

Eimy Marie Barrett-Gamboa; Grace Melany Pantoja-Benavidez; Josué Ramón Limaico-Mina

[DOI 10.35381/cm.v11i3.1932](https://doi.org/10.35381/cm.v11i3.1932)

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

Case study of extraordinary acquisitive prescription of ownership of real estate

Eimy Marie Barrett-Gamboa

eimybq88@uniandes.edu.ec

Universidad Regional Autónoma de los Andes, Ibarra, Imbabura
Ecuador

<https://orcid.org/0009-0004-0811-3197>

Grace Melany Pantoja-Benavidez

gracepb43@uniandes.edu.ec

Universidad Regional Autónoma de los Andes, Ibarra, Imbabura
Ecuador

<https://orcid.org/0009-0003-1113-4944>

Josué Ramón Limaico-Mina

ui.josuelimaico@uniandes.edu.ec

Universidad Regional Autónoma de los Andes, Ibarra, Imbabura
Ecuador

<https://orcid.org/0000-0002-7178-4119>

Recibido: 20 de agosto 2025

Revisado: 10 de octubre 2025

Aprobado: 15 de noviembre 2025

Publicado: 01 de diciembre 2025

Eimy Marie Barrett-Gamboa; Grace Melany Pantoja-Benavidez; Josué Ramón Limaico-Mina

RESUMEN

El objetivo general de la investigación fue analizar el estudio de caso de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de un bien inmueble. La modalidad aplicada en el estudio fue cualitativa. Se apoyó en la técnica de recolección de datos documental, manejando la recaudación y análisis de una tipología documental-bibliográfica, mediante la cual se procedió a revisar leyes, boletines oficiales y artículos científicos. Se aplicó además la técnica de entrevista, semiestructurada misma que permitió obtener la opinión de expertos respecto a la problemática, por medio de una guía de entrevista, que se aplicó a expertos legales. Se concluye que, la pertinencia y suficiencia de la prueba dependen del cumplimiento de los requisitos legales. Las evidencias deben ser claras, coherentes y sustentadas. La falta de pruebas concluyentes o contradicciones puede debilitar la demanda, afectando el fallo. Es esencial que la prueba se ajuste a los criterios normativos para asegurar un pronunciamiento justo.

Descriptores: Bien privado; ley; bien público. (Tesauro UNESCO)

ABSTRACT

The overall objective of the research was to analyze the case study of extraordinary acquisitive prescription of ownership of real estate. The methodology applied in the study was qualitative. It was based on the technique of documentary data collection, managing the collection and analysis of a documentary-bibliographic typology, through which laws, official gazettes, and scientific articles were reviewed. A semi-structured interview technique was also applied, which allowed the opinions of experts on the issue to be obtained, using an interview guide that was applied to legal experts. It was concluded that the relevance and sufficiency of the evidence depend on compliance with legal requirements. The evidence must be clear, consistent, and substantiated. The lack of conclusive evidence or contradictions can weaken the claim, affecting the ruling. It is essential that the evidence meets regulatory criteria to ensure a fair ruling.

Descriptors: Private property; law; public property. (UNESCO Thesaurus)

Eimy Marie Barrett-Gamboa; Grace Melany Pantoja-Benavidez; Josué Ramón Limaico-Mina

INTRODUCCIÓN

El derecho de propiedad es un principio fundamental en todo ordenamiento jurídico, pues otorga a los individuos la facultad de disponer y gozar de sus bienes. Sin embargo, este derecho no es absoluto y puede verse limitado por figuras como la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, que permite adquirir la propiedad de un bien inmueble mediante una posesión pacífica, pública e ininterrumpida por más de quince años, conforme al Código Civil del Ecuador (2005). Esta figura busca consolidar situaciones de hecho en derechos reales, garantizando seguridad jurídica para quienes han actuado como propietarios sin título.

El Código Civil del Ecuador (2005), en sus artículos 715, 2392 y 2411, regula esta figura, exigiendo prueba fehaciente de la posesión. A su vez, el Código Orgánico General de Procesos (2015) establece las reglas para la actuación procesal y la valoración de la prueba.

En tal sentido, la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio es una figura jurídica que permite a una persona adquirir la propiedad de un inmueble tras poseerlo de forma pública, pacífica, ininterrumpida y con ánimo de señor y dueño durante un plazo legal, sin necesidad de título. Su aplicación en la práctica judicial ecuatoriana presenta retos, sobre todo en lo relativo a la carga probatoria del demandante y la valoración judicial de la prueba.

El Código Civil y el Código Orgánico General de Procesos, exigen que el actor demuestre fehacientemente el cumplimiento de todos los requisitos sustanciales y temporales de la posesión. Esto implica la presentación de pruebas documentales, testimoniales y periciales que acrediten más de quince años de posesión sin interrupciones ni oposición.

No obstante, en la práctica, estas pruebas suelen ser insuficientes. Los testimonios pueden ser contradictorios, las inspecciones no siempre evidencian el estado histórico de la posesión y las pericias pueden no ser concluyentes. Ante esto, el juez debe

Eimy Marie Barrett-Gamboa; Grace Melany Pantoja-Benavidez; Josué Ramón Limaico-Mina

valorar conforme al principio de sana crítica, dentro de parámetros de razonabilidad y legalidad.

El estudio de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio reviste gran importancia en el ámbito jurídico ecuatoriano, al ser un mecanismo que permite acceder a la propiedad tras una posesión prolongada y sin oposición. No obstante, su aplicación exige un análisis riguroso de las pruebas, ya que un fallo erróneo puede vulnerar derechos constitucionales como el de propiedad (Constitución de la República del Ecuador, 2008).

Moreno (2025) destaca el aumento de estas demandas en el país, debido al crecimiento de asentamientos informales y la falta de regularización de bienes inmuebles. Esto evidencia la necesidad de examinar cómo los jueces valoran la prueba para asegurar decisiones justas y objetivas.

Este estudio también aporta al debate jurídico sobre la eficacia de los medios probatorios, y busca identificar deficiencias en la normativa procesal que puedan ser mejoradas. Como señala Intriago (2024), la correcta aplicación de esta figura es fundamental para prevenir conflictos de propiedad y fortalecer la seguridad jurídica.

Se plantea como objetivo general de la investigación es analizar el estudio de caso de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de un bien inmueble.

MÉTODO

La modalidad aplicada en el estudio es cualitativa. Según Molina (2019), el diseño cualitativo permite comprender fenómenos sociales y las personas implicadas en este, situación que se ha pretendido con el desarrollo de esta investigación. Apoyándose en la técnica de recolección de datos documental, manejando la recaudación y análisis de una tipología documental-bibliográfica (Hernández Sampieri et al., 2014), mediante la cual se procede a revisar las leyes, boletines oficiales y artículos científicos. La presente investigación se aplica además la técnica de entrevista, semiestructurada

Eimy Marie Barrett-Gamboa; Grace Melany Pantoja-Benavidez; Josué Ramón Limaico-Mina

misma que permite obtener la opinión de expertos respecto a la problemática, por medio de una guía de entrevista, aplicada a expertos legales.

RESULTADOS

Se presentan a continuación los resultados luego del método planteado por los investigadores.

Tabla 1.

Entrevistas.

Preguntas	Entrevistado A	Entrevistado B	Entrevistado C
1. ¿Cuál es su criterio jurídico sobre los elementos esenciales que deben concurrir para que proceda la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio?	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.
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.
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; sin embargo, los testimonios dieron contexto social al hecho.

Eimy Marie Barrett-Gamboa; Grace Melany Pantoja-Benavidez; Josué Ramón Limaico-Mina

4. En su opinión, ¿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.
5. ¿Considera que la sentencia dictada en este caso se fundamentó adecuadamente en las pruebas aportadas? ¿Por qué?	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.

Elaboración: Los autores.

Se muestran a continuación las Categorías emergentes que surgen del análisis de las entrevistas:

- ✓ Posesión continua e ininterrumpida. Pública y pacífica.
- ✓ Animus domini (intención de dueño). No requerimiento de buena fe.
- ✓ Prueba testimonial. Prueba documental (servicios básicos, impuestos). Inspección judicial. Relevancia de la prueba material.
- ✓ Fuerza probatoria del testimonio. Pruebas complementarias. Verificación del tiempo de posesión. Certeza judicial basada en la prueba testimonial.
- ✓ Debilidad probatoria de la parte demandada. Falta de contradicción efectiva. Negativa sin pruebas. Insuficiencia de defensa.
- ✓ Fundamentación legal de la sentencia. Verdad procesal. Valoración adecuada de prueba. Respeto al debido proceso.

El análisis de las debilidades procesales revela que la falta de contradicción efectiva y

Eimy Marie Barrett-Gamboa; Grace Melany Pantoja-Benavidez; Josué Ramón Limaico-Mina

pruebas sólidas por parte de la defensa influyó en el fallo. La carga de la prueba recae sobre quien afirma, pero quien niega debe sustentar su postura con evidencias. La ausencia de pruebas de la defensa permitió al juez acoger la demanda basada en la prueba presentada por el actor, demostrando que el éxito de la prescripción depende de una adecuada estrategia probatoria.

DISCUSIÓN

El análisis de las respuestas obtenidas en el estudio evidencia que la posesión continua, pública, pacífica y con ánimo de dueño es el elemento central para que proceda la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, conforme lo establece el Art. 715 del Código Civil del Ecuador (2005). Esta disposición jurídica define la posesión no solo como una situación de hecho, sino como un poder que puede producir efectos jurídicos relevantes.

De esta manera, la doctrina y la normativa convergen en reconocer que, cuando la posesión cumple con los requisitos materiales, como la duración de quince años estipulada en el Art. 2410 del Código Civil, puede convertirse en una vía válida para adquirir el dominio de un bien. El estudio también revela que la valoración probatoria desempeña un papel decisivo en la procedencia de la prescripción adquisitiva. Las pruebas testimoniales, documentales y de inspección judicial fueron determinantes para acreditar la posesión en el caso analizado.

Por otra parte, las debilidades procesales por parte de la defensa, como la falta de contradicción efectiva y la ausencia de pruebas contundentes, influyen notablemente en el resultado judicial. En este sentido, el COGEP (2018) establece el principio de contradicción y otorga a las partes el derecho de controvertir las pruebas presentadas por el adversario, lo cual no se evidenció en la defensa del caso estudiado. García (2016) señala que una adecuada contestación a la demanda debe no solo negar los hechos afirmados por el actor, sino también ofrecer pruebas que sustenten esa

Eimy Marie Barrett-Gamboa; Grace Melany Pantoja-Benavidez; Josué Ramón Limaico-Mina

negativa. La falta de una estrategia procesal sólida debilitó la posición de la defensa, permitiendo que el juez fallara a favor del actor basándose únicamente en sus pruebas presentadas.

Este hallazgo refuerza la tesis de que el éxito de la demanda por prescripción adquisitiva no depende exclusivamente del cumplimiento de los requisitos sustantivos establecidos en la ley, sino también de una adecuada estrategia probatoria que garantice la eficacia del proceso judicial.

Finalmente, desde un enfoque constitucional, el art. 66 de la Constitución del Ecuador (2008) garantiza el debido proceso y el derecho a la defensa, lo cual implica que tanto la carga de la prueba como la contradicción de las mismas deben ser respetadas y promovidas activamente por el sistema judicial. La correcta presentación y coherencia entre los diferentes medios probatorios, así como el respeto al principio de contradicción, son fundamentales para que el juez pueda valorar de forma objetiva los elementos del caso.

A partir de lo anterior, se propone fortalecer las estrategias probatorias de los actores procesales, tanto demandantes como demandados, con el fin de garantizar una correcta aplicación de la norma sustantiva.

En consecuencia, una prescripción adquisitiva que se base en pruebas claras, contundentes y debidamente controvertidas no solo fortalece la legitimidad de la decisión judicial, sino que también asegura el respeto al derecho de propiedad y a la seguridad jurídica, principios esenciales del Estado ecuatoriano.

La Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio es un modo de adquirir las cosas ajenas que han estado en posesión pacífica y tranquila en una cierta cantidad de tiempo y dicha posesión. (Pupiales-Cañamar et al., p.69).

En tal sentido, la procedencia de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio no solo depende del cumplimiento de los requisitos materiales establecidos en el Código Civil; como la posesión pública, pacífica, continua y con ánimo de dueño

Eimy Marie Barrett-Gamboa; Grace Melany Pantoja-Benavidez; Josué Ramón Limaico-Mina

durante más de quince años, sino también de la eficacia en la presentación y valoración de los medios probatorios dentro del proceso judicial. Por tanto, se plantea la necesidad de fortalecer las estrategias probatorias de los actores procesales, con especial énfasis en la coherencia entre pruebas testimoniales, documentales e inspecciones judiciales, así como en el respeto del principio de contradicción, garantizando así un proceso justo y una correcta aplicación de la norma sustantiva en favor de quien haya ejercido posesión legítima.

CONCLUSIONES

La pertinencia y suficiencia de la prueba dependen del cumplimiento de los requisitos legales. Las evidencias deben ser claras, coherentes y sustentadas. La falta de pruebas concluyentes o contradicciones puede debilitar la demanda, afectando el fallo. Es esencial que la prueba se ajuste a los criterios normativos para asegurar un pronunciamiento justo.

La carga de la prueba recae en el demandante, quien debe demostrar una posesión pública, pacífica e ininterrumpida por más de quince años. Si la prueba no cumple con los estándares legales, la demanda puede ser rechazada. Por tanto, una adecuada preparación probatoria es crucial para garantizar la legalidad y seguridad jurídica del proceso.

FINANCIAMIENTO

No monetario.

AGRADECIMIENTO

A la Universidad Regional Autónoma de Los Andes, en el desarrollo de la investigación.

Eimy Marie Barrett-Gamboa; Grace Melany Pantoja-Benavidez; Josué Ramón Limaico-Mina

REFERENCIAS CONSULTADAS

Asamblea Nacional Constituyente de la República del Ecuador, (2008). Constitución de la República del Ecuador. Montecristi. Registro Oficial 449 de 20-oct-2008. Recuperado de <https://n9.cl/sia>

Asamblea Nacional de la República del Ecuador. (2015) Código Orgánico General de Procesos. 2 - Suplemento - Registro Oficial Nº 506 - viernes 22 de mayo de 2015. Recuperado de: <https://n9.cl/z8haz>

Congreso Nacional. (2005). Código Civil. Codificación No. 2005-010. <https://n9.cl/02pjho>

García, J. (2016). Contestación a la demanda según el Código Orgánico General de Procesos. <https://n9.cl/gkkrwz>

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pasaje. (2023). Prescripción Adquisitiva de Dominio. <https://n9.cl/02j6yp>

Hernández, R., Fernández, C., y Baptista, M. (2014). Metodología de la Investigación. (Quinta Edición ed.). México: McGraw-Hill.

Intriago, Y. (2024). Cómo adquirir la propiedad de un bien inmueble en Ecuador a través de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio en 2024. <https://n9.cl/3db6ds>

Molina, M. (2020). Hay otros mundos, pero están en este. Investigación cualitativa. *Revista Electrónica AnestesiaR*, 11(6),2. <https://doi.org/10.30445/rear.v11i6.780>

Moreno, D. (2025). La Prescripción Adquisitiva de Dominio: Un Análisis Jurídico en el Contexto del Código Civil Ecuatoriano. <https://n9.cl/f8nfg>

Pupiales-Cañamar, M. B., Quilumba-Anrango, C. A., Ruiz-Cazar, A. R., & Limaico-Mina, J. R. (2024). Proceso de conocimiento dentro de un juicio ordinario de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio. *IUSTITIA SOCIALIS*, 9(1), 67–74. <https://doi.org/10.35381/raci.v9i1.3444>

CIENCIAMATRÍA

Revista Interdisciplinaria de Humanidades, Educación, Ciencia y Tecnología

Año XI. Vol. XI. N°3. Edición Especial III. 2025

Hecho el depósito de ley: pp201602FA4721

ISSN-L: 2542-3029; ISSN: 2610-802X

Instituto de Investigación y Estudios Avanzados Koinonía. (IIEAK). Santa Ana de Coro. Venezuela

Eimy Marie Barrett-Gamboa; Grace Melany Pantoja-Benavidez; Josué Ramón Limaico-Mina

©2025 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/>).