Verdad y Derecho
Revista Arbitrada de Ciencias Jurídicas y Sociales
Vol. 5(especial), 652-661, 2026
https://doi.org/10.62574/w3vphh12

El procedimiento ordinario en la prescripción extraordinaria de dominio

The standard procedure for extraordinary prescription of ownership

Joseph Ariel Duque-Salvador
josephds03@uniandes.edu.ec
Universidad Regional Autónoma de los Andes, Ibarra, Ecuador
https://orcid.org/0009-0000-6980-913X

Cristopher René Narváez-Cisneros
cristophernc34@uniandes.edu.ec
Universidad Regional Autónoma de los Andes, Ibarra, Ecuador
https://orcid.org/0009-0001-1872-239X

Mateo Israel Valencia-López
mateovl26@uniandes.edu.ec
Universidad Regional Autónoma de los Andes, Ibarra, Ecuador
https://orcid.org/0009-0001-4014-9091

Claudio Antonio Terán-Vaca
claudio.antonio.1964@hotmail.com
Universidad Regional Autónoma de los Andes, Ibarra, Ecuador
https://orcid.org/0000-0002-8717-8391

RESUMEN

El presente estudio tuvo como objetivo analizar el procedimiento ordinario en la prescripción extraordinaria de dominio bajo el proceso No. 10333-2021-01376 en la ciudad de Ibarra, Ecuador. Mediante un enfoque cualitativo de diseño documental y de campo, se aplicaron entrevistas estandarizadas a cuatro especialistas en derecho civil, seleccionados mediante muestreo intencional, complementadas con análisis jurídico del proceso referido. Los resultados, organizados en cinco categorías, evidenciaron que la prescripción extraordinaria requiere posesión continua, pacífica e ininterrumpida durante quince años con actos materiales de propiedad; la solidez probatoria constituye el factor decisivo del proceso, como lo corrobora el caso analizado, donde la insuficiencia probatoria inicial derivó en fallo adverso, revertido posteriormente mediante casación. Se concluye que superar las limitaciones probatorias exige sistematizar los medios de prueba desde el inicio de la posesión y cumplir estrictamente los requisitos procesales establecidos.
Descriptores: propiedad privada; derecho a la propiedad; derechos humanos. (Fuente: Tesauro UNESCO).

ABSTRACT

The objective of this study was to analyze the standard procedure for extraordinary prescription of ownership in Case No. 10333-2021-01376 in the city of Ibarra, Ecuador. Using a qualitative approach that combined documentary and field research, standardized interviews were conducted with four civil law specialists, selected through purposive sampling, and supplemented with a legal analysis of the aforementioned case. The results, organized into five categories, showed that extraordinary prescription requires continuous, peaceful, and uninterrupted possession for fifteen years with tangible acts of ownership; the strength of the evidence is the decisive factor in the process, as corroborated by the case analyzed, where the initial lack of sufficient evidence led to an adverse ruling, which was later overturned on appeal. It is concluded that overcoming evidentiary limitations requires systematizing the means of proof from the outset of possession and strictly complying with established procedural requirements.
Descriptors: private property; right to property; human rights. (Source: UNESCO Thesaurus).

Recibido: 16/03/2026. Revisado: 21/03/2026. Aprobado: 21/04/2026. Publicado: 01/04/2026.
Sección artículos de investigación

CC BY NC SA

INTRODUCCIÓN

La prescripción adquisitiva de dominio, o usucapión, es uno de los medios originarios de adquisición de propiedad, reconocido en el derecho civil de la tradición romano-germánica, establecido porque se cree que el ejercicio prolongado y efectivo de los derechos de propiedad merece protección frente a la inactividad de la propiedad formal, de ese modo; Pabón (2016) define la prescripción adquisitiva de dominio como el régimen que es el medio por el cual cualquier persona que ha poseído la propiedad de otro durante el tiempo establecido por la ley, con su condición prescrita, obtiene el derecho de propiedad sin la necesidad de una transferencia de título de propiedad primero.

Históricamente, la tradición en el derecho romano y su recepción en los sistemas de derecho civil iberoamericanos establecieron reglas legales bajo las cuales la posesión prolongada y pública de un bien podía ser reconocida como un título de propiedad, ya que este concepto encarnaba la práctica perenne de los derechos de propiedad; los códigos civiles de la región, en particular, establecieron reglas contra el uso del principio de prescripción adquisitiva en sus formas ordinaria y extraordinaria. Por otro lado; Guerrero (2017) señala que la forma extraordinaria es un método alternativo para adquirir la propiedad sobre bienes no previamente encontrados a través de la prescripción ordinaria, siendo su característica principal la irrelevancia del título, donde solo la posesión del bien es suficiente para la duración, un requisito que no se exige en la ley para proporcionar evidencia de la existencia de un título justo, así como la buena fe del poseedor.

Esta forma está consagrada por el Artículo 2410 del Código Civil ecuatoriano (2005) que garantiza no menos de quince años de posesión continua, pacífica e ininterrumpida para el desarrollo del mismo en la sociedad. En el contexto de las estipulaciones jurisprudenciales de este, Martínez (2023) examina el propio derecho ecuatoriano y escribe que después de 15 años, y después de satisfacer las condiciones legales de propiedad, una persona puede adquirir la propiedad de un bien sin importar si era el propietario principal o no; de esta manera, la posesión debía haberse ejercido con la intención de ser el propietario, de manera pública, en

paz y sin interrupciones, sin actos por parte del propietario registrado que indiquen un reconocimiento de que existía la propiedad.

En cuanto a las restricciones sobre la propiedad y la relación con la prescripción, Abuauad (1989) sostiene que cualquier figura que limite o modifique el derecho de propiedad también depende del papel social que el sistema legal otorgó a este derecho, y esta prescripción extraordinaria sirve como una herramienta de racionalización de la utilización de bienes inmuebles frente al abandono del propietario formal, Guerrero (2022) insiste además en que la prescripción adquisitiva no tiene que ser para todas las cosas, es decir: los bienes fuera del comercio, los bienes fiscales no patrimoniales y los bienes cuya posesión es legalmente imposible están fuera de esta categoría, reduciendo así el alcance de la aplicabilidad del Artículo 2410 del Código Civil. Hinojosa-Alcívar (2024) advierte en términos procesales que la evidencia es el aspecto más sensible en la aplicación de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, ya que la carga de la prueba recae en el demandante, quien debe probar de manera convincente y suficiente la presencia de todos los elementos constitutivos de la posesión que dicta la ley; y la evidencia insuficiente es la causa más frecuente de decisiones adversas en este caso, según los datos jurisprudenciales disponibles, este resultado es directamente pertinente al proceso No. 10333-2021-01376 para el cual el análisis constituye el núcleo del presente trabajo.

De ese modo; el objetivo de investigación se articuló en función de analizar El procedimiento ordinario en la prescripción extraordinaria de dominio bajo el proceso No. 10333-2021-01376 en la ciudad de Ibarra, Ecuador.

MÉTODO

Este estudio fue una exploración cualitativa de las características legales de la prescripción adquisitiva extraordinaria de la propiedad. El aspecto cualitativo se relaciona con el tipo de objeto a explorar como el análisis de una sentencia judicial y qué condiciones determinan la aplicabilidad de esta figura legal, lo que requiere un enfoque interpretativo que permita la definición de los elementos legales, fácticos y procesales de interés.

Se utilizó un diseño de campo y documental, el diseño documental permitió la consideración de regulaciones adecuadas y la aplicación de la jurisprudencia ecuatoriana y la doctrina civilista en relación con la prescripción adquisitiva de la propiedad; el diseño de campo permitió la recolección directa de datos a través de interacciones con profesionales del derecho. Por tanto, la investigación es descriptiva y empírica socio-legal, y busca describir fenómenos legales en su propia naturaleza concreta en el contexto judicial ecuatoriano.

Los principios metodológicos de la investigación fueron influenciados por los siguientes: el método inductivo-deductivo (en el cual se podría inferir una conclusión específica a partir de la participación de informantes en relación con principios generales del derecho civil); enfoques analítico-sintéticos y lógicos (que se aplicaron para analizar e integrar sistemáticamente la información recopilada en entrevistas y del análisis de la sentencia); el enfoque histórico-lógico (que ayudó en la reconstrucción del proceso de prescripción adquisitiva de la propiedad en el contexto de la legislación ecuatoriana); y el enfoque exegético mediante el cual se interpretaron textos relacionados con textos normativos, principalmente el Artículo 2410 del Código Civil (2005).

En términos de análisis de datos empíricos, se empleó el proceso de entrevista estandarizada a través del desarrollo de una guía de entrevista estructurada que consistía en cinco preguntas abiertas que abordaban los requisitos procesales, sustantivos y prácticos de la prescripción adquisitiva extraordinaria de la propiedad. Los participantes fueron cuatro especialistas legales basados en el derecho civil seleccionados como muestra mediante muestreo intencional.

RESULTADOS

El examen de las entrevistas estandarizadas aplicadas a los informantes clave permitió obtener información especializada sobre los aspectos sustantivos, procesales y prácticos de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio en Ecuador. Los resultados se organizan en torno a las cinco preguntas que estructuraron el instrumento y se complementan con el análisis jurídico del proceso Nro. 10333-2021-01376.

Categoría 1: necesidad de notificación o declaración previa para la efectividad de la prescripción

Los informantes responden a la pregunta de si es necesario hacer alguna notificación o declaración a las autoridades para que la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio sea efectiva señalando que la ley es inequívoca en cuanto a la naturaleza de la adquisición de propiedad bajo esta figura: la posesión debe ejercerse de manera tranquila y pacífica, cumpliendo actos característicos de dueño y señor durante el período de quince años contemplado en el Código Civil (2005) y el Código Orgánico General de Procesos. Según Hinojosa-Alcívar (2024), la prescripción es efectiva solo sobre la base de que el reclamante demuestre los elementos requeridos de posesión, y no sobre la realización de notificaciones previas.

Categoría 2: limitaciones y excepciones a la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio

Con respecto a las limitaciones y excepciones, los informantes explican que la prescripción extraordinaria no se concede cuando el reclamante no puede probar la posesión continua durante los quince años que exige la ley; si una persona no relacionada intenta reclamar la propiedad del inmueble sin haber ejercido la posesión efectiva con la intención de ser el propietario, esa reclamación carece de base legal. Guerrero (2022) detalla que los bienes fuera del comercio y aquellos cuya posesión es legalmente imposible están excluidos de la prescripción; la existencia de un mero título de tenencia presupone mala fe y limita la aplicabilidad de la figura, excepto cuando concurren las condiciones expresamente mencionadas en el Artículo 2410 del Código Civil (2005).

Categoría 3: requisitos para que proceda la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio

Todos están de acuerdo en que la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio en Ecuador significa que la parte afectada debe haber ejercido el derecho de propiedad sobre el inmueble de manera continua, pacífica y sin interrupciones durante quince años, siendo el propietario a través de actos tangibles de propiedad (por ejemplo, mejora, cultivo o habitación del terreno), y que el derecho no puede

ser impugnado por ningún tercero, lo cual se confirma mediante la evidencia de tipos relevantes, incluido el certificado del Registro de la Propiedad. Según Martínez (2023), cumplir con estos estándares jurisprudenciales es necesario para que el juez tenga los elementos necesarios para resolver la cuestión a favor, y que establecer la seguridad jurídica en la delimitación del terreno y la acumulación de pruebas en el caso determina la decisión judicial.

Categoría 4: posibilidad de impugnación por otros interesados

En cuanto a la oportunidad de un desafío futuro, los informantes sugieren que la prescripción adquisitiva excepcional del título puede ser disputada por el propietario original o sus sucesores, quienes pueden reclamar sobre la infracción de sus derechos sobre la propiedad; los ejemplos más frecuentes ofrecidos son la negativa de un reclamante a satisfacer los requisitos de la ley y la presencia de actos previos que contradicen la posesión pacífica y continua requerida. Saavedra-Matos et al. (2025) indican que la sucesión posesoria, al permitir a los herederos del poseedor contar el período de posesión de su predecesor, puede ser impugnada por los sucesores del propietario registrado cuando cuestionan la continuidad de la supuesta posesión.

Categoría 5: recomendaciones para iniciar el proceso

Se aconseja a una persona que pretende iniciar un proceso de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio en Ecuador establecer la posesión continua y pacífica del terreno durante el período legal mediante una serie de pruebas: testimonios de vecinos, registros de pago de servicios básicos, fotografías, contratos de trabajo en el terreno y, según corresponda, un levantamiento planimétrico que delimite con precisión la propiedad. Para evitar que el proceso sea declarado nulo, también se recomienda verificar que se hayan cumplido todas las formalidades procesales, incluidas las notificaciones correspondientes. Es bien sabido que la solidez de las pruebas es el factor que con mayor frecuencia determina el resultado del proceso (Hinojosa-Alcívar, 2024).

Análisis jurídico del proceso Nro. 10333-2021-01376

El procedimiento examinado consiste en una demanda por la prescripción adquisitiva extraordinaria de la propiedad de 330 metros cuadrados de terreno, por

la cual la demandante sostiene que ha mantenido el terreno pacífica y tranquilamente de manera ininterrumpida desde marzo de 1983, y también ha realizado en su debida forma actos materiales de propiedad, es decir, plantar y cosechar el producto, durante más de 38 años.

También se sustenta en el Artículo 2410 del Código Civil (2005) que reconoce la prescripción extraordinaria como una técnica única mediante la cual los individuos adquieren la propiedad ejerciendo la posesión física con efecto de propietario, sin necesidad de título alguno. La primera instancia no favoreció a la demandante, ya que el juez determinó que las pruebas de la demandante no cumplían con lo que la ley requiere como uno de los elementos necesarios de la posesión. Tras este hallazgo, se presentó un recurso de casación, que ofreció un método para abordar las lagunas en las pruebas desde el principio y demostró que la posesión había sido continua e ininterrumpida durante 38 años y que se habían realizado mejoras en la propiedad, lo cual prevaleció a favor de la demandante. Este fenómeno procesal representa, como afirma Hinojosa-Alcívar (2024), el propósito fundamental de la prueba en el procedimiento de prescripción extraordinaria.

DISCUSIÓN

Esta investigación proporciona datos estructurados para un examen sistemático de los conceptos, condiciones de origen e implicaciones legales de la prescripción adquisitiva extraordinaria en Ecuador con respecto a la doctrina y jurisprudencia existentes. En principio, Pabón (2016) observa que cualquier tipo de prescripción adquisitiva puede considerarse para establecer situaciones posesorias prolongadas a lo largo del tiempo para proporcionar certeza jurídica al poseedor, quien ha actuado con intención de propiedad, y al sistema registral, a través del cual se hace necesario que la realidad fáctica y la propiedad formal coincidan; esta función está perfectamente alineada con los hallazgos obtenidos en nuestras entrevistas, donde una vez más, se dice que la posesión material efectiva es una necesidad para la prueba de la prescripción.

Ante lo cual, Guerrero (2017) sugiere que la prescripción extraordinaria actúa como una seguridad contra la inactividad de los propietarios registrados, y la presunción de buena fe por ley a favor del poseedor extraordinario es una herramienta utilizada

en caso de un pobre acceso formal a la propiedad. Esto último coincide con los informantes de la categoría 3, quienes también afirman que los actos materiales de propiedad a lo largo del tiempo son el eje clave del proceso.

Como sugiere Hinojosa-Alcívar (2024), en la dimensión probatoria, tales deficiencias en la presentación de pruebas sirven principalmente como fuente de fracaso en los procesos de prescripción adquisitiva extraordinaria en Ecuador, argumentando que la ausencia de sistematización de los medios probatorios desde el momento de la posesión es un agravante significativo de la disposición del reclamante en el mecanismo judicial, y la evidencia es altamente relevante en términos del No. 10333-2021-01376, donde la falta de evidencia llevó a un fallo negativo desde el principio, y solo se revirtió a través del recurso de casación.

Siguiendo el desafío, De-Almeida (2022) considera la acción reivindicatoria como una acción tomada por el propietario formal como una intervención contra la posesión no consensual, señalando que es necesario demostrar que el propietario registrado tiene derecho de propiedad y que la propiedad ha sido mantenida sin su permiso dado que la prescripción es extraordinaria, este proceso permite al propietario original impugnar la posesión del prescriptor, reforzando así el hecho de que el prescriptor debe proporcionar evidencia irrefutable de toda su posesión. Linacero y Candelas (2021), por ejemplo, afirman que son esos momentos de transferencia de propiedad los que tienen mayor importancia desde el punto de vista de la certeza jurídica, señalando que la claridad en el acto de transferir un título adquisitivo reduce el riesgo de disputas sobre la propiedad.

Asimismo, Saavedra-Matos et al. (2025) discuten que, si bien en América Latina el tratamiento doctrinal de la sucesión posesoria es dispar, en la práctica, la mayoría de los sistemas legales asumen que el heredero puede combinar su propio tiempo de posesión con el período anterior de posesión (consideración importante en muchos casos en la práctica, para casos donde la posesión es un asunto que va más allá de varias generaciones, como en la mención inicial anterior). Más generalmente, Lara (2020) sostiene que si el remedio incluye "extinción" o "transferencia" de propiedad e incluyendo la prescripción adquisitiva en sí misma, debería conformarse a los principios constitucionales sobre derechos de propiedad, no imponerse tan

severamente que se descuiden otros derechos fundamentales. Esta visión es elaborada por Abuauad (1989), quien sostiene que las restricciones de propiedad que dependen del rol social de la propiedad pueden otorgarse con compulsión legal, un tratamiento proporcionado, y que el contenido de los derechos de propiedad no debe ser anulado a través de ellos; por ejemplo, que una ley de prescripción extraordinaria, la ausencia de control, por la inacción del propietario, y el uso efectivo y duradero del derecho por terceros cumplen con estos requisitos de legitimidad normativa.

CONCLUSION

El análisis encuentra que la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio contenida en el artículo 2410 del Código Civil ecuatoriano representa una forma válida de adquirir propiedad, aunque es la más cuestionada en el ámbito probatorio, donde la falta de pruebas suficientes a menudo decide un resultado adverso; el proceso No. 10333-2021-01376 corrobora que la solidez probatoria es el factor decisivo, evidenciado en la reversión de la sentencia inicial a través de la casación; así, superar tales limitaciones garantizaría el uso sistemático de medios probatorios desde el inicio de la posesión, una estricta adhesión a los requisitos procesales y el establecimiento de certeza jurídica en la delimitación registral de bienes inmuebles.

FINANCIAMIENTO

No monetario

CONFLICTO DE INTERÉS

No existe conflicto de interés con personas o instituciones ligadas a la investigación.

AGRADECIMIENTOS

A UNIANDES.

REFERENCIAS

Abuauad, S. M. (1989). Taxonomía de las limitaciones al dominio y derecho de indemnización. *Revista Chilena de Derecho, 16*(2), 283–308. http://www.jstor.org/stable/41608761

De-Almeida, M. G. R. (2022). Repaso jurisprudencial a la acción reivindicatoria. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, 98*(793), 2820–2838.

Guerrero, I. H. A. (2017). De la prescripción. En *Bienes: Constitucionalización del derecho civil* (2.ª ed., pp. 835–876). Universidad Externado de Colombia. https://doi.org/10.2307/j.ctv18msqc6.15

Guerrero, I. H. A. (2022). Qué se puede prescribir. En *Bienes: Constitucionalización del derecho civil* (3.ª ed., pp. 926–927). Universidad Externado de Colombia. https://doi.org/10.2307/j.ctv2svjs29.149

Hinojosa-Alcívar, J. P. (2024). *La prueba en el proceso de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio* (Tesis de maestría, Universidad Católica de Santiago de Guayaquil). Repositorio Institucional UCSG. http://repositorio.ucsg.edu.ec/handle/3317/23604

Lara, F. J. P. (2020). Extinción de dominio en México: Revisión de su estructura constitucional y convencional. *Revista Brasileira de Direito Processual Penal, 6*(2), 667–700.

Linacero, A. G., & Candelas, J. C. (2021). La adquisición de la propiedad en subasta judicial: Momento de transmisión y revisión crítica. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, 97*(788), 3443–3476.

Martínez, R. (2023). Estándares jurisprudenciales de la prescripción extraordinaria de dominio en la realidad ecuatoriana. *Ciencia UNEMI, 16*(43), 140–150. https://doi.org/10.29076/issn.2528-7737vol16iss43.2023pp140-150p

Pabón, J. E. M. (2016). La prescripción adquisitiva del dominio o usucapión. En *Derecho civil: Bienes. Derechos reales* (pp. 531–570). Editorial Universidad del Rosario. http://www.jstor.org/stable/j.ctt1ggjj29.29

Rojas, S. G. (1992). La tradición en el derecho romano y en el derecho civil chileno. *Revista Chilena de Derecho, 19*(1), 67–80. http://www.jstor.org/stable/41608906

Saavedra-Matos, B. N., Rodríguez-Figueroa, J. J., Martínez-Letona, P. A., & Cabrera-Chaupín, S. A. (2025). La sucesión posesoria en América Latina: Revisión sistemática de su tratamiento doctrinal. *Brazilian Journal of Law & International Relations / Relações Internacionais no Mundo, 4*(50), Artículo 18.

Derechos de autor: 2026 Por los autores. Este artículo es de acceso abierto y distribuido según los términos y condiciones de la licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-CompartirIgual 4.0 Internacional (CC BY-NC-SA 4.0)
https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/