Verdad y Derecho
Revista Arbitrada de Ciencias Jurídicas y Sociales
Vol. 5(especial), 462-471, 2026
https://doi.org/10.62574/pakjtj72

Estudio de caso de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de un bien inmueble

Case study of extraordinary acquisitive prescription of ownership over immovable property

Eimy Marie Barrett-Gamboa
eimybg88@uniandes.edu.ec
Universidad Regional Autónoma de los Andes, Ibarra, Ecuador
https://orcid.org/0009-0004-0811-3197

Grace Melany Pantoja-Benavidez
gracepb43@uniandes.edu.ec
Universidad Regional Autónoma de los Andes, Ibarra, Ecuador
https://orcid.org/0009-0003-1113-4944

Josué Ramón Limaico-Mina
ui.josuelimaico@uniandes.edu.ec
Universidad Regional Autónoma de los Andes, Ibarra, Ecuador
https://orcid.org/0000-0002-7178-4119

RESUMEN

El estudio se planteó como objetivo analizar el estudio de caso de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de un bien inmueble en el cantón de Ibarra, Ecuador a partir del proceso judicial signado con el número 10333202301649. Mediante un enfoque cualitativo, de diseño factual-documental y alcance descriptivo-exploratorio, se analizó el expediente judicial y se aplicó una guía de entrevista a tres expertos en derecho civil y procesal. Los resultados evidenciaron que la prueba testimonial, documental y de inspección judicial fueron determinantes para acreditar la posesión pacífica, pública, continua e ininterrumpida por más de quince años, mientras que la parte demandada presentó debilidades probatorias al limitarse a negar los hechos sin sustento. Se concluye que la procedencia de la prescripción adquisitiva extraordinaria depende no solo del cumplimiento de los requisitos sustantivos del Código Civil, sino de una estrategia probatoria coherente, articulada y suficiente conforme a los estándares del COGEP.
Descriptores: delincuencia; criminología; derecho penal. (Fuente: Tesauro UNESCO).

ABSTRACT

The study aimed to analyse a case study of extraordinary acquisitive prescription of ownership over immovable property in the canton of Ibarra, Ecuador, based on judicial proceedings numbered 10333202301649. Through a qualitative approach with a factual-documentary design and descriptive-exploratory scope, the court file was examined and an interview guide was administered to three experts in civil and procedural law. The results showed that testimonial, documentary and judicial inspection evidence were decisive in establishing peaceful, public, continuous and uninterrupted possession for more than fifteen years, whilst the defendant presented evidentiary weaknesses by limiting their response to a bare denial of the facts without supporting grounds. It is concluded that the admissibility of extraordinary acquisitive prescription depends not only on fulfilment of the substantive requirements set out in the Civil Code, but also on a coherent, well-structured and sufficient evidentiary strategy in accordance with the standards established by the COGEP.
Descriptors: delinquency; criminology; criminal law. (Source: UNESCO Thesaurus).

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

INTRODUCCIÓN

El derecho a la propiedad es una garantía central del sistema jurídico ecuatoriano como un derecho constitucional, constituyendo la base del sistema de relaciones patrimoniales entre las personas; su admisión en el Artículo 66, numeral 26 de la Constitución de la República del Ecuador (2008) lo establece como uno de los derechos de libertad que el Estado debe obligarse a hacer efectivo y proteger adecuadamente. Sin embargo, no es absoluto, sino que está sujeto a restricciones que también son inherentes a otras instituciones del derecho civil con fines legítimos iguales, como la institucionalización de formaciones posesorias extendidas que el sistema legal sanciona como una fuente legítima de derechos reales.

Por tanto, la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio es solo una de estas limitaciones, los Artículos 715, 2392 y 2411 del Código Civil ecuatoriano (2013) establecen que cualquier persona que haya poseído un bien inmueble de manera pacífica, pública, continua e ininterrumpida durante más de quince años puede exigir el reconocimiento judicial de la propiedad, independientemente de si tiene o no un título que respalde esa posesión.

Considerando que la figura tiene como objetivo traducir circunstancias fácticas en derechos reales, Serrano (2022) argumenta que es, como una cuestión de limitación constitucional a los derechos de propiedad del propietario registrado, al permitir que un poseedor obtenga la propiedad mediante el cumplimiento de condiciones legales: sitúa la dicotomía entre la propiedad formal y la posesión efectiva como el núcleo del desacuerdo dogmático sobre esta institución. La práctica judicial sobre la cuestión de la prescripción adquisitiva extraordinaria de la propiedad presenta desafíos particulares en cuestiones de prueba que, en la mayoría de los casos, gobiernan el resultado de los procesos en disputa; estos problemas derivan de la propia naturaleza del fenómeno que necesita ser demostrado, ya que la posesión es un hecho legal que, evolucionando con el tiempo, no necesariamente deja registros documentales directos.

Como muestra Hinojosa-Alcívar (2024), la evidencia documental, como los pagos por servicios básicos, impuestos a la propiedad y declaraciones juradas de vecinos,

es necesaria para poder probar que existen actos posesorios que ocurren y que tuvieron lugar en los períodos que han sido legalmente mandatados para hacerlo, y su perspectiva lleva a la conclusión de que la coherencia y complementariedad de varios medios de prueba son el requisito previo para que el juez implemente el principio de sano juicio sobre una base suficientemente sólida, porque si no hay suficiente evidencia cohesiva o completa que garantice la naturaleza de lo que el derecho acusado reclama, no hay certeza de que tal cosa sea verdadera.

Asimismo, Martínez (2023) organizó las reglas jurisprudenciales ecuatorianas aplicables a estos procesos y concluyó que los jueces deben estar satisfechos de que la posesión demostrada sea coherente y no contradictoria para emitir un juicio favorable; la corroboración de tal coherencia a través de los diversos medios de prueba es así el eje metodológico del análisis de cualquier prescripción de remedio excepcional. En la medida en que el análisis anterior sea aplicable, es importante señalar que Parra-Molina y Mayorga-Coloma (2017) proporcionan un marco analítico de referencia al delinear que el principio de sano juicio es el criterio orientador para las evaluaciones judiciales de evidencia en estos procesos.

El contexto procesal del litigio sobre la prescripción adquisitiva extraordinaria de la propiedad sigue el Código Orgánico General de Procesos (COGEP, 2018), creando las reglas de acción procesal para el examen de pruebas, que también incluyen la relevancia, utilidad, legalidad y conducencia que se aplican a cualquier prueba producida para su admisión y evaluación, lo cual es directamente relevante para los procedimientos de prescripción donde la carga de la prueba recae decisivamente en el demandante. De ese modo; Rodríguez y Bravo (2023) advirtieron que cuando la evidencia no cumple con estos estándares, las situaciones de prescripción adquisitiva extraordinaria pueden producir contradicciones con los derechos de propiedad del propietario registrado, haciendo que el examen de la calidad de la evidencia sea una condición de validez del proceso y no simplemente una cuestión técnica de estrategia procesal; su advertencia reitera que el acto de equilibrio entre los derechos del poseedor y el propietario registrado siempre dependerá de cuán vigorosamente el sistema procesal aplique criterios de admisibilidad y evaluación.

En la misma línea, Pin-Parrales (2025) señaló además que la intervención notarial puede ayudar a certificar de manera confiable los actos posesorios, lo que puede

reducir la incertidumbre de la continuidad y publicidad de la posesión, que es uno de los puntos más débiles en la estrategia probatoria del demandante. Además, la perspectiva comparativa latinoamericana ayuda a enriquecer este análisis. Muestra que las dificultades probatorias del proceso de prescripción extraordinaria no son exclusivas de Ecuador; se manifiestan con características similares en otros regímenes legales de la región que comparten una forma común romano-germánica.

Por tanto; Saavedra-Matos et al. (2025) en su revisión sistemática del tratamiento doctrinal latinoamericano de la sucesión posesoria encontraron que los sistemas legales de la región requieren una acreditación tan rigurosa de los actos posesorios a lo largo del tiempo, con un peso particular tanto en la continuidad como en la interrupción de la posesión como condiciones que los jueces verifican con un cierto nivel de rigor más que cuánto tiempo han estado en posesión, confirmando así la relevancia del enfoque probatorio de la práctica judicial ecuatoriana.

Dentro de este contexto, Loor (2025) mostró que el sistema ecuatoriano exhibe características específicas al discutir la prescripción extraordinaria, especialmente en cuanto a los plazos y medios de prueba admisibles, lo que subraya la necesidad de contextualizar el análisis hacia el marco legal nacional y que los criterios no deben transferirse mecánicamente de otros sistemas sin verificar la compatibilidad con las normas consagradas en el Código Civil de Ecuador (2013). A la luz de esto, De-Almeida (2022), quien revisó críticamente la jurisprudencia de la acción reivindicatoria, argumentó que la seguridad jurídica en el contexto de los asuntos de propiedad inmobiliaria requiere que los órganos de justicia apliquen el derecho civil con suficiente coherencia y previsibilidad para que los actores del sistema puedan anticipar los resultados de sus acciones.

El Caso No. 10333-2023-01649, en el cual el demandante afirmó que tenía posesión pacífica, pública, continua e ininterrumpida durante más de quince años sobre una propiedad ubicada en el cantón de Ibarra, proporciona un estudio de caso relevante para examinar empíricamente los criterios judiciales de evaluación de pruebas en procedimientos de prescripción adquisitiva extraordinaria en Ecuador; el análisis permite rastrear los medios probatorios que fueron considerados decisivos por el tribunal, las limitaciones de la estrategia defensiva del demandado, y considerar respecto a la forma en que los principios del COGEP

(2018) y los estándares jurisprudenciales sistemáticamente delineados por Martínez (2023) guiaron el proceso de resolución del caso.

En correspondencia de lo planteado; se plantea analizar el estudio de caso de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de un bien inmueble en el cantón de Ibarra, Ecuador a partir del proceso judicial signado con el número 10333202301649.

MÉTODO

Se utilizó el paradigma cualitativo de la investigación para explorar los fenómenos legales del derecho a través de la evaluación subjetiva y contextual de la información, concentrándose en las raíces legales de la prescripción adquisitiva extraordinaria de la propiedad. Se seleccionó un diseño fáctico y documental basado en la investigación analítica de contenido escrito, incluyendo regulaciones ecuatorianas, doctrina legal y jurisprudencia relevante.

Representó la descripción de cómo se presenta y evalúa la evidencia en los juicios de prescripción adquisitiva; explorando elementos raramente reportados en la literatura (por ejemplo, el papel de la actividad probatoria en la toma de decisiones judiciales). La población del estudio fue los casos judiciales relacionados con la prescripción adquisitiva extraordinaria en Ecuador; la muestra fue no probabilística y seleccionada por su significancia y riqueza para el análisis legal de dicha evidencia para el tipo particular de proceso.

Las metodologías involucraron investigación documental basada en las leyes aplicables y literatura académica e entrevistas con abogados y practicantes legales, con el objetivo de proporcionar apoyo a la teoría junto con el conocimiento de la práctica. Instrumentos Los instrumentos del estudio fueron una guía de observación para el examen detallado del expediente judicial del caso No. 10333-2023-01649, y una guía de entrevista aplicada a tres expertos legales.

RESULTADOS

La Tabla 1 recoge y sistematiza los resultados obtenidos mediante la guía de entrevista aplicada a tres informantes clave, expertos en derecho civil y procesal,

organizando sus respuestas en torno a cinco categorías temáticas vinculadas al análisis de la causa No. 10333202301649.

Tabla 1. *Resultados de la guía de entrevista a expertos en derecho civil y procesal*.

Preguntas	Entrevistado A	Entrevistado B	Entrevistado C	Categorías emergentes
1. ¿Cuál es su criterio jurídico sobre los elementos esenciales que deben concurrir para que proceda la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio en el contexto del caso #10333202301649?	Debe acreditarse la posesión pacífica, pública, continua e ininterrumpida durante más de quince años.	La buena fe no es necesaria, pero sí la posesión efectiva y sin oposición visible.	Se debe probar la posesión material y el animus domini, es decir, la intención de actuar como propietario.	Posesión continua e ininterrumpida. Pública y pacífica. Animus domini. No requerimiento de buena fe.
2. ¿Qué tipos de pruebas presentaron las partes procesales en este juicio y cuáles considera usted que fueron las más determinantes?	Se presentaron pruebas testimoniales, inspección judicial y documentos de servicios básicos; los testimonios fueron clave.	La prueba documental, como contratos de servicios públicos y certificados de impuestos, fue determinante.	La inspección judicial y los testimonios de vecinos consolidaron la posesión efectiva del demandante.	Prueba testimonial. Prueba documental (servicios básicos, impuestos). Inspección judicial. Relevancia de la prueba material.
3. ¿Qué valor probatorio tuvo la prueba testimonial y documental en este caso, y cómo influyó en la decisión del juez?	La prueba testimonial fue decisiva para constatar la posesión por más de quince años.	La documental respaldó la existencia prolongada de la ocupación, pero fue la testimonial la que dio mayor certeza.	Ambas fueron complementarias; los testimonios dieron contexto social al hecho.	Fuerza probatoria del testimonio. Pruebas complementarias. Verificación del tiempo de posesión. Certeza judicial basada en la prueba testimonial.
4. ¿Existieron debilidades o inconsistencias en la presentación de pruebas por alguna de las partes procesales?	Sí, la parte demandada no logró desacreditar la posesión continua del actor.	La defensa no presentó pruebas contundentes que contradigan la narrativa del demandante.	La parte demandada se limitó a negar la posesión sin sustento probatorio sólido.	Debilidad probatoria de la parte demandada. Falta de contradicción efectiva. Negativa sin pruebas. Insuficiencia de defensa.
5. ¿Considera que la sentencia dictada en este caso se fundamentó adecuadamente en las pruebas aportadas?	Sí, porque se cumplió con los requisitos legales y las pruebas lo demostraron con claridad.	La resolución fue coherente con el principio de verdad procesal y la prueba fue suficiente.	Sí, se respetó el debido proceso y se valoró correctamente la prueba aportada.	Fundamentación legal de la sentencia. Verdad procesal. Valoración adecuada de prueba. Respeto al debido proceso.

Fuente: Elaboración propia.

Las respuestas fueron analizadas para sugerir que la posesión continua, pública y pacífica con intención de propiedad (animus domini) se identifica unánimemente para la aplicación de la prescripción adquisitiva extraordinaria de propiedad

(Artículo 715, Código Civil de Ecuador 2013). En cuanto a los medios de prueba, los tres participantes coincidieron en que la prueba testimonial es la más persuasiva para establecer la continuidad de la posesión, junto con la prueba documental: facturas de servicios, pagos de impuestos prediales e inspección judicial; es en este sentido que Hinojosa-Alcívar (2024) observa que esta combinación de pruebas es la más comúnmente utilizada para proporcionar fallos favorables en tales casos.

Sobre las deficiencias procesales, los tres encuestados coincidieron en la observación de que una contradicción exitosa no fue suficientemente avanzada por el demandado, lo que significa que simplemente negaron la posesión, pero las pruebas proporcionadas apoyarían su defensa; sin embargo, de acuerdo con el Código Orgánico General de Procesos (2018), quien niega un hecho establecido tiene el deber de respaldar la negación con pruebas apropiadas que, en el caso presentado, no se cumplieron.

De manera similar, el razonamiento del fallo fue evaluado positivamente por todos los expertos: coincidieron en que el juez consideró los principios del debido proceso e hizo una evaluación clara de las pruebas consistente con los estándares jurisprudenciales sistematizados por Martínez (2023). El informe original del juez identificó elementos de relevancia, utilidad, legalidad y conducencia como se enumeran en el Código Orgánico General de Procesos (2018) en el análisis del expediente legal. La prueba testimonial permitió la acreditación de la posesión pacífica y continua durante el período necesario; la prueba documental (facturas, declaraciones notariales y certificados catastrales) indicó el uso ininterrumpido de la propiedad; la inspección pericial, por otro lado, permitió la verificación técnica del estado y la ocupación de la propiedad. Una consideración conjunta de estos elementos aseguró que hubiera suficiente certeza legal para que un juez basara un resultado favorable en la adquisición de la propiedad bajo las condiciones mencionadas, bajo las cuales se requería una posesión legítima y demostrable como condición para la prescripción extraordinaria, como se señala en Serrano (2022).

Comparando con la experiencia latinoamericana en la materia, los criterios evaluativos del caso ecuatoriano parecen coincidir con las tendencias regionales. Saavedra-Matos et al. (2025) destacaron, a través de una revisión sistemática de la doctrina de la sucesión posesoria en América Latina, que los sistemas legales de la región requieren una estricta acreditación de los actos posesorios a lo largo del

tiempo, reafirmando así la idoneidad del enfoque probatorio adoptado en el caso analizado; estos datos comparativos proporcionan una proyección regional a los hallazgos derivados del expediente. En el ámbito del derecho comparado, Loor (2025) reveló cómo el sistema ecuatoriano es distintivo, en comparación con el sistema argentino, para la prescripción extraordinaria, particularmente en lo que respecta a los plazos y medios de prueba admisibles; esta diferencia indica que es importante situar el análisis dentro de la estructura legal nacional en lugar de extrapolar respuestas legales de otros sistemas.

DISCUSIÓN

Se advierte que la posesión continua, pública, pacífica y con *animus domini* constituye el elemento axial para que proceda la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, conforme lo dispone el artículo 715 del Código Civil del Ecuador (2013). Esta disposición establece la posesión no solo como un contexto fáctico, sino como un poder que puede generar consecuencias legales de primer orden; Serrano (2022) advierte así que cuando la posesión cumple con los requisitos materiales, como la duración de quince años prevista en el artículo 2410 del mismo cuerpo legal, puede convertirse en un método legítimo para adquirir una propiedad, y aún funciona como un límite constitucional a los derechos de propiedad del propietario registrado. En consecuencia, la evaluación de la evidencia fue decisiva para la admisibilidad de la prescripción adquisitiva encontrada en el caso elegido.

Por tanto; la evidencia testimonial, documental y de inspección judicial fueron pruebas esenciales para respaldar la posesión y corroborar lo que había sido argumentado por Hinojosa-Alcívar (2024), que la evidencia documental en forma de pagos por servicios básicos e impuestos a la propiedad demostraron la persistencia de los actos de posesión a lo largo del tiempo; la evidencia funciona en estos casos como la conexión entre el hecho de la posesión y un derecho que se planeaba reconocer. El vínculo entre los medios de prueba, por lo tanto, tiene un papel crítico: la coherencia entre el testimonio de los vecinos, la evidencia documental, la inspección judicial, etc., constituye un cuerpo de evidencia sobre el cual el juez puede aplicar el principio de sano juicio, con una base adecuada (Parra-Molina & Mayorga-Coloma, 2017).

Aquí, las deficiencias procesales de la defensa fueron cruciales en términos de resultados judiciales, bajo el Código Orgánico General de Procesos (2018), el principio de contradicción debe entrar en el proceso y, en ese sentido, se otorga a las partes el derecho de confrontar las pruebas presentadas por su oponente; sin embargo, el demandado simplemente negó los hechos sin presentar ninguna prueba para demostrar esa negación, debilitando su posición procesal y permitiendo al juez fallar a favor del demandante. Tal dinámica, de hecho, demuestra que el éxito de un procedimiento de prescripción adquisitiva no solo debe fundarse en una estricta adhesión a los elementos sustantivos del procedimiento tal como lo establece un acto del estado según lo prescrito, sino también en la calidad de las pruebas puestas en práctica por ambas partes, como se detalla en el análisis de Martínez (2023) sobre la práctica judicial ecuatoriana en este asunto.

CONCLUSION

En el caso No. 10333–2023–01649, la evidencia decisiva fue la testimonial, documental y pericial; la evidencia testimonial permitió la acreditación de la posesión pacífica y continua por más de quince años; mientras que la evidencia documental, consistente en facturas de servicios públicos y declaraciones notariales, respaldó el uso ininterrumpido de la propiedad; mientras que la evidencia pericial facilitó la verificación técnica del estado del bien. Por otro lado; la adecuada presentación y evaluación de estas fueron decisivas para la fundamentación de la resolución judicial, de acuerdo con los criterios establecidos por el Código Civil de Ecuador (2013) y el Código Orgánico General de Procesos (2018).

FINANCIAMIENTO

No monetario

CONFLICTO DE INTERÉS

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

AGRADECIMIENTOS

A UNIANDES.

REFERENCIAS

Código Civil del Ecuador. (2013). *Código Civil del Ecuador*. https://www.epn.edu.ec/wp-content/uploads/2015/06/Codigo-Civil1.pdf

Código Orgánico General de Procesos. (2018). *Código Orgánico General de Procesos*. https://www.telecomunicaciones.gob.ec/wp-content/uploads/2018/09/Codigo-Org%C3%A1nico-General-de-Procesos.pdf

Constitución de la República del Ecuador. (2008). *Constitución de la República del Ecuador*. https://www.ambiente.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2018/09/Constitucion-de-la-Republica-del-Ecuador.pdf

De-Almeida, M. G. R. (2022). Repaso jurisprudencial a la acción reivindicatoria [Jurisprudential review of the reivindicatory action]. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, (793), 2820-A.

Hinojosa-Alcívar, J. P. (2024). *La prueba en el proceso de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio* [Evidence in the process of extraordinary acquisitive prescription of ownership] [Trabajo de titulación, Universidad Católica de Santiago de Guayaquil]. http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/23604/1/UCSG-C381-23167.pdf

Loor, R. M. C. (2025). Prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio: Un análisis comparativo entre Ecuador y Argentina [Extraordinary acquisitive prescription of ownership: A comparative analysis between Ecuador and Argentina]. *Latam Revista Latinoamericana de Ciencias Sociales y Humanidades*, *6*(3), 2214–2222.

Martínez, R. (2023). Estándares jurisprudenciales de la prescripción extraordinaria de dominio en la realidad ecuatoriana [Jurisprudential standards of extraordinary acquisitive prescription in Ecuador]. *Revista Ciencia UNEMI*, *16*(43), 140–150.

Parra-Molina, W., & Mayorga-Coloma, E. A. (2017). *La acción de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio en la legislación ecuatoriana* [The action of extraordinary acquisitive prescription of ownership in Ecuadorian legislation] [Trabajo de titulación, Universidad Nacional de Chimborazo]. http://dspace.unach.edu.ec/handle/51000/4162

Pin-Parrales, D. L. (2025). *Intervención de la función notarial ecuatoriana en la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio* [Intervention of the Ecuadorian notarial function in extraordinary acquisitive prescription of ownership] [Proyecto de investigación, Universidad Laica Eloy Alfaro de Manabí]. https://repositorio.uleam.edu.ec/handle/123456789/8441

Rodríguez, M. W. C., & Bravo, F. B. (2023). La posible vulneración del derecho de propiedad por la presentación de acciones de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio [Possible violation of property rights due to extraordinary acquisitive prescription actions]. *Pacha. Revista de Estudios Contemporáneos del Sur Global*, *4*(10), e230176.

Saavedra-Matos, B. N., Rodríguez-Figueroa, J. J., Martínez-Letona, P. A., & Cabrera-Chaupin, S. A. (2025). La sucesión posesoria en América Latina: Revisión sistemática de su tratamiento doctrinal [Possessory succession in Latin America: Systematic review of its doctrinal treatment]. *Brazilian Journal of Law & International Relations / Relações Internacionais no Mundo*, *4*(50), 18.

Serrano, D. C. (2022). *La prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio como limitación constitucional al derecho de propiedad en el derecho civil ecuatoriano* [Extraordinary acquisitive prescription as a constitutional limitation to property rights in Ecuadorian civil law] [Trabajo de titulación, Universidad Central del Ecuador]. http://www.dspace.uce.edu.ec/handle/25000/28523

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/