UNIVERSIDAD DE ESPECIALIDADES ESPÍRITU SANTO

FACULTAD DE DERECHO, POLÍTICA Y DESARROLLO

TÍTULO: PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE INMUEBLES: SEGURIDAD JURÍDICA VERSUS PROTECCIÓN DEL POSEEDOR EN ECUADOR.

TRABAJO DE TITULACIÓN QUE SE PRESENTA COMO REQUISITO PREVIO A OPTAR EL GRADO DE ABOGADO DE LOS TRIBUNALES Y JUZGADOS DE LA REPÚBLICA

NOMBRE DEL ESTUDIANTE:

BRITANY GERALDINE FEIJOÓ SUÁREZ.

NOMBRE DEL TUTOR:

MGS. EFRAÍN ARGÜELLO ARELLANO.

SAMBORONDÓN, JULIO, 2026

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE INMUEBLES: SEGURIDAD JURÍDICA VERSUS PROTECCIÓN DEL POSEEDOR EN ECUADOR

CARTA DE APROBACIÓN DEL TUTOR

En mi calidad de tutor de **BRITANY GERALDINE FEIJOÓ SUÁREZ**, estudiante de la Facultad de Derecho, Política y Desarrollo de la Universidad de Especialidades Espíritu Santo.

CERTIFICO

Que, una vez analizado el trabajo de titulación cuyo título es: **"PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE INMUEBLES: SEGURIDAD JURÍDICA VERSUS PROTECCIÓN DEL POSEEDOR EN ECUADOR"**, presentado como requisito previo a obtener el grado de Abogado, el cual cumple con los requisitos y méritos académicos, razón por la cual lo **APRUEBO** en su totalidad.

MGS. EFRAÍN ARGÜELLO ARELLANO

TUTOR

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE INMUEBLES: SEGURIDAD JURÍDICA VERSUS PROTECCIÓN DEL POSEEDOR EN ECUADOR

INFORMACIÓN DEL AUTOR

Apellidos y nombres: Britany G. Feijoó.

Título: Estudiante.

Institución: Universidad de Especialidades Espíritu Santo - (UEES).

Facultad: Facultad de Derecho, Política y Desarrollo.

Correo institucional: britany.feijoo@uees.edu.ec

Dirección de correspondencia: Facultad de Derecho Edificio P, Universidad Espíritu Santo, Km. 2.5 Vía Puntilla Samborondón.

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE INMUEBLES: SEGURIDAD JURÍDICA VERSUS PROTECCIÓN DEL POSEEDOR EN ECUADOR

DEDICATORIA

Dedico el presente trabajo de titulación, primeramente, a Dios, quien ha sido mi guía, mi refugio y la luz que ilumina cada uno de mis caminos. A mi papá, Fulvio Miguel Feijoó Vega, quien con su ejemplo de amor, respeto y perseverancia ha sido mi mayor inspiración, él me ha apoyado en cada paso que doy. Y a mi mamá, Rosa Amelia Suárez Ajila, por su entrega, su ternura y su amor incondicional, ella me ha dado paz en mis momentos más difíciles. A mi apreciada universidad, la Universidad de Especialidades Espíritu Santo (UEES), por brindarme un espacio de conocimiento y formación que me prepara no solo para ejercer mi profesión, sino también para ser mejor persona, este ha sido el lugar donde mis sueños comenzaron a tomar forma, y siempre llevaré en mi corazón su apoyo y tradición de excelencia. A todas las personas que, de una u otra forma, contribuyeron en este camino, este logro es para ustedes, y espero que sea una muestra de mi gratitud y de los sueños que sigo construyendo.

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE INMUEBLES: SEGURIDAD JURÍDICA VERSUS PROTECCIÓN DEL POSEEDOR EN ECUADOR

AGRADECIMIENTO

Quiero agradecer desde lo más profundo de mi corazón a Dios, por siempre estar a mi lado, él ha estado conmigo incluso en mis peores momentos, sin él no hubiera podido llegar hasta aquí, él es la razón de cada triunfo de mi vida. A mis queridos padres, Fulvio Feijoó y Rosa Suárez, por ser mi complemento y por acompañarme en las alegrías y en las historias difíciles. Ellos me han enseñado que con esfuerzo, fe y perseverancia todo se puede, son mi fortaleza y mi divino respaldo, y aunque quizás no siempre pueda expresar con palabras todo lo que siento por ellos, cada logro que hoy celebro es también el de ellos. A mi estimado tutor, el Mgs. Enrique Efraín Argüello Arellano, por su guía, paciencia y compromiso durante toda la elaboración de este trabajo, su sabiduría, apoyo y palabras de aliento fueron importantes en cada etapa del proceso. Le quiero dar las gracias por compartirme su conocimiento, sin su apoyo, esto habría sido mucho más difícil. Su dedicación y profesionalismo dejan huella en mi camino como estudiante y futura profesional. Todo esto es un poco de ustedes, es un pedacito de su amor y generosidad que llevo en mi corazón. Gracias por ser mi inspiración constante y por llenarme de esperanza, este logro es también de ustedes.

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE INMUEBLES: SEGURIDAD JURÍDICA VERSUS PROTECCIÓN DEL POSEEDOR EN ECUADOR

Índice

Resumen 6

Abstract 7

Introducción 8

1. Fundamentos normativos y conceptuales de la prescripción adquisitiva extraordinaria 10

1.1 El dominio como derecho real y situación jurídica protegida 10

1.2 Aportes doctrinales 11

1.3 La posesión como relación de hecho jurídicamente cualificada 13

1.4 Marco normativo aplicable 14

1.5 Singularización del inmueble objeto de prescripción 16

2. Requisitos y efectos jurídicos de la prescripción adquisitiva extraordinaria 16

2.1 Requisitos materiales y sustantivos de procedencia 16

2.2 Prescripción frente a título inscrito 18

2.3 Efectos jurídicos de la sentencia 19

3. Tratamiento jurisprudencial de la relación entre poseedor y titular registral 20

3.1 Criterios jurisprudenciales sobre la posesión apta para prescribir 20

3.2 Legitimación pasiva y titular registral 21

3.3 Protección de terceros con interés legítimo 21

3.4 Singularización del inmueble en la jurisprudencia ecuatoriana 22

3.5 Valoración crítica de la línea jurisprudencial 22

4. Seguridad jurídica registral y valoración crítica del régimen ecuatoriano 23

4.1 Seguridad jurídica y publicidad registral 23

4.2 Riesgos de la prescripción extraordinaria para el titular registral 23

4.3 Vacíos normativos e interpretativos 24

4.4 Equilibrio entre posesión material y propiedad inscrita 24

4.5 Criterios para una aplicación más segura de la prescripción 24

Conclusión 25

Recomendación 26

Referencias bibliográficas 27

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE INMUEBLES: SEGURIDAD JURÍDICA VERSUS PROTECCIÓN DEL POSEEDOR EN ECUADOR

Resumen

La prescripción adquisitiva extraordinaria permite consolidar el dominio a favor de quien ha poseído un inmueble durante el plazo legal, incluso frente a un título inscrito; sin embargo, su aplicación confronta la protección del poseedor con la seguridad jurídica del propietario registral y de terceros. El manuscrito examina los fundamentos conceptuales y normativos de la institución, sus requisitos, los efectos de la sentencia y los criterios desarrollados por la jurisprudencia ecuatoriana. La investigación emplea una metodología cualitativa, documental, dogmática y jurisprudencial, basada en el análisis sistemático de normas constitucionales, civiles, procesales y registrales, así como de decisiones de la Corte Constitucional y la Corte Nacional de Justicia. Los resultados muestran que el régimen vigente admite la prescripción contra título inscrito, pero mantiene criterios dispersos sobre el inicio y continuidad de la posesión, la transformación de la mera tenencia, la legitimación pasiva, la prueba y la singularización del inmueble. Como consecuencia, pueden producirse citaciones defectuosas, valoraciones probatorias insuficientes y afectaciones a terceros. Se concluye que una aplicación equilibrada exige prueba convergente, certificados actualizados, pericia ante discordancias y motivación individualizada, mediante un test interpretativo uniforme que preserve la tutela posesoria y la confianza registral.

Palabras claves: prescripción adquisitiva extraordinaria; posesión; seguridad jurídica; publicidad registral; Ecuador.

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE INMUEBLES: SEGURIDAD JURÍDICA VERSUS PROTECCIÓN DEL POSEEDOR EN ECUADOR

Abstract

Extraordinary acquisitive prescription allows ownership to be consolidated in favor of a person who has possessed real property for the statutory period, even against a registered title. Its application, however, places the protection of the possessor in tension with the legal certainty of the registered owner and third parties. The manuscript examines the institution's conceptual and regulatory foundations, its requirements, the effects of the judgment, and the standards developed in Ecuadorian case law. The research adopts a qualitative, documentary, doctrinal, and case-law methodology based on the systematic analysis of constitutional, civil, procedural, and land-registration rules, as well as decisions of the Constitutional Court and the National Court of Justice. The results show that the current regime permits prescription against registered title but retains fragmented standards concerning the commencement and continuity of possession, the conversion of mere detention, standing as defendant, evidence, and precise identification of the property. Consequently, defective service, insufficient assessment of evidence, and harm to third parties may occur. The study concludes that a balanced application requires converging evidence, updated certificates, expert examination when discrepancies arise, and individualized reasoning through a uniform interpretive test that safeguards possessory protection and reliance on the land registry.

Keywords: extraordinary acquisitive prescription; possession; legal certainty; land registration; Ecuador.

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE INMUEBLES: SEGURIDAD JURÍDICA VERSUS PROTECCIÓN DEL POSEEDOR EN ECUADOR

Introducción

La propiedad cumple una función básica en el ordenamiento: da estabilidad a las relaciones patrimoniales, facilita el tráfico de bienes y permite conocer quién aparece como titular de un inmueble. En materia inmobiliaria, esa certeza depende del registro, porque la publicidad registral identifica al propietario y ofrece previsibilidad a terceros[1].

La dificultad aparece cuando el registro y la posesión no coinciden. Puede ocurrir que una persona figure como titular, mientras otra ocupa el inmueble y actúa como dueña durante años. Frente a ello, el ordenamiento reconoce la prescripción adquisitiva extraordinaria: forma de adquirir el dominio mediante posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida durante el plazo legal, incluso contra título inscrito[2].

Esta institución protege al poseedor que consolidó una relación estable con el bien, pero puede afectar al titular registral, amparado por la confianza del registro. La legislación ecuatoriana admite la prescripción contra título inscrito, aunque no siempre fija con precisión cuándo la posesión debe prevalecer sobre la titularidad formal[3].

La investigación se articula en torno a la pregunta de si la regulación y la aplicación jurisprudencial de la prescripción adquisitiva extraordinaria de inmuebles ofrecen criterios suficientes para conciliar la tutela del poseedor con la seguridad jurídica

[1] United Nations Committee of Experts on Global Geospatial Information Management, *Framework for Effective Land Administration* (Nueva York: Naciones Unidas, 2020), 11, 15-17.
[2] AGUIRRE FERNÁNDEZ, Basilio Javier, "Prólogo", en *Manual de derecho inmobiliario registral*, dirs. Juan Pablo Murga Fernández y Diego Vigil de Quiñones Otero (Madrid: La Ley, 2024)
[3] CEDEÑO LOOR, Raisa Marina, "Prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio: un análisis comparativo entre Ecuador y Argentina", *LATAM Revista Latinoamericana de Ciencias Sociales y Humanidades* 6, n.º 3 (2025): 2214-2218.

del titular registral en Ecuador.

El problema radica en que, aunque esta institución se encuentra regulada en el Derecho Civil ecuatoriano, no existen criterios normativos y jurisprudenciales suficientemente explícitos y uniformes para determinar cuándo debe prevalecer la protección del poseedor, lo que genera inseguridad jurídica, especialmente en aspectos como la posesión material, el plazo legal, la legitimación pasiva, la singularización del inmueble, la prueba, la inscripción de la sentencia y la protección de terceros.

La hipótesis sostiene, por ello, que resulta necesario establecer criterios interpretativos claros que permitan conciliar ambos intereses. La hipótesis será verificada mediante una metodología cualitativa, documental, dogmática y jurisprudencial, basada en el análisis sistemático de las disposiciones constitucionales, civiles, procesales y registrales aplicables y en la comparación de sentencias de la Corte Constitucional y de la Corte Nacional de Justicia.

El objetivo general es analizar críticamente la regulación y aplicación jurisprudencial de esta forma de prescripción para determinar si garantiza un equilibrio adecuado entre poseedor y titular registral.

Específicamente, se busca sistematizar sus fundamentos, requisitos y efectos, examinar los criterios jurisprudenciales sobre posesión, plazo, título inscrito, legitimación pasiva e inscripción de la sentencia, y evaluar si el régimen vigente ofrece suficiente previsibilidad, formulando criterios interpretativos que fortalezcan la seguridad jurídica. De esta manera, se permite aportar con un análisis crítico, normativo y jurisprudencial tendiente a revisar una institución civil que propone debates entre propiedad, posesión y tutela de derechos constitucionales.

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE INMUEBLES: SEGURIDAD JURÍDICA VERSUS PROTECCIÓN DEL POSEEDOR EN ECUADOR

1. Fundamentos normativos y conceptuales de la prescripción adquisitiva extraordinaria

La prescripción adquisitiva extraordinaria vincula propiedad, posesión, tiempo y seguridad jurídica. Su efecto es intenso: permite reconocer como propietario a quien poseyó un bien ajeno durante el plazo legal, aun si existe una titularidad inscrita. Por eso, antes de revisar sus requisitos, deben precisarse dominio, posesión, marco normativo y singularización.

1.1 El dominio como derecho real y situación jurídica protegida

El dominio es el punto de partida porque la prescripción convierte una posesión cualificada en propiedad reconocida por el ordenamiento[4]. El artículo 599 del Código Civil, en adelante CC, define el dominio como el derecho real sobre una cosa corporal que permite gozar y disponer de ella conforme a la ley y respetando el derecho ajeno. La norma reconoce facultades de uso, aprovechamiento, disposición y exclusión, pero también muestra que la propiedad no es ilimitada[5].

La Constitución de la República del Ecuador (en adelante CRE) refuerza esta lectura al reconocer la propiedad en todas sus formas[6], vinculada a función y responsabilidad social y ambiental[7]. Así, el dominio no es un poder absoluto sobre la cosa, sino una situación jurídica protegida, aunque sometida a límites legales y constitucionales[8].

---

[4] GODOY DOMÍNGUEZ, Luis, "La usucapión", en *Manual de Derecho Civil. Volumen IV: Derecho de bienes*, dir. Eugenio Llamas Pombo y coord. Ignacio Díaz de Lezcano Sevillano, 2.ª ed. (Madrid: Aranzadi La Ley, 2024).

[5] Codificación 2005-010, 10 de mayo de 2005, Codificación del Código Civil (Suplemento del Registro Oficial No. 46 del 24 de junio de 2005).

[6] Art. 66 numeral 26 de la Constitución de la República del Ecuador (Registro Oficial No. 449 del 20 de octubre de 2008).

[7] Art. 321 CRE.

[8] FUENZALIDA BASCUÑÁN, Sergio, «La función social y la concepción relacional de la propiedad privada», Anuario Iberoamericano de Justicia Constitucional 29, n.º 1 (2025): 69-76.

Dominio y posesión no son lo mismo. Una persona puede ser propietaria sin ocupar personalmente el inmueble, porque puede arrendarlo, administrarlo o mantenerlo temporalmente sin uso. Por eso, no toda ocupación prolongada produce prescripción[9]. Lo decisivo no es la pasividad del propietario, sino una posesión ajena, pública, autónoma, prolongada y ejercida como dueño[10].

La prescripción cumple una función estabilizadora, porque evita que la contradicción entre registro y realidad posesoria permanezca indefinidamente. Pero esa función no permite sacrificar sin más la protección del titular registral. La usucapión no puede fundarse en ocupaciones ambiguas, clandestinas, violentas o toleradas. Desplazar una titularidad inscrita exige prueba seria sobre posesión, tiempo, identidad del bien y participación de afectados[11]. Además, como el dominio tiene eficacia frente a todos, la sentencia puede proyectarse sobre adquirentes, acreedores, herederos y terceros[12].

1.2 Aportes doctrinales

La doctrina civil ha explicado la prescripción adquisitiva no como un premio a la ocupación, sino como una técnica de estabilización del dominio cuando la realidad posesoria alcanza suficiente exterioridad y permanencia. Álvarez Caperochipi vincula el problema con la articulación entre propiedad, posesión y publicidad[13], mientras Hernández Gil entiende la posesión como fenómeno jurídico-social que

[9] DÍEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, Luis. *Fundamentos del derecho civil patrimonial. Vol. 3, Las relaciones jurídico-reales: El Registro de la Propiedad, la posesión*. Cizur Menor: Civitas, 2014.
[10] O'CALLAGHAN MUÑOZ, Xavier. *Compendio de Derecho Civil. Tomo III: Derechos reales e hipotecario*. 3.ª ed. Madrid: Editorial Universitaria Ramón Areces, 2021.
[11] Art. 2410 CC.
[12] Sentencia de la Corte Constitucional [SCC], 11 de septiembre de 2025 (585-21-EP, ponente: Raúl Llasag Fernández), párrs. 41-48.
[13] ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, José Antonio. *Curso de derechos reales: Propiedad y posesión* (Madrid: Civitas, 1986).

requiere actos exteriores y no solo una voluntad interna[14]. Desde esa lectura, la posesión útil para prescribir no se agota en la tenencia física del bien, sino que exige una conducta objetivamente reconocible como ejercicio de señorío sobre la cosa.

Desde la teoría general de los derechos reales, Puig Brutau permite diferenciar la posesión en sentido jurídico de la simple relación material con la cosa[15]. Castán Tobeñas ubica la usucapión dentro de los modos de adquisición del dominio que requieren tiempo, publicidad y ausencia de interrupción[16]. En esa misma línea, Roca Sastre aporta una lectura registral relevante, porque muestra que la publicidad inmobiliaria protege la confianza en los títulos, aunque no elimina la necesidad de valorar situaciones posesorias prolongadas[17].

Albaladejo distingue con claridad entre propiedad, posesión y tenencia, lo que ayuda a evitar que la ocupación tolerada o subordinada se confunda con posesión prescriptiva[18]. Borda, por su parte, vincula el dominio con una situación jurídica protegida, pero sometida a límites derivados de la función social y de la necesidad de estabilidad en las relaciones reales[19]. Esta distinción resulta especialmente útil para el régimen ecuatoriano, porque la prescripción contra título inscrito exige probar una posesión autónoma y no una mera permanencia física en el inmueble.

La doctrina especializada en usucapión también refuerza la necesidad de prueba

---

14 HERNÁNDEZ GIL, Antonio. *La posesión* (Madrid: Civitas, 1980).

15 PUIG BRUTAU, José. *Fundamentos de Derecho Civil. Tomo III, Vol. 1, Derecho real. Posesión. Propiedad. Sus límites. Adquisición y pérdida. Ejercicio de acciones*, 4.ª ed. (Barcelona: Bosch, 1994).

16 CASTÁN TOBEÑAS, José. *Derecho civil español, común y foral. Tomo II, Derecho de cosas. Vol. 1, Los derechos reales en general. El dominio. La posesión*, 14.ª ed. (Madrid: Reus, 1992).

17 ROCA SASTRE, Ramón María. *Derecho hipotecario*, 6.ª ed. (Barcelona: Bosch, 1968).

18 ALBALADEJO GARCÍA, Manuel. *Derecho civil III: Derecho de bienes*, 11.ª ed., rev. por Encarna Cordero Lobato (Madrid: Edisofer, 2010).

19 BORDA, Guillermo A., *Tratado de derecho civil: Derechos reales*, 5.ª ed. (Buenos Aires: La Ley, 2008).

suficiente. Highton aborda la prescripción adquisitiva como mecanismo de consolidación del dominio cuando concurren posesión y tiempo jurídicamente relevantes[20]; Calegari de Grosso insiste en la importancia de acreditar el objeto, el sujeto y la continuidad de la posesión[21]; y Kiper subraya que la adquisición por usucapión requiere exactitud en la individualización del inmueble y control judicial de los presupuestos materiales[22]. Estos aportes justifican un estándar interpretativo riguroso para desplazar la titularidad inscrita sin debilitar la seguridad jurídica.

1.3 La posesión como relación de hecho jurídicamente cualificada

La posesión es el presupuesto material de la prescripción. El tiempo, por sí solo, no transfiere el dominio; debe existir una relación jurídicamente relevante entre una persona y una cosa, expresada en actos propios de propietario[23]. El artículo 715 del CC la define como tenencia de cosa determinada con ánimo de señor o dueño.

Esa definición reúne *corpus y animus*: poder de hecho sobre la cosa e intención exteriorizada de actuar como dueño. Ambos se prueban con conductas visibles, como construir, cercar, cultivar, conservar, administrar, introducir servicios o excluir a terceros. Ningún acto aislado decide el caso; su valor depende del inmueble, la duración, el contexto y la ausencia de subordinación[24].

Por esa razón, el pago de impuestos o servicios puede servir como indicio, pero no prueba automáticamente posesión dominical. También puede hacerlo un arrendatario, administrador u ocupante autorizado. Lo mismo ocurre con las

---

[20] HIGHTON, Elena I., *Dominio y usucapión* (Buenos Aires: Hammurabi, 1983).

[21] CALEGARI DE GROSSO, Lydia E., *Usucapión: Código Civil y Comercial. Ley 26994*, 3.ª ed., ampl. y act. (Santa Fe: Rubinzal-Culzoni, 2015).

[22] KIPER, Claudio M., *Manual de derechos reales: Código Civil y Comercial de la Nación. Ley 26.994* (Santa Fe: Rubinzal-Culzoni, 2016).

[23] BERTOLÁ NAVARRO, *La usucapión como modo de adquirir el dominio. Guía práctica* (Madrid: Sepín, 2023), apartado VI.2.

[24] DEL POZO CARRASCOSA, Pedro, *La posesión: Un estudio desde el Código Civil de Cataluña* (Madrid y Barcelona: Marcial Pons y Colegio Notarial de Cataluña, 2024).

mejoras, que pueden provenir de contrato o tolerancia. La prueba debe apreciarse en conjunto para saber si los actos revelan comportamiento autónomo de dueño o reconocimiento de dominio ajeno.

La distinción entre posesión y mera tenencia es decisiva. Hay mera tenencia cuando alguien detenta una cosa no como dueño, sino a nombre o en lugar del propietario; allí pueden ubicarse el arrendatario, comodatario, depositario, cuidador, usufructuario o quien ocupa por tolerancia. El artículo 731 del CC confirma que el simple paso del tiempo no convierte la mera tenencia en posesión, salvo la excepción del artículo 2410 del CC, regla cuarta.

Para que esa tenencia se convierta en posesión útil, debe existir ruptura exterior, clara y perceptible del dominio ajeno. No basta que el ocupante cambie internamente de intención: el titular y los terceros deben poder advertir que ahora se ocupa como dueño. Esta exigencia se relaciona con el carácter público de la posesión y con la posibilidad real de defensa del propietario.

La regla cuarta del artículo 2410 del CC es excepcional. Si la relación comenzó como mera tenencia, se presume mala fe y, en principio, se excluye la prescripción. Solo podría admitirse si el supuesto dueño no prueba que durante los últimos quince años se reconoció su dominio, y si quien prescribe demuestra posesión sin violencia, clandestinidad ni interrupción por ese mismo periodo. En suma, no basta estar en el inmueble: debe actuarse pública y sostenidamente como titular del derecho que se pretende adquirir.

1.4 Marco normativo aplicable

La prescripción extraordinaria no puede leerse solo desde los artículos 2410 y 2411 del CC. Su análisis exige integrar normas constitucionales, civiles, registrales y

procesales[25].En la CRE, los artículos 66 numeral 26 y 321 reconocen la propiedad; el artículo 82 garantiza la seguridad jurídica; y los artículos 75 y 76 aseguran tutela judicial efectiva, debido proceso y defensa. Estas normas permiten al poseedor acudir a juicio, pero también obligan a citar y escuchar al titular registral y a terceros con interés legítimo.

El CC contiene el núcleo sustantivo de la prescripción adquisitiva extraordinaria, dado que regula el dominio, la posesión, la mera tenencia, los bienes susceptibles de adquisición por prescripción, el plazo exigido y los efectos jurídicos de la sentencia declarativa[26].

Por su parte, la Ley de Registro aporta la dimensión registral y publicitaria del régimen inmobiliario. La inscripción sirve como medio para efectuar la tradición del dominio sobre bienes raíces[27], da publicidad a los actos que transfieren o limitan derechos reales, garantiza la autenticidad y seguridad de los títulos y regula la inscripción de las sentencias[28].

El Código Orgánico General de Procesos (en adelante COGEP) ordena la vía procesal[29]. La demanda debe individualizar pretensión, partes, hechos y prueba; al no existir procedimiento especial, se tramita en vía ordinaria. Su artículo 146 exige inscribir las demandas sobre dominio o posesión de inmuebles antes de la citación, para advertir a terceros y preservar la eficacia del fallo frente a actos posteriores. La Corte Constitucional ha precisado que la acción de protección no sustituye el

[25] Sentencia de la Corte Constitucional [SCC], 11 de septiembre de 2025 (585-21-EP, ponente: Raúl Llasag Fernández), párrs. 41-47.
[26] Art. 2410 CC.
[27] Art. 1 de la Ley de Registro, 28 de octubre de 1966, Registro Oficial No. 150, 28 de octubre de 1966 (en adelante, LR).
[28] Art. 42 LR.
[29] Código Orgánico General de Procesos, 22 de mayo de 2015 (Suplemento del Registro Oficial No. 506 del 22 de mayo de 2015).

proceso civil ni declara directamente la prescripción, pues estos conflictos exigen debate probatorio[30].

1.5 Singularización del inmueble objeto de prescripción

La posesión debe recaer sobre una cosa determinada. No basta afirmar que se ocupó un terreno durante quince años; debe conocerse qué superficie fue poseída, qué derecho se busca adquirir y quiénes pueden verse afectados. La singularización exige ubicación, cabida, linderos y datos que permitan diferenciar el inmueble de predios vecinos. Esa información debe guardar correspondencia entre demanda, certificado registral, catastro, inspección judicial y pericia. Si existen diferencias sustanciales, el juez no puede determinar con certeza el objeto de la declaración.

La Corte Nacional de Justicia, mediante Resolución No. 07-2025, estableció que en estas acciones debe exigirse precisión en ubicación, cabida y linderos para evitar afectaciones a terceros. Solo pueden tolerarse diferencias mínimas por errores de medición o circunstancias valoradas conforme a la sana crítica[31]. La exigencia es estricta porque en la prescripción se pretende adquirir originariamente el dominio y la sentencia servirá como título inscribible.

2. Requisitos y efectos jurídicos de la prescripción adquisitiva extraordinaria

Una ocupación larga no basta para adquirir. Deben verificarse la prescriptibilidad del bien, la calidad de la posesión, el plazo, la relación con el titular registral, el contradictorio y los efectos de la sentencia.

2.1 Requisitos materiales y sustantivos de procedencia

El artículo 2410 del CC dispone que en la prescripción extraordinaria no se requiere título, basta la posesión material, cabe contra título inscrito y se presume de derecho

[30] Sentencia de la Corte Constitucional [SCC], 17 de noviembre de 2021 (1178-19-JP, ponente: Daniela Salazar Marín).
[31] Art. 1 Corte Nacional de Justicia, Resolución No. 07-2025, 26 de marzo de 2025.

la buena fe. El artículo 2411 del CC fija el plazo de quince años contra toda persona y excluye la suspensión propia de la prescripción ordinaria.

La posesión debe ejercerse con ánimo de señor y dueño: actuación autónoma, sin reconocer titularidad superior y mediante conductas compatibles con el dominio. También debe ser pública, porque una posesión clandestina impide al titular conocer la contradicción contra su derecho y defenderse. Además, debe estar libre de violencia, ya que el ordenamiento no puede premiar una relación impuesta por la fuerza mientras ese vicio subsista.

La continuidad no exige presencia física diaria, sino mantenimiento de la relación posesoria según la naturaleza del inmueble. Lo importante es que no sea abandonada, interrumpida o reemplazada por reconocimiento de dominio ajeno.

El plazo de quince años debe cumplirse íntegramente y su inicio debe probarse con precisión. No bastan frases genéricas: testimonios, documentos, construcciones, servicios, inspecciones y pericias deben reconstruir desde cuándo existe posesión como dueño[32]. La prueba testimonial puede ayudar, pero necesita fechas, actos, delimitación y circunstancias[33].

La inspección judicial muestra el estado actual del bien, pero no acredita por sí sola quince años de posesión. El pago de impuestos tampoco es concluyente; puede ser indicio, pero debe valorarse junto con el resto de prueba. Si hubo mera tenencia, el estándar es más estricto: debe demostrarse ruptura exterior del reconocimiento del dominio ajeno, ausencia de reconocimiento por quince años y posesión sin violencia, clandestinidad ni interrupción. En definitiva, quien pretende adquirir debe probar los hechos constitutivos de su derecho, porque busca desplazar una

[32] RAMÍREZ ROMERO, *Apuntes sobre la prueba en el COGEP*, 81-82 y 96-110.
[33] Art. 2411 CC.

titularidad previa.

2.2 Prescripción frente a título inscrito

Con todo lo antes mencionado, se aprecia que la prescripción extraordinaria contra título inscrito es admisible[34], dado que el registro no es una barrera absoluta frente a una posesión que cumple los requisitos legales, pero tampoco se vuelve irrelevante. El certificado de propiedad y gravámenes identifica al titular contra quien debe dirigirse la demanda y revela derechos o medidas que pueden acreditar intereses legítimos de terceros[35].

La acción debe proponerse contra quien figure como titular al momento de la demanda. Esa persona debe contradecir la pretensión que busca modificar la titularidad; de lo contrario, la sentencia puede afectar a alguien que no pudo defenderse.

La Corte Constitucional, en la Sentencia No. 837-15-EP/20, ordenó revisar los certificados de propiedad y gravámenes para identificar a quienes deban comparecer y, si corresponde, completar la demanda. Sin embargo, no cualquier interés económico remoto basta: debe existir un derecho o medida inscrita que acredite interés objetivo sobre el inmueble.

El equilibrio es importante. Una integración insuficiente vulnera la defensa; una ampliación indiscriminada puede volver innecesariamente complejo el proceso. Por eso, el certificado registral funciona como parámetro objetivo. La inscripción de la demanda, además, publicita el litigio y somete los actos posteriores a las consecuencias del artículo 146 del COGEP.

[34] Art. 2410 numeral primero CC.

[35] Sentencia de la Corte Constitucional [SCC], 19 de septiembre de 2024 (1568-21-EP, ponente: Alejandra Cárdenas Reyes).

El titular registral puede discutir posesión, tolerancia, contrato, interrupción, plazo, singularización y ejercicio de facultades dominicales. La usucapión contra título inscrito no invierte automáticamente la carga a favor del poseedor ni reduce la defensa del propietario. La tensión debe resolverse con prueba suficiente, proceso regular y participación de los afectados[36].

2.3 Efectos jurídicos de la sentencia

La sentencia que acepta la prescripción reconoce la adquisición del dominio sobre el inmueble singularizado. El artículo 2413 del CC dispone que hace las veces de escritura pública, pero no vale contra terceros sin inscripción.

La decisión es declarativa: no crea arbitrariamente la propiedad, sino que reconoce que posesión y tiempo produjeron los efectos legales. Aun así, mientras no exista sentencia, el prescribiente no tiene un instrumento suficiente para modificar el registro y oponer plenamente su derecho. Por eso, el fallo convierte una situación discutida en una declaración determinada y ejecutable.

La sentencia debe identificar adquirente, inmueble, superficie, ubicación y linderos, y corresponder con demanda y prueba. Una decisión ambigua no sirve como título inscribible. Entre las partes produce cosa juzgada, pero esta no legitima procesos sin citar a quienes debían intervenir[37].

Frente a terceros, la inscripción es indispensable. La sentencia no inscrita puede producir efectos entre quienes participaron en el proceso, pero no ofrece publicidad suficiente frente a quienes confían en el registro. La inscripción actualiza la información inmobiliaria, identifica al nuevo propietario[38] y reduce la distancia

[36] Corte Nacional de Justicia, *Resolución No. 07-2025*, 26 de marzo de 2025.
[37] Sentencia de la Corte Constitucional [SCC], 19 de agosto de 2020 (837-15-EP, ponente: Daniela Salazar Marín).
[38] Art. 1, numerales 1 y 2 LR.

entre realidad posesoria y realidad registral[39].

El registrador debe inscribir conforme a la sentencia y a la LR. El artículo 42 exige reproducir lo pedido cuando la decisión se remita a la demanda; por eso, la pretensión debe estar clara desde el inicio. La inscripción de la demanda también protege la eficacia del fallo frente a actos posteriores.

La sentencia no borra automáticamente todos los derechos vinculados al inmueble; sus efectos dependen de la naturaleza de cada situación, del momento de inscripción y de la participación de sus titulares. Materialmente permite usar, gozar, disponer y defender el bien; registralmente modifica la titularidad publicada; procesalmente cierra la controversia; y constitucionalmente solo es legítima si respeta tutela judicial efectiva y defensa. Por ello, la motivación, singularización, integración del contradictorio e inscripción constituyen garantías necesarias para que la adquisición extraordinaria fortalezca, y no debilite, la seguridad jurídica.

3. Tratamiento jurisprudencial de la relación entre poseedor y titular registral

La jurisprudencia ecuatoriana ha procurado ordenar la tensión entre la posesión prolongada y la propiedad inscrita mediante tres ejes: la comprobación rigurosa de la posesión útil, la integración correcta del contradictorio y la identificación exacta del inmueble. La prescripción extraordinaria no se concibe como efecto automático del abandono registral, sino como consecuencia de hechos posesorios suficientemente probados dentro de un proceso que respete la defensa de todos los afectados.

3.1 Criterios jurisprudenciales sobre la posesión apta para prescribir

La Corte Nacional de Justicia exige que el bien sea prescriptible y que el actor

[39] Art. 2413 CC.

pruebe posesión material durante quince años, ejercida pública, pacífica, continua, ininterrumpida y con ánimo de señor y dueño[40]. El corpus debe exteriorizarse mediante actos compatibles con el dominio, mientras el animus exige actuar autónomamente, sin reconocer derecho superior[41]. El pago de tributos, la instalación de servicios, las mejoras o la inspección judicial son indicios, pero ninguno demuestra aisladamente la duración y calidad de la posesión. Si la ocupación comenzó por arrendamiento, comodato, cuidado o tolerancia, el transcurso del tiempo no basta: debe acreditarse una ruptura pública e inequívoca con la mera tenencia.

3.2 Legitimación pasiva y titular registral

La demanda debe dirigirse contra quien aparece como propietario en el certificado registral vigente al momento de su presentación. En la Sentencia 837-15-EP/20, la Corte Constitucional dispuso que el juez revise los certificados de propiedad y gravámenes y ordene completar la demanda cuando de ellos surjan personas con derechos que exijan su comparecencia[42]. Las sentencias 585-21-EP/25 y 116-23-EP/26 reafirmaron que omitir al legítimo contradictor vulnera la defensa, aun cuando se haya citado por la prensa a herederos presuntos o desconocidos[43]. La citación ficta no sustituye la diligencia mínima de identificar al titular y a sus sucesores mediante registros públicos accesibles.

3.3 Protección de terceros con interés legítimo

[40] Corte Nacional de Justicia, Sala de lo Civil y Mercantil, sentencia de 3 de septiembre de 2013 (Juicio 659-2012, ponente: Wilson Andino Reinoso).
[41] Corte Nacional de Justicia, Sala de lo Civil y Mercantil, sentencia de 27 de noviembre de 2014 (Juicio 17711-2013-0478, ponente: Paulina Aguirre Suárez).
[42] Sentencia de la Corte Constitucional [SCC], 19 de agosto de 2020 (837-15-EP, ponente: Daniela Salazar Marín).
[43] Sentencia de la Corte Constitucional [SCC], 11 de septiembre de 2025 (585-21-EP, ponente: Raúl Llasag Fernández).

La participación de terceros no debe ampliarse a cualquier persona con interés económico. La Sentencia 1568-21-EP/24 precisó que, para exigir la comparecencia de un tercero, debe verificarse si posee una medida cautelar real inscrita que revele un interés jurídico sobre el inmueble y, de ser así, si fue notificado[44]. El criterio evita convertir a todo acreedor personal en parte necesaria, pero protege a quienes ostentan derechos o medidas registrales potencialmente afectados. La regla debe aplicarse junto con la revisión integral del certificado, pues usufructos, hipotecas, embargos, prohibiciones o derechos hereditarios inscritos pueden requerir soluciones distintas según su naturaleza.

3.4 Singularización del inmueble en la jurisprudencia ecuatoriana

La Resolución 07-2025 de la Corte Nacional convirtió en precedente obligatorio la exigencia de precisar ubicación geográfica, cabida, superficie y linderos. En la prescripción, a diferencia de la reivindicación, la sentencia constituye un título originario que posteriormente será inscrito; por ello, la identificación debe impedir que se adquiera una extensión diferente de la efectivamente poseída o se afecten predios vecinos. Solo son tolerables diferencias mínimas derivadas de errores de medición o circunstancias singulares, valoradas conforme a la sana crítica[45]. La correspondencia entre demanda, certificado registral, catastro, inspección y pericia debe constituir, por tanto, un presupuesto expreso de la decisión.

3.5 Valoración crítica de la línea jurisprudencial

La línea jurisprudencial ha fortalecido la tutela del titular registral y de terceros al trasladar al juez un deber activo de verificación. Sin embargo, sus estándares

[44] Sentencia de la Corte Constitucional [SCC], 19 de septiembre de 2024 (1568-21-EP, ponente: Alejandra Cárdenas Reyes).
[45] Corte Nacional de Justicia, *Resolución 07-2025*, 26 de marzo de 2025, precedente jurisprudencial obligatorio sobre singularización del inmueble en prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio y reivindicación.

permanecen dispersos: la justicia ordinaria desarrolla los requisitos posesorios; la Corte Constitucional se concentra en defensa y citación; y la Corte Nacional regula la singularización. Falta un test integrado que obligue a motivar, en orden, la prescriptibilidad del bien, el inicio y continuidad de la posesión, los actos de dueño, la inexistencia de mera tenencia, la identidad del inmueble, la legitimación pasiva y los efectos sobre terceros.

4. Seguridad jurídica registral y valoración crítica del régimen ecuatoriano

4.1 Seguridad jurídica y publicidad registral

La publicidad registral permite conocer la titularidad y las limitaciones que pesan sobre el inmueble, pero no vuelve imprescriptible el dominio inscrito. El artículo 2410 del CC admite la prescripción contra título inscrito y el artículo 2413 dispone que la sentencia hace las veces de escritura pública, aunque no produce efectos frente a terceros sin inscripción.

La anotación de la demanda prevista en el artículo 146 del COGEP cumple una función preventiva: advierte la existencia del litigio y reduce el riesgo de adquisiciones o gravámenes posteriores incompatibles con el fallo.

4.2 Riesgos de la prescripción extraordinaria para el titular registral

El principal riesgo es la pérdida del dominio mediante un proceso tramitado sin conocimiento efectivo del propietario, con citación deficiente o prueba posesoria ambigua. También existen riesgos cuando el juez confunde ocupación con posesión, atribuye valor concluyente a impuestos o servicios, admite testimonios imprecisos o declara el dominio sobre una superficie no coincidente con el registro.

La protección registral no debe transformarse en inmunidad frente a la usucapión, pero sí exige un estándar probatorio reforzado, porque la sentencia modifica una situación publicada y puede repercutir sobre adquirentes, acreedores y sucesores.

4.3 Vacíos normativos e interpretativos

El CC del Ecuador identifica los requisitos generales, pero no establece parámetros específicos para acreditar el momento inicial de la posesión, la transformación de la mera tenencia, la suficiencia de testimonios, las discordancias entre catastro y registro ni el tratamiento de gravámenes y medidas cautelares. El COGEP tampoco configura un procedimiento especial que ordene esas verificaciones. Esta indeterminación explica que buena parte de las garantías provenga de precedentes judiciales y aumenta la dependencia respecto de la valoración particular del juzgador.

4.4 Equilibrio entre posesión material y propiedad inscrita

El equilibrio adecuado reconoce que la posesión prolongada puede consolidar una realidad social merecedora de tutela, pero exige que la contradicción con el registro haya sido pública, inequívoca y sostenida. En uso del Derecho comparado, España ofrece una comparación útil, dado que su CC exige posesión en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida[46], y fija treinta años para la usucapión extraordinaria inmobiliaria[47]. Además, el artículo 36 de la Ley Hipotecaria protege especialmente al tercero adquirente inscrito cuando desconocía la posesión ajena y no la consintió durante el año posterior a su adquisición[48]. Aunque no deba trasladarse mecánicamente, este modelo muestra que la protección del tercero registral puede regularse de forma más precisa que en Ecuador.

4.5 Criterios para una aplicación más segura de la prescripción

Una aplicación más previsible requiere verificar certificados actualizados e historia de dominio; identificar y citar al titular y a quienes posean derechos reales inscritos.

[46] Art. 1941 Real Decreto de 24 de julio de 1889, Código Civil de España (CCE).
[47] Art. 1959 CCE.
[48] Art. 36 Decreto de 8 de febrero de 1946, Ley Hipotecaria.

Adicionalmente, se debe exigir una cronología concreta de la posesión respaldada por medios convergentes; diferenciar actos de dueño de actos permitidos o tolerados y practicar pericia cuando existan diferencias de cabida o linderos.

En el seno de la responsabilidad judicial, se debe motivar individualmente cada requisito; e inscribir oportunamente demanda y sentencia. Estos criterios no alteran el plazo legal ni eliminan la usucapión, sino que aseguran que el desplazamiento del registro sea el resultado de una posesión cualificada y de un proceso contradictorio completo.

Conclusión

La prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio cumple una función estabilizadora dentro del ordenamiento jurídico ecuatoriano, porque permite adecuar la titularidad formal a una situación posesoria consolidada durante el tiempo. Sin embargo, su aplicación no puede descansar únicamente en la prolongación de la ocupación, sino en la comprobación rigurosa de una posesión pública, pacífica, continua, ininterrumpida y ejercida con ánimo de señor y dueño.

La investigación confirma que el conflicto entre poseedor y titular registral no se resuelve mediante la prevalencia automática de uno sobre otro, sino mediante una valoración conjunta de la posesión, el registro, la prueba y las garantías procesales.

El análisis normativo y jurisprudencial evidencia avances importantes en la protección del titular registral y de terceros con interés legítimo.

Por ello, se concluye que el régimen ecuatoriano requiere criterios interpretativos más claros sobre el inicio de la posesión, la transformación de la mera tenencia, la suficiencia de la prueba testimonial, las discordancias entre información registral y catastral y los efectos de la sentencia frente a terceros. Una aplicación más segura

exige certificados actualizados, citación efectiva, prueba convergente, pericia cuando existan diferencias de superficie o linderos y motivación individualizada de cada requisito. De este modo, la prescripción extraordinaria puede cumplir su finalidad social sin debilitar la seguridad jurídica, conciliando la protección del poseedor con la confianza legítima que genera la propiedad inscrita.

Recomendación

Se propone adoptar un test interpretativo uniforme para resolver las acciones de prescripción adquisitiva extraordinaria. El juez deberá verificar, en orden, la prescriptibilidad del bien, la posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida durante quince años, el ánimo de señor y dueño, la inexistencia de mera tenencia, la singularización del inmueble, la legitimación pasiva y la afectación a terceros.

Cada elemento deberá sustentarse en prueba convergente y motivación individualizada. Ante discordancias registrales o catastrales, deberá ordenarse pericia técnica. La sentencia solo podrá favorecer al poseedor cuando estos requisitos estén plenamente acreditados, preservando simultáneamente la defensa y seguridad jurídica del titular registral.

Referencias bibliográficas

Doctrina

ALBALADEJO GARCÍA, Manuel. 2010. Derecho civil III: Derecho de bienes. 11.ª ed. Rev. por Encarna Cordero Lobato. Madrid: Edisofer.

ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, José Antonio. 1986. Curso de derechos reales: Propiedad y posesión. Madrid: Civitas.

ANDRADES NAVARRO, Agustín. 2023. Usucapión y Registro de la Propiedad. Pamplona: Aranzadi.

ÁVILA, Humberto. 2012. Teoría de la seguridad jurídica. Traducido por Laura Criado Sánchez. Madrid: Marcial Pons.

BERTOLÁ NAVARRO, Iciar. 2023. La usucapión como modo de adquirir el dominio: Doctrina, esquema y cuadro, muy práctico, formularios y jurisprudencia. Madrid: Sepín.

BERTOLÁ NAVARRO, Iciar, y Mercedes ROSALES ARAQUE, eds. 2021. La prescripción adquisitiva o usucapión. Madrid: Sepín.

BORDA, Guillermo A. 2008. Tratado de derecho civil: Derechos reales. 5.ª ed. Buenos Aires: La Ley.

CALEGARI DE GROSSO, Lydia E. 2015. Usucapión: Código Civil y Comercial. Ley 26994. 3.ª ed. ampl. y act. Santa Fe: Rubinzal-Culzoni.

CASTÁN TOBEÑAS, José. 1992. Derecho civil español, común y foral. Tomo II, Derecho de cosas. Vol. 1, Los derechos reales en general. El dominio. La posesión. 14.ª ed. Madrid: Reus.

COURTIS, Christian, ed. 2006. Observar la ley: Ensayos sobre metodología de la investigación jurídica. Madrid: Trotta.

DÍEZ-PICAZO, Luis. 2008. Fundamentos del derecho civil patrimonial. Vol. 3, Las relaciones jurídico-reales, el Registro de la Propiedad y la posesión. 5.ª ed. Madrid: Civitas.

ESPIAU ESPIAU, Santiago, "La regulación de la usucapión en el Código Civil de Cataluña" en *Anuario de Derecho Civil*, tomo 61, núm. 2, 2008, pp. 463-518.

HERNÁNDEZ GIL, Antonio. 1980. La posesión. Madrid: Civitas.

HIGHTON, Elena I. 1983. Dominio y usucapión. Buenos Aires: Hammurabi.

KIPER, Claudio M. 2016. Manual de derechos reales: Código Civil y Comercial de la Nación. Ley 26.994. Santa Fe: Rubinzal-Culzoni.

LASARTE ÁLVAREZ, Carlos. 2019. Compendio de derechos reales: Derechos reales e hipotecario. 8.ª ed. Madrid: Marcial Pons.

LASARTE ÁLVAREZ, Carlos, e Isabel ZURITA MARTÍN. 2022. Principios de derecho civil. Tomo IV, Derechos reales. 10.ª ed. Madrid: Marcial Pons.

MORENO-TORRES HERRERA, María Luisa. 2012. La usucapión. Madrid: Marcial Pons.

PEÑAILILLO ARÉVALO, Daniel. 2019. Los bienes: La propiedad y otros derechos reales. 2.ª ed. Santiago de Chile: Thomson Reuters.

PINOCHET OLAVE, Ruperto, "Seguridad y certeza jurídica: relevancia y funciones del fundamento de la prescripción con especial referencia a la solución de un caso difícil" en *Revista Chilena de Derecho Privado*, número temático, 2024, pp. 139-174.

PUIG BRUTAU, José. 1994. Fundamentos de Derecho Civil. Tomo III, Vol. 1, Derecho real. Posesión. Propiedad. Sus límites. Adquisición y pérdida.

Ejercicio de acciones. 4.ª ed. Barcelona: Bosch.

ROCA SASTRE, Ramón María. 1968. Derecho hipotecario. 6.ª ed. Barcelona: Bosch.

WITKER VELÁZQUEZ, Jorge, y Rogelio LARIOS VELASCO. 2002. Metodología jurídica. 2.ª ed. México, D. F.: McGraw-Hill.

Normativa

Constitución de la República del Ecuador (Registro Oficial No. 449 del 20 de octubre de 2008).

Código Orgánico General de Procesos, 22 de mayo de 2015 (Suplemento del Registro Oficial No. 506 del 22 de mayo de 2015).

Ley de Registro, 28 de octubre de 1966 (Registro Oficial No. 150 del 28 de octubre de 1966).

Codificación 2005-010, 10 de mayo de 2005, Codificación del Código Civil (Suplemento del Registro Oficial No. 46 del 24 de junio de 2005).

Jurisprudencia

Corte Constitucional del Ecuador. 2020a. Sentencia No. 2618-18-EP/20. 16 de junio de 2020.

Corte Constitucional del Ecuador. 2020b. Sentencia No. 837-15-EP/20. 19 de agosto de 2020.

Corte Constitucional del Ecuador. 2021a. Sentencia No. 1178-19-JP/21. 17 de noviembre de 2021.

Corte Constitucional del Ecuador. 2021b. Sentencia No. 1322-15-EP/21. 17 de marzo de 2021.

Corte Constitucional del Ecuador. 2024. Sentencia No. 1568-21-EP/24. 19 de septiembre de 2024.

Corte Constitucional del Ecuador. 2025. Sentencia No. 585-21-EP/25. 11 de septiembre de 2025.

Corte Nacional de Justicia, Sala Especializada de lo Civil y Mercantil. 2013. Juicio No. 659-2012. Sentencia de 4 de septiembre de 2013.

Corte Nacional de Justicia, Sala Especializada de lo Civil y Mercantil. 2014. Juicio No. 17711-2013-0478. Sentencia de 27 de noviembre de 2014.

Corte Nacional de Justicia. 2025. Resolución No. 07-2025: Precedente jurisprudencial obligatorio sobre la singularización del inmueble en las acciones de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio y reivindicación. 26 de marzo de 2025.