2414 establece que para que la prescripción extinga las acciones y derechos ajenos, es necesario que transcurra un cierto lapso sin que se hayan ejercido dichas acciones, contando este tiempo desde que la obligación se hizo exigible (Código Civil, 2005).

Por otro lado, el artículo 2415 según el Código Civil, (2005) especifica los plazos para la prescripción de acciones ejecutivas y ordinarias: cinco años para las ejecutivas y diez para las ordinarias, añadiendo que una acción ejecutiva se convierte en ordinaria después de cinco años y, una vez convertida, dura otros cinco años (Código Civil, 2005). El Artículo 2416 se centra en la acción hipotecaria y acciones relacionadas con obligaciones accesorias. Establece que la prescripción de estas acciones ocurre simultáneamente con la obligación principal. Esta disposición legal no solo simplifica el proceso temporal para ejercer dichas acciones, sino que también fortalece la coherencia normativa al garantizar un marco temporal uniforme y claro para las relaciones legales vinculadas a estas disposiciones (Código Civil, 2005).

Finalmente, el artículo 2417 según el Código Civil, (2005) señala que cualquier acción judicial mediante la cual se reclame un derecho se extingue por la prescripción adquisitiva de ese mismo derecho (Código Civil, 2005). El Artículo 2418 indica que tal prescripción puede interrumpirse de manera natural o civil. La interrupción natural ocurre cuando el deudor reconoce la obligación, ya sea de forma expresa o tácita, mientras que la interrupción civil se da mediante la citación de una demanda judicial, excepto en los casos señalados en el Artículo 2403 (Código Civil, 2005). El Artículo 2419 aborda la interrupción de la prescripción en contextos de coacreedores y codeudores, especificando que la interrupción que beneficia a un coacreedor no favorece a los demás, y la que perjudica a un codeudor no afecta a los otros, a menos que exista solidaridad y no se haya renunciado a esta en los términos del Artículo 1532 (Código Civil, 2005).

Por lo tanto, el artículo 2420 según el Código Civil, (2005) señala que la prescripción que extingue obligaciones se suspende en favor de las personas mencionadas en el numeral 1 del Artículo 2409. Además, estipula que, tras quince años, no se considerarán las suspensiones mencionadas anteriormente (Código Civil, 2005). Estos artículos subrayan la flexibilidad del concepto de prescripción en el derecho ecuatoriano, permitiendo interrupciones y suspensiones bajo ciertas condiciones, y destacan la importancia de la solidaridad y el reconocimiento de obligaciones en la dinámica de la prescripción.

El Artículo 2421 según el Código Civil, (2005) estipula que los honorarios de profesionales como abogados, médicos, cirujanos, profesores, ingenieros y otros que ejercen profesiones liberales prescriben en tres años, siempre que no estén regulados por el Código del Trabajo (Código Civil, 2005). El Artículo 2422 reduce este plazo a dos años para las acciones de mercaderes, proveedores, artesanos y otros por el precio de artículos despachados al menudeo, así como para el precio de servicios prestados de manera periódica o accidental, excluyendo aquellos regulados por el Código del Trabajo (Código Civil, 2005).

El Artículo 2423 según el Código Civil, (2005) aclara que estas prescripciones de corto tiempo aplican a todas las personas sin admitir suspensión, pero pueden interrumpirse por la existencia de un pagaré, obligación escrita, concesión de plazo por parte del acreedor, o por requerimiento, tras lo cual aplicaría la prescripción del Artículo 2415 (Código Civil, 2005). Finalmente, el artículo 2424 según el Código Civil, (2005) indica que las prescripciones de corto tiempo para acciones especiales derivadas de ciertos actos o contratos se mencionan en los títulos respectivos del código y también aplican a todas las personas, a menos que se establezca otra regla explícitamente (Código Civil, 2005). Estos artículos reflejan el reconocimiento de la ley ecuatoriana de la necesidad de plazos de prescripción más breves para ciertos tipos de acciones, asegurando así un tratamiento más ágil y eficiente de estas reclamaciones.

Las políticas de uso de suelo y la prescripción adquisitiva de dominio

La prescripción adquisitiva de dominio, enraizada en el derecho civil ecuatoriano, constituye un mecanismo por el cual la propiedad de bienes inmuebles puede ser adquirida a través de la posesión continua y manifiesta por un periodo determinado. Tal disposición, amparada bajo las sombras del Código Civil, se entrelaza intrínsecamente con políticas más amplias de uso y gestión del suelo, delineadas en legislaciones específicas como la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

Este entrelazamiento normativo evidencia la complejidad inherente al acto de equilibrar los derechos individuales con las necesidades colectivas. Mientras que la prescripción adquisitiva reconoce el derecho de individuos a convertirse en propietarios legítimos de terrenos mediante su posesión efectiva y prolongada, las políticas de ordenamiento territorial buscan guiar el desarrollo y uso del suelo de una manera que responda a objetivos sociales, económicos y ambientales más amplios.

Adicionalmente, la Constitución del Ecuador provee el marco fundamental que aboga por el desarrollo sostenible y el buen vivir, sentando las bases para una interpretación de la ley que fomente un equilibrio entre el aprovechamiento individual del suelo y el bienestar colectivo. Así, la legislación ecuatoriana en su conjunto promueve un enfoque de gestión del suelo que considera tanto la justicia social como la funcionalidad y sostenibilidad ambiental.

Por consiguiente, la aplicación de la prescripción adquisitiva en Ecuador no se realiza en un vacío legal, sino que se ve influenciada por un entramado de regulaciones que definen el uso, la gestión y la planificación del territorio. Este panorama jurídico exige a los profesionales del derecho una comprensión holística de cómo la adquisición de la propiedad a través de la prescripción se inserta dentro de los límites y objetivos de las políticas territoriales.

A este respecto, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo se erige como una piedra angular en la regulación del espacio físico del país, estableciendo directrices claras para la asignación y el aprovechamiento del suelo. Dicha ley, en armonía con los preceptos constitucionales, procura una distribución equitativa del territorio que favorezca una convivencia armónica entre las diferentes formas de uso del suelo.

Específicamente, la citada ley enfatiza la importancia de una planificación estratégica que anticipe y responda a las necesidades de crecimiento urbano y rural, asegurando que la prescripción adquisitiva no contravenga los planes de desarrollo territorial. Este enfoque planificador no solo busca prevenir conflictos entre los usos previstos del suelo y los derechos adquiridos por prescripción, sino también garantizar que el crecimiento y la expansión se lleven a cabo de forma sostenible.

Además, dentro del esquema legal ecuatoriano, se promueve la participación ciudadana como un componente crucial en la toma de decisiones relativas al uso y gestión del suelo. Este principio de participación democrática refuerza la idea de que la prescripción adquisitiva de dominio debe ser considerada en el contexto más amplio de las necesidades y aspiraciones de la comunidad.

Por otro lado, la legislación ecuatoriana contempla salvaguardas para proteger los espacios de valor ecológico y cultural, restringiendo o regulando el uso del suelo en áreas designadas como sensibles o críticas. Este aspecto de la ley desempeña un papel vital en asegurar que la prescripción adquisitiva no facilite la ocupación o explotación indebida de terrenos que revisten una importancia especial para la nación.

La normativa vigente también reconoce la necesidad de mitigar los impactos negativos que podrían surgir de una interpretación laxa de la prescripción adquisitiva, tales como la especulación inmobiliaria o la degradación ambiental. Por ende, se instauran criterios estrictos que regulan este proceso, buscando

preservar el interés general sin menoscabar los derechos legítimos de los individuos.

Adicionalmente, la legislación aborda la problemática de los asentamientos irregulares, ofreciendo mecanismos legales que permiten la regularización de tierras ocupadas bajo ciertas condiciones. Este aspecto es particularmente relevante en el contexto de la prescripción adquisitiva, ya que proporciona un camino hacia la legalización de posesiones que, de otro modo, podrían permanecer en un limbo jurídico.

En este orden de ideas, se destaca la importancia del catastro y la registración de la propiedad como herramientas esenciales para la administración eficaz del suelo. La correcta identificación y registro de las propiedades facilita la aplicación de la prescripción adquisitiva de manera que se alinee con los objetivos de ordenamiento y gestión territorial.

Es más, el marco legal ecuatoriano enfatiza la responsabilidad social y ambiental de la propiedad, reconociendo que la titularidad del suelo conlleva obligaciones hacia la comunidad y el entorno. Este principio es fundamental para comprender cómo la prescripción adquisitiva se inserta en una visión más amplia de la gestión del territorio que vela por el bienestar colectivo.

DISCUSIÓN

La prescripción adquisitiva, también conocida como usucapión, es un concepto jurídico fundamental en Ecuador, permitiendo la adquisición de propiedades a través de la posesión prolongada con ánimo de dueño. Este mecanismo es especialmente relevante en el marco del Código Civil ecuatoriano, que establece un período de 15 años para que el poseedor de un bien inmueble pueda reclamar la propiedad, siempre y cuando el propietario original no haya ejercido sus derechos ni cumplido con la función social de la propiedad. Sin embargo, la aplicación de este principio jurídico no es sencilla, especialmente cuando entra en juego con las políticas de uso de suelo y gestión territorial.

El proceso para reclamar la prescripción adquisitiva implica un activo esfuerzo legal por parte del interesado, dado que la ley ecuatoriana exige que se presente una acción legal para hacer valer este derecho. Además, la ley establece que la renuncia a la prescripción adquisitiva es posible, pero únicamente después de haberse cumplido y legalmente reconocido. Este aspecto es crucial, ya que una renuncia, ya sea expresa o implícita, puede reconocer los derechos del propietario original y afectar significativamente el desarrollo de casos relacionados con la gestión territorial.

En este contexto, la prescripción adquisitiva puede ser una espada de doble filo. Por un lado, facilita la regularización de la propiedad inmobiliaria y contribuye a la seguridad jurídica. Por otro, puede entrar en conflicto con las políticas de uso de suelo y gestión territorial, especialmente cuando la adquisición de terrenos interfiere con planes de desarrollo urbano o la conservación de áreas ecológicas. Este conflicto resalta la necesidad de encontrar un equilibrio entre los derechos de propiedad privada y los objetivos públicos de desarrollo y conservación territorial. Además, la legislación ecuatoriana contempla excepciones y casos especiales en relación con la prescripción adquisitiva. Estos incluyen situaciones donde los bienes no están en el comercio humano o casos donde se omite realizar actos de mera facultad, añadiendo una capa de complejidad al análisis de cómo la prescripción adquisitiva se relaciona con la gestión territorial.

Concluir que la prescripción adquisitiva en Ecuador representa tanto desafíos como oportunidades en el contexto de la gestión territorial y las políticas de uso de suelo es esencial. Aunque esta facilita la regularización de la propiedad inmobiliaria, también puede generar conflictos con los objetivos de planificación y desarrollo territorial. Por lo tanto, es crucial un análisis cuidadoso y la implementación de estrategias que respeten los derechos de propiedad privada y las necesidades de desarrollo sostenible y equitativo del país. Este equilibrio es vital para asegurar que la aplicación de la prescripción adquisitiva

contribuya positivamente al desarrollo urbano y rural, respetando al mismo tiempo los planes y regulaciones de uso de suelo.

La evolución de las leyes y políticas en este ámbito será determinante para el futuro del desarrollo territorial en Ecuador. En este sentido, es fundamental que las autoridades y los planificadores urbanos consideren cuidadosamente los efectos de la prescripción adquisitiva en el contexto más amplio de la gestión territorial. Solo así se podrá garantizar que las decisiones tomadas hoy no solo sean beneficiosas en el corto plazo, sino que también promuevan un desarrollo armónico y justo en el largo plazo, respetando los derechos de todos los ciudadanos y contribuyendo al bienestar general de la sociedad ecuatoriana.

En el contexto específico del Cantón Sucúa, la simulación de la prescripción para la venta de terrenos que no se ajustan a los ordenamientos jurídicos locales revela una complejidad legal y territorial significativa. La prescripción adquisitiva, conocida como usucapión, se presenta como un mecanismo que permite la adquisición de propiedades a través de la posesión prolongada con ánimo de dueño, según el marco del Código Civil ecuatoriano. En este escenario, la venta de terrenos que no cumplan con los ordenamientos jurídicos del Cantón Sucúa y que, por ende, entren en conflicto con las políticas de uso de suelo y gestión territorial, plantea desafíos importantes. El proceso de prescripción adquisitiva implica un activo esfuerzo legal por parte del interesado, quien debe seguir los procedimientos establecidos por la ley ecuatoriana. Sin embargo, la complejidad aumenta cuando se considera la necesidad de respetar los ordenamientos específicos del Cantón Sucúa.

La simulación de la prescripción en este contexto requiere un análisis exhaustivo de cómo la adquisición de terrenos, a pesar de no cumplir con los requisitos legales locales, podría tener lugar a lo largo del tiempo. Se deben considerar los periodos de posesión, las acciones legales requeridas y cómo estos elementos se relacionan con las normativas cantonales.

CONCLUSIONES

La prescripción adquisitiva, un mecanismo legal arraigado en el derecho ecuatoriano, juega un papel significativo al interactuar con las directrices de uso y gestión del suelo estipuladas para el desarrollo territorial. Este proceso, que faculta a individuos a obtener legalmente la propiedad de inmuebles mediante posesión continuada y efectiva durante un lapso de 15 años, refleja un aspecto fundamental del Código Civil del país. La implementación de dicho mecanismo legal, si bien ofrece una vía hacia la regularización de posesiones y la estabilización de la propiedad, debe ser evaluada y ejecutada considerando el entramado más amplio de políticas públicas orientadas al ordenamiento y aprovechamiento estratégico del territorio. Las políticas de uso del suelo, articuladas principalmente a través de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establecen un marco para la organización espacial y funcional del territorio que busca equilibrar el crecimiento con la conservación y el bienestar social. Estas directrices no solo pretenden dirigir el desarrollo hacia una trayectoria sostenible y equitativa, sino también proteger los intereses colectivos y los valores ambientales. Así, la prescripción adquisitiva debe ser considerada en conjunción con estos objetivos, asegurando que la consolidación de propiedades individuales no contravenga ni obstaculice los planes de desarrollo territorial y conservación ecológica.

El marco constitucional ecuatoriano proporciona otra capa de consideración ética y normativa, enfatizando la función social y ambiental de la propiedad, la equidad en el acceso a recursos y servicios, y el compromiso con el desarrollo sostenible. Estos principios constitucionales exigen una gestión del territorio que no solo respete los derechos individuales de propiedad sino que también promueva un uso equilibrado y responsable del suelo, alineado con el bienestar general de la comunidad y la preservación del patrimonio natural del país. En este contexto, la tarea de los profesionales del derecho y las autoridades en Ecuador consiste en navegar este complejo

entramado legal para encontrar una solución que permita la regularización de la propiedad y la estabilidad jurídica, sin sacrificar los objetivos de ordenamiento territorial y sostenibilidad ambiental. Este desafío implica interpretar y aplicar la prescripción adquisitiva de una manera que se armonice con las políticas de uso del suelo, garantizando que el desarrollo individual de propiedades contribuya positivamente al diseño y ejecución de estrategias de desarrollo territorial sostenibles y equitativas.

Por lo tanto, es imperativo que la implementación de la prescripción adquisitiva en Ecuador se realice con una visión integrada que considere tanto los derechos individuales como las metas colectivas de desarrollo territorial. La búsqueda de este equilibrio es esencial para asegurar que el desarrollo de la propiedad inmobiliaria y la planificación del uso del suelo se conduzcan de manera que beneficien al conjunto de la sociedad ecuatoriana, promoviendo un desarrollo armónico y sostenible del territorio que respeta y valora tanto la riqueza cultural como natural del país para las generaciones presentes y futuras.

Referencias bibliográficas

- Código Civil, Registro Oficial S. 46 (2005).: <https://www.fielweb.com/Index.aspx?rn=53532&nid=31#norma/31>
- Chimbo, M. W., & Barrera, F. (2023). La posible vulneración del derecho de propiedad por la presentación de acciones de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio. *Pacha. Revista de Estudios Contemporáneos del Sur Global*, 4(10), e230176. <https://doi.org/10.46652/pacha.v4i10.176>
- Coronel, L. (2021). UNA APROXIMACIÓN CONCEPTUAL DEL DAÑO Y SU IMPORTANCIA EN EL DIES A QUO DE LA PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN EN LA RESPONSABILIDAD EXTRA CONTRACTUAL. UNA PROPUESTA NECESARIA RESPECTO DEL ARTÍCULO 2235 DEL CÓDIGO CIVIL ECUATORIANO. *Revista chilena de derecho privado*, 37, 231-271. <https://doi.org/10.4067/S0718-80722021000200231>
- Gárate, J. C., Vasquez, O. O., & Quizhpi, L. E. (2020). La educación ambiental y su importancia desde la óptica constitucional en Ecuador.
- Rodas, F. A. C., & Suárez, J. L. T. (2023). La acción de prescripción extintiva de obligaciones de carácter dinerario según el código orgánico general de procesos. *Ciencia Latina Revista Científica Multidisciplinar*, 7(3), 4972-4991.
- Valverde, N. S., Robles, G. K., & Moreno, P. M. (2022). Historia y situación actual de la propiedad intelectual en el Ecuador. *Iustitia Socialis. Revista Arbitrada de Ciencias Jurídicas y Criminalísticas*, 7(12), 42-47.
- Vera, S. E. (2020). La prescripción extintiva del acta de conciliación extrajudicial en materia de pensiones alimenticias. *Repositorio Institucional - USS*. <http://repositorio.uss.edu.pe/handle/20.500.12802/10602>
- Yaguachi, N. J. (2023). La prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, de predios urbanos no catastrados y los derechos de los poseedores. [bachelorThesis, Riobamba: Universidad Nacional de Chimborazo.]. <http://dspace.unach.edu.ec/handle/51000/11606>
- Código Civil, Registro Oficial S. 46 (2005).: <https://www.fielweb.com/Index.aspx?rn=53532&nid=31#norma/31>
- Chimbo, M. W., & Barrera, F. (2023). La posible vulneración del derecho de propiedad por la presentación de acciones de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio. *Pacha. Revista de Estudios Contemporáneos del Sur Global*, 4(10), e230176. <https://doi.org/10.46652/pacha.v4i10.176>
- Gárate, J. C., Vasquez, O. O., & Quizhpi, L. E. (2020). *La educación ambiental y su importancia desde la óptica constitucional en Ecuador*.

- Rodas, F. A. C., & Suárez, J. L. T. (2023). La acción de prescripción extintiva de obligaciones de carácter dinerario según el código orgánico general de procesos. *Ciencia Latina Revista Científica Multidisciplinar*, 7(3), 4972-4991.
- Vallejo, M. G. G., Buste, J. L. R., Oña, L. X. C., & Palacios, J. J. C. (2022). Prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio frente al derecho a la propiedad privada de los adultos mayores en el cantón Ambato, Ecuador. *Universidad y Sociedad*, 14(S4), 576-581.
- Valverde, N. S., Robles, G. K., & Moreno, P. M. (2022). Historia y situación actual de la propiedad intelectual en el Ecuador. *Iustitia Socialis. Revista Arbitrada de Ciencias Jurídicas y Criminalísticas*, 7(12), 42-47.
- Vera, S. E. (2020). La prescripción extintiva del acta de conciliación extrajudicial en materia de pensiones alimenticias. *Repositorio Institucional - USS*. <http://repositorio.uss.edu.pe/handle/20.500.12802/10602>
- Yaguachi, N. J. (2023). *La prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, de predios urbanos no catastrados y los derechos de los poseedores*. [bachelorThesis, Riobamba: Universidad Nacional de Chimborazo.]. <http://dspace.unach.edu.ec/handle/51000/11606>
- Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del suelo (2016).: <https://www.gobiernoelectronico.gob.ec/wp-content/uploads/2020/08/Ley-Organica-de-Ordenamiento-Territorial-Uso-y-Gestion-de-Suelo1.pdf>