



**UNIVERSIDAD LAICA VICENTE ROCAFUERTE DE
GUAYAQUIL**

**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES
CARRERA DE DERECHO**

**MODALIDAD COMPLEXIVO PREVIO A LA OBTENCIÓN
DEL TÍTULO DE ABOGADO**

**CASO DE ESTUDIO
PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE
DOMINIO Y ACCIÓN DE REIVINDICACIÓN (CASACIÓN)**

**AUTOR
CRISTHIAN JOAN MALDONADO MONTES**

**GUAYAQUIL
2025**

CERTIFICADO DE SIMILITUD



CERTIFICADO DE ANÁLISIS
magister

Maldonado Montes, Cristhian Joan -
Caso practico 25

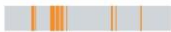
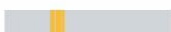


Nombre del documento: Maldonado Montes, Cristhian Joan - Caso practico 25.pdf	Depositante: Federico Varas Chiquito	Número de palabras: 4101
ID del documento: 51b863e56bbec4d4cdb35b990c867ca74898fb89	Fecha de depósito: 16/8/2025	Número de caracteres: 27.050
Tamaño del documento original: 196,77 kB	Tipo de carga: interface	
	fecha de fin de análisis: 16/8/2025	

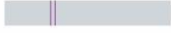
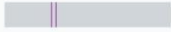
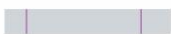
Ubicación de las similitudes en el documento:



Fuentes principales detectadas

Nº	Descripciones	Similitudes	Ubicaciones	Datos adicionales
1	 www.cortenacional.gob.ec https://www.cortenacional.gob.ec/cnj/images/pdf/bitacora/11-06335-2017-02500.pdf 65 fuentes similares	11%		 Palabras idénticas: 11% (470 palabras)
2	 www.cortenacional.gob.ec https://www.cortenacional.gob.ec/cnj/images/pdf/bitacora/Dr.-Jacho-06335-2019-01249-CAS... 68 fuentes similares	10%		 Palabras idénticas: 10% (425 palabras)
3	 Documento de otro usuario #f5325 Viene de otro grupo 23 fuentes similares	8%		 Palabras idénticas: 8% (329 palabras)
4	 Documento de otro usuario #771536 Viene de otro grupo 41 fuentes similares	7%		 Palabras idénticas: 7% (332 palabras)
5	 www.dspace.uce.edu.ec La posesión, medio para legitimar el dominio http://www.dspace.uce.edu.ec/handle/25000/3791 41 fuentes similares	7%		 Palabras idénticas: 7% (336 palabras)

Fuentes con similitudes fortuitas

Nº	Descripciones	Similitudes	Ubicaciones	Datos adicionales
1	 www.cortenacional.gob.ec https://www.cortenacional.gob.ec/cnj/images/pdf/resoluciones/2019/19-05 Admisibilidad rec...	< 1%		 Palabras idénticas: < 1% (39 palabras)
2	 Documento de otro usuario #b2eed7 Viene de otro grupo	< 1%		 Palabras idénticas: < 1% (32 palabras)
3	 vlex.ec https://vlex.ec/vid/484120222	< 1%		 Palabras idénticas: < 1% (23 palabras)
4	 www.cortenacional.gob.ec https://www.cortenacional.gob.ec/cnj/images/pdf/sentencias/sala_civil/2012b/535-2011.pdf	< 1%		 Palabras idénticas: < 1% (23 palabras)
5	 intriago francoabogados.com ¿Qué es la Prescripción en el Derecho Ecuatorian... https://intriago francoabogados.com/que-es-la-prescripcion-en-el-derecho-ecuadoriano/	< 1%		 Palabras idénticas: < 1% (21 palabras)

DECLARACIÓN DE AUTORÍA Y CESIÓN DE DERECHOS PATRIMONIALES

El estudiante egresado **Cristhian Joan Maldonado Montes**, declaro bajo juramento, que la autoría del presente Caso de Estudio, **PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO Y ACCIÓN DE REIVINDICACIÓN (CASACIÓN)**, corresponde totalmente a él suscrito y me responsabilizo con los criterios y opiniones científicas que en el mismo se declaran, como producto de la investigación realizada.

De la misma forma, cedo los derechos patrimoniales y de titularidad a la **UNIVERSIDAD LAICA VICENTE ROCAFUERTE DE GUAYAQUIL**, según lo establece la normativa vigente.

Autor



CRISTHIAN JOAN MALDONADO MONTES

C.I: 095294662-2

Contenido

1	INTRODUCCIÓN.....	1
2	MARCO TEÓRICO.....	3
2.1	Prescripción Extraordinaria adquisitiva de dominio.....	3
2.2	Acción reivindicatoria.	4
2.3	Recurso de casación.....	5
3	PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	7
3.1	Caso.....	7
4	ANÁLISIS DEL CASO	9
4.1	Hechos relevantes.....	9
4.2	Desarrollo procesal.	9
4.3	Análisis de las decisiones.	10
5	RESPUESTAS A LAS PREGUNTAS JURÍDICAS PLANTEADAS.	11
5.1	¿Cuáles son los elementos constitutivos de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio en el ordenamiento jurídico ecuatoriano? ¿Se cumplieron en este caso?	11
5.2	¿Qué pruebas deben presentar los actores en una demanda de prescripción extraordinaria para que se prospere su pretensión?	12
5.3	¿Qué requisitos debe cumplir el propietario para que proceda una acción reivindicatoria? ¿Fueron cumplidos en este caso?.....	12
5.4	¿Cómo se interpreta el conflicto entre un poseedor que alega prescripción y un titular inscrito que ejerce acción reivindicatoria?	13
5.5	¿Qué criterios debe observar la corte nacional al momento de aceptar un recurso de casación en causa civiles?	13
5.6	¿Cuál es la diferencia entre posesión material y título de propiedad en el marco de estos procesos?	14
6	RECOMENDACIONES.....	15
7	CONCLUSIONES.....	16
8	BIBLIOGRAFÍA.....	18

1 INTRODUCCIÓN.

Este presente proyecto académico tiene como finalidad analizar un caso práctico relacionado con dos figuras, la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio y la acción reivindicatoria tipificadas en la legislación ecuatoriana. A través del análisis de los hechos, normativas vigentes y la jurisprudencia aplicable, se busca identificar los elementos jurídicos fundamentales que permiten resolver estos tipos de conflictos entre la posesión de un bien y el derecho de propiedad debidamente legalizado e inscrito. La resolución de este caso permite reflexionar sobre la función del juez en la valoración de la prueba y en la ponderación entre hechos y títulos, conforme al marco normativo ecuatoriano.

La prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, es un método de adquirir la propiedad por medio del ejercicio continuo, pacífico, público y prolongado de la posesión de un bien, con el ánimo de señor y dueño, durante el plazo legal establecido, esta figura legal es salvaguardar la certeza jurídica que emana del simple hecho como poseer una cosa, especialmente en aquellos casos donde el titular no ejerce su derecho durante un largo periodo.

La prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio permite al poseedor obtener la propiedad de un inmueble mediante la posesión continua, pública y pacífica durante un período definido por la ley. Este concepto es vital ya que equilibra los intereses de los poseedores que intervienen en la propiedad y la cuidan a lo largo del tiempo con los de los propietarios registrados que pueden haber descuidado sus deberes de la propiedad. (Calderon, 2024)

La acción reivindicatoria, es un método que permite al titular o propietario recuperar el bien del cual ha sido despojado, siempre que pueda acreditar su legítimo derecho de propiedad y demostrar que la posesión actual por parte de un tercero es ilegítima.

En este ámbito la acción reivindicatoria ofrece a los propietarios registrados una vía legal para reclamar su propiedad a los poseedores que lo ocupan sin titularidad

legítima. Esta acción requiere que el demandante demuestre ser dueño mediante un título de propiedad, lo que enfatiza la importancia de la documentación y la propiedad registrada para establecer reclamaciones legales. (Ayala Gualli, 2022).

Este análisis se basa en el contexto del caso resuelto por la Corte Nacional de Justicia, en el cual se confrontan estas dos figuras jurídicas, se examina como los jueces de distintas instancias valoraron los elementos de prueba presentados por las partes, así como la aplicación del derecho sustantivo y el derecho procesal en cada etapa del proceso. En particular, se pone en especial énfasis en los fundamentos que justificaron la aceptación parcial del recurso de casación interpuesto por los demandados, lo que marca un antecedente en cuanto a la defensa del derecho registral y respecto a las formalidades legales de adquisición de la propiedad.

Finalmente, este trabajo no solo pretende responder las preguntas jurídicas planteadas, sino también busca fortalecer la importancia de la correcta aplicación de la ley, la interpretación jurisprudencial y el análisis doctrinario en el ejercicio profesional del derecho. El estudio de este caso permite evidenciar la delicada tarea de los jueces al momento de equilibrar la protección del derecho de propiedad con efectos derivados del ejercicio continuo de la posesión.

2 MARCO TEÓRICO.

2.1 Prescripción Extraordinaria adquisitiva de dominio.

La prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, es mecanismo jurídico contemplado en el Código Civil, que permite una persona adquirir la propiedad de un bien inmueble por el solo transcurso del tiempo, siempre que haya ejercido una **posesión pacífica, pública, ininterrumpida y con ánimo de señor y dueño**, sin la necesidad de un justo título de buena fe.

El dominio de las cosas no adquiridas por prescripción ordinaria, se puede ejecutar por la vía extraordinaria cumpliendo las reglas establecidas en Código Civil.

En el artículo 2410 del Código Civil menciona lo siguiente:

El dominio de las cosas comerciales que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria, puede serlo por la extraordinaria, bajo las reglas que van a expresarse:

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

La prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio constituye a una vía legal que reconoce la realidad posesoria prolongada sobre un bien, premiando la estabilidad, la paz y función social, sancionando el abandono. A través de este mecanismo, la legislación ecuatoriana permite regularizar situaciones donde, aun sin título o buena fe, se ha ejercido una posesión legítima durante el tiempo previsto por la ley. Así se convierte una herramienta de justicia, equilibrando el derecho de propiedad con el hecho de la posesión prolongada, pacífica y pública.

2.2 Acción reivindicatoria.

La acción reivindicatoria es un medio judicial por el cual el propietario no poseedor puede recuperar un bien que está en poder de un tercero sin derecho.

En el artículo 993 del código civil menciona lo siguiente sobre la reivindicación y le da la definición:

La reivindicación o acción de dominio es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituírsela. (Código Civil [C.C])

Para que esta acción prospere, se debe probar tres requisitos esenciales:

- 1)** La propiedad del bien mediante título inscrito.
- 2)** La posesión actual por la parte que solicita la acción.
- 3)** Que la contraparte no tenga derecho legítimo de poseer el bien.

La reivindicatoria constituye a un instrumento fundamental del derecho de la propiedad, al permitir que el verdadero dueño recupere un bien del cual ha sido despojado o que se encuentra en manos de un tercero sin justificación legal. Su eficacia radica en la capacidad para acreditar su derecho de dominio y posesión. Así se protege la seguridad jurídica y se reafirma la primicia frente a una posesión injustificada asegurando el respeto legal sobre la tenencia de los bienes.

2.3 Recurso de casación.

El recurso de casación, es un medio extraordinario de impugnación mediante el cual se somete a revisión una sentencia definitiva emitida por la Corte Provincial, con el objetivo de que la Corte Nacional de Justicia verifique si en dicha resolución se ha incurrido en errores de derecho o en violaciones a normas sustantivas o procesales. (DIRECCION ONLINE UISEK, 2023)

En el artículo 266 del Código Orgánico General de Procesos, menciona lo siguiente sobre la procedencia:

El recurso de casación procederá contra las sentencias y autos que pongan fin a los procesos de conocimiento dictados por las Cortes Provinciales de Justicia y por los Tribunales Contencioso Tributario y Contencioso Administrativo.

Igualmente procederá respecto de las providencias expedidas por dichas cortes o tribunales en la fase de ejecución de las sentencias dictadas en procesos de conocimiento, si tales providencias resuelven puntos esenciales no controvertidos en el proceso ni decididos en el fallo o contradicen lo ejecutoriado.

Se interpondrá de manera escrita dentro del término de treinta días, posteriores a la ejecutoria del auto o sentencia o del auto que niegue o acepte su ampliación o aclaración. (Corte Nacional de Justicia, 2022)

En el artículo 268 del Código Orgánico General de Procesos, indica que su admisibilidad depende de ciertos requisitos formales y de fundamentos, entre los cuales son:

1. Cuando se haya incurrido en aplicación indebida, falta de aplicación o errónea interpretación de normas procesales, que hayan viciado al proceso de nulidad insubsanable o causado indefensión y hayan influido por la gravedad de la transgresión en la decisión de la causa, y siempre que la respectiva nulidad no haya sido subsanada en forma legal.
2. Cuando la sentencia o auto no contenga los requisitos exigidos por la ley o en

su parte dispositiva se adopten decisiones contradictorias o incompatibles así como, cuando no cumplan el requisito de motivación.

3. Cuando se haya resuelto en la sentencia o auto lo que no sea materia del litigio o se haya concedido más allá de lo demandado, o se omita resolver algún punto de la controversia.
4. Cuando se haya incurrido en aplicación indebida, falta de aplicación o errónea interpretación de los preceptos jurídicos aplicables a la valoración de la prueba, siempre que hayan conducido a una equivocada aplicación o a la no aplicación de normas de derecho sustantivo en la sentencia o auto.
5. Cuando se haya incurrido en aplicación indebida, falta de aplicación o errónea interpretación de normas de derecho sustantivo, incluyendo los precedentes jurisprudenciales obligatorios, que hayan sido determinantes en la parte dispositiva de la sentencia o auto. (COGEP., 2025, art. 266.

El objetivo del recurso de casación no es reexaminar los hechos del proceso, si no garantizar la correcta aplicación del derecho, promoviendo seguridad jurídica y uniformidad jurisprudencial.

En la practica civil, la Sala de lo Civil y Mercantil de la Corte Nacional de Justicia de Justicia, actua como juez de legalidad, lo que significa que no reabre el debate probatorio, si no que se limita a verificar si las decisiones adoptadas por las instancias inferiores respetaron las normas jurídicas aplicables. La sentencia que se resuelve el recurso puede confirmar, modificar o anular total o parcialmente la sentencia recurrida.

3 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.

3.1 Caso.

En el presente proceso, la Corte Nacional de Justicia, a través de su Sala Especializada de lo Civil y Mercantil, conoce un recurso de casación interpuesto en el marco de una controversia civil por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio con reconvención de reivindicación.

El conflicto inicia con la demanda planteada por los cónyuges Roció del Carmen Vasco y Ernesto Velásquez, quienes alegan haber ejercido posesión sobre un terreno de 10.051,81 m², ubicado en el km12 de la vía Santo Domingo-Quevedo desde el 2 de noviembre de 1998. Los demandantes aseguran haber mantenido una posesión pública, pacífica ininterrumpida y con ánimo de señor y dueño durante el tiempo previsto por la ley, por lo que solicitan que se reconozca el derecho de dominio por medio de la figura de prescripción extraordinaria.

Por su parte, los demandados Yenán Reyes Asanza y Diana Samaniego Vásquez niegan los hechos expuestos, manifestando ser los legítimos propietarios del inmueble en virtud de una escritura pública de compraventa otorgada el 13 de noviembre de 2006, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad el 28 de diciembre del mismo año. En tal virtud, rechazan la prescripción alegada y sostienen que los actores han invadido el terreno de manera ilegítima. En ejercicio de su derecho de contradicción, plantean una reconvención mediante la cual solicitan la reivindicación del predio que consideran indebidamente ocupado por los actores.

En primera instancia, el juez de la Unidad Judicial Civil con sede en Santo Domingo desechó tanto la demanda principal como la reconvención. Consideró que los actores no cumplieron con los presupuestos jurídicos para configurar una posesión útil a efectos de prescripción extraordinaria, y que los demandados no justificaron adecuadamente la legitimidad del dominio para efectos de reivindicación.

Ambas apelaron la sentencia. La Sala Multicompetente de la Corte Provincial

de Santo Domingo de los Tsáchilas, en resolución de mayoría, confirmó la sentencia de primer nivel.

Posteriormente, los actores y los demandados interpusieron recurso de casación. El conjuer nacional Carlos Pazos Medina rechazó el recurso de los actores y admitió únicamente el interpuesto por los demandados-reconvinientes. Tras realizar el sorteo respectivo, la Corte Nacional conformó el Tribunal que conocería la causa. Luego de la audiencia de fundamentación resolvió aceptar el recurso de casación presentado por los señores Yenán Reyes Asanza y Diana Samaniego Vásquez.

La aceptación del recurso implica que la Corte consideró que la sentencia emitida en instancia previa violó normas legales o jurisprudencia obligatoria al momento de desestimar la acción de reivindicación. En ese contexto, el fallo abre la posibilidad que se reconozca a los reconvientes su derecho a recuperar la parte del inmueble de la cual han sido desposeídos, siempre que logren acreditar su legítimo derecho a la propiedad y el despojo por parte de los actores.

Este caso, permite analizar dos figuras fundamentales del Derecho Civil: la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio y la acción reivindicatoria, confrontadas en un mismo proceso, lo que exige del operador jurídico una comprensión integral de los presupuestos de cada instituto, así como del valor probatorio de los actos posesorios y de los títulos de propiedad.

4 ANÁLISIS DEL CASO

4.1 Hechos relevantes.

El conflicto jurídico surge a raíz de la demanda presentada por los esposos Rocio del Carmen Vasco y Ernesto Velásquez, quienes alegan haber poseído pacífica y públicamente, desde el 2 de noviembre de 1998, un terreno de 10.051,81 m² ubicado en la vía Santo Domingo – Quevedo. Su pretensión fue obtener el reconocimiento de dominio por prescripción extraordinaria adquisitiva.

Frente a ello, los demandados Yenan Reyes Asanza y Diana Samaniego Vásquez presentaron una reconvención, argumentando ser propietarios legítimos del terreno por compraventa realizada el 13 de noviembre del 2006, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad. Negaron la legitimidad de la posesión de los actores y solicitaron la reivindicación del bien.

El juez de primera instancia rechazó tanto la demanda como la reconvención decisión que fue confirmada por la Sala Multicompetente de la Corte Provincial. Posteriormente, ambas partes interpusieron recursos de casación, de los cuales solo fue aceptado el de los demandados-reconvinientes.

4.2 Desarrollo procesal.

El caso transitó por tres etapas judiciales:

- **Primera instancia.** – Se desecho la demanda por no probarse la utilidad de la posesión y se rechazó la reconvención por falta de justificación del derecho de dominio.
- **Apelación.** – La Corte Provincial de Justicia confirmó la sentencia anterior, argumentando de manera similar.
- **Casación.** - Solo fue admitido el recurso de los reconvinientes, El

Tribunal de la Corte Nacional de Justicia, aceptó el recurso, considerando que la instancia anterior violó normas legales o jurisprudencia al desestimar la acción de reivindicación.

4.3 Análisis de las decisiones.

En el caso enfrenta dos figuras jurídicas contrapuestas: la prescripción adquisitiva extraordinaria y la acción reivindicatoria, con base en la posesión prolongada y la titularidad registral, respectivamente.

En cuanto a los actores, su pretensión se fundamenta en una posesión de mas de 15 años. Sin embargo, no lograron demostrar fecha recientemente el cumplimiento de los elementos exigidos por el artículo 2410 del Código Civil, posesión pacífica, pública, ininterrumpida y con ánimo de señor y dueño. Esta falta de prueba debilito la causa.

Por otro lado, los demandados poseen un título de propiedad debidamente inscrito, elemento clave para ejercer la acción reivindicatoria. No obstante, el rechazo inicial de su acción respondió a la necesidad de demostrar no solo el dominio, sino también que el ocupante no posee título legítimo ni derecho alguno.

La aceptación del recurso de casación implica que el Tribunal de la Corte Nacional valoró que los jueces de instancia no aplicaron correctamente la ley al rechazar la reivindicación sin realizar un análisis adecuado del derecho de propiedad y del despojo.

Este caso la revela las tensiones entre posesión prolongada sin título y propiedad formal registrada, y como el éxito de una u otra parte depende de la calidad y suficiencia de las pruebas aportadas.

5 RESPUESTAS A LAS PREGUNTAS JURÍDICAS PLANTEADAS.

5.1 ¿Cuáles son los elementos constitutivos de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio en el ordenamiento jurídico ecuatoriano? ¿Se cumplieron en este caso?

Los elementos de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio según el artículo 2410 del Código Civil son:

1. Cabe la prescripción extraordinaria contra título inscrito;
2. Para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno; basta la posesión material en los términos del Art. 715;
3. Se presume en ella de derecho la buena fe, sin embargo, de la falta de un título adquisitivo de dominio;
4. Pero la existencia de un título de mera tenencia hará presumir mala fe, y no dará lugar a la prescripción, a menos de concurrir estas dos circunstancias:
 1. Que quien se pretende dueño no pueda probar que en los últimos quince años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por quien alega la prescripción; y,
 2. Que quien alega la prescripción pruebe haber poseído sin violencia, clandestinidad ni interrupción por el mismo espacio de tiempo. (C.C., 2025, art. 2410).

En el caso analizado, los actores alegan haber iniciado la posesión en 1998, no se sustentó adecuadamente, ni se aprobó la continuidad, ni el carácter pacífico y público de la posesión durante el tiempo requerido. La aparición del título registral tiene un impacto en la presunción de buena fe. En consecuencia, no se

cumplió ninguno de los elementos, según la sentencia emitida por los jueces de primera instancia y la Corte Provincial.

5.2 ¿Qué pruebas deben presentar los actores en una demanda de prescripción extraordinaria para que se prospere su pretensión?

Los actores deben presentar pruebas que acrediten:

- Actos posesorios constantes (pagos de servicios, mejoras, construcciones).
- Testimonios de vecinos o testigos presenciales, que corroboren la posesión desde una fecha determinada.
- Certificados de impuestos prediales o catastros que muestren el vínculo con el bien.
- Documentación administrativa que muestre el reconocimiento tácito de la posesión.
- Informe pericial o inspección judicial (en caso corresponda).

En este caso concreto, la falta de estas pruebas en forma clara y concluyente impidió demostrar la posesión útil conforme a la ley.

5.3 ¿Qué requisitos debe cumplir el propietario para que proceda una acción reivindicatoria? ¿Fueron cumplidos en este caso?

Para que proceda la acción reivindicatoria, el demandante debe probar:

1. Propiedad del bien (con título legítimo de propiedad debidamente inscrito).
2. Que el bien está en poder de un tercero.
3. Que el poseedor no tiene derecho legítimo para detentar el bien.

Conforme al expediente, los demandados-reconvinientes presentaron una escritura pública inscrita en 2006, lo que acredita su derecho de propiedad. Sin embargo, en primera instancia no probaron suficientemente el despojo ilegítimo por

parte de los actores. Este defecto llevó al juez a desechar su reconvención.

La corte nacional, al aceptar el recurso de casación, abrió la posibilidad de que esta acción prospere si logran subsanar dicha prueba y demostrar el despojo.

5.4 ¿Cómo se interpreta el conflicto entre un poseedor que alega prescripción y un titular inscrito que ejerce acción reivindicatoria?

El conflicto se interpreta como una posesión prolongada y propiedad registral; el ordenamiento ecuatoriano reconoce que la posesión bajo ciertas condiciones, puede extinguir el derecho del propietario, mediante la figura de la prescripción adquisitiva.

La jurisprudencia sostiene que la inscripción en el registro de la propiedad no impide la prescripción, pero sí exige al poseedor probar estrictamente los requisitos legales, por otro lado, el propietario debe demostrar la falta de derecho del poseedor para que proceda la reivindicación.

5.5 ¿Qué criterios debe observar la corte nacional al momento de aceptar un recurso de casación en causa civiles?

Según el Código Orgánico General de procesos (COGEP) en su artículo 268, la Corte Nacional de Justicia, admite el recurso de casación cuando:

- Se alega violación de normas sustantivas o procesales.
- Existe jurisprudencia inobservada.
- Se ha producido error de derecho en la apreciación de la prueba.

En el presente caso la Corte Nacional de Justicia considero que en la sentencia emitida por la primera instancia que fue ratificada por la Sala Multicompetente de la Corte Provincial de Santo Domingo había incurrido en un error de derecho al valorar la acción de reivindicación, lo cual motivo la aceptación parcial del recurso de casación.

5.6 ¿Cuál es la diferencia entre posesión material y título de propiedad en el marco de estos procesos?

Según el jurista (Rodríguez Alessandri), “La posesión no es un derecho, si no un hecho que puede generar consecuencias jurídicas, tales como el acceso a la prescripción adquisitiva extraordinaria”

El código civil, define a la posesión en su artículo 715 como:

Posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y su nombre.

El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo. (C.C., 2025, art 715).

Según el doctrinario (Guillermo Cabanellas) el título de propiedad es “La causa jurídica que sirve de fundamento a la adquisición de dominio o de otro derecho real sobre una cosa”

Entonces podemos decir que la posesión es un hecho que puede generar efectos jurídicos como la adquisición de la propiedad a través de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, pero no es un derecho formal por sí misma. En cambio, el título de propiedad es un derecho real formal que otorga plena titularidad y facultades sobre un bien.

Por otro lado, la posesión puede convertirse en un medio para obtener alguna propiedad, mientras que el título de propiedad es el reconocimiento formal y legal de ese derecho.

6 RECOMENDACIONES.

Para los demandantes que pretendan adquirir el dominio por prescripción extraordinaria, deben respaldar su demanda con pruebas exhaustivas que acrediten la posesión útil como, testimonios coherentes, documentos de pagos de impuestos prediales, certificaciones catastrales, fotografías que acrediten la ocupación continua del bien.

Para los propietarios que ejercen la acción reivindicatoria, no solo deben demostrar el título de propiedad inscrito, sino también pruebas claras para su despojo o la ocupación ilegítima del dominio.

Fomentar diligencias preventivas a los propietarios, que los titulares registrales visiten y supervisen sus propiedades periódicamente para evitar ocupaciones prolongada que puedan derivar en prescripción adquisitiva de dominio.

Los jueces deben analizar de manera equilibrada tanto los actos posesorios como la legitimidad del título inscrito, evitando decisiones basadas únicamente en formalidades o en la presunción de veracidad del registro

Promover la valoración correcta de la prueba en instancias inferiores, los jueces deben aplicar criterios uniformes en la valoración de actos posesorios y del título de propiedad, para prevenir la necesidad de recurrir a la casación.

Uso estratégico del recurso de casación, las partes deben fundamentar el recurso de casación con precisión técnica, enfocándose en errores de derecho y citando normas jurisprudenciales aplicables.

Capacitación continua de operadores jurídicos, tanto abogados como jueces en materia civil de prescripción y reivindicación, así como de litigación probatoria, para elevar la calidad de los procesos y las decisiones.

7 CONCLUSIONES.

El conflicto entre posesión prolongada y titularidad registral constituye uno de los dilemas clásicos del derecho civil, en el que se confrontan dos principios fundamentales; la seguridad jurídica derivada del registro de la propiedad, y la protección del poseedor que actúa con ánimo de señor y dueño durante el tiempo legalmente exigido.

La prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, según el artículo 2410 del Código Civil, requiere una posesión pública pacífica ininterrumpida y con ánimo de señor y dueño durante al menos quince años. En este caso analizado los actores no lograron probar con suficiencia la existencia de una posesión útil, lo cual impidió que su pretensión prospere.

La acción reivindicatoria, por su parte, exige que el propietario pruebe su derecho registral, el despojo o posesión ilegítima del bien y la falta de derecho del ocupante. Aunque los demandados tenían un título inscrito, no justificaron en primera instancia el despojo, lo cual debilitó su reconvención. Sin embargo, la Corte Nacional de Justicia consideró que hubo error en la valoración de su derecho, razón por la cual aceptó su recurso de casación.

La Corte Nacional de Justicia cumple una función crucial en la depuración jurídica del sistema, revisando si las instancias anteriores han aplicado correctamente el derecho y observando la jurisprudencia vinculante. En este caso, su intervención abre una nueva oportunidad para que los derechos de propiedad puedan ser reivindicados conforme a derecho.

El caso pone en evidencia la importancia de la prueba en los procesos civiles, especialmente cuando se enfrentan pretensiones basadas en hechos posesorios prolongados frente a derechos documentados en el Registro de la Propiedad. La falta de sustento probatorio afecta profundamente la viabilidad de ambas acciones; tanto la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio como la reivindicación.

Finalmente, este caso confirma que el operador jurídico debe tener una visión integral del conflicto entre posesión y dominio, entendiendo que ni la mera tenencia prolongada ni el simple registro garantizan el éxito judicial, si no la correcta articulación entre los hechos, el derecho y la prueba.

8 BIBLIOGRAFÍA

- Ayala Gualli, V. D. (2022). *La demanda de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio y sus causas de inadmisión*. (U. N. CHIMBORAZO, Ed.)
<http://dspace.unach.edu.ec/handle/51000/10124>
- CABANELLAS DE LAS CUEVAS, G. (s.f.). *Diccionario Jurídico Elemental*.
<https://www.pensamientopenal.com.ar/system/files/2015/01/doctrina34261.pdf>
- Calderon Mina, L. F. (2024). *ANÁLISIS DEL MARCO JURÍDICO ECUATORIANA EN MATERIAL CIVIL RESPECTO A LOS REQUISITOS DE LA ACCIÓN DE REIVINDICACIÓN*.
<http://repositorio.unibe.edu.ec/xmlui/handle/123456789/760>
- Código Civil [C.C]. (2025, 13 de marzo). *Artículo 2410 [Título XL]*. Lexis.
https://app.lexis.com.ec/sistema/visualizador-norma/CIVIL-CODIGO_CIVIL
- Código Civil [C.C]. (2025, 13 de marzo). *Artículo 933 [Título XIII]*.
https://app.lexis.com.ec/sistema/visualizador-norma/CIVIL-CODIGO_CIVIL
- CODIGO CIVIL [C.C]. (2025, 13 marzo). *Artículo 715 [Título VII]*. Lexis.
https://app.lexis.com.ec/sistema/visualizador-norma/CIVIL-CODIGO_CIVIL
- Código Orgánico General de Procesos [COGEP]. (2025, 07 Julio). *Artículo 266 [Título IV]*. Lexis . https://app.lexis.com.ec/sistema/visualizador-norma/CIVIL-CODIGO_ORGANICO_GENERAL_DE_PROCESOS_COGEP
- Código Orgánico General de Procesos [COGEP]. (2025. 07 de Julio). *Artículo 268 [Título IV]*. Lexis. https://app.lexis.com.ec/sistema/visualizador-norma/CIVIL-CODIGO_ORGANICO_GENERAL_DE_PROCESOS_COGEP
- Corporación de Especialidades Legales GSG & Asociados. (05 de Agosto de 2020). *QUE ES LA POSESIÓN.*:
<https://www.facebook.com/Abg.GermanSanchezGarcia/posts/183323703222078/>
- CORTE NACIONAL DE JUSTICIA. (20 de ENERO de 2021). *TÉRMINO PARA INTERPONER UN RECURSO DE CASACIÓN*.
https://www.cortenacional.gob.ec/cnj/images/pdf/consultas_absueltas/No_Penales/Procesal/191.pdf
- Corte Nacional de Justicia. (2022). *FUNCIÓN JUDICIAL Y JUSTICIA INDÍGENA CORTE NACIONAL DE JUSTICIA SALA ESPECIALIZADA DE LO CIVIL Y*

MERCANTIL SENTENCIAS, RESOLUCIONES, JUICIOS Y AUTOS.

https://esacc.corteconstitucional.gob.ec/storage/api/v1/10_DWL_FL/eyJjYXJwZXRhIjoicm8iLCJ1dWlkIjoieYjk4ZDQ3M2EtYTZjOC00NTg2LTk5ZDAtdDgxOTYwMzlhMmE1LnBkZiJ9

CORTE NACIONAL DE JUSTICIA. (26 de marzo de 2025). *RESOLUCIÓN No. 07-2025*: <https://www.cortenacional.gob.ec/cnj/images/pdf/resoluciones/2025/07-2025-Jurisprudencia-obligatoria---Singularizacion-de-inmueble-en-prescripcion-y-reivindicacion.pdf>

CORTE NACIONAL DE JUSTICIA DEL ECUADOR. (16 de noviembre de 2015).

Recurso No. 046-2014 Resolucion No. 810-2015.

https://www.cortenacional.gob.ec/cnj/images/pdf/sentencias/contencioso_tributario/2015/046-2014%20Resolucion%20No.%20810-2015.pdf

CORTE NACIONAL DE JUSTICIA DEL ECUADOR. SALA ESPECIALIZADA DE LO CIVIL Y MERCANTIL. (18 de junio de 2021). *PROCESO N° 09332-2018-13005 RECURSO DE CASACIÓN.*

<https://www.cortenacional.gob.ec/cnj/images/pdf/bitacora/23/09332-2018-13005-PRESCRIPCION-EXTRAORDINARIA-ADQUISITIVA-DE-DOMINIO-CASO-4-IMPROCEDENTE.pdf>

CORTE NACIONAL DE JUSTICIA: SALA DE LO CIVIL Y MERCANTIL. (5 de octubre de 2012). *Juicio N° 406-2011*.

https://www.cortenacional.gob.ec/cnj/images/pdf/sentencias/sala_civil/2012a/406-2011.pdf

Diccionario Jurídico Chileno. (2001). *PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA.*

https://www.juicios.cl/dic300/PRESCRIPCION_EXTRAORDINARIA.htm

DIRECCION ONLINE UISEK. (13 de JULIO de 2023). *Recurso de Casación de acuerdo al COGEP.*

<https://view.genially.com/64b023dd00c1bb00191e6cbd/interactive-content-recurso-de-casacion-de-acuerdo-al-cogep>

EDILEYER. (s.f.). *“1. La prescripción extraordinaria como modo de adquirir el dominio.*

<https://www.edileyer.com/Contenidos%202024/Prescripcionextraordinaria364.pdf>

Estudio Jurídico Rosero & Asociados. (16 de enero de 2017). *DEL RECURSO DE*

*CASACIÓN COMPETENCIA Y CAUSALES DEL RECURSO DE CASACIÓN.
DE LA CAUSAL TERCERA COMO FUNDAMENTO DEL RECURSO.*

<https://www.facebook.com/Dr.JoseFernandoRoseroGonzalez/posts/del-recurso-de-casaci%C3%B3ncompetencia-y-causales-del-recurso-de-casaci%C3%B3nde-la-causa/845456398930702/>

Odar, R. M. (s.f.). *BREVE TRATAMIENTO LEGISLATIVO - COMPARADO DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO DE BIENES INMUEBLES.*

<https://ojs.revistadcs.com/index.php/revista/article/download/346/214/961>

Rodriguez , A. A. (s.f.). *TRATADO DEL DERECHO CIVIL TOMO I .*

<https://books.google.com.mx/books?id=CCiY2mxu7EEC&printsec=frontcover#v=onepage&q&f=false>

Serrano, D. C. (2022). *La Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio como limitación constitucional al derecho de propiedad en el Derecho Civil Ecuatoriano.*

<https://www.dspace.uce.edu.ec/server/api/core/bitstreams/b5c07a4e-2bf6-497f-95f5-4988b04e0328/content>

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR SALA CIVIL-FAMILIA-LABORAL. (27 de julio de 2021). *SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA.*

<https://portalhistorico.ramajudicial.gov.co/documents/35989911/79870708/AP.+SENTENCIA+2015-00086-01+Eleonora+Delgadillo+Vs+Maria+Claudia+Canales.pdf/33bd6ad5-d855-47eb-ba03-b8a574d29b9f>