



Volumen 7, Número 2, Año 2024

REVISINOVO

En este segundo número del séptimo volumen de Revisinovo, titulado "Redefiniendo Límites: Desafíos Globales y Respuestas Locales en el Mundo Contemporáneo", nos sumergimos en el análisis de cómo las problemáticas globales se encuentran con soluciones y estrategias a nivel local. En un contexto donde las fronteras entre lo global y lo local se vuelven cada vez más difusas, esta edición ofrece una colección de artículos que examinan la interacción entre las grandes tendencias mundiales y las respuestas que surgen desde las comunidades, los gobiernos locales y las organizaciones.

Revisinovo | Revista Científica Digital

ISSN: 2953-6537

Dirección: Quito, Calle 6 de Diciembre y Vicente Ramón Roca, Ecuador

Teléfono: +593 32980212

Correo Electrónico: gerencia@revisinovo.es

Sitio Web: www.revisinovo.es

Redes Sociales:

Facebook | Twitter | LinkedIn

Política de Acceso Abierto: Todos los artículos están disponibles bajo una licencia Creative Commons Attribution 4.0 International (CC BY 4.0).

Archivos Seguros: Integrado en los sistemas LOCKSS y CLOCKSS para la preservación digital.

Privacidad y Protección de Datos: Cumplimos con los más altos estándares internacionales de protección de datos.

Received: 2024-04-20 | Reviewed: 2024-04-14 | Accepted: 2024-05-20 | Online First: 2024-07-19 |

Published: 2024-07-31 DOI: <https://doi.org/10.58262/V7278.17> | Pages: 140-154



Asentamientos informales, la problemática generada por la ausencia de título de propiedad en bienes inmuebles

Informal settlements, the problem generated by the absence of property titles on real estate

Norma Isabel Coronel Yanza¹; <https://orcid.org/0009-0000-8076-2563>; nrodriguezy@indoamerica.edu.ec
Eliana del Rocío Rodríguez Salcedo² <https://orcid.org/0000-0001-5062-0441>, erodriguezs@indoamerica.edu.ec

¹ Universidad Tecnológica Indoamérica, Ambato, Ecuador

² Universidad Tecnológica Indoamérica, Ambato, Ecuador

Resumen: Este artículo examina la problemática de los asentamientos informales en Ecuador, derivada de la ausencia de títulos de propiedad en bienes inmuebles. Los asentamientos informales, donde individuos o comunidades ocupan y utilizan propiedades sin un título legal, presentan desafíos significativos, tanto para los ocupantes como para el estado. Sin un título legal, estos ocupantes carecen de seguridad en la tenencia y pueden ser desalojados en cualquier momento, y el estado tiene dificultades para proporcionar servicios y aplicar regulaciones en estas áreas. Uno de los mecanismos legales para regularizar la tenencia informal es la prescripción adquisitiva de dominio, que permite a las personas que han poseído y utilizado una propiedad abierta y de buena fe durante un mínimo de 15 años obtener derechos de propiedad. Aunque la prescripción adquisitiva puede brindar seguridad en la tenencia y acceso a los beneficios de la propiedad formal, este estudio argumenta que no es una solución completa. El análisis compara la situación en Ecuador con la de Colombia, donde el Estado ha sido criticado por la distribución inequitativa de viviendas. La falta de títulos formales de propiedad ha resultado en asentamientos informales similares, y los autores subrayan que el gobierno tiene la obligación de rectificar esta situación. Sin embargo, señalan que existen varios obstáculos para la regularización, como la brecha sociocultural entre el gobierno y las familias vulnerables y la falta de voluntad política. El artículo concluye sugiriendo que la regularización de la posesión de bienes inmuebles debe ser complementada con políticas públicas de vivienda y desarrollo urbano sostenible. A pesar de los desafíos, es esencial que los propietarios de viviendas informales inicien el proceso de registro del título y cumplan con todos los requisitos legales para obtener un título formal de propiedad. Sin embargo, la regularización por sí sola no aborda problemas más amplios, como la falta de infraestructura y servicios básicos y las condiciones socioeconómicas generales de estos asentamientos. Para abordar estos retos, es necesaria una respuesta más amplia que incluya el desarrollo de políticas públicas de vivienda y la promoción del desarrollo urbano sostenible e integrado.

Palabras clave: Asentamientos informales, título de propiedad, bienes inmuebles.

Abstract: This article examines the problem of informal settlements in Ecuador arising from the absence of title to real estate. Informal settlements, where individuals or communities occupy and use property without legal title, present significant challenges for both the occupants and the state. Without legal title, these occupants lack security of tenure and can be evicted at any time, and the state has difficulty providing services and enforcing regulations in these areas. One of the legal mechanisms for regularizing informal tenure is prescriptive acquisition, which allows people who have owned and used a property openly and in good faith for a minimum of 15 years to obtain ownership rights. Although prescripción adquisitiva can provide security of tenure and access to the benefits of formal ownership, this study argues that it is not a complete solution. The analysis compares the situation in Ecuador with that in Colombia, where the state has been criticized for inequitable distribution of housing. The lack

of formal land titles has resulted in similar informal settlements, and the authors stress that the government has an obligation to rectify this situation. However, they point out that there are several obstacles to regularization, such as the socio-cultural gap between the government and vulnerable families and the lack of political will. The article concludes by suggesting that regularization of property ownership should be complemented by public policies for housing and sustainable urban development. Despite the challenges, it is essential that informal homeowners initiate the title registration process and comply with all legal requirements to obtain formal title to property. However, regularization alone does not address broader problems, such as the lack of basic infrastructure and services and the overall socioeconomic conditions of these settlements. To address these challenges, a broader response is needed that includes the development of public housing policies and the promotion of sustainable and integrated urban development.

Keywords: Informal settlements, property titles, real estate.

INTRODUCCIÓN

concienciar a las familias que ahora residen en estas comunidades de la importancia de los títulos de propiedad como vehículo para el cambio. Los títulos de propiedad proporcionan a los propietarios la autoridad legal para vender, arrendar o donar sus viviendas. A pesar de ello, la ausencia de títulos de propiedad es un problema generalizado en varias regiones del Ecuador. Como consecuencia, se restringen las oportunidades económicas y legales de la población local, lo que infringe lo dispuesto en los artículos 933, 599 y 691 del Código Civil, tanto como derechos constitucionales sobre la propiedad, vivienda y libertad de desempeñar actividades económicas.

Así, la tenencia de bienes inmuebles tangibles sin un título de propiedad que consolide el dominio no asegura nada para el futuro y puede producir dificultades sociales, económicas, jurídicas y urbanísticas siendo los pobladores de las comunidades de la zona urbanas periféricas los más perjudicados por la falta de regulación en muchas de estas áreas. Por esta razón, es esencial inculcar a la comunidad la importancia del título de propiedad como auténtico ente de legitimación y polo de desarrollo económico para que la propiedad sea apreciada en toda su extensión (Castro, 2021).

Debido a lo anotado, el objeto de la presente investigación es determinar las implicaciones de la ausencia de título de propiedad en bienes inmuebles en los asentamientos informales en Ecuador e informar de los procedimientos necesarios para regularizar la tenencia de un inmueble con motivo de adquirir el dominio de este. Para ello se utiliza un enfoque cualitativo, un diseño de investigación no experimental y un análisis crítico. En el enfoque cualitativo, se realizó un análisis narrativo inductivo para entender las distintas situaciones que los asentamientos informales presentan en Ecuador a raíz de la ausencia de título de propiedad en los bienes inmuebles. Por su parte, el diseño de investigación no experimental se enfocó en comprender los fenómenos de la problemática a partir de los casos y situaciones concretas que han repercutido en la realidad, sin realizar experimentos o pruebas controladas en laboratorio.

En cuanto al análisis descriptivo, se detallaron los diferentes factores que influyen en la ausencia de título de propiedad en bienes inmuebles en los asentamientos informales y en la vida de las personas que ocupan estos espacios. Concretamente, se describe las consecuencias que esto tiene en términos de acceso a servicios básicos, vulnerabilidad ante desalojos y deficiencias en la calidad de vida de los residentes. El análisis crítico se enfocó en evaluar la eficacia de las estrategias actuales para solucionar la problemática y se expondrá el procedimiento necesario para regularizar la tenencia de un inmueble en razón de volverse dueño. La información recopilada para el análisis ha sido filtrada bajo criterios de inclusión, seleccionando investigaciones con rigurosidad académica, datos actualizados, normativas vigentes y noticias de alto impacto. Se excluyó información sin rigurosidad científica o irrelevante para la problemática de los asentamientos informales en Ecuador.

MATERIALES Y MÉTODOS

El estudio titulado "Asentamientos informales, la problemática generada por la ausencia de Título de Propiedad en Bienes Inmuebles" se desarrolló a través de un enfoque de investigación cualitativo. Esta metodología fue escogida para entender en profundidad las vivencias, percepciones y desafíos de las personas que habitan en asentamientos informales y la complejidad legal derivada de la falta de títulos de propiedad en bienes inmuebles.

El diseño de investigación descriptivo fue adoptado para ofrecer una representación sistemática y detallada sobre la magnitud de esta problemática en el Ecuador. Gracias a este diseño, se pudo examinar y analizar las características intrínsecas de los asentamientos informales y la importancia jurídica y social de la posesión de un título de propiedad. El diseño no experimental transversal permitió abordar la situación actual, dando una imagen fiel de la situación al momento de la investigación sin interferir en las variables estudiadas.

Para obtener una perspectiva robusta y bien fundamentada, se llevó a cabo una revisión bibliográfica rigurosa. Se consultaron diversas fuentes, incluyendo leyes ecuatorianas, jurisprudencia, tratados internacionales, y literatura académica sobre asentamientos informales y derechos de propiedad.

Se aplicaron criterios de inclusión y exclusión para garantizar la pertinencia de las fuentes consultadas. Los criterios de inclusión comprendían: (1) Documentos publicados entre 2022 y 2023, para asegurar relevancia temporal; (2) Fuentes que abordaran directamente los asentamientos informales y la problemática de la ausencia de títulos de propiedad; y (3) Fuentes originadas por autores o entidades con reconocido prestigio académico o jurídico. En cuanto a los criterios de exclusión, se descartaron aquellas fuentes que no estuvieran directamente relacionadas con la temática o que carecieran de rigor metodológico.

Durante la fase de investigación, se utilizaron los siguientes descriptores: "Asentamientos informales en Ecuador", "Derechos de propiedad inmueble", "Problemáticas sin título de propiedad" y "Normativas sobre propiedad en bienes inmuebles".

Mediante esta metodología, se consiguió una comprensión amplia y detallada sobre la situación de los asentamientos informales en Ecuador y las consecuencias jurídicas y sociales derivadas de la falta de títulos de propiedad. Esta investigación ofreció un fundamento robusto para el debate y propuestas de solución en el contexto ecuatoriano.

RESULTADOS Y DISCUSIÓN

Título, modo y tenencia

Para entender la importancia detrás de un título de propiedad es necesario entender la diferencia conceptual entre título, modo y tenencia con ánimo de dueño. En la “teoría del título y el modo la causa del dominio es la tradición y la causa de la obligación es el contrato” (Mayoroa, 2022). El Código Civil del Ecuador, (2005), trata estas figuras en varios artículos de los cuales nos es útil observar los artículos 603, 715, 718 y 729. Respectivamente establece que, el modo es la forma que se adquiere el dominio de una cosa y dentro de esta se encuentra la tradición y prescripción. A su vez, la tenencia con ánimo de señor y dueño se llama posesión, el cual es requisito indispensable para que opere la prescripción de un inmueble. Por su lado, el 718 diferencia el justo título como constitutivo o translativo de dominio. Por último, diferencia la mera tenencia de una cosa como aquella que se ejerce sobre una cosa no como dueño sino a nombre o en lugar del dueño.

Cabe señalar que “El derecho de dominio sobre un bien inmueble se demuestra con el correspondiente título de propiedad (escritura pública) debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad, conforme el Art. 691 del Código Civil, o con la presentación del Certificado del Registro de la Propiedad”. (*Juicio No. 1125-2009-SR*, s. f.) Esta anotación es importante porque “[t]enemos un sistema de seguridad jurídico preventivo formal, instrumental y de

carácter cautelar, constituido por las instituciones jurídicas referidas al notariado y a los Registros Públicos, con sus normas de carácter especial” (Cervantes, 2022).

En otras palabras, el título justifica el modo que se adquiere el dominio siendo necesario, en el caso de los inmuebles, que este título esté inscrito en el registro de la propiedad para que se perfeccione el negocio jurídico. Ejemplo de esto es la siguiente sentencia la sentencia de 1 de agosto de 2007 la Corte Suprema de Chile la cual:

resolvió una controversia en la que las demandadas alegaban como título para la ocupación de un inmueble, el contrato de promesa de compraventa que habían suscrito con el anterior propietario del bien. Dijo entonces la Corte que esa suscripción “no constituye título suficiente que pueda esgrimirse respecto del actual propietario del bien, precisamente por el efecto relativo de los contratos, que no pueden oponerse a terceros que no son parte de los mismos (Parraguéz, 2021)

“En este sentido, el derecho real de dominio o propiedad nace de un modo, pero para que exista el modo se necesita el título traslático de dominio, es decir, para que se perfeccione el derecho de dominio son indispensables un título y un modo, por tanto, la concurrencia de estos dos elementos configuran el derecho de dominio o propiedad, queda claro entonces como se configura el derecho de propiedad” (CNJ, 2014)

Ahora bien, el justo título puede tratarse de una sentencia judicial consecuencia de una demanda de prescripción adquisitiva, tal como dispone el artículo 2413 del Código Civil al expresar que “[l]a sentencia judicial que declara una prescripción hará las veces de escritura pública para la propiedad de bienes raíces o de derechos reales constituidos en ellos; pero no valdrá contra terceros, sin la competente inscripción” (Código Civil, 2005). En razón de lo anotado es evidente que la posesión irregular de un bien que es tenido de facto con ánimo de señor en asentamientos informales abre la posibilidad a que se demande la adquisición del inmueble mediante un proceso de prescripción. Procedimiento útil para las personas que viven en estos asentamientos y para que estas puedan hacer efectivo su derecho a una vida digna, a la vivienda y a la propiedad, protegido por la Constitución del Ecuador en su artículo 66 (CRE, 2008).

Como establece el código civil, respecto a la propiedad de un bien “[e]l poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo” (Art. 715, Código Civil, 2005). Sin embargo, la realidad ecuatoriana evidencia que muchos asentamientos son informales sin registro de la propiedad del inmueble. El registro del dominio de un inmueble es un elemento esencial para que la persona pueda disponer de este bien dentro del comercio jurídico. Como establece el artículo 702 del Código Civil, “[s]e efectuará la tradición del dominio de bienes raíces por la inscripción del título en el libro correspondiente del Registro de la Propiedad”. Siendo un requisito indispensable para perfeccionar la adquisición del dominio, quien no tenga el título de propiedad de un bien no puede venderlo, ni consta como dueño.

El concepto de "título y modo" tiene su origen en el Derecho Romano y establece que el mero acto de transferir un bien (tradición) no es suficiente para transmitir la propiedad a menos que vaya precedido de un negocio jurídico (antecedente) que justifique la transferencia. Este sistema implica dos elementos esenciales, lo que lo convierte en un proceso complejo: Primero, el título que hace referencia al contrato o documento antecedente, también conocido como causa remota o iusta causa. Este negocio jurídico implica un fin transmisible, como un contrato de compraventa, donación o permuta. El segundo elemento es el modo que se refiere al acto de transferir la posesión, también conocido como causa próxima, tradición o traditio. La tradición

implica la entrega física del bien. Para que la tradición transfiera la propiedad, se requiere tanto un acto material como un acto volitivo, que demuestren la intención de las partes de transferir y adquirir la propiedad basándose en una causa justificada. Al juntar ambos elementos se perfecciona la transferencia de la propiedad o del derecho real en cuestión. Si sólo existe el título sin el modo, el adquirente poseerá un derecho contractual frente al transmitente, que puede conllevar obligaciones como la entrega del bien. Sin embargo, el adquirente no será titular de un derecho real ni se convertirá en propietario (Moya, 2020).

El sistema de título y modo protege principalmente la posición del transmitente, ya que, si la operación causal es nula o inexistente, el transmitente puede ejercer una acción reivindicatoria. Por ejemplo, consideremos un supuesto en el que una persona celebra un contrato de compraventa, paga el precio de un coche, pero el vendedor no entrega el vehículo. En este caso, al faltar la modalidad, no se transfiere la propiedad del coche. No obstante, el comprador conserva los derechos contractuales asociados a la compraventa, lo que le permite accionar los mecanismos legales previstos para reclamaciones. Sin embargo, como no propietario, el comprador no puede ejercer una acción legal para exigir la entrega del coche. Por otro lado, si sólo hay un modo de transferencia sin un título válido, habrá una transferencia de posesión, pero no una auténtica transferencia de propiedad o del derecho real. Se dan casos en los que el bien se entrega físicamente, pero el título utilizado (por ejemplo, arrendamiento, comodato o depósito) no es adecuado para transferir la propiedad. Por ejemplo, cuando un bien depositado se devuelve al depositante, se cumple la obligación, pero no hay traditio. Del mismo modo, si un contrato o título se declara nulo, no hay título válido. Lo mismo ocurre en los casos de nulidad, anulación o rescisión, en los que no hay traditio (Moya, 2020).

Sistemas de adquisición de los derechos reales

De acuerdo a Federico Moya (2020), existen diversos sistemas de transmisión de propiedad, los cuales han sido adoptados por los ordenamientos jurídicos de los países de nuestro marco jurídico dependiendo de su enfoque, centrándose en tres sistemas principales: el sistema de título y modo, el sistema de transmisión consensual y el sistema abstracto.

El sistema de "título y modo" tiene su origen en el Derecho Romano y exige la presencia de dos elementos para la transmisión de la propiedad: 1. El título, que es el contrato o documento antecedente, también conocido como causa remota o iusta causa. Este negocio jurídico debe ser un contrato con finalidad transmisible, como una compraventa, una donación o una permuta. 2. El modo, que es la transmisión posesoria, también denominada causa próxima, tradición o traditio. Implica la entrega o transferencia física de la posesión del bien. La combinación de estos dos elementos determina la transferencia de la propiedad o del derecho real en cuestión. Este sistema protege principalmente la posición del transmitente, ya que, si el negocio causal es nulo o inexistente, el transmitente tiene derecho a reclamar la propiedad a través de la acción reivindicatoria (Moya, 2020).

Por su parte, en el sistema de transmisión consensual la transmisión de la propiedad se produce únicamente por mutuo consentimiento, sin necesidad de un acto físico de entrega. En estos sistemas, el contrato de compraventa transmite inmediatamente la propiedad sin necesidad de tradición. Este sistema, adoptado por el Código francés, tiene su origen en la conceptualización progresiva de la traditio o entrega (Suxo & Jemio, 2019). Históricamente, junto a la traditio real, se reconocían las tradiciones ficticias (fictia traditio), que permitían determinar la transmisión por la voluntad de las partes expresada a través del contrato. Este sistema proporciona más protección al adquirente, ya que la propiedad se transfiere por el mero consentimiento, y el adquirente adquiere el derecho a emprender acciones legales a partir de

ese momento. Además del Código francés, el Código Civil italiano y el proyecto español de 1851 siguen el sistema puramente consensual (Moya, 2020).

Ahora bien, el sistema de cesión abstracta se basa en un acuerdo de transferencia abstracta. La transmisión de la propiedad y de otros derechos reales se produce a través de un contrato real abstracto, en el que las partes acuerdan la transmisión y adquisición del bien. En el caso de los bienes muebles, suele exigirse la entrega, mientras que, en el caso de los bienes inmuebles, la inscripción en el registro correspondiente tiene por objeto garantizar la publicidad y la eficacia jurídica. Este sistema se basa en el contrato abstracto y no en un acto físico concreto de entrega (Moya, 2020).

Seguridad jurídica

En este punto es prudente hablar de la seguridad jurídica pues, como se anotó en párrafos anteriores, la razón por la que los títulos de propiedad de un inmueble deben inscribirse en un registro público es para proporcionar seguridad a las personas dentro del tráfico jurídico. Para empezar, se debe comprender que la seguridad jurídica es una categoría jurídica, sin embargo, se considera un concepto jurídico inseguro. La noción de seguridad jurídica engloba ideas como orden, certeza, confianza, estabilidad, previsibilidad y legalidad. El objetivo es conseguir estas cualidades a través de la propia ley. Según un punto de vista filosófico, la seguridad jurídica surge de la existencia de normas jurídicas. Gustav Radbruch sugiere que "la positividad del derecho" es el requisito fundamental que engloba todo el ámbito de la seguridad jurídica (Cervantes, 2022).

A su vez, la seguridad jurídica también se entiende como la certeza del derecho mismo. Arcos Ramírez subraya que el Derecho ha evolucionado más allá de ser una mera expresión del orden impuesto. Se ha convertido en un medio para facilitar las relaciones sociales y ofrecer garantías a los individuos. A medida que aumentan las expectativas de los ciudadanos en la ley, surge la necesidad de controlar cómo ésta afecta a sus vidas y regular diversos aspectos fundamentales de su creación, expresión, aplicación, etcétera. Por lo tanto, la seguridad y la confianza no sólo se dirigen hacia el orden jurídico establecido, sino también hacia la forma en que se formula y aplica, teniendo en cuenta las expectativas de los ciudadanos. En resumen, este autor afirma que el funcionamiento del orden jurídico (la certeza como motivación primaria del ámbito jurídico) requiere la certeza de ese derecho (certeza del derecho mismo) (Cervantes, 2022).

Así, podemos observar que la definición de seguridad jurídica está estrechamente entrelazada con el concepto de derecho. Puede considerarse como la seguridad jurídica proporcionada por o a través de la ley, o como la seguridad jurídica de la propia ley. Esta relación abarca la comprensión de lo que cabe esperar de la ley en caso de incumplimiento y la garantía de que la ley es segura en sí misma. La conocida postura de Fuller sobre la "moralidad interna de la ley" es pertinente en este contexto. Propone ocho requisitos o elementos que constituyen la moralidad interna de la ley, entre ellos la generalidad, la publicidad, la irretroactividad, la claridad, la coherencia, la posibilidad de cumplimiento, la estabilidad de las normas y la congruencia entre las normas y su aplicación. Por lo cual, La seguridad jurídica puede entenderse como un mecanismo que infunde confianza respecto a los resultados que pueden derivarse de la ley como norma en la vida de las personas, abarcando tanto sus aspectos financieros como no financieros. También sirve como garantía de que estos resultados serán fruto de un ordenamiento jurídico válidamente establecido, garantizando la seguridad de los individuos en el marco de la propia ley (Cervantes, 2022).

En el contexto del Derecho de propiedad civil, la cuestión de la seguridad jurídica se refiere al intercambio de bienes y servicios en una economía de mercado, centrándose en las transacciones relacionadas con bienes inmuebles. El Derecho civil nos presenta normas rígidas para el establecimiento de derechos reales sobre este tipo de bienes. Simultáneamente, pretende promover la agilidad o celeridad de las obligaciones contractuales privadas y de las transacciones económicas con bienes inmuebles, haciendo hincapié en la libertad contractual y, en casos excepcionales de actos gratuitos, en la rigidez. En consecuencia, existe un procedimiento previo, notarial y registral, que se regula para dar seguridad jurídica a la constitución de derechos reales y a las transacciones inmobiliarias privadas. Se puede hablar de seguridad jurídica preventiva, ya que el Estado promueve el uso de dos instituciones jurídicas, notario y registros públicos, para garantizar los derechos y evitar litigios (Cervantes, 2022).

Regularización de la tenencia de un inmueble a través de la prescripción adquisitiva

En el caso de los asentamientos informales este modo de adquirir el dominio de un inmueble es sumamente importante debido a que, sin importar el registro previo de traspaso de propiedad, quien haya gozado de la posesión efectiva de un bien inmueble por 15 años puede alegar la prescripción del bien mediante un procedimiento judicial.

La prescripción, también conocida como usucapión, es un mecanismo jurídico mediante el cual se puede adquirir la propiedad o un derecho real sobre un bien al poseerlo durante un determinado período de tiempo y en las condiciones establecidas por la ley; es decir, un modo de adquirir el dominio. Cuando un individuo se comporta como si fuera el legítimo propietario o usufructuario del bien durante el tiempo establecido y en las condiciones especificadas, alcanza en última instancia la condición de verdadero propietario. El término "usucapión" o "usufructo" tiene su origen en las palabras latinas "usus" y "capere", que significan "adquirir por el uso". Por otro lado, la prescripción también se define como un medio de extinguir derechos y acciones. Estos derechos y acciones dejan de existir por su no ejercicio durante el plazo determinado por la ley (Abarca, 2021). Para evitar confusiones entre estos dos conceptos, es aconsejable utilizar el término "prescripción" para la extinción de derechos y acciones, reservando el término "usucapión" para el proceso de adquisición de derechos. El fundamento de la usucapión deriva del interés general, que exige que los derechos se ejerciten en un plazo razonable. De este modo se garantiza que las reclamaciones caducadas o los títulos antiguos, que pueden haber caído en el olvido y son difíciles de probar, no resuciten intempestivamente (Moya, 2020).

El bienestar colectivo requiere el ejercicio oportuno de los derechos, impidiendo el resurgimiento inoportuno de antiguas reivindicaciones o títulos que pueden haberse desvanecido de la memoria y son difíciles de fundamentar. Es esencial garantizar la tranquilidad de los actuales titulares de la propiedad, protegiéndolos de litigios prolongados. De lo contrario, nadie tendría confianza en sus legítimas adquisiciones, lo que repercutiría negativamente en el intercambio de bienes. En aras de la seguridad jurídica, es aconsejable que los particulares que, durante un período determinado y bajo ciertas condiciones, se presenten como legítimos titulares de un derecho, sean reconocidos como verdaderos propietarios, aunque esos derechos no les pertenezcan originariamente (Moya, 2020).

Clases de prescripción adquisitiva

El régimen jurídico ecuatoriano contempla dos clases de prescripción, la ordinaria y extraordinaria. Así, el artículo 2407 del código civil (2005) dispone que “[p]ara ganar la

prescripción ordinaria se necesita posesión regular no interrumpida, durante el tiempo que las leyes requieren". A su vez, se establece que "[e]l tiempo necesario en la prescripción ordinaria es de tres años para los bienes muebles, y de cinco, para los raíces" (Art. 2408, Código Civil, 2005). Por su parte, la prescripción extraordinaria para bienes inmuebles requiere quince años de posesión (Art. 2411, Código Civil, 2005).

Así, la usucapición ordinaria y extraordinaria pueden distinguirse en función de la presencia o ausencia de buena fe y justo título en la posesión. La usucapición ordinaria exige la posesión de buena fe y con justo título. En cambio, la usucapición extraordinaria se basa únicamente en la posesión y no requiere buena fe ni justo título. Sin embargo, ambos tipos de usucapición requieren que la posesión sea con ánimo de dueño, público, pacífica e ininterrumpida. Cabe anotar que los bienes muebles también pueden prescribir. Se aplican distintos régimenes jurídicos a la usucapición en función de la naturaleza del bien. En particular, la duración de la posesión requerida es menor para los bienes muebles que para los inmuebles. A su vez, la usucapición puede referirse a la adquisición de derechos de plena propiedad o de simples derechos reales sobre bienes ajenos, en función del objeto de la adquisición (Moya, 2020).

Requisitos comunes de la usucapición

Los requisitos comunes tanto para la usucapición ordinaria como para la extraordinaria están relacionados con la posesión, que debe cumplir unas condiciones específicas, y la existencia de un plazo de tiempo definido. Tanto la prescripción ordinaria como la extraordinaria requieren la posesión del bien por parte del usucapiente. Esta posesión debe ajustarse al concepto legal de posesión civil que debe ser con ánimo de dueño, pública, pacífica e ininterrumpida (Moya, 2020)

Para adquirir el dominio a través de la prescripción es necesario que el poseedor lo sea como dueño del bien poseído o como titular del derecho poseído. Es un criterio jurisprudencial negar la posibilidad de usucapir en los casos en que el representante o mandatario carece del animus dominio o en situaciones de administradores, arrendatarios y usufructuarios. Según el artículo 1942 del Código Civil de España, se considerará que la posesión carece del carácter de dueño si los actos posesorios se realizan con permiso o mera tolerancia del propietario o titular del derecho. Los actos posesorios ejecutados con una autorización o título específico, como el arrendamiento, el depósito, el comodato o el mandato, se consideran actos realizados en virtud de una licencia. Los actos de mera tolerancia surgen de la buena voluntad del propietario y se basan en relaciones de parentesco, amistad o buena vecindad. Por ejemplo, un caso de posesión precaria es cuando se permite a un hijo vivir sin pagar alquiler en un piso propiedad de sus padres (Moya, 2020).

Por su parte, la posesión debe tener carácter público, el poseedor debe realizar actos que demuestren su condición de propietario o titular del derecho. Así, la posesión no debe ser oculta o secreta. La publicidad no sólo se refiere al hecho de la posesión, sino también a la forma de ejercerla. La publicidad se exige no sólo al inicio de la posesión sino durante toda su duración. La sentencia del Tribunal Supremo de España del 29 de noviembre de 1968 se refiere a que, los actos realizados a espaldas del dueño o sin conocimiento de este no deben beneficiar al poseedor. Si la posesión se inicia de forma clandestina u oculta, pero luego se hace evidente, se considera purgada a efectos de usucapición desde el momento en que desaparece la clandestinidad. Ahora bien, la posesión también debe ser pacífica, pues la ley rechaza la adquisición de la posesión por medio de la violencia. El carácter pacífico de la posesión significa que no se mantiene mediante la fuerza (Restrepo & Ortega, 2021a). Se consideran excepciones los casos de perturbación o acoso que provoquen una reacción del poseedor,

pudiendo éste ejercitar acciones posesorias en respuesta. Por último, que la posesión sea ininterrumpida significa que la posesión no debe de haber cesado en el tiempo ni tampoco en ninguno de sus caracteres. La posesión quedará interrumpida y en consecuencia habrá que iniciar el cómputo de los plazos, en aquellos casos en que se produzcan hechos a los que la ley otorga virtualidad para interrumpirla como la presentación de una demanda (Moya, 2020).

Ahora bien, uno de los requisitos indispensables para que opere la prescripción adquisitiva es el transcurso de un tiempo requerido. Al considerar el tiempo de posesión, es importante distinguir entre su duración y su carácter ininterrumpido. La posesión debe durar el tiempo establecido por la ley, y debe ser continua durante todo ese tiempo. La duración varía según se trate de usucapión ordinaria o extraordinaria y según se trate de bienes muebles o inmuebles. El poseedor actual puede sumar el tiempo de posesión de su antecesor al suyo propio para completar la duración necesaria para la prescripción. Se presume que el poseedor actual, que anteriormente ostentaba la posesión, continuó poseyendo durante el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario. El día en que comienza el plazo se cuenta por entero, pero el último día debe contarse por entero. Cumplidos los plazos, se adquiere el título, y generalmente se acepta que los efectos de la adquisición se retrotraen al momento en que se inició la posesión. Por otro lado, la posesión para la usucapión debe ser ininterrumpida. Esto significa que no debe interrumpirse en modo alguno durante todo el periodo de posesión. Si la posesión ad usucaption se interrumpe, el tiempo transcurrido deja de contarse a efectos de la usucapión. Si se recupera la posesión tras una interrupción, el cómputo del tiempo comienza de nuevo (Moya, 2020). Por ejemplo, si A ha poseído una propiedad durante 14 años, cumpliendo todos los requisitos previstos por la ley para la prescripción extraordinaria, y la posesión se interrumpe un año antes de que se cumpla el plazo de 15 años, el periodo transcurrido deja de tener importancia.

Otras formas de regularizar la tenencia de un inmueble

A pesar de lo anotado, la prescripción no es útil en todos los casos de asentamientos informales debido al alto grado de exigencia para que proceda esta institución. Para estas personas es necesario una alternativa en la que intervenga el Estado central a través de políticas públicas de vivienda.

La vivienda es un aspecto fundamental de la existencia humana y está sujeta a regulaciones específicas en el marco del derecho internacional. Es un derecho humano estrechamente vinculado a la calidad de vida de las personas, ya que les permite disponer de un lugar donde vivir y realizar sus actividades cotidianas. Este derecho está reconocido en la Declaración Universal de Derechos Humanos (1948), que establece que toda persona tiene derecho a un nivel de vida que le asegure la salud y el bienestar, y en especial el acceso a la vivienda, la asistencia sanitaria y los servicios sociales. Además, las personas tienen derecho a la seguridad en situaciones como el desempleo o la pérdida de medios de subsistencia por circunstancias ajenas a su voluntad (Galvez, 2021). La provisión de vivienda es una obligación del Estado para garantizar que todos sus ciudadanos tengan acceso a unas condiciones de vida adecuadas, que sirvan de base para el disfrute de otros derechos. El derecho internacional reconoce la importancia de una vivienda digna, ya que contribuye a dignificar y humanizar la vida de las personas. Además, desempeña un papel crucial en la garantía de otros derechos fundamentales, como la intimidad, la salud y el acceso a servicios públicos esenciales (Restrepo & Ortega, 2021b).

En este sentido, la Corte Constitucional Colombiana en la sentencia T-908 del 2012, expone que es “inadmisible separar el derecho constitucional de acceso a la vivienda a la garantía de

calidad de vida digna, puesto la ausencia de un lugar para refugiarse o habitar es síntoma de una sociedad desigual y constituye una desprotección evidente de otros derechos” (Restrepo & Ortega, 2021b). Así, el Estado tiene la obligación de intervenir para hacer efectivo el derecho a la vivienda, el cual efectiviza otros derechos y es inherente a la dignidad humana. Por lo cual, es necesario que el Gobierno Central ecuatoriano emita una política de vivienda. Sobre este punto cabe decir que, gobiernos anteriores ya han emitido políticas de vivienda, pero pocas de estas políticas se han centrado en la regularización de asentamientos informales. Por tanto, las nuevas políticas deben servir para facilitar la regularización de los asentamientos informales al dar mecanismos que sirvan como antecedente en la obtención de los títulos de propiedad.

Discusión

El Ecuador se enfrenta a importantes retos en lo que respecta a la cuestión de los asentamientos informales derivados de la falta de títulos de propiedad de bienes inmuebles. La complejidad y las consecuencias de la falta de títulos legales de propiedad han sido examinadas a lo largo de este texto, enfatizando la necesidad de abordar este tema para proporcionar condiciones de vida seguras y estables tanto para los individuos como para las comunidades. A su vez, para hacer efectivo el derecho a una vida digna, vivienda, y derechos de propiedad.

El uso de la prescripción adquisitiva de dominio es una opción para regularizar las tenencias informales. La prescripción adquisitiva prevista en el Código Civil de Ecuador permite adquirir derechos de propiedad a cualquier persona que haya poseído y utilizado una propiedad de buena fe y abiertamente durante un periodo de mínimo 15 años. Este mecanismo legal pretende otorgar reconocimiento jurídico a quienes han establecido su residencia a largo plazo en alojamientos informales, dándoles la seguridad de la tenencia y la capacidad de beneficiarse de los derechos y obligaciones de la propiedad formal.

Cuando se trata de mantener la propiedad regular de un inmueble, es crucial que los particulares y las organizaciones obtengan un título legalmente reconocido sobre sus bienes inmuebles. Un título proporciona pruebas de la propiedad y otorga ciertos derechos y protecciones al propietario legal. Se obtiene mediante un procedimiento legal formal que a menudo incluye el registro de la propiedad ante las autoridades pertinentes. La tenencia regular no sólo garantiza la seguridad jurídica, sino que también facilita el acceso al crédito, la inversión y el aprovechamiento de otras oportunidades económicas relacionadas con la propiedad formal (Delgado, 2019).

El Registro de la Propiedad se encarga de registrar y tramitar los títulos de propiedad en Ecuador. Para obtener un título formal, es esencial que los propietarios inicien el proceso de registro del título y cumplan con todos los requisitos legales pertinentes. Para navegar por este proceso y asegurarse de que se siguen todos los procedimientos necesarios, puede ser beneficioso contratar los servicios de un abogado cualificado especializado en derecho inmobiliario.

Sin embargo, es crucial subrayar que la prescripción adquisitiva no debe considerarse la única solución al problema de los arrendamientos informales. Aunque puede proporcionar protección legal a ciertos residentes, no aborda la infraestructura subyacente, los servicios básicos ni las condiciones socioeconómicas generales de estos asentamientos. Es esencial que el gobierno y otras partes interesadas desarrollen políticas e iniciativas globales que aborden estos retos más amplios y garanticen un desarrollo urbano sostenible e integrado.

Un caso que ejemplifica los problemas que también afectan al Ecuador es el caso colombiano. El Estado de Colombia “es el principal responsable de la distribución inequitativa de viviendas en el territorio nacional, lo cual entra en franca contradicción con el mandato constitucional amparado por el derecho internacional de los derechos humanos” (Restrepo & Ortega, 2021b). Esta situación es similar a la sufrida en Ecuador pues, la Constitución de la República en su artículo 30 recoge el derecho a la vivienda (2008). Así, el problema de vivienda en el Ecuador viola el precepto constitucional. Lo cual ocasiona que el Estado tenga la obligación de restituir esta situación.

No obstante, se presentan varios problemas que limitan la capacidad de actuación del Estado. Entre los retos que complican los procedimientos de adjudicación de terrenos baldíos, destacan las siguientes cuestiones. En primer lugar, existe un énfasis excesivo en las formalidades dentro de los protocolos institucionales que rigen esta tarea. Este problema se ve agravado por la brecha sociocultural entre los representantes del Estado y las familias vulnerables involucradas (Tinajeros, 2022). En muchos casos, estas familias carecen de los conocimientos y la formación jurídica necesarios para desenvolverse eficazmente en estos procesos. Además, la diversidad lingüística, educativa y sociocultural agrava los obstáculos para lograr un resultado satisfactorio. Resulta crucial emplear enfoques comunicativos que puedan alcanzar e implicar eficazmente al público destinatario. Otro obstáculo en el proceso de asignación es la falta de voluntad política por parte de las autoridades. Aunque pueda haber apoyo legal para tales iniciativas, sin un compromiso genuino de las autoridades gobernantes para abordar la división existente, lograr resultados significativos se hace imposible. Para hacer frente a estos retos, es esencial establecer mecanismos institucionalizados y eficaces que capaciten a los ciudadanos para participar directamente y promover tales iniciativas.

CONCLUSIONES

El derecho a la vivienda reconocido en el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador se ve afectado en el caso de asentamientos informales. Muchos de estos asentamientos están bajo posesión de personas que no han tenido la capacidad económica o conocimiento jurídico para formalizar la propiedad del inmueble. Adicional, se presenta el caso de las invasiones que, a pesar de violar el derecho de propiedad de un tercero, se han mudado a posesión regular y han cumplido más de 15 años viviendo en ese predio. En estos y demás casos es necesario que los poseedores regularicen su situación en razón de mantener certeza sobre su futuro y sus planes de vida. Con esto en mente, el presente trabajo ha tratado de señalar un camino para regularizar la posesión de un bien inmueble.

Recopilando lo anotado, la regularización de la posesión de un bien inmueble implica la obtención de un título de propiedad debidamente anotado en el registro público de la propiedad. A través de este mecanismo se perfecciona la obtención del dominio del inmueble pues, el sistema traslaticio de predios en el Ecuador es uno instrumental, público que busca la seguridad dentro del tráfico jurídico. Así, se protege los derechos de compradores y vendedores dentro del mercado; adicional que obedece al interés social. Ahora bien, el problema que presentan los asentamientos informales en Ecuador es la falta de un justo título. El régimen jurídico ecuatoriano se maneja bajo la aplicación del sistema de título y modo. Con motivo de este sistema, se adquiere el dominio de un bien a través de un modo; a su vez, el modo requiere de un precedente conocido como causa justa o justo título. Este título comprende cualquier negocio jurídico por el cual nace el derecho de adquirir el dominio y la obligación de traspasar el dominio.

Ahora bien, en el caso de asentamiento informales uno de los precedentes que justifican la adquisición del dominio es la sentencia resultada de una demanda de prescripción adquisitiva de dominio; punto que vale profundizar. En el presente trabajo se ha observado que la prescripción adquisitiva es el mecanismo legal más adecuado para la persona interesada en regularizar la posesión de un bien inmueble. Esto debido a que protege y beneficia a la persona que ha sabido sacar provecho y cuidar de un predio con ánimo de dueño. A su vez, es un castigo que los sistemas jurídicos efectúan en contra de quien no ha dado un uso correcto al bien en su posesión. Dado que esta forma de adquirir el dominio de un predio requiere verificar varios requisitos evita el abuso de la figura jurídica y el detrimento de la propiedad de terceros.

Cabe anotar que, si bien la prescripción es el mecanismo más adecuado, muchas veces no es suficiente. El derecho constitucional a la vivienda diariamente se ve afectado ya que muchas personas ubicadas en asentamientos informales no cumplen los requisitos para que opere la institución de la prescripción. En el caso de estas personas es necesario la intervención del Estado a través de políticas públicas de vivienda digna, a través de las cuales se les adjudique la propiedad del bien que las personas tienen en posesión.

BIBLIOGRAFÍA

- Abarca, J. R. (2021). Mejor derecho de propiedad, como mecanismo de solución a la duplicidad de partidas en el registro de la propiedad inmueble. *Lumen*, 17(1), 101-112.
- Castro, G. M. (2021). Nuevos perfiles de la transferencia de la propiedad y la seguridad jurídica. *Lumen*, 17(1), 113-125.
- Cervantes, R. (2022). *La seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario / Revista Oficial del Poder Judicial*. <https://revistas.pj.gob.pe/revista/index.php/ropj/article/view/43>
- CNJ, (Corte Nacional de Justicia, Sala de lo Civil y Mercantil 10 de abril de 2014).
- Código Civil, Registro Oficial Suplemento 46 (2005).
- CRE, Registro Oficial 449 (2008). https://zone.lexis.com.ec/lts-visualizer?id=PUBLICO-CONSTITUCION_DE_LA REPUBLICA_DEL_ECUADOR&codRO=DB5034772D272296BBEF9AEC2C929B38CB5836C5&query=%20constituci&numParrafo=none
- Delgado, N. C. (2019). El sistema de titulación y formalización de las posesiones y propiedades informales en el Perú. *Revista Científica Epistemia*, 3(2), 46-52.
- Galvez, G. (2021). *La protección del derecho de propiedad de bien inmueble no inscrito en Registros Públicos frente a terceros y la seguridad jurídica*.
- Juicio No. 1125-2009-SR, (Sala de lo Civil, Mercantil y Familia- Corte Nacional de Justicia).
- Mayoroa, D. (2022). «Título y modo»: El pensamiento de Andrés Bello y el sistema traslaticio de la propiedad. *Revista de Derecho Privado*, 43, 161-183.
- Moya, F. (2020). *Lecciones de derecho civil III Derechos reales. Derecho inmobiliario registral*. Universitat Jaume I.
- Parraguéz, L. (2021). *Régimen Jurídico del Contrato*.
- Restrepo, N., & Ortega, J. (2021a). *La responsabilidad del Estado en la formalización de los títulos de propiedad de los bienes inmuebles en Colombia*.
- Restrepo, N., & Ortega, J. (2021b). *La responsabilidad del Estado en la formalización de los títulos de propiedad de los bienes inmuebles en Colombia*. <http://repository.unilibre.edu.co/handle/10901/24098>
- Suxo, C. P., & Jemio, R. R. (2019). Método Delphi en el ejercicio y protección de la propiedad del bien inmueble. *Revista Vinculando*.
- Tinajeros, M. Á. (2022). *El procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles ante las municipalidades provinciales*.