

Los procesos de Reivindicación y su afectación al derecho a la propiedad en el Ecuador / The processes of reclaiming property and their impact on the right to property in Ecuador

Felipe Cárdenas Echeverría¹, <https://orcid.org/0009-0003-0923-0427>, felipe.cardenas@upacifico.edu.ec

Hugo Alberto Cárdenas Echeverría², <https://orcid.org/0009-0006-7471-4921>, hugo.cardenas@ug.edu.ec

¹ Universidad del Pacífico. Ecuador.

² Universidad de Guayaquil. Ecuador.

Resumen

La investigación abarca la afectación al derecho constitucional de propiedad en los procesos de reivindicación de bienes inmuebles en el Ecuador, particularmente, cuando el propietario, pese a ostentar un derecho legítimamente constituido mediante justo título, debe esperar prolongados períodos para su restitución. Se plantea entonces, como objetivo general: Contrastar la grave afectación al derecho a la propiedad que sufren los propietarios de bienes inmuebles que, por alguna razón, muchas veces de manera arbitraria y clandestina, se encuentra bajo el dominio de poseedores en su mayoría de mala fe, frente a los procesos ejecutivos donde el derecho se encuentra contenido en el título, pero estos no admiten Recurso Extraordinario de Casación. El que se logra a través de un enfoque cualitativo, sustentado en los métodos analítico-sintético, exegético e inductivo, a través del análisis normativo, doctrinal y jurisprudencial. Como resultado, se identifica una incongruencia entre la protección constitucional del derecho de propiedad y su tratamiento procesal en los juicios de reivindicación, lo que genera una afectación patrimonial y social al propietario. Finalmente, se proponen lineamientos de reforma normativa orientados a armonizar la legislación civil con los principios constitucionales vigentes.

Palabras clave: Reivindicación, Derecho Patrimonial, Título de propiedad, Afectación patrimonial.

Abstract

The research aims to cover the impact on the constitutional right of property in the processes of claiming real estate in Ecuador, particularly when the owner, despite holding a right legitimately established by fair title, must wait long periods for its restitution. It is then proposed, as a general objective: To contrast the serious impact on the right to property suffered by the owners of real estate that, for some reason, often in an arbitrary and clandestine manner, is under the control of possessors mostly in bad faith, against the executive processes where the right is contained in the title, but these do not admit Extraordinary Appeal of Cassation. Which is achieved through a qualitative approach, supported by analytical-synthetic, exegetical and inductive methods, through normative, doctrinal and jurisprudential analysis. As a result, an inconsistency is identified between the constitutional protection of the right to property and its procedural treatment in claims trials, which generates a patrimonial and social impact on the owner. Finally, regulatory reform guidelines are proposed aimed at harmonizing civil legislation with current constitutional principles.

Keywords: Reivindicación; property rights; title of ownership; patrimonial impact.



Introducción

Ya se hablaba en cuanto a que este trabajo de investigación busca obtener respuestas a la problemática planteada que existe en los procesos de reivindicación de bienes inmuebles, principalmente, donde, como ya se ha manifestado, quien tiene el derecho de propiedad mediante justo título se ve afectado en su patrimonio. Esto, puesto que, en la mayoría de los procesos la justicia reconoce ese derecho y ordena que el bien que se encuentra en manos de un poseionario le sea devuelto a su legítimo propietario. Sin embargo, y pese a que este derecho es reconocido en las dos instancias que tiene nuestro sistema judicial, casi en todos estos procesos, por no decir en todos, el poseionario, que en muchas ocasiones es poseionario de mala fe, interpone Recurso extraordinario de Casación con lo cual el propietario debe continuar esperando por varios años más, para que se le restituya el derecho que se encuentra contenido en su título de propiedad que es la historia de dominio del bien inmueble; derecho a la propiedad que se encuentra consagrado en el Art. 321 de la Constitución; cosa que no sucede con los juicios ejecutivos.

Por mandato de la ley, en los procesos que se tramitan en vía ejecutiva por cobro de una obligación en título ejecutivo, para que esta proceda, se deben cumplir los requisitos exigidos tanto por la ley como por la jurisprudencia. Esto es: debe ser clara, pura, determinada y exigible, puesto que, en este tipo de acciones el actor o demandante no busca la declaración de un derecho, por cuanto el derecho ya se encuentra contenido dentro del título ejecutivo que sirve de prueba irrefutable de que él es el titular del derecho en esa obligación crediticia y, consecuentemente, no hay derecho que se tenga que reconocer.

Recuérdese que, al hablarse de título ejecutivo no es lo mismo que hablar de título de ejecución, asa lo deja claro la Corte Nacional de justicia de Ecuador en su OFICIO: 171-2020-P-CPJP-YG, de fecha 03 de febrero de 2020:

Existe una gran diferencia entre título ejecutivo y título de ejecución, en el primer caso para hacer efectiva la obligación se debe seguir un proceso ejecutivo ante una jueza o juez, con la acción y excepciones, prueba y contrapruebas, y la decisión en sentencia; en el segundo caso pasa directamente a ejecutarse sin juicio, y al deudor solo le queda la posibilidad de oponerse. (Corte Nacional de Justicia Ecuador, 2020)

En definitiva:

El título ejecutivo se define como aquel documento jurídico que facilita exigir judicialmente el cumplimiento de la obligación contenida en él a través de un proceso de ejecución debido a su eficiencia probatoria; mientras que juicio ejecutivo constituye un proceso judicial de ejecución y no de conocimiento como ocurre en el ordinario. (García, 2020, p. 16)

Las peculiaridades de los juicios ejecutivos, conllevan a que los procesos de esta naturaleza, solo se tramiten en primera y segunda instancia y no admiten recurso extraordinario de casación; puesto que, ya no hay derecho que reconocer. Sin embargo, se puede plantear la pregunta: - ¿Qué sucede con los procesos de reivindicación?; y ante esta interrogante se debe analizar lo que establece tanto La Constitución del Ecuador, respecto del derecho a la propiedad, como la norma sustantiva civil para este tipo de acciones. Por ejemplo, el art. 321 de la Constitución de la República del Ecuador: “El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria,



estatal, asociativa, cooperativa y mixta, la cual deberá cumplir su función social y ambiental” (Asamblea Constituyente de Ecuador, 2008)

En este sentido, el derecho a la propiedad tiene una protección de rango constitucional y al igual que en un título ejecutivo este derecho no se discute; puesto que, el derecho de propiedad se encuentra en el título de dominio que consta en el Registro de la Propiedad de la circunscripción territorial donde se encuentra el inmueble a reivindicar.

Cítese aquí el art. 933 del Código Civil del Ecuador: “La reivindicación o acción de dominio es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituírsela” (Asamblea Nacional de Ecuador, 2005).

Recuérdese que, la acción reivindicatoria es un reclamo legal, acorde a las normas de cada país, a través del cual, el ciudadano, titular de un bien sea este, mueble o inmueble, reclama legalmente su dominio. Por ello es que se conoce la acción reivindicatoria, también, como acción de dominio.

Reivindicar es el acto legal y formal de reclamar la propiedad o posesión de una cosa (mueble o inmueble) que se encuentra en manos de otra persona. Es una acción de dominio ejercida por el dueño legítimo para recuperar lo que le pertenece. En el contexto de patentes, define el alcance de la protección solicitada.

Se impone entonces, el planteamiento del siguiente problema científico: ¿El hecho de que el propietario, como titular de dominio, deba esperar por muchos años para recuperar su propiedad, cuando frente a los procesos ejecutivos donde el derecho se encuentra contenido en el título, pero estos no admiten Recurso Extraordinario de Casación, sufre una pérdida que afecta su patrimonio y en muchas ocasiones, no solo es los largos años de espera, sino que, además, debe pagarle al poseionario a cargo de mejoras útiles para poder al fin, recuperar lo que siempre ha sido de su propiedad; estará afectando las facultades que como propietario tiene sobre esos bienes?

Para resolver este problema, se plantean los siguientes objetivos, comenzando por el Objetivo general: Contrastar la grave afectación al derecho a la propiedad que sufren los propietarios de bienes inmuebles que, por alguna razón, muchas veces de manera arbitraria y clandestina, se encuentra bajo el dominio de poseionarios en su mayoría de mala fe, frente a los procesos ejecutivos donde el derecho se encuentra contenido en el título, pero estos no admiten Recurso Extraordinario de Casación.

Y, los objetivos específicos en que se sustenta ese, son: Determinar como la Constitución como norma suprema, protege el derecho a la propiedad, pero la norma sustantiva civil, ampara el derecho de posesión, originándose una dicotomía entre la norma suprema y la ley ordinaria; Identificar el tratamiento doctrinal, constitucional y normativo, a los procesos de reivindicación que actualmente han emitido las salas de lo Civil y Mercantil de las Corte Nacional de Justicia; Analizar cómo se afecta el patrimonio del propietario de un bien inmueble, al tener que esperar muchos años a que este derecho le sea restituido, a partir de las causas de reivindicación que se encuentran represadas por varios años en la Corte Nacional de Justicia a espera de que se confirme, por tercera vez, este derecho de propiedad. Verificar, cuántos procesos de esta naturaleza se encuentran con años de espera para que se lleve a cabo la audiencia dentro del recurso extraordinario de Casación.



Metodología

A la presente investigación se le aplica el enfoque cualitativo, que es frecuente dentro de la investigación en ciencias sociales; de manera que, representa ser el más útil en el desarrollo de esta investigación; al respecto el tratadista Denzin y Lincoln (2018) definen la investigación cualitativa “como una actividad situada que ubica al observador en el mundo, consistente en un conjunto de prácticas interpretativas que permiten comprender los fenómenos en sus contextos naturales”. (p. 10).

Así se ha percibido desde el punto de vista de la práctica profesional en el ejercicio de la abogacía en Ecuador, donde, a *prima facie*, los abogados presentan inconvenientes por el retardo de los procesos de esta naturaleza lo que constituye una afectación a sus derechos y los de sus patrocinados.

También se aplica, el método analítico-sintético, que, Según Hernández Sampieri et al. (2014), “el método analítico consiste en descomponer el objeto de estudio en sus partes para examinarlas individualmente, mientras que la síntesis permite integrar nuevamente los elementos para comprender el fenómeno en su totalidad”. (p. 64).

Y es precisamente lo que se pretende analizar en la problemática planteada centrando el objeto de estudio en la institución jurídica de la reivindicación que es el punto de partida de la investigación a realizar, para luego, enfocarse en el estudio comparativo con los procesos ejecutivos revisando la normativa conexas aplicable a estos procesos, desmembrando cada aspecto, tanto conceptual como práctico, de estos dos actos de proposición para luego de analizarse la normativa en su conjunto conectar puntos en común que tienen tanto los juicios reivindicatorios como los juicios ejecutivos con el fin de llegar a una conclusión lógico jurídica congruente que permita escalar este estudio hasta llevarlo a una reforma de la no admisibilidad de los procesos de reivindicación en el recurso extraordinario de casación.

Además, no se podría dejar de lado el método exegético, que, de acuerdo al tratadista Savigny (1840) “el método exegético se basa en la interpretación literal y sistemática del texto normativo, considerando la voluntad del legislador como eje central del análisis jurídico”. (p. 22).

Este, es un método que se utiliza en la interpretación crítica de las normas jurídicas y permite centrarse en el análisis de la normativa aplicable, tanto en los procesos ejecutivos como en los reivindicatorios de manera que, será de gran utilidad en el desarrollo del problema jurídico a resolver dado que uno del enfoque será el análisis profundo de la normativa aplicada en los dos tipos de procesos desde la óptica del legislador profundizando en el espíritu de la ley. Y, por último, el método inductivo que Para Bacon (1620), el método inductivo parte de la observación de hechos particulares para establecer proposiciones generales, constituyéndose en un camino fundamental para la construcción del conocimiento científico (p. 101).

Lo que conduce a obtener certeza de la problemática en cuestión; puesto que, parte del análisis de casos concretos y del estudio de estas particularidades de cada caso, debiéndose concluir en la solución que beneficie a toda la comunidad jurídica del país.

Como técnicas de investigación se aplican la de revisión bibliográfica y la revisión de casos.



Desarrollo

Los procesos de reivindicación en el Ecuador desde el acto de proposición, requisitos que exige la ley y la doctrina a efectos de que prospere la acción a favor del titular del dominio

Reivindicar, significa recuperar el dominio, recuperar la propiedad, y dígase mejor, la propiedad, por ser un derecho y facultad mucho más abarcadora con respecto a otros derechos. Ese derecho se materializa a través de la acción reivindicatoria que es, según Cárdenas y Rodríguez, (2024)

El instrumento típico de protección de la propiedad de todo tipo de bienes, muebles o inmuebles, por cuya virtud se declara comprobada la propiedad a favor del accionante y, como consecuencia, le pone en posesión del bien para hacer efectivo su derecho. (p. 563)

Recuérdese que, el derecho a la propiedad está definido, además, en la Declaración Universal de los Derechos Humanos, en su artículo 17, este derecho en forma individual y colectivamente, como la protección a cualquier forma de despojo arbitrario de la propiedad; en ese extremo, ya son las legislaciones nacionales que desarrollan el derecho a la propiedad y sus derechos vinculados, como es el derecho a reivindicar la propiedad frente a terceros. (ONU, 1948)

Y bueno, la sustanciación de todo proceso inicia con el acto de proposición por parte de quien o quienes son los titulares del derecho sustancial que está dirigido a una juzgadora o juzgador competente de acuerdo a la materia y territorio, para el caso de los juicios de reivindicación, el juez competente es un juez de lo civil y mercantil, de lugar donde se encuentre la bien inmueble materia de la acción reivindicatoria.

Como ya se ha manifestado, este es el inicio de un proceso en el ámbito jurisdiccional en materias no penales, que debe seguir toda demanda. Esto incluye los juicios ejecutivos que se interponen para conminar al deudor moroso a que pague o dimita bienes por la obligación crediticia que se encuentra contenida dentro del título ejecutivo y que, obviamente, debe cumplir los requisitos que establece la norma procesal civil para que tenga esta calidad de ejecutivo, de no darse el cumplimiento de la obligación, el siguiente paso es la ejecución forzosa.

Dentro del presente trabajo se analiza la pertinencia de contraponer este tipo de procesos con el proceso materia del presente trabajo, por una sencilla razón: El derecho del titular de la acción a reclamar lo que le pertenece obligando forzosamente a que le sea restituido, sea la obligación dineraria en el caso de los juicios ejecutivos o la restitución de su propiedad para el caso de los juicios de reivindicación. Pero, - ¿qué tienen en común estos dos procesos para que sean materia de investigación en el presente trabajo?

Pues esta interrogante es el punto de partida del análisis que comienza por entender qué dice el más alto tribunal de justicia ordinaria en el Ecuador, que es la Corte Nacional de Justicia, con respecto a los juicios ejecutivos y por qué no son susceptibles de interposición del Recurso Extraordinario de Casación. Para el efecto la Corte se ha pronunciado en los siguientes términos:

Eduardo J. Couture, refiriéndose a las acciones (procesos) de conocimiento, expresa que:



Por ellos se procura tan sólo la declaración o determinación del derecho; y que las acciones (procesos) de ejecución, procuran la efectividad de un derecho ya reconocido en una sentencia o en un título ejecutivo, con las medidas de coacción consiguientes; y, respecto de las acciones (procesos) cautelares, expresa que en ellos se procura, en vía meramente preventiva y mediante un conocimiento preliminar, el aseguramiento de los bienes o de las situaciones de hecho que serán motivo de un proceso ulterior. (Couture, 2022, p.121)

Así, la misma Corte Nacional de Justicia dentro de la Resolución No. 05-2019, establece lo siguiente:

El Código Orgánico General de Procesos recoge en parte este concepto y en el Art. 354 inciso final dispone en forma expresa que: No será admisible el recurso de casación para este tipo de procesos, refiriéndose a los procesos ejecutivos. Lo mismo ocurre con el caso de los procesos monitorios, pues el Art. 359 de este Código señala que contra la sentencia que se dicte en estas causas solamente procederá el recurso de apelación. (Corte Nacional de Justicia de Ecuador, 2019)

El segundo elemento para la procedibilidad del recurso de casación, está desarrollado en esta misma Resolución 05-2019 de la Corte Nacional de Justicia:

...que la resolución tenga el carácter de final y definitiva. Las resoluciones judiciales son finales y definitivas cuando el juzgador emite un pronunciamiento acerca del asunto o asuntos de fondo sometidos a su juzgamiento, mediante sentencia, que no permita volver a discutir el asunto en un nuevo juicio (cosa juzgada formal y material). O también, cuando dicta un auto que, aun cuando no contiene un pronunciamiento sobre las pretensiones de las partes, si pone fin al proceso porque no permite la continuación de la causa, como ocurre con los autos de nulidad procesal de toda la causa, desde la misma demanda o los autos en que se declara el abandono de la causa. (Corte Nacional de Justicia de Ecuador, 2019)

Entonces, si como ya se ha dejado claro, los procesos ejecutivos no son susceptibles de interposición de Recurso Extraordinario de Casación por cuanto en este tipo de procesos el ejecutante no busca que la autoridad jurisdiccional le declare un derecho; puesto que, el derecho esta contenido dentro del documento llamado título ejecutivo en el que simplemente el juzgador al analizar que cumple con los requisitos establecidos en la ley para darle tal calidad, lo que emite inmediatamente es un mandamiento de pago y el cumplimiento de la obligación sea pagando o dimitiendo bienes; y, ante esta sentencia el ejecutado tiene la oportunidad de interponer Recurso de Apelación y de confirmarse el fallo de primera instancia hasta ahí llega el proceso, que va de regreso al juzgado de origen para su inmediata ejecución. Así; no hay más dilaciones innecesarias porque el derecho como ya indiqué se encuentra plenamente determinado en el título.

Ahora bien; cuando un poseedor sea este de buena fe o de mala fe (En la mayoría de los casos), ocupa un bien inmueble que no le pertenece a sabiendas que no el titular de dominio, la ley sustantiva civil establece una situación de hecho que luego se convierte en un derecho, -pero, ¿qué dice la doctrina al respecto?:

Aquí es menester entender de dónde proviene la palabra posesión, ubicada en dos voces latinas: *possessio*, - *onis*, posesión. Se estructura del verbo *possidere*, compuesto —a su vez— de *sedere* (sentarse, estar sentado, establecerse) y del prefijo *pos* o *posse* (poder). De forma tal que posesión

implica la facultad de sentarse o fijarse en un determinado lugar. Es un establecerse o estar establecido (Varsi, 2017, p. 25).

Para exteriorizar la naturaleza jurídica de la posesión, también es necesario abordarla desde el Derecho civil ecuatoriano. En ese sentido, el artículo 715 del Código Civil ecuatoriano señala que: “es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo o por otra persona en su lugar o a su nombre” (Asamblea Nacional de Ecuador, 2005).

En fin, queda aclarado que la posesión nace con un hecho al que la ley le otorga un derecho a quien posee cumpliendo las características normadas en el citado artículo del Código Civil de Ecuador, pero del otro lado tenemos al legítimo propietario que no por el hecho de no mantener la posesión de su propiedad sea por descuido, negligencia o porque jamás pensó que un desconocido o conocido fuese a ocupar su propiedad. Esto no le resta su legítimo derecho de propiedad, consagrado en la Constitución de la República. Derecho que está contenido en un documento llamado historia de dominio emitido por un funcionario competente llamado Registrador de la Propiedad, y es, precisamente mediante este acto registral, donde se perfecciona la tradición de la cosa vendida.

Véase que en el ordenamiento jurídico ecuatoriano se transfiere por cualquiera de los modos establecidos en el artículo 603 del Código Civil que establece: Modos de adquirir el dominio. – Los modos de adquirir el dominio son la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción. (Asamblea Nacional de Ecuador, 2005).

Pero, la titularidad del dominio se adquiere con el registro del bien inmueble en el Registro de Propiedad del lugar, donde se encuentra el predio. Por lo tanto, es indiscutible que el derecho está contenido dentro de este título de dominio; al igual que en un título ejecutivo el derecho se encuentra contenido en el título sea cual fuere de los que taxativamente indica el artículo 347 del Código Orgánico General de Procesos.

Siendo así, cabe preguntarse: - ¿Por qué entonces, los procesos de reivindicación no son considerados para que no sean susceptibles de ser admitidos mediante Recurso Extraordinario de Casación?

Al respecto, la Constitución del Ecuador sobre el derecho de propiedad establece:

Art. 66. – Se reconoce y se garantizará a las personas:

(...) 26. El derecho a la propiedad en todas sus formas, como función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas (...) (Asamblea Constituyente de Ecuador, 2008)

Se expone un escenario muy claro: hay un derecho de rango constitucional que se llama derecho de propiedad, contenido en un título de propiedad que en nuestra legislación es una condición *iuris et de iure*. Es decir, no admite prueba en contrario, por lo tanto, bastaría que en primera instancia se disponga la devolución del bien inmueble a su legítimo propietario y que segunda instancia al confirmar este fallo, el proceso retorne al juzgado de origen para su inmediata ejecución y no se pueda por ley interponer Recurso Extraordinario de Casación; tal como sucede con los juicios ejecutivos, pues esto



no solo que afecta al propietario sino que además contraría lo que establece la propia Constitución cuando dice “ Se reconoce y se garantizará”

José de Vicente y Caravantes, por su parte, manifiesta:

Por oposición y a diferencia de los procesos de conocimiento, el proceso ejecutivo no se dirige a declarar derechos dudosos o controvertidos, sino a llevar a efecto los que estén reconocidos por actos o en títulos de tal fuerza que determine que el derecho del actor es legítimo y está suficientemente probado para que sea atendido. (Caravantes, 2008, p. 160)

Esto redunda en la necesidad imprescindible de que, para llevarlos a cabo, se cuente con un título ejecutivo.

Afectación patrimonial y social como consecuencia de que en los procesos de reivindicación se admita Recurso extraordinario de Casación

Es relevante analizar desde el punto de vista patrimonial la grave afectación al derecho constitucional a la propiedad que tiene los actores de este tipo de procesos, situación que a prima facie no ha sido tomada en cuenta por el más alto tribunal de justicia ordinaria en el Ecuador que es la Corte Nacional de Justicia; al igual como fueron analizadas las acciones ejecutivas mediante resolución del pleno de esta alta corte, donde entre otras cosas manifiesta:

El Código Orgánico General de Procesos recoge en parte este concepto y en el Art. 354 inciso final dispone en forma expresa que: “No será admisible el recurso de casación para este tipo de procesos”, refiriéndose a los procesos ejecutivos. Lo mismo ocurre con el caso de los procesos monitorios, pues el Art. 359 de este Código señala que contra la sentencia que se dicte en estas causas solamente procederá el recurso de apelación.” (Asamblea Nacional de Ecuador, 2015)

Esto se refiere a los juicios ejecutivos, pues como ya hemos manifestado le derecho ya está en el título y no se busca la declaración del derecho por parte de órgano jurisdiccional.

Ahora bien, debe quedar claro que, el interés en este tema tiene que ver con la cantidad de procesos o acciones reivindicatorios de bienes inmuebles que tienen lugar en la realidad y cotidianidad ecuatoriana. De hecho, es un largo y complicado camino que debe recorrer el legítimo dueño para que le sea devuelta su propiedad, adquirida en la mayoría de los casos con gran esfuerzo y con planes y proyectos futuros con esa propiedad, pues al iniciar estos procesos lo primero es contratar una buena defensa que garantice la adecuada y técnica interposición de la demanda.

Pero este primer paso tiene un alto costo económico para el demandante, y luego el largo período de tiempo que puede demorar hasta más de un año solo en primera instancia y si se habla del recurso de apelación donde entre estas dos instancias el propietario fácilmente ha perdido de dos a tres años en tiempo y dinero para que se le restituya lo que por ley le pertenece. Así, de esta manera es irrefutable la pérdida y el desgaste no solo económico sino emocional que afecta al propietario de un bien inmueble que jamás imagino que cuando compró la propiedad estaba comprando un problema futuro que haría que el precio pagado inicialmente se incremente de manera considerable tratando de recuperar lo suyo.



Luego de estos aproximadamente tres años, en que la tramitación del proceso se ha llevado a cabo en las dos instancias, viene la interposición del recurso extraordinario de casación, donde al legítimo dueño le tocará esperar otros dos o tres años más hasta que una de las Salas Especializadas de lo Civil y Mercantil de la Corte Nacional de Justicia le señale una fecha para que se lleve a cabo la audiencia dentro del recurso interpuesto, que, en la mayoría de las ocasiones, por no decir en todas, los jueces resuelven NO CASAR la sentencia de segunda instancia.

Con esto, el proceso retorna al juzgado de primera instancia para que el juez que hace 6 u 8 años atrás ordenó en su sentencia, que la propiedad le sea devuelta a su legítimo dueño, nuevamente se pronuncie, ya esta vez, en la ejecución de dicha sentencia, donde va a disponer lo mismo; esto es, que la propiedad le sea restituida a su propietario; pero quien responde por la afectación patrimonial que ha sufrido el titular del dominio durante todos estos; donde, además, se ordena que el propietario pague al poseedor vencido las mejoras que haya realizado hasta antes de la citación con la demanda.

Pero, al contrario, al propietario al que le ha llevado años recuperar su propiedad con los consecuentes gastos ocasionados, solo se le restituye un derecho que desde el inicio del proceso se sabe que le pertenece, porque así lo indica su título de propiedad que se encuentra debidamente registrado y catastrado. Como ya se indicó anteriormente, no admite prueba en contrario si está debidamente registrado conforme lo determina la ley.

Luego desde el punto de vista social esta propiedad restituida a su verdadero dueño probablemente ya no pueda ser destinada para cumplir la función para lo que inicialmente fue adquirida porque durante todos estos largos años de litigio las circunstancias que motivaron a adquirirla ya desaparecieron.

Análisis de la norma constitucional y sustantiva civil con la posible contraposición de derechos con la finalidad de proponer cambios en la normativa a efecto de que al igual que en los procesos ejecutivos los de reivindicación no sean susceptibles de Recurso Extraordinario de Casación

La Constitución del Ecuador garantiza el legítimo derecho a la propiedad en todas sus formas y el Código Civil, establece que la posesión es un derecho de alguien que ingresa a ocupar de buena fe o, de mala fe, una propiedad a sabiendas que no le pertenece. Si se analiza objetivamente, desde el punto de vista de la supremacía de la norma, con meridiana claridad es fácil percatarse de que prevalece la norma de rango constitucional.

En este encuentro dogmático y normativo, por un lado, se encuentra el legítimo derecho a la propiedad, y por otro, el derecho del poseedor que entra a poseer con ánimo de señor y dueño, quienes entran en una controversia por la posesión. Esto, dado que, en un proceso de reivindicación no se entra a discutir el dominio del predio o bien inmueble, por cuanto la titularidad se la conoce desde el inicio y se encuentra en un documento certificado por un Registrador de la Propiedad. Entonces, se encuentra un escenario donde dos derechos se contraponen, pero uno es de rango constitucional y dentro de un ejercicio de ponderación de derechos, obviamente, prevalecerá el contenido en la Constitución, prevaleciendo así, ese derecho.

La desposesión arbitraria de inmuebles viola el derecho a la propiedad y la seguridad jurídica, mientras que los procesos ejecutivos, basados en títulos fehacientes, a menudo limitan la casación para garantizar celeridad. Esto genera una paradoja donde la defensa de la propiedad legítima es lenta y



compleja, contrapuesta a la agilidad de los títulos ejecutivos. Se deriva así, un gran contraste de dos situaciones jurídicas. Entiéndase. En ocasiones, hay propietarios que deben enfrentar despojos ilegales, violentos y/o clandestinos, de sus bienes inmuebles, llevados a cabo por poseedores o posesionarios que han actuado con mala fe. Perdiendo entonces, el propietario, la facultad de poseer el bien cuya propiedad ostenta como titular. Se ve obligado el propietario a interponer acciones reivindicatorias para recuperar el goce de todas las facultades que tiene sobre el bien en cuestión.

Sin embargo, cuando se trata de un proceso ejecutivo este lo que prioriza es la rapidez, la celeridad del título del propietario sobre el fondo del asunto y si bien a través de él, puede gestionarse o tramitarse con mayor rapidez, en caso de que existan dificultades, inconformidades o injusticias sustentadas o derivadas de errores de derecho, se encuentra con la limitación legal de que no está concebida la opción de poder establecer contra la resolución en cuestión, el Recurso de Casación.

Generándose así, una vía de escape y pérdida del pleno ejercicio de los derechos del propietario. Y, si bien la Corte Constitucional de Ecuador, ha dejado claramente establecido en la Sentencia 2737-19-EP/24, que “la propiedad debe ser protegida por el Estado y que los jueces no deben permitir que las garantías jurisdiccionales frustren este derecho.” (Corte Constitucional de Ecuador, 2024)

No puede obviarse que, el Recurso de Casación es extraordinario, precisamente, por la rigidez de su presentación desde el punto de vista técnico y dado el requisito de cumplir determinadas causales, taxativamente relacionadas en la norma en cuestión para poder interponerlo. Además, constituye una vía recursiva más, y, de hecho, la más idónea para reflexionar y hacer ver errores técnicos y errores de derecho en determinados casos. Prescindir de él, significa mutilar las posibilidades legales de que, a través de un proceso ejecutivo, de forma célere, se pueda, además, interponer el Recurso de Casación cuando se cumpla con los requisitos en el caso, que la ley autoriza para ello, en casos de reivindicación de bienes inmuebles, por parte, obviamente, de sus propietarios. Esto evita, sin lugar a dudas, que perduren en el tiempo, las afectaciones al derecho a la propiedad que, en la mayoría de estos casos, sufren los propietarios sobre sus bienes.

Así, desde el punto de vista patrimonial la afectación que soporta el propietario es otro de los motivos por el cual dentro de los juicios de reivindicación no se debe admitir el Recurso Extraordinario de Casación cuando el actor de estos procesos (Propietario) ha ganado las dos instancias; pues, ya en ese momento no hay nada que discutir al respecto de la propiedad materia del proceso de reivindicación por cuanto las dos instancias han dispuesto en sus resoluciones que el posesionario devuelva el bien a su legítimo propietario concediéndole un término para el efecto.

Es conocido para quienes se encuentran en el libre ejercicio profesional de la abogacía el tiempo que puede demorar un proceso de esta naturaleza a la espera de que una de las Salas Especializadas de lo Civil y Mercantil de la Corte Nacional de Justicia revise a través de su sala de admisibilidad el recurso, lo que puede tardar entre uno a dos años y luego en el caso de que sea admitido tarda en promedio de dos tres años más para que se lleve a cabo la audiencia, donde los magistrados de esta alta corte casi siempre no casan el recurso interpuesto por el posesionario que lo único que ha logrado es dilatar por años un proceso a sabiendas que se usufructuó de una propiedad a la que le sacó provecho por varios años, versus un legítimo dueño que pese a tener un título que contiene un legítimo derecho de propiedad, debe soportar por muchos años el desgaste tanto económico como efectivo para que pueda recuperar lo que por derecho le pertenece.



Conclusiones

El derecho a la propiedad o derecho de propiedad es uno de los derechos más antiguos, devenido en el Derecho civil, que ha llegado a convertirse en un derecho de todos, reconocido incluso, como derecho humano y que, por ende, alcanza protección y rango constitucional en la República de Ecuador. En su amplitud, implica facultades como el goce, el disfrute y la disponibilidad y le es intrínseco el derecho a la posesión, aunque ya se conoce que esta, puede estar en poder de otros, previa transferencia autorizada por el propietario o propietaria del bien en cuestión. Si bien la primera, la propiedad tiene respaldo constitucional, no parece este respaldo en la ley de la materia, es decir, en el código civil. Y ocurre lo contrario, con la posesión, que encuentra regulación específica en el Código civil, pero no alcanza rango constitucional.

Una de las formas y vías procesales más comunes en el Derecho civil, para recuperar la propiedad y/o las facultades inmersas en este derecho, es la acción reivindicatoria. Sin embargo, existe contradicción entre el reconocimiento constitucional del derecho a la propiedad y la falta de reconocimiento constitucional, a la posesión, como una de las facultades inmersas en el derecho a la propiedad. Si bien la norma constitucional prevalece sobre las normas específicas, a la hora de viabilizar el reclamo en torno a la recuperación de la posesión, por parte del propietario, este encuentra serios obstáculos que dificultan y hasta restringen la recuperación eficiente y pronta de sus derechos.

Ese comportamiento procesal afecta al propietario y también a los bienes que conforman su patrimonio. Por un lado, está la espera prolongada en la Corte Nacional de Justicia (CNJ) para resolver recursos de casación en juicios de reivindicación afectando gravemente las facultades del propietario, de uso, goce y disfrute del bien. Y, por otro, se afecta el bien mismo, dado el deterioro que le provoca el paso del tiempo y la imposibilidad de su atención oportuna, por parte del propietario, dada la falta de su posesión. Si, para evitarlo, actuare el propietario, a través de un proceso ejecutivo, entonces, puede encontrar la restricción de que no existe prevista la posibilidad legal, de interponer Recurso de Casación en este tipo de procesos, que hasta ahí, se caracterizan por gozar de celeridad procesal.

Referencias Bibliográficas

- Asamblea Constituyente de Ecuador, (2008), Constitución de la República de Ecuador, Registro Oficial 449 de 20-oct-2008, disponible en https://www.oas.org/juridico/pdfs/mesicic4_ecu_const.pdf
- Asamblea Nacional de Ecuador, (2005), Código Civil, Registro Oficial No. 46 el 24 de junio de 2005, disponible en <https://biblioteca.defensoria.gob.ec/handle/37000/3410>
- Asamblea Nacional de Ecuador, (2015), Código Orgánico General de Procesos, Registro Oficial No. 506 el 22 de mayo de 2015, disponible en https://www.defensa.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2021/03/COGEP_act_feb-2021.pdf
- Bacon, F. (1620/2000), Nuevo órgano, Cambridge University Press, disponible en <https://web.seducoahuila.gob.mx/biblioweb/upload/Novum%20Organum.Pdf>
- Cárdenas Paredes, K, D. & Rodríguez Salcedo, E. R. (2023). Derecho de posesión o derecho de dominio frente a la legalización de tierras en el Código Civil Ecuatoriano. Revista Universidad y Sociedad, 15(1), 560-570, disponible en [file:///D:/USUARIO%20NO%20BORRAR/Downloads/rvierareinoso,+Gestor+a+de+la+revista,+A59%20\(1\).pdf](file:///D:/USUARIO%20NO%20BORRAR/Downloads/rvierareinoso,+Gestor+a+de+la+revista,+A59%20(1).pdf)



- Caravantes, J. (2008). Tratado de Procedimientos Judiciales en Materia Civil. México D.F: Ángel editor, disponible en http://biblioteca.asambleanacional.gob.ec/cgi-bin/koha/opac-detail.pl?biblionumber=24891&shelfbrowse_itemnumber=24853
- Corte Nacional de Justicia de Ecuador, Resolución No. 05-2019, disponible en <https://www.cortenacional.gob.ec/cnj/images/pdf/resoluciones/2019/19-05%20Admisibilidad%20recurso%20casacion%20con%20reformas%20COGEP.pdf>
- Corte Nacional de Justicia de Ecuador, Oficio 171-2020-P-CPJP-YG, de fecha 03 de febrero de 2020, disponible en https://www.cortenacional.gob.ec/cnj/images/pdf/consultas_absueltas/No_Penales/Civil/109.pdf
- Couture, E. (1958), Fundamentos del derecho procesal civil, Roque de Palma Editor, Buenos Aires, disponible en [file:///D:/USUARIO%20NO%20BORRAR/Downloads/FUNDAMENTOS_DEL_DERECHO_PROCESAL_CIVIL - EDUARDO COUTURE noPW-ilovepdf-compressed.pdf](file:///D:/USUARIO%20NO%20BORRAR/Downloads/FUNDAMENTOS_DEL_DERECHO_PROCESAL_CIVIL_-_EDUARDO_COUTURE_noPW-ilovepdf-compressed.pdf)
- Denzin, N. K., & Lincoln, Y. S. (2018), La investigación cualitativa, The Sage Handbook, disponible en luiscodina.com/investigacion-cualitativa-recursos/investigacion-cualitativa-citas/#:~:text=Fuente:%20Denzin%20y%20Lincoln%202011,al%20observador%20en%20el%20mundo.&text=La%20investigaci3n%20cualitativa%20consiste%20enEstas%20pr3cticas%20o%20transforman
- García, A. (2020), Valor probatorio de la letra de cambio que pierde la característica de título ejecutivo, Universidad Regional Autónoma de Los Andes, Ecuador, disponible en <https://dspace.uniandes.edu.ec/bitstream/123456789/15393/1/PEXCUPAB%200033-2020.pdf>
- Hernández Sampieri, R., Fernández Collado, C., & Baptista Lucio, M. (2014). Metodología de la investigación, Sexta Edición, disponible en https://apiperiodico.jalisco.gob.mx/api/sites/periodicooficial.jalisco.gob.mx/files/metodologia_de_la_investigacion_-_roberto_hernandez_sampieri.pdf
- Savigny, F. C. von. (1840), Sistema del derecho romano actual, disponible en https://books.google.com.ec/books/about/System_des_heutigen_r%C3%B6mischen_Rechts.html?id=qZ9wlwrdbelC&redir_esc=y
- ONU, (10 de diciembre de 1948), Declaración Universal de Derechos Humanos, disponible en <https://www.un.org/es/about-us/universal-declaration-of-human-rights>
- Varsi Rospigliosi, E. (2017). Determinación de la filiación en la procreación asistida. Revista IUS, 11(39), 0-0, disponible en <https://www.revistaius.com/index.php/ius/article/view/300>

Conflicto de intereses

Los autores declaran que no existen conflictos de intereses en relación con el artículo presentado.

Cómo citar este artículo

Cárdenas Echeverría, F., & Cárdenas Echeverría, H. A. (2026). Los procesos de Reivindicación y su afectación al derecho a la propiedad en el Ecuador. *Ciencias Holguín*, *32*(1). 72-84

Fecha de envío a revisión: 23 de enero de 2026

Aceptado: 15 de marzo de 2026

