



UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA ECOTEC

Título del Trabajo:

La singularización como requisito de la acción reivindicatoria establecida en el Artículo 933 del Código Civil Ecuatoriano.

Línea de Investigación:

Gestión de las Relaciones Jurídicas

Modalidad de Titulación:

Examen Complexivo

Carrera:

Derecho

Título a obtener:

Abogado de los Juzgados y Tribunales de la República del Ecuador

Nombre del autor:

José Paúl Mendoza Villegas

Nombre del tutor:

Abg. Mario Cuvi Santacruz, LL.M.

Ciudad y año:

Samborondón, 2021

DEDICATORIA

Todos estos años de estudio, méritos por excelencia académica y mi futura carrera profesional como Abogado están dedicados en memoria de mi padre, el señor José Vicente Mendoza Crespo (+), amigo fiel y mi primer maestro quien sembró en mí los valores del esfuerzo, dedicación y constancia.

Llevo conmigo un tesoro de cuantía incalculable con sus valiosas enseñanzas, recuerdos y amor incondicional.

Don Pepe, eres eterno. He cumplido nuestra promesa.

“Un buen padre vale por cien maestros”.

- Jean-Jacques Rousseau.

AGRADECIMIENTOS

Especial agradecimiento a mi madre por su apoyo, paciencia y amor incansable. Nunca me alcanzará la vida para devolverle todo lo que ha hecho por mí. Todo el honor y mérito es de ella.

A mis hermanos, sobrinas y familia por ser mi punto de apoyo en todo momento.

A Johana Victoria, por ser una compañera que impulsa y suma. Gracias por la confianza y paz que brindas en mi vida.

Al Abg. Carlos Drouet Villacís, por ser un jefe excepcional y un verdadero mentor. De igual manera, agradezco a la Abg. Angeles Arias Murrieta, Abg. Emilio Gallardo Cornejo, Estudio Jurídico Bjarner-Flores y Estudio Jurídico Civitas, por las enseñanzas y lecciones brindadas durante mi preparación profesional.

Al Abg. Mario Cuvi, Decano de la Facultad de Derecho y Gobernabilidad y Tutor de este trabajo de investigación, por su guianza desde mis inicios en la carrera de Derecho, por su amistad, consejos y constante voluntad de compartir conocimiento.

A mi querida Alma Mater y Facultad de Derecho, tanto a sus directivos como docentes, por enseñarme el verdadero significado del lema "*Res Non Verba*".



Anexo No. 14

**CERTIFICADO DE APROBACIÓN DEL TUTOR PARA LA PRESENTACIÓN A
REVISIÓN DEL TRABAJO DE TITULACIÓN**

Samborondón, 15 de junio de 2021

Señores

Facultad de Derecho y Gobernabilidad

Universidad Tecnológica ECOTEC.-

De mis consideraciones:

Por medio de la presente comunico a ustedes que el trabajo de titulación denominado **“La singularización como requisito de la acción reivindicatoria establecida en el Artículo 933 del Código Civil Ecuatoriano”**, según su modalidad **EXAMEN COMPLEXIVO (ESTUDIO DE CASO)**, fue revisado, siendo su contenido original en su totalidad, así como el cumplimiento de los requerimientos establecidos en la guía para la elaboración del trabajo de titulación. Por lo tanto, se autoriza a **JOSÉ PAÚL MENDOZA VILLEGAS**, para que proceda a su presentación para la revisión de los miembros del tribunal de sustentación.

Atentamente,

Abg. Mario Cuvi Santacruz, LL.M.

Tutor



Anexo No. 15

CERTIFICADO DEL PORCENTAJE DE COINCIDENCIAS

Habiendo sido nombrado, **ABG. MARIO FRANCISCO CUVI SANTACRUZ, LL. M.**, tutor del trabajo de titulación denominado **“La singularización como requisito de la acción reivindicatoria establecida en el Artículo 933 del Código Civil Ecuatoriano”**, elaborado por **JOSÉ PAÚL MENDOZA VILLEGAS**, con mi respectiva supervisión como requerimiento parcial para la obtención del título de **Abogado de los Juzgados y Tribunales de la República del Ecuador**, se informa que el mismo ha resultado tener un porcentaje de coincidencias de 8% (OCHO POR CIENTO), mismo que se puede verificar en el siguiente link: <https://secure.orkund.com/view/103920313-328055-797930>. Adicional se adjunta print de pantalla de dicho resultado:



Urkund Analysis Result

Analysed Document: Tesis pregrado JPM v15062021- revisionmc05062021.docx (D109004844)
Submitted: 6/16/2021 1:51:00 AM
Submitted By: mcuvi@ecotec.edu.ec
Significance: 8 %

Sources included in the report:

Revisión tesis.docx (D108974769)
<https://docplayer.es/55002357-Universidad-nacional-de-chimborazo-facultad-de-ciencias-politicas-y-administrativas-carrera-de-derecho-titulo.html>
http://www.cortenacional.gob.ec/cnj/images/pdf/sentencias/sala_civil/2013/931-2010.pdf
<https://vlex.ec/vid/646616065>

Instances where selected sources appear:

93

Abg. Mario Cuvi Santacruz, LL.M.

Tutor

RESUMEN

El derecho de propiedad contiene dos dimensiones, una constitucional y otra como derecho real sobre un bien según las reglas del Código Civil. La propiedad se defiende mediante la acción reivindicatoria, la cual contempla tres requisitos: propiedad del actor, posesión del demandado y singularización del objeto. Existe un problema respecto del tercer requisito cuando los jueces consideran la exactitud matemática de la superficie de un bien inmueble como el criterio para cumplir este elemento. Por lo tanto, este trabajo tiene por objetivo determinar los límites de la singularización como requisito para la acción reivindicatoria prevista en el Artículo 933 del Código Civil Ecuatoriano. Para este fin, se revisa normativa ecuatoriana, doctrina, jurisprudencia nacional e internacional. En igual sentido se analiza el juicio reivindicatorio número 13331-2015-0XXXX y los criterios jurisprudenciales a considerar por la Corte Nacional de Justicia sobre la singularización, para lo que también se realizan dos entrevistas a expertos en Derecho Civil. Los resultados obtenidos son que la singularización se puede verificar con varios elementos, y las diferencias matemáticas no deben impedir la reivindicación porque tomar la superficie como elemento determinante es un rigorismo exagerado ajeno a la realidad. Cuando el demandado reconoce estar en posesión del bien reclamado, la jurisprudencia indica que se cumple este requisito; por lo que la singularización es un medio, no el fin de la reivindicación. Finalmente, se relaciona la seguridad jurídica y la necesidad de un precedente jurisprudencial que unifique el criterio respecto a la singularización de bienes inmuebles en la reivindicación.

PALABRAS CLAVES

Acción reivindicatoria, singularización, inmueble, derecho de propiedad.

ABSTRACT

The right of ownership contains two dimensions, one constitutional and the other as a right *in rem* over a property according to the rules of the Civil Code. Property is defended by means of an action to vindicate, which includes three requirements: ownership of the plaintiff, possession of the defendant and singularization of the object. There is a problem with the third requirement when judges consider the mathematical accuracy of the surface of a real estate as the criterion for meeting this element. Therefore, this work aims to determine the limits of the singularization as a requirement for the action to vindicate provided in the Article 933 of the Ecuadorian Civil Code. To this end, Ecuadorian legislation, doctrine and national and international jurisprudence are reviewed. In the same sense, the lawsuit number 13331-2015-0XXXX and the jurisprudential criteria to be considered by the National Court of Justice on the singularization are reviewed, as two interviews with experts in Civil Law are also conducted. The results obtained are that the singularization can be verified with several elements, and mathematical differences should not prevent the claim because having the surface as a determining element is an exaggerated rigorism foreign to reality. When the defendant acknowledges possession of the property claimed, case law indicates that this requirement is met; therefore, the singularization is a means, not the end of the action to vindicate. Finally, legal certainty is related to the need for a jurisprudential precedent that unifies the criterion regarding the singularization of real estate in the vindication claim.

KEYWORDS

Action to vindicate, singularization, real estate, right of ownership.

ÍNDICE

A. INTRODUCCIÓN	1
1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA CIENTIFICO.	2
2. PREGUNTAS CIENTÍFICAS.	4
3. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN.	5
3.1. OBJETIVO GENERAL.	5
3.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS.	5
4. JUSTIFICACIÓN.	5
B. REVISIÓN DE LITERATURA	8
1. EL DERECHO DE LOS BIENES RESPECTO DE LA ACCIÓN DE DOMINIO.	8
1.1. EL DERECHO A LA PROPIEDAD.	8
1.2. UBICACIÓN DEL DERECHO REAL DE PROPIEDAD EN LA CLASIFICACIÓN DE LOS BIENES.	11
1.3. EL DERECHO DE PROPIEDAD O DOMINIO SEGÚN LA LEGISLACIÓN CIVIL.	13
1.4. MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO.	18
1.5. DE LA POSESIÓN Y LA MERA TENENCIA.	19
1.6. DE LOS MODOS DE ADQUIRIR Y PERDER LA POSESIÓN.	21
2. DE LA REIVINDICACIÓN.	21
2.1. HISTORIA DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA .	22
2.2. COSAS SUJETAS A REIVINDICACIÓN.	26
2.3. TITULAR DE LA ACCIÓN.	27
2.4. CONTRA QUIEN SE PUEDE REIVINDICAR.	29
2.5. PRESTACIONES MUTUAS.	30

2.6. REQUISITOS DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA.	33
2.7. BREVES CONSIDERACIONES SOBRE ASPECTOS PROCESALES DE LA REIVINDICACIÓN, SEGÚN LA LEGISLACIÓN ECUATORIANA.	34
3. LA SINGULARIZACIÓN EN LA ACCIÓN REIVINDICATORIA.	36
3.1. PARÁMETROS A CONSIDERAR POR OPERADORES DE JUSTICIA.	37
3.2. CRITERIOS JURISPRUDENCIALES NACIONALES.	39
3.3. JURISPRUDENCIA INTERNACIONAL.	45
3.4. DEL DERECHO A LA SEGURIDAD JURÍDICA Y LA NECESIDAD DE UN PRECEDENTE JURISPRUDENCIAL OBLIGATORIO.	49
4. ANÁLISIS DE CASO DE ESTUDIO: JUICIO REIVINDICATORIO No. 13331-2015-0XXXX.	52
4.1. ANTECEDENTES.	52
4.2. DECISIONES Y MOTIVACIÓN EN CASACIÓN.	54
4.3. ENTREVISTAS A EXPERTOS RESPECTO DE LA SINGULARIZACIÓN COMO REQUISITO DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA.	56
<u>C. MÉTODO DE INVESTIGACIÓN</u>	59
1. ENFOQUE DE LA INVESTIGACIÓN.	59
2. TIPO DE INVESTIGACIÓN.	59
3. PERÍODO Y LUGAR DE INVESTIGACIÓN.	59
4. OBJETO DE ESTUDIO.	59
5. MÉTODOS DE INVESTIGACIÓN.	60
<u>D. ANÁLISIS DE RESULTADOS</u>	62
<u>E. CONCLUSIONES</u>	64

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

ILUSTRACIÓN 1: UBICACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD EN LA CLASIFICACIÓN DE LOS BIENES..... 13

ILUSTRACIÓN 2: RESUMEN DE SENTENCIAS APLICABLES A PRECEDENTES JURISPRUDENCIALES 51

A. INTRODUCCIÓN

Las relaciones civiles, comerciales, familiares y profesionales dan lugar a múltiples escenarios donde las personas disponen de sus bienes de la manera que más les convenga a sus intereses. En algún caso, el dueño de una casa puede darle las llaves de dicho inmueble a un familiar para que la ocupe mientras vive una época en el exterior, pero a su retorno este poseedor ya no le quiere devolver el dominio; en otro escenario, un heredero se convierte en propietario de un terreno de grandes extensiones pero por descuido ha permitido la ocupación de personas ajenas en parte o en la totalidad de su terreno. Ante estos casos, ¿cómo puede el dueño de una cosa exigir a un poseedor que le restituya aquello que le pertenece?

En el universo de la gestión de las relaciones jurídicas, el derecho de dominio es una relevante e histórica institución del Derecho Civil. La evolución de este derecho real ha permitido que la legislación otorgue al propietario de una cosa el derecho de petición previsto en la acción reivindicatoria del Artículo 933 del Código Civil Ecuatoriano. Esta acción busca devolver al propietario la posesión, uso y goce del bien que le pertenece. Sin embargo, esta acción civil precisa de ciertos requisitos para que prospere en sede judicial. Uno de estos requisitos es la singularización, esto es la identificación de la cosa a reivindicarse.

Bajo esta dinámica, el grado de importancia de estudiar la acción reivindicatoria, y en especial el requisito de singularización, se puede dividir en dos esferas. La primera responde al objeto del presente trabajo, que es determinar la naturaleza jurídica y alcance de la singularización como requisito de la acción reivindicatoria prevista en el Artículo 933 del Código Civil Ecuatoriano. En segundo lugar, teniendo como referencia el derecho a la seguridad jurídica, suma para el estudio del Derecho Procesal Civil y Derecho Civil de Bienes, el hecho de que se revise cómo influye la consideración de la exactitud matemática de la superficie de un bien inmueble respecto del requisito de singularización en un juicio reivindicatorio.

1. Planteamiento del problema científico.

Al momento no existe un criterio uniforme ni fallo de triple reiteración sobre los parámetros que deben considerar los operadores de justicia para el requisito de singularización de la acción reivindicatoria en bienes inmuebles, lo cual convierte en necesario el estudio de este elemento. Tal es la necesidad de que se emita una línea jurisprudencial previsible sobre este requisito para evitar posibles afectaciones al derecho a la seguridad jurídica (Constitución de la República del Ecuador, 2008, Artículo 82), toda vez que cuando se niegue una demanda de acción de dominio por la mera consideración de la exactitud del área como elemento para determinar la singularización del bien, se estaría afectando el derecho de propiedad de las personas.

En otras palabras, esta consideración errónea del requisito de singularización no permitiría que se perfeccione el derecho del dueño de una cosa singular para que el poseedor de ella sea condenado a restituírsela (Código Civil, 2005, Artículo 933).

Es común que en tierras de grandes extensiones puedan existir errores de cálculo sobre el área del terreno, pero más allá de esto, es menester determinar que la singularización es un medio y no el fin de la acción reivindicatoria. La doctrina ha aportado sobre este particular en las obras denominadas “*Derecho de propiedad en el Ecuador: incluye jurisprudencia*” de (Eguiguren, 2008), así como en el libro “*Curso de Derecho Civil: Los bienes y los derechos reales*” escrito por (Vodanovic et al., 1995), basado en las clases de Arturo Alessandri y Manuel Somarriva. En igual medida este propósito ha sido desarrollado por la jurisprudencia chilena, por ejemplo.

En el caso ecuatoriano, también existen fallos jurisprudenciales importantes sobre el alcance de la singularización en la acción reivindicatoria, lo cual ha sido desarrollado por las sentencias emitidas por los máximos órganos de justicia ordinaria. No obstante de lo mencionado, el estado del arte en la doctrina y la jurisprudencia obligatoria en la realidad jurídico-procesal ecuatoriana no han logrado determinar con previsibilidad los parámetros de identificación del requisito de singularización en bienes inmuebles. Esto conlleva a plantear para este trabajo, el siguiente problema: ¿Cómo influye la

consideración de la exactitud matemática de la superficie de un bien inmueble respecto de la naturaleza jurídica y alcance de la singularización como requisito de la acción reivindicatoria prevista en el Artículo 933 del Código Civil Ecuatoriano?

Considerando que el objeto de estudio para este problema es la naturaleza jurídica y alcance de este requisito antes mencionado, es procedente fijar las siguientes preguntas rectoras de la presente investigación: (i) ¿Cuáles son los fundamentos teóricos-normativos, jurisprudenciales locales e internacionales sobre la naturaleza jurídica de la singularización como requisito de la acción reivindicatoria respecto de bienes inmuebles?; y, adicionalmente, (ii) ¿Cuáles serían los componentes a considerar para que la exactitud matemática de la superficie de un bien inmueble no sea el elemento concluyente para el cumplimiento del requisito de singularización en la acción reivindicatoria?

Para responder a estas interrogantes, este trabajo de titulación tiene como objetivo general determinar la naturaleza jurídica y alcance de la singularización como requisito de la acción reivindicatoria prevista en el Artículo 933 del Código Civil Ecuatoriano.

Para este fin, se designan los siguientes objetivos específicos: (i) Identificar la naturaleza jurídica y los elementos principales de la acción reivindicatoria prevista en el Artículo 933 del Código Civil Ecuatoriano; (ii) Establecer los fundamentos teóricos-normativos, jurisprudenciales locales e internacionales de la singularización como requisito de la acción reivindicatoria, respecto de bienes inmuebles; (iii) Analizar el juicio reivindicatorio No. 13331-2015-0XXXX y la interpretación judicial acerca de la singularización como requisito de la reivindicación; y, (iv) Determinar la necesidad de un precedente jurisprudencial que unifique el criterio respecto a la singularización de bienes inmuebles como requisito para la acción reivindicatoria.

A efectos de complementar el estudio de la problemática planteada, se ha decidido hacer un estudio y análisis situacional del caso jurídico conocido por la Corte Nacional de Justicia en el Juicio Reivindicatorio No. 13331-2015-0XXXX, propuesto por los señores Rigail E. Grueso Ramos y Martha R. Muñoz Alvarado, en calidad de parte

actora, en contra de la compañía demandada AGENCIA DE VIAJES LUNA CÍA. LTDA., debidamente representada por su Gerente General, la señora Lucrecia P. Suárez.

Se deja constancia de que se han utilizado seudónimos y se han eliminado los números identificadores del caso, considerando que actualmente es un proceso abierto que se encuentra pendiente de resolución, en aras de preservar la privacidad de las partes procesales. Sin embargo, en caso de duda, esta información se podrá verificar bajo consulta directa al autor del presente trabajo de investigación. Con el descargo explicado, se enuncia que el análisis de este caso contemplará los antecedentes fácticos, el estado procesal de la litis, las decisiones y motivaciones que han sido emitidas por los órganos jurisdiccionales y entrevistas a expertos en Derecho Civil.

2. Preguntas científicas.

Este examen complejo tendrá como guía para el direccionamiento de la investigación de la revisión de literatura, métodos de investigación y análisis de resultados, las siguientes preguntas:

- i. ¿Cuáles son los fundamentos teóricos-normativos, jurisprudenciales locales e internacionales sobre la naturaleza jurídica de la singularización como requisito de la acción reivindicatoria respecto de bienes inmuebles?
- ii. ¿Cuáles serían los componentes a considerar para que la exactitud matemática de la superficie de un bien inmueble no sea el elemento concluyente para el cumplimiento del requisito de singularización en la acción reivindicatoria?

3. Objetivos de la Investigación.

3.1. Objetivo General.

- i. Determinar los límites de la singularización como requisito para la acción reivindicatoria prevista en el Artículo 933 del Código Civil Ecuatoriano.

3.2. Objetivos Específicos.

- i. Identificar la naturaleza jurídica y los elementos principales de la acción reivindicatoria prevista en el Artículo 933 del Código Civil Ecuatoriano.
- ii. Establecer los fundamentos teóricos-normativos, jurisprudenciales locales e internacionales de la singularización como requisito de la acción reivindicatoria, respecto de bienes inmuebles.
- iii. Analizar el juicio reivindicatorio No. 13331-2015-0XXXX y la interpretación judicial acerca de la singularización como requisito de la reivindicación.
- iv. Determinar la necesidad de un precedente jurisprudencial que unifique el criterio respecto a la singularización de bienes inmuebles como requisito para la acción reivindicatoria.

4. Justificación.

Resulta necesario explorar e investigar sobre el requisito de singularización de bienes inmuebles en la acción reivindicatoria mediante los fundamentos normativos, jurisprudenciales locales e internacionales para aportar a la ciencia jurídica en las ramas del Derecho Civil de Bienes y Derecho Procesal, ya que no existe un criterio legislativo ni jurisprudencial fijado que permita a los litigantes tener certeza sobre la forma de cómo deciden los jueces que se cumple el requisito de identificación.

Otra motivación es la implicación práctica que mediante el estudio de caso del juicio reivindicatorio signado con el número 13331-2015-0XXXX se pueda efectuar como un posible aporte académico a los conjuces nacionales de la Sala Especializada de lo Civil y Mercantil de la Corte Nacional de Justicia para sus consideraciones previo a emitir su resolución judicial.

Por lo expuesto, el objetivo de este trabajo y beneficio que se espera es determinar la naturaleza jurídica y alcance de la singularización como requisito de la acción reivindicatoria prevista en el Artículo 933 del Código Civil Ecuatoriano. Con esta investigación se espera aportar al estudio de la institución civil de la reivindicación, de manera que sirva como material de referencia para los operadores de justicia y eventualmente se pueda fijar una línea jurisprudencial previsible para los ciudadanos ecuatorianos con derecho de dominio, lo cual constituye una relevancia social que justifica este trabajo.

DESARROLLO DE LA INVESTIGACIÓN

B. REVISIÓN DE LITERATURA

B. REVISIÓN DE LITERATURA

1. El derecho de los bienes respecto de la acción de dominio.

1.1. El derecho a la propiedad.

Según la doctrina francesa clásica, se considera que “la propiedad simple y franca a la vez que plena y única, solo existió de una manera general en tres épocas: al principio de la historia romana, al fin del Imperio Romano y después de la revolución de 1789” (Planiol & Ripert, 1999, p. 401).

Respecto de la historia de la propiedad y su relación con la acción reivindicatoria en el Derecho Romano es un punto a tratar más adelante en la presente investigación. En cuanto a la aparición del derecho de propiedad en la época contemporánea con los eventos de la Revolución Francesa, desarrollan Planiol y Ripert que este derecho tuvo un recorrido histórico, puesto que en un principio se descomponía la propiedad en dominio directo (exclusivo del señor feudal como propietario) y dominio útil (única atribución que tenía el vasallo como poseedor).

Este régimen de propiedad inmueble tuvo su fin en 1789, cuando la sublevación popular y la toma de la Bastilla permitieron que la descomposición de la propiedad se elimine, teniendo como efecto la liberación de la propiedad inmueble del *directum señorial*, y dando paso al régimen de la propiedad plena como se la concibe actualmente.

Desde aquel momento, los diferentes Estados han considerado dentro de sus constituciones el derecho a la propiedad, de manera que sea considerado como un bien jurídico que deba ser protegido por el Estado y debe ser reconocido a los ciudadanos. En el caso ecuatoriano, el proceso constituyente de 2008 concibió que en la Constitución de la República conste el derecho a la propiedad como un derecho de libertad enunciado en el Capítulo Sexto del Título Segundo denominado *Derechos*. Este derecho está contenido en el numeral 26 del artículo 66 de la Norma Fundamental, expresando así el reconocimiento y garantía del “derecho a la

propiedad, con función y responsabilidad social y ambiental”. (Constitución de la República del Ecuador, 2008).

La Carta Magna en reconocimiento del régimen de producción y económico social del país, en su artículo 321 enumera los tipos de propiedad que se garantizan, siendo estos la propiedad privada, comunitaria, pública, del Estado, mixta, cooperativa y asociativa, siempre cumpliendo la función social y ambiental.

La función social que tiene la propiedad en la sociedad es un concepto que ha sido tratado por la doctrina y filósofos del Derecho. Y es que la razón de existencia de la propiedad es la satisfacción de las necesidades humanas, ya sea para alimentarse, alojarse, movilizarse, o producir más riqueza. Sobre su alcance, la Corte Constitucional del Ecuador ha resuelto en su jurisprudencia¹ que:

95. En el ordenamiento jurídico ecuatoriano, el derecho a la propiedad abarca una doble dimensión: (i) como derecho constitucional; y, (ii) como reconocimiento a la titularidad respecto de un bien, relacionado al goce de los derechos reales bajo las modalidades y formas determinadas en el Código Civil.

96. En su dimensión como derecho constitucional, el derecho a la propiedad genera dos obligaciones a cargo del Estado: la primera, de promover el acceso a la propiedad y la segunda, de abstenerse de vulnerar dicho derecho (Corte Constitucional del Ecuador, 2019).

En cuanto al derecho a la propiedad como derecho fundamental, la Norma Suprema guarda concordancia con la Declaración Universal de los Derechos Humanos, la cual en sus Artículos 17 y Artículo 25 (1) contemplan el derecho a la propiedad individual y colectiva, así como el derecho a la vivienda. (Asamblea General de las Naciones Unidas, 1948).

¹ Corte Constitucional del Ecuador, Sentencia No. 176-14-EP/19, Caso No. 176-14-EP, 16-octubre-2019, Párr. 95-96.

En atención al principio de jerarquía normativa, este marco constitucional conduce y permite el desenvolvimiento de la propiedad en la segunda dimensión que enuncia el máximo órgano de justicia constitucional, como un derecho real que el Código Civil instituye, tal como se puede apreciar en puntos posteriores. Como parte de la conceptualización de la propiedad o dominio desde la doctrina civilista, se considera que la propiedad como institución del derecho civil responde al “derecho en virtud del cual una cosa se encuentra sometida de una manera absoluta y exclusiva a la acción y voluntad de una persona” (Planiol & Ripert, 1999, p. 402).

Por su lado, la doctrina chilena clásica coincide en el concepto de que la propiedad es “el derecho que confiere al sujeto el poder más amplio sobre una cosa; en principio, lo faculta para apropiarse, en forma exclusiva, de todas las utilidades que el bien es capaz de proporcionar” (Vodanovic et al., 1995, p. 135).

Para abundar, el profesor colombiano Medina Pabón de la Universidad del Rosario (Bogotá, Colombia) agrega sobre el concepto del dominio, lo siguiente:

El que tiene el derecho real de dominio puede gozar y disponer del bien como lo estime conveniente, siempre que no exista alguna limitación para hacerlo. Para el efecto, contará el amparo del Estado, lo que le permite exigir de los demás el reconocimiento y respeto. (Medina Pabón, 2019, p. 191)

Sobre el amparo que se trata en la definición que antecede, previo a determinar el lugar en que se sitúa el derecho de propiedad en la clasificación de los bienes, el autor distingue entre los mecanismos legales de defensa de la propiedad los siguientes: las medidas de protección constitucionales, penales y civiles.

En las primeras, confluyen las garantías jurisdiccionales y la garantía de inviolabilidad a la propiedad por tratarse de un derecho constitucional; en las segundas, el Código Orgánico Integral Penal tipifica una serie de delitos y contravenciones contra el

derecho de propiedad²; y en la tercera, toma protagonismo la acción reivindicatoria o de dominio, la cual es objeto de estudio a lo largo de la presente investigación.

1.2. Ubicación del derecho real de propiedad en la clasificación de los bienes.

Para profundizar en la naturaleza jurídica y los elementos principales de la acción reivindicatoria, es imperante primero revisar dónde está ubicado el derecho real que protege esta acción.

Partiendo del corolario de que el Código Civil no distingue teóricamente a los términos *cosa* y *bien*, la ciencia jurídica se ha encargado de definir esta delgada línea conceptual. En instancia, Larrea Holguín (2008) ilustra que “en el sentido más amplio, *cosa* es toda entidad real o posible, y trasciende de los márgenes de lo jurídico. *Bien*, en cambio, es la cosa, en cuanto puede ser objeto de relaciones jurídicas, o realmente lo es” (p. 1).

En otras palabras, siguiendo el hilo del desarrollo doctrinario ecuatoriano en materia de Derecho Civil, el Dr. Genaro Eguiguren suma a esta explicación que estos términos son sinónimos, pero su diferencia radica en que “*Cosas* sería todo aquello que es o existe sin ser persona; y, *Bienes*, aquellas cosas que a más de no ser personas son escasas, útiles y apropiables” (Eguiguren, 2008, p. 16).

Superada esta aclaración, la clasificación de los bienes en Ecuador encuentra lugar en el Libro Segundo del Código Civil, haciendo distinción de los diferentes tipos de bienes, entre los cuales las principales categorías son los bienes corporales o incorporales, muebles o inmuebles, fungibles o no fungibles, y las que la doctrina agrega, tales como los bienes principales o accesorios, singulares o universales, divisibles o indivisibles, presentes o futuras, genéricos o específicos, públicos o privados.

² Infracciones penales como robo, hurto, usurpación, estafa, ocupación ilegal de suelo, entre otros, se encuentran tipificados desde el artículo 185 hasta el artículo 210 del Código Orgánico Integral Penal, publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 180, de 10 de febrero de 2014.

Entre esta clasificación, importa para ubicar al derecho de propiedad, la primera categorización prevista en el artículo 583 del Código Civil, esto es entre las cosas corporales e incorporales. Este código define a las incorporales como las que consisten en meros derechos, y más adelante en el artículo 594 subdivide esta clasificación en derechos reales o personales.

El propio Código se encarga de determinar en el artículo siguiente cuáles son los derechos reales, enumerándolos el artículo 595 en dominio, herencia, usufructo, uso o habitación, servidumbres activas, prenda e hipoteca (Código Civil, 2005, Artículo 595).

Ante esta definición legal expresa de que el dominio o propiedad es un derecho real y la acción de dominio es una acción real, Planiol y Ripert consideran a los derechos reales como una “relación obligatoria universal”, cuyo alcance es que no puede significar más que la abstención de no hacer algo que pueda dañar al sujeto activo del derecho. En adición, las ventajas que acompañan a los derechos reales son los derechos de persecución y de preferencia, lo que los pone en mejor posición que los derechos de crédito o personales (Planiol & Ripert, 1999, p. 359).

La doctrina chilena clásica aporta que en todo derecho real coexisten dos elementos constitutivos, siendo estos el sujeto activo y la cosa objeto del derecho. El primero de ellos está determinado por aquel titular del derecho que tiene el poder total o parcial de tomar provecho de la cosa; mientras que el segundo elemento, esto es la cosa objeto del derecho, es importante que deba estar individualizada para garantizarse el hecho de la posesión (Vodanovic et al., 1995, p. 45).

El autor propone la siguiente ilustración para resumir la ubicación del derecho de propiedad como derecho real:

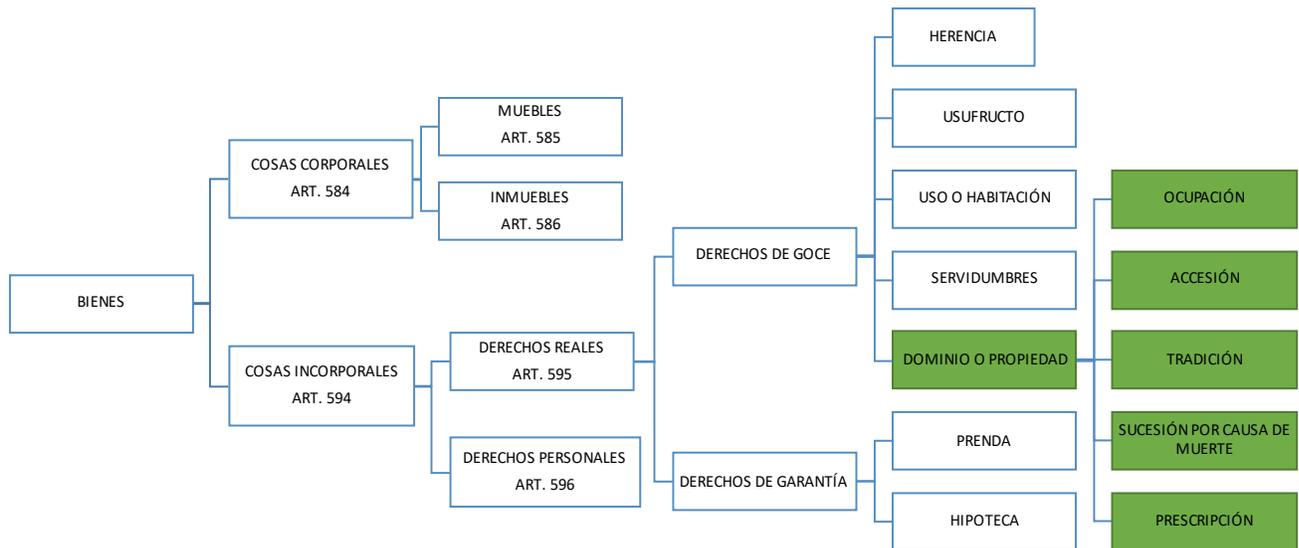


Ilustración 1: Ubicación del derecho de propiedad en la clasificación de los bienes

Realizado por el autor

1.3. El derecho de propiedad o dominio según la legislación civil.

Guillermo Cabanellas expresa en su Diccionario Jurídico Elemental que la propiedad es un “atributo, cualidad esencial, facultad de gozar y disponer ampliamente de una cosa” (Cabanellas de Torres, 2011, p. 310).

El artículo 599 del Código Civil define legalmente al dominio o también conocido como propiedad. Este mismo artículo determina que el derecho real de propiedad se ejerce sobre cosas corporales, es decir, sobre las que tienen materialidad y pueden ser notadas por los sentidos, de conformidad con el artículo 583 de la norma en estudio. En este punto procede preguntarse lo siguiente: ¿qué ventajas reporta el derecho real de dominio sobre una cosa al propietario?

El dominio o propiedad contiene las siguientes ventajas:

[...] estas ventajas se han reducido a tres (*ius utendi -uti-*, *ius fruendi -frui-* y *ius disponendi -abutere o consumere-*) y se analizan como elementos de la propiedad, aunque en ocasiones puedan llegar a constituirse derechos reales autónomos, que implican una “desmembración” de la propiedad (Medina Pabón, 2019, p. 192).

Estas ventajas se resumen entonces en las facultades de uso, goce y disposición de la cosa. Respecto del uso (*ius utendi*), se lo puede concebir como la finalidad de aprovechamiento o destino respecto de un bien mueble o inmueble que le permite al propietario, según su voluntad, explotarlo de una u otra forma para servirse de la cosa.

La ventaja de goce de la cosa (*ius fruendi*) es la capacidad otorgada al propietario para poder hacerse de los frutos del bien sobre el que ejerce dominio. Esto significa que los frutos que se desprendan del bien principal forman parte del patrimonio del propietario, en mérito del derecho que ejerce. Existe disfrute de la cosa cuando se receiptan frutos del bien y se obtiene una ventaja material y económica, de manera que los frutos son rentas o utilidades que tienen origen de otros bienes, sin menoscabar el primer bien. (Avendaño V. & Avendaño A., 2017, p. 59).

Los tipos de frutos se clasifican en naturales y civiles. Los frutos naturales se entienden como aquellos provenientes de la naturaleza, con o sin la ayuda de la intervención humana, en referencia a lo dispuesto en el artículo 660 del Código Civil. Por otro lado, los frutos civiles son los que se generan a raíz de un relación contractual, tales como réditos económicos, precios, pensiones o cánones de arrendamiento, y los intereses de capitales exigibles, o impuestos a fondo perdido. Estos últimos, al igual que los naturales, pertenecen al dueño de la cosa de que provienen, todo lo cual consta de los artículos 663 y 664 del Código Civil.

Por último, la facultad de disponer (*ius disponendi – abutendi*) responde a la aptitud de consumir o deshacerse de la cosa a conveniencia del propietario, salvo el derecho ajeno. Son formas de disposición la renuncia, el abandono, la enajenación y la facultad de limitar y gravar (Vodanovic et al., 1995, p. 170). El tratadista Medina Pabón (2019) agrega que “la disposición o el consumo puede hacerse mediante la destrucción o

desagregación total o parcial, o por virtud de transferencia de la propiedad a un tercero (enajenación)” (p. 199).

En opinión del autor, sobre esta última facultad se puede concluir que es la capacidad que tiene el propietario para retirar la cosa de su esfera jurídica patrimonial, ya sea efectiva o potencialmente. Por ejemplo, de manera efectiva, dándolo en donación o enajenándolo; y de forma potencial, mediante la afectación de una hipoteca o garantía mobiliaria.

En aras de seguir definiendo el alcance jurídico del derecho de propiedad, corresponde fijar sus características. Las características del derecho de propiedad se pueden dividir según la doctrina clásica y moderna. En la primera, se establece que el dominio es un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo. En la segunda, se agregan la abstracción y elasticidad de este derecho (Vodanovic et al., 1995, pp. 137-138).

Es absoluto porque el dueño puede ejercitar sobre la cosa todas las facultades posibles, y tiene un poder soberano de usar, gozar y disponer de ella a su arbitrio, con la excepción establecida por el artículo 599 del Código Civil Ecuatoriano, esto es que se debe respetar el derecho ajeno. Por este particular, la doctrina sugiere sustituir el término *absoluto* por el de *generalidad e independencia*, en tanto que:

El dominio es un derecho general en cuanto autorizar al titular para aprovecharse de todas las utilidades que la cosa es capaz de proporcionar, salvo las excepciones que importa la existencia de otros derechos reales sobre la misma cosa. Además, es un derecho independiente, porque existe por sí, no presupone ningún otro derecho (Vodanovic et al., 1995, p. 138).

Se considera un derecho exclusivo, porque no deja lugar o espacio para otra titularidad, de manera que permite excluir cualquier derecho incompatible contra este. Verbigracia, no hay forma de que existan dos propietarios de un bien, salvo el caso de copropiedad o mancomunidad, donde la exclusividad le pertenece por consecuencia a la copropiedad o comunidad (Avendaño V. & Avendaño A., 2017, p. 65).

Se considera perpetuo porque el dominio no caduca en el tiempo ni se extingue por el uso. Sin embargo, la legislación si castiga al propietario que no usa o explota su objeto de dominio, otorgando a otro que lo posee en cierto tiempo, la oportunidad de prescribir adquisitivamente la cosa.

Como última característica proveniente de la doctrina moderna, según Vodanovic, Alessandri y Somarriva (1995), el dominio es abstracto en el sentido de que tiene existencia distinta e independiente de las facultades que contiene y otorga, sin desnaturalizarse. Y en cuanto a la elasticidad del dominio, se la considera como la capacidad del dominio de reducirse por la concurrencia de otros derechos, o expandirse automáticamente en cuanto deje de existir un derecho concurrente que lo permanecía reducido (p. 140).

Pasando a otra arista del estudio del derecho real de propiedad, los propietarios en el ejercicio de las facultades que han sido analizadas, llevan a cabo actos jurídicos que tienen como efecto lo siguiente:

En virtud de su derecho de propiedad, el propietario puede realizar cierto número de actos jurídicos relativos a su cosa; pero cuando se les estudia tratando de precisar cuáles son, se advierte que todos ellos consisten en transferir a otro, en todo o en parte, el derecho de goce o de consumo que le pertenecen sobre su cosa. Si transmite la totalidad de su derecho, se dice que enajena la cosa; ejecuta un acto traslativo de propiedad. Si concede sólo un derecho de goce parcial sobre la cosa, un derecho real de usufructo, de enfiteusis, o de servidumbre. Todavía es propietario, pero su propiedad está desembrada, en adelante otra persona tiene una parte más o menos grande de sus derechos sobre la cosa (Planiol & Ripert, 1999, p. 405).

Suma al análisis del dominio determinar que un propietario no solo posee ventajas y facultades, sino también responsabilidades y obligaciones. Es así como el dueño de una cosa está en el deber de cuidado de evitar daños a terceros que puedan derivar

por su propiedad. Y en cuanto a las obligaciones, el Dr. Larrea Holguín resume la obra de Alessandri sobre las obligaciones *propter rem*³ en el siguiente sentido:

Se llaman *propter rem*, o reales, las que adhieren a una cosa, y recaen sobre el propietario o poseedor de ella por el mero hecho de serlo. Según Alessandri, presentan dos particularidades fundamentales:

La primera que el deudor se determina atendiendo a la persona que es propietario o poseedor de la cosa; precisamente el deudor es tal por ser el poseedor o dueño de la cosa. [...] La segunda particularidad consiste en que la obligación se traspaasa al sucesor particular en forma automática: Cambia el titular de la posesión o del dominio, también al mismo tiempo el sujeto pasivo de la obligación, sin que sea necesaria ninguna estipulación especial de transferencia, o una declaración por parte de suceso particular de hacerse cargo de la obligación (Larrea Holguín, 2008, p. 21).

A efectos de cerrar las consideraciones que engloban el estudio del derecho real de propiedad desde una concepción del Derecho Civil, merece dejar señalado que la norma civil prevé las formas en que puede ser limitado el dominio. Al respecto, el Código Civil insta que el dominio puede ser limitado por la propiedad fiduciaria, el usufructo, uso o habitación, patrimonio familiar y por las servidumbres (Código Civil, 2005, Artículo 747).

Es importante mencionar que las limitaciones de dominio pueden llegar a dar cabida inclusiva para una tesis completa, pero a pesar de ello, no significan mayor importancia para el estudio de la acción reivindicatoria. Sin embargo, se termina este punto con la siguiente idea:

Aquellas que han sido concebidas por el legislador, tienen en común que afectan a uno o más de los caracteres del derecho, ya sea a su perpetuidad (como en la propiedad fiduciaria), ya a su condición de absoluto y exclusivo y a la facultad de gozar (como en el usufructo, las servidumbres o la

³ Se traduce en obligaciones “a causa de la cosa”.

imposición de tributos), ya a la facultad de disponer (como en el evento de medidas cautelares reales como la prohibición de enajenar que puede ordenar el Juez). De cualquier modo que se afecten, la restricción en cualquier medida, puede ser considerada una limitación al dominio (Eguiguren, 2008, p. 247).

1.4. Modos de adquirir el dominio.

Retomando el hilo de la idea de que es necesario entender todas las instituciones civiles que están detrás de la acción reivindicatoria, es momento de desarrollar la idea de que antes de que una persona pueda ejercer una acción de dominio, primero debe ser propietario. Pero, ¿cómo alguien se convierte en dueño de algo? Esta duda la responde el artículo 603 del Código Civil, enumerando así a: “la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción” (Código Civil, 2005, Artículo 603).

La obra del Dr. Larrea Holguín concibe a los modos de adquirir el dominio como hechos o actos jurídicos que la ley reconoce como el origen de un derecho de propiedad. (Larrea Holguín, 2008, p. 186).

La teoría clásica establece que para adquirir un derecho además de un contrato o acto constitutivo como título, es necesario se cumpla el requisito de un modo de adquirir. Sobre esta conceptualización de título y modo, se conceptualiza que “el título es el hecho que da posibilidad o vocación para adquirir el dominio u otro derecho real; y el modo de adquirir es el hecho idóneo para producir en concreto la adquisición del derecho a favor de una persona” (Vodanovic et al., 1995, p. 255).

A modo de ejemplo, si alguien considera que su dominio está justificado con la sola existencia de su título en la forma de una escritura pública que contiene un contrato de compraventa de un bien inmueble, se equivoca. Este título necesita confluir con un modo para que se perfeccione dicha compraventa. En este caso particular, la ley ecuatoriana es clara al determinar que para que dicha transferencia de dominio opere,

es necesaria la inscripción en el libro correspondiente del Registro de la Propiedad del cantón donde esté ubicado el inmueble⁴.

El profesor Avendaño clasifica los modos en tres categorías: i) originarios y derivativos; ii) a título universal y singular; y, iii) a título gratuito y oneroso. En los modos originarios, la adquisición se produce como consecuencia de un acto exclusivo del adquirente o por un hecho natural. En los derivativos, hay transmisión por un acto del tradente y otro del adquirente. Por otro lado, mientras que en los modos a título universal se transmite un patrimonio o parte alícuota de él, en los modos a título singular se transmite un bien determinado o un conjunto de bienes. Finalmente, en los modos onerosos hay contraprestaciones económicas sinalagmáticas, mientras que en los gratuitos nada se recibe a cambio (Avendaño V. & Avendaño A., 2017, pp. 70-71).

El autor considera que el doctrinario Eguiguren resume de manera sucinta y clara los aspectos básicos de cada modo de adquirir el dominio, cuando señala que:

La *Ocupación* es el modo por el que se adquieren las cosas que no tienen dueño; por la *Accesión*, el dueño de una cosa principal se hace dueño de lo que le es accesorio, de lo que produce o se junta a la principal; en la *Tradición*, el dueño anterior transfiere, traslada al nuevo dueño el dominio de la cosa; por la *Sucesión a Causa de Muerte*, habiendo quedado la cosa sin dueño por haber fallecido, la ley llama a las personas que deben adquirir el dominio de aquellas cosas, llamados herederos o sucesores; y, por la *Prescripción*, se adquiere el dominio de cosas ajenas, cuyo dueño no ha ejercido el dominio, habiéndolo hecho el poseedor que será quien adquiera ese dominio que se extingue. (Eguiguren, 2008, p. 84).

1.5. De la posesión y la mera tenencia.

Otro elemento de la acción reivindicatoria se da cuando existe un poseedor que turba el derecho del propietario. La doctrina define a la posesión de la siguiente manera:

⁴ Según lo dispuesto en el artículo 702 del Código Civil y siguientes.

La posesión es un estado de hecho. Consiste en detentar una cosa de una manera exclusiva y efectuar sobre ella los mismos actos materiales de uso y de goce como si uno fuera su propietario. Los elementos constitutivos de la posesión son uno material llamado "*corpus*", y otro intencional denominado "*animus*".

Siendo el primero un conjunto de hechos y actos materiales de detentación, uso, goce y transformación ejecutados sobre la cosa; mientras que el segundo es la intención del poseedor de obrar por su propia cuenta (Planiol & Ripert, 1999, p. 386).

En el Código Civil se contempla la concepción legal de la posesión en el artículo 715, la cual se entiende como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño. En torno a la posesión existen varias consideraciones jurídicas importantes para el estudio del Derecho Civil, tales como la clasificación de la posesión (natural y civil), cuándo es regular o irregular, la determinación de justo título o cuando no hay justo título, la buena fe en la posesión o si una posesión está viciada. Todo lo cual ya ha sido profundizado por la doctrina en demasía. Sin embargo, estos temas no son de relevancia para el estudio de la acción reivindicatoria.

En dicho sentido, sólo es procedente mencionar sobre la posesión respecto de la acción de dominio que la ciencia jurídica moderna está empezando a extender el concepto de posesión de esta forma:

En últimas, el poseedor tan se cree dueño y se beneficia de una manera tan parecida a la del dueño, que muchos doctrinarios modernos -no los juristas anteriores- han llegado a la conclusión de que se trata de un derecho real de menor entidad y con una tendencia a la provisionalidad, oponible a todos excepto al dueño, ya que, dado el caso, cede ante el derecho de dominio cuando se dé la respectiva reivindicación. (Medina Pabón, 2019, p. 682).

1.6. De los modos de adquirir y perder la posesión.

Previo a pasar al estudio pormenorizado de la reivindicación, a modo de cierre sobre la institución de la posesión, el jurista Larrea Holguín comenta que si bien nuestra ley no enumera los medios de adquisición de la posesión en general, se podrían clasificar en dos categorías: la de aquellos que coinciden con los modos de adquirir el dominio y la de los que no coinciden. Es decir, en los primeros estarían la ocupación, la accesión y la tradición; y sobre los segundos, se pueden encasillar la disposición legal y la recuperación (Larrea Holguín, 2008, p. 191).

Se puede entender que la posesión inicia desde que se configuran sus elementos constitutivos, esto es el *corpus* y el *animus*. Su conservación puede subsistir sólo con la segunda. Y para la pérdida de la posesión, existen tres posibles tipos: i) pérdida simultánea de los dos elementos de posesión, la cual opera cuando hay enajenación del anterior poseedor o cuando hay abandono del poseedor actual; ii) pérdida del elemento corporal, cuando se apodera otro de la cosa poseída y cuando se hacen imposible los actos posesorios; y, iii) pérdida del elemento intencional, cuando un poseedor da en venta o cede sus derechos posesorios, perdiendo el ánimo de mantener la cosa (Vodanovic et al., 1995, pp. 494-497).

2. De la reivindicación.

El Código Civil Ecuatoriano otorga una herramienta legal a la persona propietaria de una cosa corporal, sea raíz o mueble, para que se le sea restituida en el caso de que su derecho se vea turbado por un tercero que se encuentre en posesión del bien sobre el cual tiene la calidad de dueño. Esta herramienta recibe el nombre de acción reivindicatoria o acción de dominio, la cual puede ser revisada integralmente desde el Artículo 933 del Código Civil hasta el Artículo 947 del mismo cuerpo normativo, donde se definen aspectos jurídicos como qué cosas pueden reivindicarse, quiénes están facultados para reivindicar y contra quiénes se puede reivindicar.

Es la reivindicación considerada como aquella acción interpuesta por el propietario que exige la restitución o devolución de lo suyo (Planiol & Ripert, 1999, p. 424). Por

cuanto encuentra sustento esta acción en el presupuesto de que existe previamente un derecho real de propiedad, y su finalidad es la recuperación de la posesión.

El profesor chileno Jaime Alcalde Silva, estudioso contemporáneo de Derecho Civil, contempla que la acción reivindicatoria “persigue la restitución de aquella cosa que pertenece al demandante y cuya posesión no tiene, por estar en ella el demandando”. (Alcalde Silva, 2020).

La base teórica y normativa sobre el derecho real de propiedad proporciona el terreno ideal para desarrollar el concepto e importancia de la acción reivindicatoria, lo cual permitirá más adelante revisar cómo el requisito de singularización debe ser interpretado por los jueces. La importancia de la reivindicación como institución civil y procesal radica en que es el mecanismo de defensa que históricamente desde el Derecho Romano ha sido utilizado para devolver al propietario de un bien inmueble la posesión de la cual ha sido desprovisto por un tercero.

Es por ello que previo a determinar los componentes de un estudio particular de la singularización en la reivindicación, es válido que sea revisado cómo ha evolucionado la acción reivindicatoria como institución histórica, y las consideraciones que impone el Código Civil en el Título XIII del Libro Segundo, que contiene las disposiciones elementales respecto de la acción de dominio.

2.1. Historia de la acción reivindicatoria .

A lo largo del desarrollo del Derecho como ciencia jurídica, no ha dejado de ser el estudio del Derecho Romano un pilar fundamental para cimentar las bases históricas que permiten entender las instituciones jurídicas que son de utilidad en los tiempos actuales. Pues ya desde la época de Ulpiano, antiguo jurisconsulto romano cuya vida se dio entre los siglos II y III d.C., se definieron tres principios básicos del derecho: vivir honestamente, no hacer daño a otro, dar a cada uno lo suyo *-honeste vivere, alterum non laedere cuique suum tribuere-*.

En el *prólogo para no juristas* redactado por el profesor José Antonio Marina, referente a la obra “Derecho Romano” de Juan Iglesias (2010), comenta que es necesario

entender los conflictos que originan los conceptos jurídicos, dado que no habría utilidad en enseñar las soluciones si no se logran comprender los problemas. Los romanos fueron los responsables de solventar en Derecho los problemas cotidianos a través de la elaboración de mecanismos e instituciones jurídicas.

Comulga con este criterio la utilidad histórica que otorgan para el Código Civil contemporáneo, tanto el Derecho Romano como las costumbres de esta época, necesarias para la convivencia quienes conformaban la comunidad romana. Es por ello que “para comprender bien sus disposiciones, es, por consiguiente, esencial conocer las leyes antiguas de donde ellas nacen; éste es el medio más seguro de apoderarse de su verdadero espíritu y de apreciar su valor” (Petit, 2008).

Previo a examinar los antecedentes históricos de la acción reivindicatoria, cabe indicar que etimológicamente proviene de las voces latinas *res*, que se traduce en “cosa”; y *vindicare*, que responde a “recuperar lo que le pertenece”. Por ende, la reivindicación se puede definir como una acción real cuyo objeto es la restitución de una cosa.

Entrando en materia, de las relaciones e interacciones entre las personas que eran propietarias en el Imperio Romano, podía llegar a darse que un propietario fuera desposeído de su cosa, para lo cual el Derecho civil, tal como Petit (2008) señala, “da al propietario, como sanción de su derecho, un acción *in rem, la rei vindicatio* [...] contra el que la detiene, para hacer reconocer su derecho y obtener restitución”.

Desde los primeros cimientos de esta acción real se podía determinar que esta acción era especial, por lo que solo podía ser aplicada a cosas consideradas a título particular, y no a universalidades, puesto que para la reclamación de patrimonios o cuotas partes de ello, se debía ejercitar antes una petición de herencia. La *rei vindicatio* estaba destinada solo a ejercitarse contra: a) aquel que posee; b) aquel que hubiese dejado de poseer por dolo; y, c) el poseedor ficticio *-fictus poseessor-*.

Sumando al estudio de esta institución histórica del Derecho Romano, se entiende que es la acción que escuda al propietario civil –*dominus ex iure quiritium*⁵- contra aquel que posea ilícitamente su propiedad, teniendo como efecto la restitución de la cosa. (Iglesias, 2010, p. 199).

Iglesias (2010) resume en su obra que el proceso histórico de esta acción se da por épocas. En la época clásica, la reivindicación se daba por la fórmula petitoria –*per formulam petitoriam*- la cual se presentaba ante un juez entre dos partes con posiciones encontradas, considerándose el actor como propietario, y el demandado como el poseedor, pero cuyo fin era discernir el derecho de propiedad, apuntando a la restitución de la cosa.

Más adelante, en la época imperial, se permite que no solo el poseedor se encuentre pasivamente legitimado sin vínculo contractual con el demandante, sino que también se lo permita al detentador, solamente si no es mero tenedor del propietario, es decir, como arrendatario, comodatario, etc. Por último, en la época de Justiniano, se adicionó que también podría ser dirigida esta acción en contra del que deja dolosamente de poseer y el ficto poseedor.

El efecto de esta acción tenía como condena la restitución, “admitiéndose la ejecución directa –*manu militari*- sobre la cosa, con la asistencia de la autoridad pública [...] la obligación de devolver la cosa, la responsabilidad del demandado adopta distinto contenido, según se trate de poseedor de buena o de mala fe” (Iglesias, 2010, p. 201), refiriéndose a la existencia de posibles responsabilidades por razón de los frutos de la cosa, o por los daños inferidos a la cosa.

La doctrina acepta a la *rei vindicatio* como el origen histórico de la acción reivindicatoria, y que logró ser recopilada por la obra de Justiniano con el *Corpus Iuris Civiles*, integración de la legislación romana con el desarrollo de sus instituciones a lo

⁵ Lo cual se puede entender en una traducción literal al castellano como “dominio por derecho quirritario”, el cual se consideraba como el dominio sobre la propiedad protegido por el derecho de los primeros habitantes de Roma.

largo del Imperio Romano. Estas recopilaciones inspiraron más tarde a la República Francesa que tomaba como base de estudio las instituciones romanas.

Es así que respecto de la reivindicación, expresan Díaz Sarabia y Trejos que la acción fue desarrollada por los franceses, tomando como principio lo elaborado por el derecho romano, pero no tomaron como propias la totalidad de las disposiciones que la reglamentan, ya que no existían por ejemplo, disposiciones sobre un plazo fijo para ejercer la acción, y principalmente para su prescripción (Díaz Sarabia & Trejos, 1999, p. 72).

Esta institución se formalizó después en el siglo XVIII con el Código Napoléonico, que constituyó luego la base del Código Civil Chileno de Andrés Bello en 1855, codificación civil que fue luego considerada por la República del Ecuador como ideal para la promulgación de su propio Código Civil en 1861.

En palabras del tratadista ecuatoriano Larrea Holguín se menciona sobre la adopción del Código Civil en Ecuador, que:

Sin embargo hay que tener en cuenta que el pensamiento ecléctico y profundamente cristiano de Don Andrés Bello mitigó algunos excesos propios de las ideas francesas imperantes en su tiempo y le llevaron más bien a apoyarse en ciertas formas jurídicas de la legislación española, superior en este aspecto a las nacidas de la Revolución Francesa, por su sentido más equilibrado y humano.

Las disposiciones del Código Civil relativas a la propiedad han sido poco modificadas de modo directo, a lo largo de más de un siglo de vigencia (Larrea Holguín, 2008, p. 47).

Con estos antecedentes, se sitúa en contexto histórico a la reivindicación en la legislación ecuatoriana.

2.2. Cosas sujetas a reivindicación.

Considerando que el Código Civil Ecuatoriano tiene gran similitud con el Código Civil Chileno por las consideraciones detalladas en este capítulo, la doctrina chilena clásica ya ha explicado que como la reivindicación se funda en el dominio o propiedad, es lógico en tal sentido que pueda recaer sobre cosas corporales como incorporales (Vodanovic et al., 1995, p. 804).

Es así como los artículos 934 y 935 del Código Civil Ecuatoriano permiten la reivindicación de este tipo de cosas, con sus debidas excepciones. Por ejemplo, respecto de cosas corporales, se excluyen aquellos muebles obtenidos en ferias o establecimientos industriales donde se vendan otros muebles de la misma clase, esto en virtud de que se debe cumplir el requisito de singularización de la cosa a reivindicarse, condición en la que no entran los bienes genéricos y que no están individualizados.

En el caso de las cosas incorporales, los derechos reales son susceptibles de acción de dominio, salvo el de derecho de herencia, y esto en mérito de que la ley considera que la universalidades jurídicas al no ser cosas singulares, no pueden ser objeto de reivindicación. Sin embargo, para salvaguardar este derecho real, existe la acción de petición de herencia contemplada en el artículo 1287 del Código Civil.

Por último, el artículo 936 del Código Civil dispone la posibilidad de reivindicar una cuota determinada proindiviso en un bien singularizado. Al respecto, la Primera Sala de lo Civil y Mercantil de la Ex Corte Suprema de Justicia de Ecuador ha desarrollado sobre esta disposición en su Resolución 245-07⁶, lo siguiente:

Naturalmente, ello supone que existe una situación de indivisión, porque la cosa singular pertenece a varios condueños. El código no ha establecido requisito alguno para que uno solo de los condóminos pueda reivindicar su cuota o parte ideal que le corresponde; si la reivindicación tuviese por objeto

⁶ Publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 606, de fecha 05 de junio de 2009.

una parte material, ahí sí se precisaría de una partición que materialice la cuota en el bien. Y por ello, es que procede la reivindicación de una cuota determinada, en una cosa singular que deberá estar debidamente identificada. (*Miguel Claudio Palacios Vintimilla c. Fausto Demetrio Salazar Castro*, Corte Suprema de Justicia, 2007).

2.3. Titular de la acción.

Considerando que el artículo 937 del Código Civil Ecuatoriano prevé como titular de la acción a quien tiene la propiedad plena o nuda, absoluta o fiduciaria de la cosa, el Dr. Eguiguren conviene en mencionar que el titular de la acción reivindicatoria, llamado reivindicador, al ser el dueño de la cosa:

Debe probar dicho dominio, incluso si el demandado alega también tener esa calidad, caso en el cual, el juez debe juzgar el valor de los títulos que por una u otra parte se exhiban, pues la acción corresponde al dueño, éste es quien puede ejercerla, incluso si nunca estuvo en posesión, ya sea que tenga el dominio pleno, sin limitaciones, ya lo tenga limitado como en el caso del nudo propietario (el que carece de la facultad de goce) o en el caso del propietario fiduciario (aquel cuyo dominio puede resolverse por el hecho de verificarse una condición). (Eguiguren, 2008, p. 341).

Sobre esta primera parte mencionada por el autor ecuatoriano, y que resulta importante para la determinación de quién es el legitimado activo dentro de la reivindicación, la jurisprudencia nacional ha determinado que cuando exista conflicto de título de dominio en juicios de reivindicación:

Quito, 6 de septiembre de 2000.- Gaceta Judicial, Año CI, Serie XVII. No. 4. Pág. 938.- [...] En el caso de que tanto el actor como el demandado, en juicio reivindicatorio, presenten al mismo tiempo títulos de propiedad y cada uno defienda la legitimidad de los suyos, el juzgador está en el deber de examinar y resolver, dentro del mismo proceso iniciado en virtud de la acción reivindicatoria, cual es el válido y el eficaz para producir la tradición

a favor de su titular. Tal criterio ha sido sostenido por esta Corte Suprema de Justicia en varios fallos, pues no se trata de dos ventas, y dos tradiciones, hechas por el mismo vendedor a dos compradores distintos (Corte Suprema de Justicia, 2000).

Para abundar sobre este punto, en opinión del autor, se rescata y agrega que en el derecho ecuatoriano este ejercicio de prueba de dominio irá amparado bajo el principio de inscripción registral como corolario en la determinación del propietario o dueño de un inmueble, esto en mérito de lo determinado en los artículos 702 y 739 del Código Civil Ecuatoriano.

Siguiendo la concepción del sujeto activo de la acción de dominio, la jurisprudencia ecuatoriana en la Resolución No. 158-2018 de la Sala de lo Civil y Mercantil de la Corte Nacional de Justicia publicada en la Gaceta Judicial del Año 2018, Número 3, Serie XIX, ha concebido que la acción reivindicatoria opera como: “el derecho del propietario no poseedor para que el poseedor no propietario le restituya la cosa que le pertenece, por lo que en esta clase de juicios, la actora lo que persigue es la defensa y reconquista de su propiedad” (Corte Nacional de Justicia, 2019, p. 1792).

En este punto, es válido recordar la importancia de esta acción para el reivindicante por el carácter ejecutivo de la acción, ya que no tiene por objetivo la mera declaración de un derecho, sino la restitución de la propiedad a través de la restitución de la posesión, de manera que el propietario pueda gozar de la posesión de la cual fue desposeído por su contrincante. (Larrea Holguín, 2008, p. 397).

El artículo 938 del Código Civil contempla que la acción de dominio se le concede también al que ha perdido la posesión regular de la cosa y estaba por ganar la prescripción de esta. Sobre esta ampliación de la legitimación activa de la acción, cierta parte de la doctrina la entiende como una especie de “reivindicación de poseedor”, mientras que otra parte del foro le da el nombre de *acción publiciana*, cuya finalidad no es proteger la posesión regular, sino el dominio porque así el dueño puede acceder, cuando corresponda, a la protección de su derecho sin tener que probar lo

más difícil, esto es la condición de dominio, si es que lo más fácil es suficiente. (Atria, 2017, pp. 181-182).

2.4. Contra quien se puede reivindicar.

En términos generales, el legitimado pasivo en la reivindicación y contra quien se direcciona esta acción es el actual poseedor, con las consideraciones que han sido revisadas en el primer capítulo en cuanto a los elementos constitutivos de la posesión.

La determinación de este sujeto en la acción reivindicatoria se puede complicar más cuando se pasa a estudiar qué tipo de posesión pueda tener el demandado, tal como estudia el profesor Medina Pabón cuando afirma que se puede ejercer la acción de dominio en contra de quien “ha obtenido la cosa de un modo contrario a Derecho (poseedor irregular), o incluso contra el que ha obrado de buena fe y cuenta con un título justo, pero obtuvo el derecho de quien no era dueño (poseedor regular)”. (Medina Pabón, 2019, p. 1045).

Sin embargo, para los fines de esta investigación y sin entrar en debates doctrinarios que no tendrían otro efecto que desgastar el enfoque de esta tesis, se procede a resumir que el Código Civil permite interponer la acción reivindicatoria en contra de:

- i) El actual poseedor (artículo 939);
- ii) El mero tenedor (artículos 940 y 959);
- iii) Quien dejó de ser poseedor (artículo 942 - 944). A su vez, esta condición puede estar recogida en tres hipótesis: a) el poseedor que enajenó lo que poseía para burlar al verdadero propietario; b) el poseedor que ha fallecido y transmite esa responsabilidad a sus herederos; y, c) el que dejó de poseer por hecho o culpa suya, sea que haya poseído de mala fe o buena fe.

Más allá de la obligación que tiene el mero tenedor de expresar el nombre y domicilio de la persona a cuyo nombre la tiene, según lo que dispone el artículo 940 del Código Civil, la acción en contra del mero tenedor encuentra sustento en “el principio de que quien puede lo más, puede lo menos; y si el dueño puede recuperar la cosa perdida

frente al poseedor, también debe poder hacerlo frente al que no usurpa la posesión sino sólo la mera tenencia” (Larrea Holguín, 2008).

Además, es comprensible que el mero tenedor puede llegar a convertirse en poseedor y hasta puede llegar a pedir la usucapión si llegare a pasar quince años como mero tenedor, por lo cual el propietario debería gozar de suficiente protección de su propiedad para reivindicar contra este mero tenedor, lo cual se puede reforzar aún más con el tenor literal de lo que dispone el artículo 959 del Código Civil (Larrea Holguín, 2008, pp. 422-423).

Y en cuanto a la acción dirigida en contra de quien dejó de ser poseedor, su espíritu encuentra sentido en el derecho de persecución del dueño por tratar de restituirse lo que recibieron los poseedores por el bien enajenado, así como por los frutos, deterioros y expensas que sean imputables al tiempo en que la cosa estuvo en su poder.

2.5. Prestaciones mutuas.

Las prestaciones mutuas nacen como reacción a los efectos de la acción reivindicatoria, los cuales son: “la restitución de la cosa con sus accesorios y los abonos por razón de frutos, impensas, mejoras o menoscabos, que deben hacerse entre sí el reivindicador y el poseedor vencido” (Vodanovic et al., 1995, p. 799).

A efectos de complementar esta definición con jurisprudencia comparada, se cita lo dispuesto por la Corte Suprema de Justicia de Colombia en su sentencia No. STC 4144-2018, de 22 de marzo de 2018, en la que citan otra sentencia que expone lo siguiente:

Al dictar sentencia estimatoria de la reivindicación, así como en algunas hipótesis similares, deben liquidarse las prestaciones y pagos recíprocos de frutos y mejoras, unas a favor del propietario victorioso y otras en pro del poseedor frustrado. No es únicamente la ley, la reguladora de la cuestión, son también, los principios generales del derecho como la buena fe, pero principalmente es la equidad el hilo conductor para el establecimiento de las

prestaciones mutuas, y con mayor razón en el Estado constitucional y social de derecho, que protege la propiedad privada, pero también su función social. (...) No habrá justicia ni justo medio, cuando derrotado un poseedor, su patrimonio aumenta con los frutos producidos por la cosa permaneciendo éstos, en su haber; tampoco existirá, cuando el reivindicador toma para sí las mejoras puestas por el poseedor. Por tanto, debe brillar el sinalagma, la justa medida, la reciprocidad y el equilibrio (*Sentencia STC4144-2018, Rad. N° 25000-22-13-000-2017-00498-01*, Corte Suprema de Justicia de Colombia, 2018).

Regresando a la legislación civil ecuatoriana, las prestaciones mutuas que se originan en función del juicio reivindicatoria, encuentran su lugar en un párrafo adicional que regula cómo se dirimen y se resuelven las obligaciones correlativas que se dan entre el dueño como actor de la demanda de acción reivindicatoria y el poseedor demandado que es vencido. Su relevancia está dada en las disposiciones que establecen las reglas a seguirse producto de un veredicto de un operador de justicia en el marco de una acción reivindicatoria. Las prestaciones mutuas comprenden las disposiciones que se estudian en los siguientes párrafos por el autor de la presente investigación.

En primer lugar, el Código Civil en su artículo 948 establece que cuando el poseedor es vencido en la acción reivindicatoria, deberá restituir, es decir, devolver la cosa al dueño, en el tiempo que el juez lo dictamine. Además, si se tratase de un poseedor de mala fe, este estará obligado también a pagar los gastos desembolsados por el actor a favor del secuestro por concepto de custodia y conservación.

El artículo 949 prosigue con la disposición referente a que en la restitución se incluyen todas las cosas que forman parte de la heredad en litis. Dentro de este grupo de cosas que se deben devolver en conjunto con la cosa principal se incluyen aquellas cosas

muebles que se reputan inmuebles por destinación⁷ y adherencia⁸. Asimismo, se entienden que deben ser entregadas las llaves de la edificación y los títulos que conciernen a ella, por ejemplo, las escrituras o testamentos de la heredad que se encuentren en posesión del poseedor.

Otra prestación a considerar es la prevista en el artículo 950, por el cual se puede determinar que los deterioros que por su culpa haya sufrido la cosa son responsabilidad del poseedor de mala fe. Por su lado, el poseedor de buena fe no es responsable a menos que se haya beneficiado de los deterioros, verbigracia, destruyendo un bosque y vendiendo la madera. Siguiendo esta distinción, el artículo 951 estipula que el poseedor de mala fe también es obligado a restituir los frutos tanto naturales como civiles que haya percibido, y también estará obligado a pagar los frutos que no se hayan percibido por su culpa, es decir, los frutos que el dueño hubiese percibido con mediana inteligencia y actividad en posesión de la cosa. En cambio, el poseedor de buena fe no tiene la obligación de devolver lo que percibió antes de la contestación de la demanda de la acción reivindicatoria.

Considerando la máxima de que lo justo es darle a cada quien lo que le corresponde, el Código Civil busca no solo castigar al poseedor, sino también procura que exista justicia con respecto a sus acciones. Es así como el artículo 952 manda que el poseedor tendrá derecho a ser reembolsado por concepto de las mejoras necesarias que haya realizado, como las de obras permanentes que eran necesarias para la heredad como diques para atajar avenidas, cercas para evitar depredadores y reparaciones a causa de un terremoto; y así como de las obras que no dejen material permanente pero sean necesarias y hayan beneficiado al reivindicador para la conservación de la heredad como una defensa judicial.

⁷ Este tipo de inmuebles están considerados en el Artículo 588 y se definen como aquellos inmuebles, que aunque por su naturaleza no lo son, se las considera así por su permanente destinación al uso, cultivo y beneficio de un inmueble, no obstante se puedan separar sin detrimento.

⁸ En esta clasificación se incluyen los ejemplos de los Artículos 890 y 591, esto es los muebles embutidos a las paredes del inmueble y las cosas accesorias a bienes raíces que no dejan de ser inmuebles por su separación momentánea.

Asimismo, el poseedor de buena fe tendrá derecho a ser abonado por las mejoras útiles que incrementen el valor comercial o venal de la cosa y que han sido realizadas antes del tiempo de la demanda. En cambio, el poseedor de mala fe no podrá reclamar nada respecto de mejoras útiles; sin embargo, si podrá hacerlo sobre los materiales de las mejoras que no causen un daño al bien inmueble. Esto según lo dispuesto en los artículos 953 y 954 del Código Civil.

A continuación, el artículo 955 trata sobre las mejoras voluptuarias, las cuales son las que consisten en objetos de lujo y recreo como jardines, fuentes, miradores, etc. El propietario no estará obligado a pagar estos valores ni al poseedor de buena fe ni al de mala fe. Estos solo tendrán el derecho de retirar los materiales siempre que no causen detrimento, tal como lo establece el artículo precedente.

El artículo 956 define que el detrimento a causa de la separación de materiales es verificada cuando esto deja la cosa en peor estado del que se encontraba la cosa antes de hacerse las mejoras. Pero existe la excepción de que el poseedor vencido reponga este estado anterior para que pueda hacer esas separaciones. En el artículo 957 se encuentra una pequeña diferenciación entre la buena y mala fe, dejando en claro que en cuanto a los frutos, se refiere al tiempo de la percepción, y en cuanto a las expensas y mejoras, se refiere al tiempo en que fueron hechas.

Al poseedor se lo faculta para ejercer el derecho de retención debida de la cosa en el artículo 958, hasta que se verifique el pago de las mejoras o se les garantice su pago. Finalmente, el artículo 959 dictamina que todas las disposiciones del título de la Reivindicación y de la acción reivindicatoria en general se aplicarán en contra del que poseyendo a nombre ajeno realice una retención indebida aún si lo hace sin ánimo de señor, lo que tal como fue revisado anteriormente, incluye al mero tenedor de la cosa.

2.6. Requisitos de la acción reivindicatoria.

Para determinar los requisitos o elementos que conforman la acción reivindicatoria, es indispensable remitirse al artículo 933 del Código Civil, para establecer que “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” (Código Civil, 2005, Artículo 933).

En opinión del autor, la jurisprudencia y doctrina armoniosamente coinciden en que los requisitos de la acción reivindicatoria son:

- a. Que exista propiedad del actor sobre la cosa que se reivindica;
- b. Que el propietario se encuentre turbado o despojado de la posesión de su inmueble, a causa de la parte demandada; y,
- c. Que se trate de una cosa singular.

Para abundancia de este reconocimiento consensuado de elementos que conforman la reivindicación, se cita una reciente jurisprudencia expresada por la Sala Especializada de lo Civil y Mercantil de la Corte Nacional de Justicia en la Resolución 0160-2017 de 30 de octubre de 2017, en la que se desarrolla:

De lo expuesto se puede concluir que tres son los requisitos básicos para que prospere una acción de dominio y son: 1) ser dueño del bien que se pretende que sea reivindicado; 2) que el dueño de la cosa no esté en posesión del bien y que sea el demandado quien la ostente; y 3) la singularización e individualización del bien objeto de la acción. (*Fanny Silvana Zhapan Matute c. Julio Cesar Fernández Cañar y Mónica Rosario Mejía Ávila*, Juicio No. 17711-2015-0604, Corte Nacional de Justicia, 2017).

2.7. Breves consideraciones sobre aspectos procesales de la reivindicación, según la legislación ecuatoriana.

Es importante primero delimitar que no hay acción reivindicatoria sin la activación del órgano jurisdiccional, es decir, el actor para hacer valer su derecho de propiedad a través de esta acción judicial debe hacer uso de sus legítimos derechos constitucionales de acceso gratuito a la justicia y a la tutela judicial efectiva, ambos derechos consagrados en el artículo 75 de la Constitución de la República del Ecuador.

En el derecho ecuatoriano, la actividad procesal en materia civil está regulada por el Código Orgánico General de Procesos⁹. Teniendo esto cuenta, el artículo 141 de esta norma proscribire que todo proceso comienza con la presentación de la demanda. Este acto de proposición deberá cumplir con los requisitos y documentos previstos por los artículos 142 y 143 del cuerpo procesal *ibídem*.

La acción reivindicatoria, al no tener prevista un procedimiento especial, deberá ser tramitada en procedimiento ordinario, siguiendo lo dispuesto en el artículo 289 del Código Orgánico General de Procesos. Es así que los litigantes deberán atender las exigencias y términos del Capítulo I del Título I del Libro IV de la norma adjetiva mencionada, atendiendo los elementos de un proceso ordinario, entre los cuales se destaca que se desarrolla en dos audiencias, una preliminar y otra de juicio.

Sin entrar en mayores detalles sobre el procedimiento ordinario por el hecho de que no es el objeto de estudio de este proyecto de investigación, solo se cierra este breve acercamiento señalando que el Código Orgánico General de Procesos previene en el numeral 2 del artículo 11 que en los casos de interposición de la acción reivindicatoria para bienes inmuebles, existirá competencia excluyente¹⁰ del juez donde está ubicada la cosa de la que se necesiten inspecciones judiciales sobre linderos, reivindicación de inmuebles, acciones posesorias y demás asuntos relacionados (Código Orgánico General de Procesos, 2015, Artículo 11).

En cambio, si se tratare de una acción reivindicatoria sobre bienes muebles, se sigue la doctrina del principio de juez natural¹¹, es decir, será competente el juez del lugar donde tenga domicilio la persona demandada, atendiendo que se perfeccione esta competencia en razón del territorio y conforme a la especialización respectiva, que para los casos de reivindicación, podría constituirse dicha competencia en jueces de

⁹ Este código procesal fue publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 506, de fecha 22 de mayo de 2015.

¹⁰ Es decir, únicamente puede ser competente para conocer el proceso el juez que la norma procesal determina.

¹¹ Este principio está recogido en el artículo 9 del Código Orgánico General de Procesos.

las Unidades Judiciales Civiles o Unidades Judiciales Multicompetentes, según las disponibilidades de cada cantón y lo que disponga el Consejo de la Judicatura.

3. La singularización en la acción reivindicatoria.

Respecto de los dos primeros requisitos de la acción reivindicatoria, es decir tanto el dominio de parte del actor y la posesión del demandado, se puede establecer que pueden entenderse con los elementos y consideraciones que engloban las instituciones civiles del dominio y la posesión, con las consideraciones que a lo largo de esta investigación se han ido estudiando. Sin embargo, es en cuanto concierne al requisito de singularización donde una acción reivindicatoria puede tornarse un nudo en la pretensión del propietario de un inmueble, y también una fallida interpretación de parte del operador de justicia puede acarrear un severo menoscabo al derecho constitucional a la seguridad jurídica y al derecho de propiedad, propiamente dicho.

Siguiendo como guía que uno de los objetivos de la presente investigación es establecer los fundamentos teóricos-normativos, jurisprudenciales locales e internacionales de la singularización como requisito de la acción reivindicatoria, resulta necesario delimitar los siguientes puntos cardinales de este análisis, los cuales serán tratados en este capítulo mediante aportes doctrinarios, jurisprudencia internacional y criterios jurisprudenciales nacionales que pueden derivar en un precedente jurisprudencial obligatorio según lo que determina la Constitución y el Código Orgánico de la Función Judicial.

Los puntos de derecho que se busca sustentar como alcance de la singularización, son:

- a. La singularización no significa rigurosidad matemática.
- b. Si demandado en un juicio reivindicatorio reconviene alegando prescripción adquisitiva de dominio, hay identificación y singularización del predio materia de la litis.
- c. La singularización es un medio, no el fin del juicio reivindicatorio.

3.1. Parámetros a considerar por operadores de justicia.

Entrando en materia, la doctrina clásica considera que se debe identificar la cosa que se reivindica para que no exista duda respecto de que la cosa a restituir guarda identidad con la que el demandado tiene en su posesión. En este sentido, importa que se indiquen con precisión la situación, cabida y linderos de los predios, en el caso de bienes inmuebles (Vodanovic et al., 1995, p. 811).

Sin embargo, este concepto clásico ha ido trascendiendo de un estado rígido a uno más flexible. Esto puede ser comprobado con la lectura de doctrina clásica ecuatoriana en la obra del jurista Larrea Holguín cuando cita al autor Borrell, para mencionar un criterio válido respecto de la singularización en el sentido de que se deben precisar varios elementos de modo que no quede duda de cuál predio se pretende reivindicar, pero que la jurisprudencia puede ser “tolerante con errores o diferencias de detalle referentes a linderos y a extensión de la finca, difíciles de evitar respecto de muchos predios rústicos, y que sustancialmente no demuestran que se refieren a fincas distintas” (Larrea Holguín, 2008, p. 401).

Constituye un puntal importante para el derecho de propiedad que no se merme la justicia por simples diferencias aritméticas. Los jueces deben considerar dentro de su análisis que la propia Carta Magna enarbola que la justicia no deberá ser sacrificada por la sola omisión de formalidades¹². En el desarrollo doctrinario actual se desarrolla la tesis que para singularizar un inmueble en una acción reivindicatoria no hace mayor incidencia que existen errores matemáticos o diferencias mínimas que por el normal paso del tiempo se van confundiendo entre la información registral, catastral y real de los inmuebles, en especial de los predios rústicos o de grandes extensiones.

Esto por ejemplo lo explica el jurista chileno Jaime Alcalde Silva, cuando manifiesta que el señalamiento de los deslindes en la forma que la inscripción registral contempla para cada inmueble, debe ser requisito suficiente para considerarse como cumplido el

¹² Esta disposición constitucional está contenida en el artículo 169 de la Constitución de la República del Ecuador.

requisito de singularización en la acción reivindicatoria, según lo que dispone la Corte Suprema de Chile¹³. Este autor profundiza sobre este particular explicando que “la exigencia de singularizar el bien que se reivindica se satisface indicando cuál es su situación, sus linderos y la cabida, aunque esta puede presentar ciertas diferencias métricas que no comprometen la suerte de la acción” (Alcalde Silva, 2020, p. 269).

En cuanto a otro parámetro a considerar por los jueces en las acciones reivindicatorias, ya la doctrina y la jurisprudencia ecuatoriana han apuntado que se puede entender que existe identidad de la cosa a reivindicarse cuando la parte demandada contesta la demanda con una reconvención por la prescripción adquisitiva de dominio, lo cual no genera duda sobre la singularización del bien porque el demandado está aceptando que está en posesión del mismo objeto del cual el actor reclama su derecho de persecución (Larrea Holguín, 2008, p. 404).

De manera adicional, se fija como otro punto importante que si bien no gira en torno a la especificidad del requisito de singularización, otorga a los jueces otra herramienta para dirimir los conflictos en los juicios reivindicatorios. Este parámetro en consideración del autor radica en la delimitación que puede fijarse entre el juicio de demarcación de linderos y el juicio reivindicatorio, y es explicado por el doctrinario Atria en estas líneas:

Si la demarcación procede siempre que no haya una zona conflictiva poseída por ambos, y si la posesión es inscripción, la demarcación procederá en todos los casos en los que no haya superposición de inscripciones y tendrá por objeto demarcar materialmente los deslindes fijados en los títulos. Si al hacer el intento de demarcación queda en evidencia que hay en los títulos superposición de inscripciones, entonces la cuestión no podrá ser solucionada mediante la demarcación y deberá

¹³ SCS, 23 de julio de 2014, rol núm. 1755-2013; CL/JUR/4042/2014, cons. 5., según lo revisado en Alcalde Silva (2020).

discutirse sobre los títulos, en un juicio de reivindicación (Atria, 2017, p. 172).

En la jurisprudencia ecuatoriana ya existe pronunciamiento judicial sobre los casos donde tanto actor como demandado aportan títulos que están en conflicto por creer uno tener mejor derecho que el otro, siendo el deber ser de la resolución de estos casos que el mismo juez dentro del juicio reivindicatorio en marcha sea quien dictamine qué título es válido y eficaz. Tal como se mencionó en este trabajo previamente¹⁴, esto se encuentra resuelto por la jurisprudencia que aparece en la Gaceta Judicial, Año CI, Serie XVII, No. 4, Pág. 938, y que versa sobre el conflicto de títulos de dominio en un juicio de reivindicación.

3.2. Criterios jurisprudenciales nacionales.

A efectos de desarrollar los parámetros que se fijaron como corolarios para determinar la naturaleza jurídica y alcance del requisito de singularización en la acción reivindicatoria, se empieza con la conceptualización de que la singularización no significa rigurosidad ni exactitud matemática. Sobre la singularización del bien inmueble en acciones de dominio, la ex Segunda Sala de lo Civil, Mercantil y Familia de la Corte Nacional, en su Resolución No. 525-2011¹⁵ ha señalado que:

Para la identificación del bien inmueble existen varios elementos como son la ubicación, cabida, linderos y colindante, de modo que el juzgador deberá sopesar todos estos aspectos para determinar si existe clara identificación del bien objeto de la demanda con aquello que está en posesión del demandado, según la verificación que se realice en la inspección judicial y con la ayuda de peritos, sin que pequeñas diferencias en los linderos, como son de unos metros, aun tratándose de predios rurales de grandes extensiones, sea suficiente para declarar, como en el presente caso, que el

¹⁴ La jurisprudencia sobre este parámetro puede ser revisada nuevamente en el punto 2.3. de este trabajo de investigación, cuando se trató sobre la determinación del titular de la acción reivindicatoria.

¹⁵ Publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 406, de fecha 06 de marzo de 2013.

bien no está debidamente singularizado (*José Muñoz Cargía y Claudia Arteaga Cedeño c. María Narcisca de Jesús Pico Cedeño*, Corte Nacional de Justicia, Sala de lo Civil, Mercantil y Familia, 2011).

Siguiendo este criterio, la Sala de lo Civil y Mercantil de la Corte Nacional de Justicia en su Resolución 88-2013¹⁶ sustenta sobre la individualización, siguiendo los criterios que ya fueron emitidos por la otrora Corte Suprema de Justicia en una de sus resoluciones, que:

Respecto a la individualización del inmueble, la Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia ha sido coincidente en señalar que los aspectos accesorios de la descripción de la propiedad no son fundamentales para lograr la individualización del inmueble que se solicita la reivindicación, la Primera Sala de la Corte Suprema de Justicia dijo: “TERCERO.- [...] Para establecer esta identidad del predio a reivindicarse, la superficie no es un elemento relevante si hay coincidencia entre otros parámetros como los de ubicación geográfica y los linderos. Es común, en nuestro país, que un terreno se venda como cuerpo cierto, con una superficie aproximada, es decir, prescindiendo de la cabida real por el costo para realizar su medición exacta; además, con frecuencia aparecen, posteriormente a la celebración del contrato, errores en cuanto a la dimensión. Tomar la superficie como elemento determinante para la identidad de un predio es un rigorismo exagerado ajeno a nuestra realidad. Lo importante es que existan elementos razonables que lleven a la convicción del juzgador que el predio poseído por el demandado es el mismo cuya reivindicación se pretende. [...]”.- (Resolución No. 58-2001 dictada en el proceso número 83-2000, y que consta en el Registro Oficial No. 307 de 17 de abril de 2001). [...] la superficie no es objeto de la reclamación, solo es referencial y sirve, entre otros elementos, para que el Juzgador pueda identificar el predio objeto de

¹⁶ Publicada en el Registro Oficial, Edición Jurídica No. 40, de 06 de mayo de 2016.

la litis, lo mismo se puede decir respecto a los linderos y a los propietarios de los predios colindantes, donde no es necesaria la identidad exacta, basta con las referencias que permitan individualizar el inmueble (*Cecilia Natividad Ruiz Alarcón c. Ángel Alarcón, Flor María Alarcón y Marzo o Marcio Flores Monar*, Corte Nacional de Justicia, Sala de lo Civil y Mercantil, 2013).

En otra jurisprudencia de igual criterio, existe un precedente importante en la Gaceta Judicial No. 3, Serie XIX, del año 2018, en la que se expone que de la sentencia emitida en la causa signada con el número 12331-2016-00845 y que tuvo como resultado que en la Resolución 158-2018, la Corte Nacional de Justicia ha considerado que las discrepancias mínimas en la superficie de un bien objeto de reivindicación no son motivo para aseverar que dicho bien no se encuentra identificado o singularizado.

En la parte considerativa de esta sentencia, el máximo órgano de justicia ordinaria del Ecuador ha establecido que: “el hecho de existir diferencias mínimas entre sus dimensiones parciales, no es motivo suficiente para afirmar que no guarda similitud con las consignadas por la actora en su escrito de demanda” (Corte Nacional de Justicia, 2019, p. 1793).

Siguiendo con el estudio de los parámetros de que deben ser considerados por los jueces, en segundo lugar se puede examinar que en aquellos casos cuando el demandado en un juicio reivindicatorio reconviene alegando prescripción adquisitiva de dominio, existe identificación y singularización del predio materia de la litis, tal como se justifica mediante la jurisprudencia que se menciona a continuación, y que por ser reciente aún no ha sido publicada en el Registro Oficial. Es este el caso, por ejemplo, de la Resolución No. 139-2016, emitida mediante sentencia de la Sala Especializada de lo Civil y Mercantil de la Corte Nacional de Justicia, de fecha 30 de junio de 2016, dentro del Juicio No. 17711-2015-0365, en la que consta lo siguiente:

Vale la pena precisar que cuando el demandado reconoce expresamente, en la contestación a la demanda, que es el poseedor del inmueble cuya reivindicación se pretende, está tácitamente aceptando que hay la identidad

mencionada (Resolución No. 298-04). (El resaltado es la Sala) A este respecto, de la sentencia en examen, se establece que, la demandada recurrente reconoce estar en posesión del bien en litigio al reconvenir con la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, -no de otra manera ha de entenderse esta acción, que debe ser dirigida contra el titular del derecho que conste en el certificado del Registro de la Propiedad, lo que tampoco es motivo de la casación (la posesión); lo que implica reconocer que el bien cuya reivindicación se reclama es el mismo del que está en posesión, esto es, que la cosa real, el inmueble identificado materialmente en posesión, guarda coherencia con el título de propiedad en el que actor de la reivindicación funda su acción. La relación fáctica de la litis, es acorde con la hipótesis prevista en el artículo 933 del Código Civil, al existir la singularización e individualización que ella exige, por tratarse del mismo bien sobre el cual la demandada detenta la posesión (*Cabrera Granda Aida Ibelia c. Carrión Vélez María Lucrecia*, Corte Nacional de Justicia, Sala Especializada de lo Civil y Mercantil, 2016).

En esta misma línea, el mismo órgano jurisdiccional que es el máximo rector en materia de justicia ordinaria civil del país, mediante Resolución 0207-2019 emitida en la sentencia de fecha 24 de septiembre de 2019, dentro del Juicio No. 07302-2013-0717, señala que:

El Tribunal de instancia, con una exégesis matemática geométrica de la norma, ha negado la pretensión, sin considerar que, el patio lateral al que hace referencia la demanda está dentro de los linderos del título de dominio que ostenta la accionante, singularizado de modo inequívoco entre su vivienda de la cual señala medidas y el lindero legal del predio contiguo, cuyos propietarios admiten poseerlo, de modo que, la identidad del área objeto de la Litis no admite equívoco, existiendo suficientes referencia que permiten individualizar el inmueble. [...] A este respecto, de la sentencia en examen se establece que, la parte demandada reconoce estar en posesión

del bien en litigio al reconvenir con la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, lo que implica reconocer que el bien cuya reivindicación se reclama es el mismo del que está en posesión, esto es, que la cosa real, el inmueble identificado materialmente en posesión, guarda coherencia con el título de propiedad en el que actor de la reivindicación funda su acción y detalla en su demanda. (*Martha Orfelina Chacón Sánchez c. Roberth Michael, Jhonatan Jiménez Chacón y otros.*, Corte Nacional de Justicia, Sala de lo Civil y Mercantil, 2019)

Por último, en referencia al tercer parámetro que se justifica en este acápite, esto es que la jurisprudencia ya se ha manifestado para enunciar que la singularización es un medio, mas no el fin del juicio reivindicatorio. Menciona la Corte Nacional de Justicia en la Resolución No. 88-2013 que ha sido citada en líneas anteriores, que:

Por lo tanto, la determinación de la cosa singular, es decir su "identificación y singularización" como lo expresa el juzgador de última instancia, es un medio, no un fin, para establecer que la cosa reclamada por el actor es la misma que se halla en posesión del demandado, ni más ni menos que esto, y no que el juicio de reivindicación tenga por finalidad establecer la "identificación y singularización" de una cosa singular, sin atender a la finalidad a la cual sirve este instrumento (Resolución 108-99.- R. O. 160 de 31 de marzo de 1999) (*Cecilia Natividad Ruiz Alarcón c. Ángel Alarcón, Flor María Alarcón y Marzo o Marcio Flores Monar*, Corte Nacional de Justicia, Sala Especializada de lo Civil y Mercantil, 2013).

En casos similares, la jurisprudencia ecuatoriana, ya sea en la forma de la antigua Corte Suprema de Justicia o en la actual Corte Nacional de Justicia, sumando a lo expuesto según las Resolución No. 58-2001 y Resolución No. 108-99, ha razonado que si ni actor ni demandado fijan como puntos del debate las dimensiones y superficie de un predio objeto de juicio reivindicatoria, no debería centrarse en esto la atención

del órgano jurisdiccional. Así lo expresa la Resolución No. 191-2008¹⁷ formulada por la Segunda Sala de lo Civil y Mercantil de la Corte Suprema de Justicia, según la sentencia emitida en fecha 08 de julio de 2008, cuando determina que:

Para el caso en estudio, no puede tomarse como una divergencia real en la identificación del bien, el que no coincidan exactamente los colindantes, con las que constan en la escritura que contiene el título del actor, porque perfectamente si antes fueron lotes hoy pueden ser casas o viceversa; sería un formalismo exagerado el concluir que porque en la actualidad colinda con casas y no con lotes, ya no se trate del mismo inmueble y no se ha cumplido con uno de los requisitos necesarios para que prospere la acción reivindicatoria; inclusive no se discute sobre las dimensiones, la superficie y la ubicación; aún más no se ha opuesto el demandado respecto a los demás requisitos para la procedencia de la acción reivindicatoria deducida por el actor. (*Diego Guillermo Tumipamba Pérez c. Edison Patricio Mena Donoso y Sonia María Segovia Zambrano*, Corte Suprema de Justicia, Segunda Sala de lo Civil y Mercantil, 2008)

Ahora bien, es importante destacar para este análisis que la tesis que se sustenta no significa que no debe existir la obligación de la parte actora en singularizar el bien inmueble, ya que en ese caso se estaría desnaturalizando el requisito de singularización de la acción reivindicatoria. Más bien, lo que se trata de defender es que la exactitud o rigurosidad matemática no puede ser un elemento definitivo para este requisito, puesto que el juzgador puede tener otros elementos y componentes que le permitan llegar a contemplar que el requisito de singularización está completo. En sustento de lo mencionado, se hace referencia al criterio emitido por la Ex Sala de lo Civil, Mercantil y Familia de la Corte Nacional de Justicia, constante en la Resolución 0377-2010¹⁸ en los siguientes términos:

¹⁷ Publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 235 de 14 de julio de 2010.

¹⁸ Publicada en el Registro Oficial, Edición Especial No. 19, de 09 de julio de 2013.

La Sala advierte que la consignación de datos sobre dimensiones de un inmueble sirve para la determinación de la cabida, pero no constituye un elemento indispensable para la singularización e identificación del inmueble; tal ocurre con mayor claridad en el caso de predios rurales, respecto de los que los linderos generalmente se señalan haciendo referencia a accidentes geográficos, fuentes hidrográficas, nombres de colindantes, sin precisar dimensiones. El propósito de la singularización del inmueble en los juicios de reivindicación y prescripción adquisitiva de dominio, es evitar que el juzgador incurra en un error al otorgar en sentencia tal prescripción o reivindicación respecto de un bien inmueble distinto, perjudicando derechos de terceros. Por ello, la ex Corte Suprema de Justicia se ha pronunciado en el siguiente sentido: “CUARTO: Esta Sala estima que la individualización del bien objeto de la acción reivindicatoria, para el caso de inmuebles, no está supeditada a una coincidencia matemática en las dimensiones de los linderos y en la dimensión del bien raíz, sino por toda una serie de elementos tales como ubicación, colindantes, linderos, dimensiones, etc. que llevan al juzgador a la convicción de que el inmueble objeto de la demanda de dominio y aquél en posesión del demandado, son el mismo. (*Manuel de Jesús Villacís Sánchez y otros c. Isidro Asunción Villacís Sánchez y otros*, Corte Nacional de Justicia, Sala de lo Civil, Mercantil y Familia, 2010).

3.3. Jurisprudencia internacional.

Considerando los argumentos antes expuestos, se complementa este capítulo con lo que las altas cortes de países como España, Costa Rica, Colombia y Chile han indicado sobre el requisito de singularización, u otro nombre que pueda recibir, ya sea como identificación, identidad o determinación de los bienes inmuebles en las acciones reivindicatorias.

En primer lugar, la Sala Primera de lo Civil del Tribunal Supremo de España ha señalado que la singularización o identidad de un inmueble, mas aún en fincas rurales,

no está limitada a la exactitud matemática que deba rendir el actor en su demanda, y tampoco está supeditada a la información registral porque pueden existir errores cometidos por los funcionarios públicos. La jurisprudencia española indica que este requisito puede cumplirse con los medios apropiados que sean necesarios para la formación del criterio judicial del operador de justicia. El Tribunal Supremo resume en su Sentencia No. 525/2002, de fecha 23 de mayo de 2002, que:

Tratándose de bienes inmuebles, la jurisprudencia ha precisado los elementos que han de ser tenidos en cuenta a la hora de decidir si se cumple o no este requisito de identidad de la finca reivindicada. La Sentencia de 21 de Marzo de 1985 dice que: la identidad de las fincas se ha de comprobar atendidos principalmente, al nombre con el que se les designa, a sus cabidas y linderos y a cuantos medios adecuados sean utilizados para la formación del juicio por el juzgador, originando, según proclama la Sentencia de 6 de Octubre de 1915, aún habiéndose producido inscripción registral, una cuestión de hecho contraída a la identificación de las fincas y a la determinación del terreno que corresponda a los títulos respectivos, ya que las inscripciones del Registro de la Propiedad acreditan solamente la actuación del funcionario encargado del mismo, pero no son documentos auténticos que comprueben por sí solos la realidad del Derecho al ser mera corroboración del título en que conste el Derecho. A través de los linderos y cabida de la finca, estima probada su identificación la Sentencia de 10 de Julio de 1987, porque ésta descripción da idea de tres linderos fijos: un camino y un arroyo, linderos naturales, y un olivar de tercera persona, por lo que a partir de estos tres linderos, se puede obtener mediante la aplicación de la cabida, el cuarto lindero que es común con los demandados. Da idea pues de un situación, incluso de una forma cuadrangular y de una cabida, suficientes para una identificación con la exactitud exigibles (*Doña María Virtudes c. Ayuntamiento de Torroella de Montgri, la Generalitat de Catalunya y otros*, Sala Primera de lo Civil del Tribunal Supremo de España, 2002).

Por otro lado, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia de Costa Rica, en su Resolución No. 000586-S1-F-2008, de fecha 29 de agosto de 2008, se pronunció corrigiendo una sentencia del Tribunal Agrario donde exigían que exista prueba pericial para dar lugar a la acción reivindicatoria, en el sentido de que no se puede considerar que la prueba pericial es fundamental para la reivindicación, cuando existen más elementos que puedan permitir al juez analizar el acervo probatorio en su totalidad, como por ejemplo cuando ambas partes delimitan como objeto de la controversia el predio sobre el cual versan sus pretensiones. Además, esta resolución judicial establece que:

III. [...] Los 2.325,53 metros cuadrados de más en la medida del segundo, como señala el juez disidente, se justifica por la punta de plancha en el lindero norte, pero si se comparan las líneas entre los puntos marcados en cada uno, coinciden en casi su totalidad [...] Del expediente del proceso interdictal tramitado ante el Juzgado Agrario de Puntarenas, también se desprende que la materialidad física en entredicho es la misma sobre la cual ambas partes reclaman su titularidad [...] No hay duda, entonces, que los actores demostraron el cumplimiento del presupuesto de la identidad del bien, consistente en que la cosa reclamada es la misma poseída ilegítimamente por la accionada, lo cual obliga, habiéndose cumplido con los demás requisitos, a acoger la acción reivindicatoria planteada. (*Rulamán Rodríguez Gutiérrez c. Vera Nipsia Peraza Delgado*, Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia de Costa Rica, 2008).

Siguiendo con los criterios expuestos a lo largo de este capítulo, para abundar sobre la idea de que la singularización es el medio y no el fin de la acción reivindicatoria, y que por lo tanto el juez no puede limitar su decisión a elementos matemáticos y debe analizar el caso con otros elementos razonables, la Corte Constitucional de la República de Colombia en su Sentencia T-731/13, ha dispuesto que:

4.2.4. Ahora, la identificación y singularización de la cosa, es un medio y no ya un fin en sí mismo dentro del proceso reivindicatorio para poder

establecer que la cosa reivindicada es la misma que está en posesión de la persona demandada. [...] 4.3. En suma, es preciso contar con elementos razonables que lleven a la convicción a quien administra justicia, de que el predio poseído por el demandado es el mismo objeto de la reivindicación. (*Italo Harol Guerrero Romero c. Carbones del Cerrejón Limited*, Corte Constitucional de la República de Colombia, 2013).

En otra jurisdicción internacional y siguiendo la línea de los argumentos que se buscan defender con esta tesis, por sentencia de 13 de agosto de 2020, la Corte Suprema de Chile acogió el recurso de casación en un juicio de similares características del estudio de caso en la presente investigación. En esta sentencia, que se puede identificar como la de Rol No. 5837-2019, se dispuso lo siguiente:

[...] Décimo Tercero: Que, por lo anterior, el vicio denunciado se produce cuando la Corte niega la individualización del bien, exigiendo una prueba que no ha sido rendida en la instancia, como si la efectivamente anexada - e insistimos- no debatida por el demandado-, no fuera suficiente (*José Richard Chávez Cabezas c. José Alejandro Amdan Ormeño*, Primera Sala de la Corte Suprema de Chile, 2020)

Además, esta alta corte desarrolla la idea de que no deja de existir singularización por meras diferencias en metraje, sino que más bien cuando existe inspección judicial y coinciden ciertos elementos respecto de la prueba presentada por el actor, se debe entender entonces configurado el requisito de singularización. El órgano jurisdiccional de Chile destaca que en el caso mencionado, se levantó un acta en la cual:

[...] se dibujó un croquis similar al acompañado en la demanda, señalando el retazo con una figura rectangular que une los terrenos de ambas partes por el límite norte del actor y se extiende hasta el fondo en 41,8 metros. [...] Esta probanza permitió al juez de la instancia dar por acreditadas dichas circunstancias, conforme lo dispuesto en el artículo 408 ya aludido, las que están refrendadas por los demás documentos agregados a autos, como el croquis. En este último punto, la Corte recurrida señaló que entre ambos

dibujos no había una coherencia, toda vez que los rectángulos serían distintos. Lo cierto es que ambos están ubicados en el mismo espacio de tierra, siendo, entonces, clara la ubicación y extensión del retazo (*José Richard Chávez Cabezas c. José Alejandro Amdan Ormeño*, Primera Sala de la Corte Suprema de Chile, 2020).

3.4. Del derecho a la seguridad jurídica y la necesidad de un precedente jurisprudencial obligatorio.

A lo largo de esta tesis se han enunciado los parámetros doctrinarios y jurisprudenciales que soportan la naturaleza jurídica del requisito de singularización respecto de bienes inmuebles. De manera adicional es uno de los objetivos de este trabajo de investigación determinar la necesidad de un precedente jurisprudencial que unifique el criterio respecto a la singularización como requisito para la acción reivindicatoria.

Esta necesidad nace del derecho a la seguridad jurídica que deben tener los propietarios, al momento de proponer una demanda de acción reivindicatoria ante los jueces del país. La Corte Constitucional en la Sentencia No. 5-19-CN/19¹⁹ emitida dentro del Caso No. 5-19-CN, sobre el derecho a la seguridad jurídica determina que:

21. De lo anterior se desprende que la seguridad jurídica comprende tanto un ámbito de certidumbre como uno de previsibilidad. El primero se refiere a brindar certeza al individuo que su situación jurídica no será modificada más que por procedimientos regulares establecidos previamente y por autoridad competente para evitar la arbitrariedad, y el segundo permite proteger legítimas expectativas respecto de cómo el derecho deberá ser aplicado e interpretado en el futuro (*Sentencia No. 5-19-CN/19*, Corte Constitucional del Ecuador, 2019).

¹⁹ Publicada en Registro Oficial Edición Constitucional No. 29, Tomo II, de fecha 08 de enero de 2020.

Es en cuanto a esta segunda dimensión de previsibilidad donde la Corte Nacional de Justicia, en específico la Sala de lo Civil y Mercantil, debe regular los parámetros que los jueces deben considerar al momento de verificar el cumplimiento del requisito de singularización, de manera que en los juicios reivindicatorios, los propietarios y sus abogados defensores tengan una legítima expectativa de cómo el derecho de propiedad deberá ser interpretado en el proceso.

Sobre la forma en cómo se puede plasmar esta previsibilidad necesaria es mediante la figura del precedente jurisprudencial, institución que está regida en atención a lo dispuesto en el numeral 2 del Artículo 184 de la Constitución de la República del Ecuador, así como el Artículo 182 del Código Orgánico de la Función Judicial²⁰. Esta última norma contiene el proceso por el cual se emiten los precedentes jurisprudenciales, los cuales no son sino las sentencias pronunciadas por los conjuces de las salas especializadas de la Corte Nacional de Justicia que reiteren tres veces el mismo criterio sobre un mismo punto de derecho.

A efectos de cerrar esta idea y ubicar en contexto al lector sobre la situación actual de las sentencias sobre los puntos de derechos estudiados en esta investigación, el autor propone el siguiente diagrama de resumen de sentencias sobre el requisito de singularización, en el que se puede apreciar que la Corte Nacional de Justicia tiene la oportunidad de emitir un precedente jurisprudencial con la posible sentencia que se emita dentro del Juicio Reivindicatorio No. 13331-2015-0XXXX.

El cuadro mencionado es el siguiente:

²⁰ El Código Orgánico de la Función Judicial fue publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 544, de fecha 09 de marzo de 2009.

Criterios jurisprudenciales	Resoluciones aplicables	Fecha de los fallos	Identificación del proceso
<p>- La singularización de un inmueble se puede verificar con varios elementos, aunque no se lo realice con una coincidencia matemática en las dimensiones tanto de los linderos como del bien raíz, sin que pequeñas diferencias sean suficientes para declarar que el bien no está debidamente singularizado.</p> <p>- Tomar la superficie como elemento determinante para la identidad de un predio es un rigorismo exagerado ajeno a nuestra realidad.</p>	Resolución 0377-2010	08/jun/2010	Juicio No. 700-2009
	Resolución 525-2011	27/jul/2011	Juicio No. 129-2007-Ex.2ra.k.r.
	Resolución 88-2013	21/feb/2013	Juicio No. 931-2010
	Resolución 58-2001	09/feb/2001	Juicio No. 83-2000
	Resolución 158-2018	5/sep/2018	Juicio No. 12331-2016-00845
	Resolución 191-2008	08/jul/2008	Juicio No. 17301-2003-0929
<p>- Cuando el demandado reconoce expresamente en la contestación a la demanda que es el poseedor del inmueble cuya reivindicación se pretende, está tácitamente aceptando que hay la identidad mencionada.</p> <p>- Igualmente, el demandado reconoce estar en posesión del bien en litigio al reconvenir con la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, por ello existe singularización por tratarse del mismo bien sobre el cual el demandado detenta la posesión.</p>	Resolución 139-2016	30/jun/2016	Juicio No. 17711-2015-0365
	Resolución 0207-2019	24/sep/2019	Juicio No. 07302-2013-0717
La determinación de la cosa singular es un medio, no un fin, para establecer que la cosa reclamada por el actor es la misma que se halla en posesión del demandado.	Resolución 108-99	19/feb/1999	Juicio No. 29-98

Ilustración 2: Resumen de sentencias aplicables a precedentes jurisprudenciales

Realizado por el autor

4. Análisis de caso de estudio: Juicio Reivindicatorio No. 13331-2015-0XXXX.

Como último capítulo y cumpliendo con el objetivo específico planteado de analizar el juicio reivindicatorio No. 13331-2015-0XXXX y la interpretación judicial acerca de la singularización como requisito de la reivindicación, este estudio contendrá los antecedentes fácticos, el estado procesal de la litis, las decisiones que han sido emitidas por los órganos jurisdiccionales, motivación del recurso de casación pendiente de resolución y las conclusiones de las entrevistas a expertos en Derecho Civil, las cuales pueden ser consultadas en los anexos de este trabajo.

El estudio de este caso permite hacer un vínculo con lo revisado respecto del requisito de singularización. Es importante mencionar que tal como se indicó en la introducción de este trabajo de investigación, los nombres reales de las partes procesales han sido cambiados por seudónimos y se han eliminado los números identificadores del caso, en estricto respeto a la privacidad de los sujetos procesales, considerando además que actualmente el proceso se encuentra en etapa de casación. No obstante, se ratifica que esta información se podrá verificar bajo consulta directa al autor del presente trabajo de investigación en caso de requerirlo.

4.1. Antecedentes.

En fecha 24 de agosto de 2015, los cónyuges Rigail E. Grueso Ramos y Martha R. Muñoz Alvarado, en calidad de parte actora, plantearon una demanda de reivindicación en procedimiento ordinario en contra de la compañía demandada AGENCIA DE VIAJES LUNA CÍA. LTDA., debidamente representada por su Gerente General, la señora Lucrecia P. Suárez. Esta demanda se sorteó en la Unidad Judicial Multicompetente Primera Civil de Jipijapa, Provincia de Manabí.

En lo más relevante de las pretensiones de las partes procesales, la parte actora justificó que su inmueble fue adquirido mediante escritura pública de compraventa otorgada ante Notario Público e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Jipijapa. Su inmueble se extiende por una superficie de más de 20 hectáreas, todo lo cual fue singularizado con linderos, superficie y metraje específicos.

Por su lado, la parte demandada alega que tiene derecho a ese terreno por una supuesta compraventa adquirida por una comuna, que para efectos didácticos, se denominará en adelante como “comuna Río Bambú”, del cantón Montecristi, por lo que según esta parte, los actores no han logrado singularizar el inmueble del que se pretende reivindicar por existir diferencia entre los cantones.

Atendiendo las reglas del antiguo Código de Procedimiento Civil²¹, entre lo más notable de la evacuación de pruebas, se designaron a los peritos Diego N. Juancan Barreto y Yaner E. Cabrera Burgos, para que realicen una inspección judicial con la jueza y secretario de la Unidad Judicial, diligencia con la cual emitieron sendos informes periciales que tenían ciertas diferencias de metrajes, linderos, etc.

En la primera instancia, la jueza determinó en su sentencia que no se había verificado el requisito de singularización por no existir exactitud en los informes periciales y por no estar delimitada la ubicación geográfica del inmueble. Ante esta decisión la parte actora decidió apelar dicha sentencia, por lo que se radicó la competencia de la segunda instancia en la Sala Especializada de lo Civil y Mercantil de la Corte Provincial de Justicia de Manabí.

En este tribunal de alzada se ordena la práctica de prueba adicional como otro peritaje planimétrico por el perito José S. Salgado Mendez, así como la certificación del Instituto Geográfico Militar del Ecuador para delimitar el cantón de ubicación del predio. En resumen, la sentencia del Tribunal de la Corte Provincial de Manabí concluye que se cumplen los requisitos de titularidad de la parte actora y posesión de la parte demandada, pero erróneamente determinan que por no haber exactitud matemática

²¹ Es importante mencionar que el Código Orgánico General de Procesos fue publicado el 22 de mayo de 2015, pero en su Disposición Final Segunda dispone que entraba en vigencia luego de transcurridos doce meses desde su publicación en el Registro Oficial. Es decir que todas las demandas presentadas hasta el 22 de mayo de 2016 tenían que ser tramitadas con el Código de Procedimiento Civil (antigua norma adjetiva procesal), lo cual también aplicó para este caso de estudio.

entre lo determinado por el informe pericial y el título de dominio de la parte actora, no hay singularización y niegan el recurso de apelación.

Ante esta sentencia, se interpuso el respectivo recurso horizontal de aclaración, el cual no fue otorgado, dando paso a la presentación formal del recurso de casación en mérito del artículo 3 de la Ley de Casación, presentado como cargos los siguientes: (i) una errónea interpretación respecto del artículo 933 del Código Civil al considerar la singularización como una descripción matemática exacta; y, (ii) una falta de aplicación de la normativa respecto a que tuvo que haber operado una declaración de nulidad absoluta del título de propiedad que ostenta la parte demandada por adolecer objeto ilícito.

El estado procesal actual de esta causa es que luego de la admisión del recurso de casación, se convocó a audiencia de estrados en diciembre de 2020, diligencia en la cual se expuso la fundamentación de los cargos alegados por la parte actora y la defensa de la parte demandada, con lo cual está pendiente aún la Sala de lo Civil y Mercantil de la Corte Nacional de Justicia de emitir su sentencia definitiva.

4.2. Decisiones y motivación en casación.

En la sentencia de primera instancia, la jueza basó su decisión en el argumento de que no se verificaron los requisitos de la acción reivindicatoria por falta de singularización del bien a reivindicar por no existir una determinación del bien reclamado con claridad y precisión en sus dimensiones, linderos, y también interpretando que no se encontraba delimitada la ubicación geográfica o localización.

En cambio, el tribunal de alzada realizó un test interpretativo de los requisitos de la acción de dominio, determinando que el primero, es decir, la propiedad del actor está justificada por el título de dominio y certificado de gravámenes reproducidos durante el proceso. Sobre el segundo requisito de posesión de la parte demandada, en su sentencia van especificando que sí hay posesión en razón de los propios términos con los que la parte demandada ha contestado y la inspección judicial realizada. Sin

embargo, de manera sorpresiva este Tribunal manifiesta que “le queda serias dudas si la parte actora tiene derecho sobre la totalidad del predio o sobre una parte de él, y más aún cuando ésta última no se encuentra determinada sobre el bien raíz materia de la litis”. No obstante de esta falta de claridad en su análisis, deja expresado que los dos primeros requisitos se encuentran cumplidos al expresar sobre el primer requisito de propiedad que “es concordante con el bien que describe en el libelo inicial de la demanda, cuya reivindicación pretende, por lo que a este primer requisito se encuentra cumplido”. De igual manera, en el segundo requisito desarrolla el Tribunal que en razón de la inspección judicial, se “verifica que la parte demandada se encuentra en posesión del predio materia de la Litis”, y que “lo ha sostenido la propia demandada a través de su defensor en la misma diligencia, quien afirma que no se encuentra en calidad de poseedor sino que también es propietario”.

Básicamente su decisión se centra en que el último requisito, esto es la singularización, no se encuentra cumplido porque las medidas, linderos y dimensiones tomadas in-situ constantes en el informe pericial difieren de las medidas, linderos y dimensiones reclamadas por la parte actora en el libelo de demanda, así como el área del predio reclamado, indicando que hay una diferencia matemática en el metraje y que además no se ha logrado señalar coordenada alguna sobre su ubicación geográfica por “un problema limítrofe interno” entre los cantones Jipijapa y Montecristi de la provincia de Manabí.

Considerando que el recurso de casación se interpone expresamente sobre la sentencia del Tribunal Provincial, la parte actora dentro de esta causa alega como primer cargo que el tribunal de instancia yerra por errónea interpretación del artículo 933 del Código Civil, en cuanto entiende por singularización la descripción exacta y matemática de la franja de terreno que se pretende reivindicar, y no la identificación inequívoca del predio, en un espacio geográfico definido. Sobre esto se ha desarrollado en este trabajo lo que la jurisprudencia local ha determinado en casos de diferencias de predios rústicos que con el pasar del tiempo pueden tener diferencias pero que se pueden solventar en un juicio de linderos posterior, considerando que la

singularización es un medio y no el fin de la acción reivindicatoria; además de que esa no es la única forma que tiene el juez para verificar el requisito de identificación, sino que deberá aplicar otros elementos razonables.

En abundancia, también la parte actora alegó como segundo cargo que hubo falta de aplicación de normas de derecho al no declarar la nulidad absoluta del título de dominio de la parte demandada, en razón de la venta realizada por la comuna Río Bambú hacia la compañía demandada, la cual adolece de objeto ilícito porque las tierras de comunas son inalienables según la legislación aplicable de la época de la transferencia. En consecuencia, esa transferencia tenía que haber sido declarada nula de nulidad absoluta, puesto que al juzgador le correspondía declarar de oficio considerando que la jurisprudencia ecuatoriana determina que en caso de superposición de títulos en un mismo juicio reivindicatorio, el juez deberá determinar cuál es válido y eficaz, cosa que no ocurrió a lo largo de este proceso.

4.3. Entrevistas a expertos respecto de la singularización como requisito de la acción reivindicatoria.

En cuanto a las entrevistas a expertos, las personas entrevistadas son:

- i) Abg. Emilio Gallardo Cornejo, LL.M.; y,
- ii) Abg. Carlos Drouet Villacís, Mgtr.

Sus perfiles constan en cada entrevista y se destaca que tienen amplia experiencia en cuestiones de Derecho Civil. Las preguntas están encaminadas a conocer el criterio de los expertos en cuanto al alcance y naturaleza del requisito de singularización en la acción reivindicatoria, así como su opinión jurídica sobre un posible precedente jurisprudencial obligatorio que provenga de la Corte Nacional de Justicia, de manera que se busca estudiar el criterio de los expertos sobre los temas de estudio del presente trabajo de investigación. Las entrevistas a detalle pueden ser revisadas en la sección de Anexos, siendo el Anexo 01, la entrevista al Abg. Emilio Gallardo Cornejo; y el Anexo 02, la entrevista al Abg. Carlos Drouet Villacís.

En el apartado de análisis de resultados se exponen las conclusiones a las que arribaron los entrevistados en relación a las preguntas planteadas. Las preguntas consultadas son las siguientes:

1. Si usted fuera el abogado patrocinador de la parte actora en la causa número 13331-2015-0XXXX²², ¿qué elementos consideraría relevantes al momento de la elaboración de la teoría del caso?
2. ¿Por qué considera que es relevante el elemento de singularización en un juicio reivindicatorio?
3. ¿Cómo se cumple el requisito de singularización en la acción reivindicatoria?
4. ¿Considera usted que la exactitud matemática del área debería ser considerada como un elemento concluyente para el cumplimiento del requisito de singularización en la acción reivindicatoria? ¿Por qué?
5. En su calidad de experto en Derecho Civil y Derecho Procesal Civil, ¿consideraría importante que la Corte Nacional de Justicia emita un fallo de triple reiteración que unifique el criterio respecto del alcance de la singularización como requisito para la acción reivindicatoria? ¿Por qué?

²² Es importante mencionar que los entrevistados se le suministró previamente toda la información relativa al caso para su correcto desarrollo de la respuesta de esta pregunta.

C. MÉTODO DE INVESTIGACIÓN

C. MÉTODO DE INVESTIGACIÓN

1. Enfoque de la Investigación.

En atención a los objetivos trazados, y por tratarse de una línea de investigación dentro de una ciencia social, se enuncia que esta investigación ha tenido un enfoque *cualitativo*. Esta orientación ha permitido que converjan tanto procesos deductivos en la profundización conceptual de la naturaleza jurídica de la reivindicación, como procesos inductivos en el análisis individual del estudio del caso reivindicatorio para identificar el alcance del requisito de singularización respecto de bienes inmuebles.

2. Tipo de Investigación.

La investigación ha sido *descriptiva*, en tanto que se han considerado los elementos y propiedades que engloban a la reivindicación, con base a fundamentos teóricos-normativos, jurisprudenciales locales e internacionales. Este tipo de investigación ha permitido que el trabajo también pueda ser *exploratorio*, desde el punto de vista que se ha podido examinar la falta de previsibilidad o criterio jurisprudencial sobre los parámetros que deben ser considerados para la configuración de la singularización como requisito de la acción reivindicatoria.

Conjuntamente, esta investigación se ha considerado como *explicativa y justificativa*, ya que se ha mostrado las razones jurídicas por las cuales la exactitud matemática de la superficie de un bien inmueble no debería ser el elemento concluyente para el cumplimiento del requisito de singularización en la acción reivindicatoria.

3. Período y lugar de investigación.

Este trabajo de investigación ha sido realizado en el marco de la legislación y jurisprudencia ecuatoriana, a junio de 2021.

4. Objeto de estudio.

Los elementos que han conformado el objeto de investigación son las fuentes legislativas, jurisprudenciales, y doctrinarias. Merece que una institución del Derecho

Civil como la reivindicación, tan antigua como el Derecho Romano, también haya contemplado la revisión de fuentes históricas. No obstante de ello, la investigación se ha complementando con el estudio de casos a través de jurisprudencia nacional e internacional.

Para este propósito, se ha tenido acceso a la normativa ecuatoriana, jurisprudencia de la Corte Nacional de Justicia y Corte Constitucional del Ecuador, revisión documental del expediente físico y electrónico del juicio reivindicatorio que ha sido estudiado, así como a fuentes bibliográficas que han sido obtenidas de revistas jurídicas, obras y documentos de bases de datos digitales, bibliotecas físicas, archivos judiciales, y otras fuentes en Ecuador, Chile, Colombia, y otros Estados.

5. Métodos de investigación.

Se ha empleado el *método deductivo* pues se han analizado principios generales y teorías de diversos autores para aplicarlos a la realidad ecuatoriana en materia de reivindicación. De manera adicional, se ha utilizado el *método inductivo*, en función de la revisión de casos específicos como el Juicio Reivindicatorio No. 13331-2015-0XXXX, así como la revisión de otros casos aplicables a la acción de dominio.

Se ha podido sumar la aplicación del *método analítico jurídico* con la finalidad de que el objeto de estudio ha sido revisado desde la investigación jurídica proveniente del análisis y recopilación de información documental, normativa y jurisprudencial. También se ha aplicado el *método histórico*, con el fin de identificar la evolución de la institución de la reivindicación desde su concepción en las instituciones romanas hasta la incorporación en el proyecto de Andrés Bello.

Por último, se ha hecho remisión a los *métodos empíricos* desde la casuística o razonamiento lógico a partir de la revisión de casos; y las entrevistas a expertos en la materia, Abogados Emilio Gallardo Cornejo y Carlos Drouet Villacís, quienes fueron los abogados patrocinadores de la parte actora en el caso que forma parte de este examen complejo, y son expertos en Derecho Civil y Derecho Procesal Civil.

D. ANÁLISIS DE RESULTADOS

D. ANÁLISIS DE RESULTADOS

En este trabajo de investigación, el objetivo general se plasmó en determinar los límites de la singularización como requisito para la acción reivindicatoria prevista en el Artículo 933 del Código Civil Ecuatoriano. Con este marco, se presenta el resultado a modo de síntesis de lo expuesto por los entrevistados, que como se indicó previamente, constan íntegramente transcritas en los Anexos de este trabajo.

En la primera pregunta los entrevistados coinciden en que si fueran abogados patrocinadores en el juicio del caso de estudio, se apoyarían en la elaboración de la teoría del caso mediante inspecciones judiciales, peritajes y el criterio de que el título de la contraparte no es válido por adolecer de nulidad absoluta, lo cual debería ser analizado en el mismo juicio reivindicatorio por el juzgador, según lo que la jurisprudencia local establece.

Los expertos desarrollan en la segunda y tercera pregunta que el elemento de singularización permite definir el objeto de la litis y se cumple no solo con la identificación de linderos y diligencias probatorias, sino también cuando la parte demandada acepta que está en posesión del mismo inmueble reclamado, con lo cual no debería entrar en más análisis el órgano jurisdiccional para entender que el predio se encuentra singularizado.

Respecto de la consideración de la exactitud matemática del área del inmueble a reivindicarse, según la pregunta cuarta, los entrevistados exponen en sus respuestas que las dinámicas procesales y probatorias han cambiado por el avance de la tecnología y la evolución de la jurisprudencia, de manera que las prácticas antiguas de jueces que se apegan a ritualismos matemáticos deberían ser consideradas obsoletas y permitir que la identificación de los inmuebles no se limite a la información registral o técnicas periciales, si no permitir otros elementos y ayudas tecnológicas que aporten elementos adecuados para la singularización del inmueble.

Finalmente, en la última pregunta, los abogados Emilio Gallardo y Carlos Drouet concuerdan en que un precedente jurisprudencial sería la herramienta más adecuada

para brindar a las partes procesales y abogados defensores la seguridad jurídica adecuada y previsibilidad necesaria para la defensa de cada teoría del caso en la determinación de la singularización de los bienes inmuebles en los juicios reivindicatorios. Además, exponen que al momento ya existe la jurisprudencia necesaria para que los jueces de la Sala de lo Civil y Mercantil de la Corte Nacional de Justicia unifiquen criterios y apliquen lo dispuesto por la Constitución de la República y el Código Orgánico de la Función Judicial referente a los precedentes jurisprudenciales obligatorios, o también conocido como fallos de triple reiteración.

Siguiendo con las interpretaciones de resultados del estudio del caso, la revisión de jurisprudencia nacional e internacional, y las conclusiones de los entrevistados, el autor de la presente investigación considera que del examen complejo desarrollado, se obtuvieron las siguientes concepciones:

- (i) La superficie no es el objeto de la reclamación en la acción reivindicatoria, teniendo en cuenta que las dimensiones pueden haber variado por el paso del tiempo, lo que lo convierte en algo meramente referencial, y se puede verificar con varios elementos, aunque no se lo realice con una coincidencia matemática en las dimensiones tanto de los linderos como del bien raíz, sin que pequeñas diferencias sean suficientes para declarar que el bien no está debidamente singularizado.
- (ii) Tomar la superficie como elemento concluyente para la singularización de un predio es un rigorismo exagerado ajeno a la realidad. Lo que debe importar para el criterio judicial es que existan otros elementos razonables que permitan asegurar al juez que el predio poseído por el demandado es el mismo cuya reivindicación pretende el actor en un juicio reivindicatorio.
- (iii) Cuando el demandado acepta explícitamente en la contestación a la demanda que es el poseedor del inmueble cuya reivindicación se intenta, o si reconviene alegando prescripción adquisita de dominio, está tácitamente aceptando que hay identificación y singularización del inmueble a reivindicarse.

- (iv) La singularización es un medio, no un fin para establecer que la cosa requerida por el actor es la misma de la cual el demandado ostenta la posesión. En otras palabras, el juicio de reivindicación no tiene por objeto identificar y singularizar un bien inmueble.
- (v) En el juicio reivindicatorio signado con el número 13331-2015-0XXXX, la Sala Especializada de lo Civil y Mercantil de la Corte Nacional de Justicia puede casar la sentencia venida en grado aceptando el cargo de errónea interpretación del artículo 933 del Código Civil, por cuanto el Tribunal de instancia entiende por singularización la descripción exacta y matemática de la franja de terreno que se pretende reivindicar, así como el segundo cargo respecto de la falta de aplicación de normas de derecho al no declarar la nulidad absoluta del título de dominio de la parte demandada que obtuvo en razón de una compraventa realizada por una comuna.

E. CONCLUSIONES

- i. La acción reivindicatoria persigue la restitución de una cosa singular a su propietario, cuando ha sido desprovisto de su posesión por un tercero. Los elementos principales de la acción reivindicatoria son la propiedad del actor, la posesión del demandado y la singularización del bien que se reivindica. Mediante un estudio deductivo, jurídico analítico e histórico de las principales instituciones civiles que comprenden la reivindicación, se logró identificar la naturaleza jurídica y los elementos principales de la acción reivindicatoria prevista en el Artículo 933 del Código Civil Ecuatoriano.
- ii. De la revisión de la legislación civil, la jurisprudencia ecuatoriana y jurisprudencia de países como España, Costa Rica, Colombia y Chile, se concluye que la singularización respecto de bienes inmuebles en la acción reivindicatoria se fundamenta en su función de identificar la cosa que se

reivindica para que no exista duda respecto de que la cosa a restituir con la que el demandado tiene en su posesión. Sin embargo, la exactitud o rigurosidad matemática no puede ser un elemento concluyente para el cumplimiento del requisito de singularización en la reivindicación, puesto que el juzgador puede tener otros elementos y componentes que le permitan llegar a contemplar este requisito. Por lo tanto, se establecieron los fundamentos teóricos-normativos, jurisprudenciales locales e internacionales de la singularización como requisito de la acción reivindicatoria, respecto de bienes inmuebles.

- iii. La singularización es un medio y no el fin de la acción reivindicatoria, porque la superficie no es el objeto de la reclamación en la reivindicación. Además, cuando el demandado acepta que es el poseedor del inmueble cuya reivindicación se intenta, está tácitamente aceptando que hay identificación y singularización del inmueble a reivindicarse. Esto se logró concluir porque se analizó el juicio reivindicatorio signado con el número 13331-2015-0XXXX y la interpretación judicial acerca de la singularización como requisito de la reivindicación. En este análisis se contempló la revisión de los antecedentes, el estado procesal y las decisiones judiciales que se dieron en la causa en mención; además, se complementó el análisis con dos entrevistas a expertos en Derecho Civil para determinar aspectos relevantes sobre el requisito de singularización.
- iv. No hay seguridad jurídica cuando no hay certidumbre y previsibilidad de los parámetros que los jueces deben considerar al momento de verificar el cumplimiento del requisito de singularización. Al momento, existe falta de unidad de criterio judicial y exceso de variación en la aplicación de los criterios jurisprudenciales sobre el requisito de singularización, lo cual se demuestra en el análisis del caso de estudio, ya que a pesar de existir suficiente jurisprudencia respecto del rol de la singularización, en la práctica

esta unidad de criterio no es aplicada por la inexistencia de un precedente jurisprudencial obligatorio. La Corte Nacional de Justicia tiene una oportunidad de resolver esta cuestión con la decisión del juicio reivindicatorio No. 13331-2015-0XXXX, en virtud de los fallos emitidos hasta la fecha sobre la singularización, por lo que según el trámite previsto en el Artículo 182 del Código Orgánico de la Función Judicial, se debería declarar la existencia de un precedente jurisprudencial obligatorio sobre el punto de derecho referente a que la exactitud matemática o diferencias mínimas en la superficie de un bien que se pretende reivindicar no son motivación suficiente para aseverar que dicho bien no está debidamente identificado o singularizado, cuando se puede cumplir este requisito mediante otros elementos razonables. En este sentido, se determinó la necesidad de un precedente jurisprudencial que unifique el criterio respecto a la singularización de bienes inmuebles como requisito para la acción reivindicatoria.

- v. En atención a lo anterior, se concluye que la singularización no significa rigurosidad matemática, que hay singularización cuando el demandado reconoce estar en posesión del mismo bien que el actor reclama la propiedad, y que el fin de la reivindicación no debe ser singularizar el inmueble. Estas consideraciones se obtuvieron respondiendo la cuestión de cómo influye la consideración de la exactitud matemática de la superficie de un bien inmueble respecto de la naturaleza jurídica y el alcance de la singularización en la acción de dominio. De esta manera, se logró determinar los límites de la singularización como requisito para la acción reivindicatoria prevista en el Artículo 933 del Código Civil Ecuatoriano.

F. REFERENCIAS Y BIBLIOGRAFÍA

Alcalde Silva, J. (2020). La individualización del bien raíz que se reivindica y el señalamiento registral de sus linderos. *Revista Chilena de Derecho Privado*, 35, 251-272. <https://doi.org/10.4067/S0718-80722020000100315>

Constitución de la República del Ecuador, Asamblea Constituyente de la República del Ecuador (2008).

Declaración Universal de Derechos Humanos, Asamblea General de las Naciones Unidas (1948). Obtenido de <https://www.un.org/es/about-us/universal-declaration-of-human-rights>

Código Orgánico General de Procesos, Asamblea Nacional de la República del Ecuador (2015).

Atria, F. (2017). El sistema de acciones reales, parte especial: Acción reivindicatoria, publiciana y del art. 915. *Revista Ius et Praxis*, 23(2), 147-212.

Avendaño V., J., & Avendaño A., F. (2017). *Derechos reales* (1.^a ed.). Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.

Cabanellas de Torres, G. (2011). *Diccionario Jurídico Elemental* (20.^a ed.). Editorial Heliasta.

Código Civil, Congreso Nacional de la República del Ecuador (2005).

Corte Constitucional de la República de Colombia (2013). *Italo Harol Guerrero Romero c. Carbones del Cerrejón Limited*. Sentencia T-731/13.

Corte Constitucional de la República del Ecuador (Juez ponente: Enrique Herrería Bonnet, 16 de octubre de 2019). *Sentencia No. 176-14-EP/19*, Caso No. 176-14-EP Obtenido de <http://doc.corteconstitucional.gob.ec:8080/alfresco/d/d/workspace/SpacesStore/0d994286-e791-428e-87ff-d72c2e258363/0176-14-ep-sen.pdf?guest=true>

Corte Constitucional de la República del Ecuador (Jueza ponente: Daniela Salazar Marín, 18 de diciembre de 2019). *Sentencia No. 5-19-CN/19*. Caso No. 5-19-CN. Obtenido de <https://portal.corteconstitucional.gob.ec/FichaRelatoria.aspx?numdocumento=5-19-CN/19>

Corte Nacional de Justicia, (Sala de lo Civil, Mercantil y Familia, 2010). *Manuel de Jesús Villacís Sánchez y otros c. Isidro Asunción Villacís Sánchez y otros*, Resolución No. 377-2010.

Corte Nacional de Justicia, (Sala de lo Civil, Mercantil y Familia, 27 de julio de 2011). *José Muñoz Cargía y Claudia Arteaga Cedeño c. María Narcisca de Jesús Pico Cedeño*, Juicio No. 129-2007-Ex.2ra.k.r.

Corte Nacional de Justicia (Sala de lo Civil y Mercantil, 2013). *Cecilia Natividad Ruiz Alarcón c. Ángel Alarcón, Flor María Alarcón y Marzo o Marcio Flores Monar*. Resolución No. 88-2013.

Corte Nacional de Justicia (Sala Especializada de lo Civil y Mercantil, 30 de junio de 2016). *Cabrera Granda Aida Ibelia c. Carrión Vélez María Lucrecia*, Juicio N.º 17711-2015-0365

Corte Nacional de Justicia, (Sala Especializada de lo Civil y Mercantil, 2017) *Fanny Silvana Zhapan Matute c. Julio Cesar Fernández Cañar y Mónica Rosario Mejía Ávila*, Resolución No. 0160-2017.

Corte Nacional de Justicia. (2019). *Gaceta Judicial, Año 2018, Número 3, Serie XIX* (No. 3; Serie XIX). Obtenido de https://www.cortenacional.gob.ec/cnj/images/Produccion_CNJ/Gaceta/Gaceta-Judicial-III-serie-XIX.pdf

Corte Nacional de Justicia. (Sala de lo Civil y Mercantil, 24 de septiembre de 2019). *Martha Orfelina Chacón Sánchez c. Roberth Michael, Jhonatan Jiménez Chacón y otros*, Juicio N.º 07302-2013-0717.

- Corte Suprema de Justicia, (Primera Sala de lo Civil y Mercantil, 2007). *Miguel Claudio Palacios Vintimilla c. Fausto Demetrio Salazar Castro*, Resolución 245-07.
- Corte Suprema de Justicia. (Segunda Sala de lo Civil y Mercantil, 2008). *Diego Guillermo Tumipamba Pérez c. Edison Patricio Mena Donoso y Sonia María Segovia Zambrano*, Resolución 191-2008.
- Corte Suprema de Justicia de Colombia, (Sala de Casación Civil, 2018) *Sentencia STC4144-2018, Rad. N° 25000-22-13-000-2017-00498-01*, STC4144-2018. Obtenido de <http://consultaprovidencias.cortesuprema.gov.co/visualizador/ZmlsZTovLy92YXlvd3d3L2h0bWwvSW5kZXgvMjAxOC9DaXZpbC9Eci5MdWlzlEFsb25zbyBSaWNvIFB1ZXJ0YS9TRU5URU5DSUFTL1NUQzQxNDQtMjAxOC5kb2M=/Tutelas/prestaciones%20mutuas>
- Corte Suprema de Justicia de Costa Rica (Sala Primera, 2008). *Rulamán Rodríguez Gutiérrez c. Vera Nipsia Peraza Delgado*, Sentencia No. 000586-S1-F-2008. Obtenido de <https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0034-425504>
- Corte Suprema de Justicia del Ecuador. (2000). *Gaceta Judicial, Año CI, Número 4, Serie XVII*, (N.º 4; Serie XVII, pp. 935-939).
- Díaz Sarabia, L., & Trejos, C. (1999). *El Juicio Civil Reivindicatorio en la Legislación Salvadoreña* [Universidad de El Salvador]. Obtenido de <http://ri.ues.edu.sv/id/eprint/16839/1/50101439.pdf>
- Eguiguren, G. (2008). *Derecho de propiedad en el Ecuador: Incluye jurisprudencia*. Corporación Editora Nacional.
- Iglesias, J. (2010). *Derecho Romano* (18.ª ed.). Ediciones Sello Editorial.
- Larrea Holguín, J. (2008). *Manual Elemental de Derecho Civil del Ecuador: Del Dominio o Propiedad, Modos de Adquirir, y el Fideicomiso.: Vol. IV* (Tercera Edición). Corporación de Estudios y Publicaciones (CEP).

- Larrea Holguín, J. (2008). *Manual Elemental de Derecho Civil del Ecuador: Los bienes y la posesión.: Vol. III* (Tercera Edición). Corporación de Estudios y Publicaciones (CEP).
- Medina Pabón, J. E. (2019). *Derecho Civil. Bienes. Derechos reales*. (Segunda). Editorial Universidad del Rosario.
- Petit, E. (2008). *Tratado Elemental de Derecho Romano*. Anaya Editores.
- Planiol, M., & Ripert, G. (1999). *Derecho Civil* (Vol. 8). Oxford University Press.
- Corte Suprema de Chile (Primera Sala, 2020). *José Richard Chávez Cabezas c. José Alejandro Amdan Ormeño*, Rol No. 5837-2019.
- Tribunal Supremo de España (Sala Primera de lo Civil, 2002) *Doña María Virtudes c. Ayuntamiento de Torroella de Montgri, la Generalitat de Catalunya y otros*, Sentencia No. 525/2002. Obtenido de https://vlex.es/vid/reivindicatoria-desestimacion-s-15040103?from_fbt=1&forw=go&fbt=webapp_preview
- Vodanovic, A., Alessandri Rodríguez, A., & Somarriva Undurraga, M. (1995). *Curso de derecho civil: Los bienes y los derechos reales* (Cuarta). Editorial Nascimento.

ÍNDICE DE ANEXOS

I.	Anexo 1.- Entrevista a Experto: Abg. Emilio Gallardo Cornejo.....	i
II.	Anexo 2.- Entrevista a Experto: Abg. Carlos Drouet Villacís.....	iv
III.	Anexo 3.- Fotos de entrevista a Experto: Abg. Emilio Gallardo Cornejo.....	viii
IV.	Anexo 4.- Fotos de entrevista a Experto: Abg. Carlos Drouet Villacís.....	ix

I. ANEXO 1.- ENTREVISTA A EXPERTO: ABG. EMILIO GALLARDO CORNEJO

Entrevista a Experto No. 1

Fecha: 09 de junio de 2021

Nombre del experto entrevistado: Abg. Emilio Gallardo Cornejo, LL.M.

Tema: El requisito de singularización en la acción reivindicatoria.

Perfil: Es abogado litigante con experiencia en Derecho Civil y Derecho Procesal Civil. Es socio del Estudio Jurídico Boderó y Asociados. A su vez es Docente de las maestrías de Derecho en la Universidad de Especialidades Espíritu Santo (UEES).

Preguntas:

- 1. Si usted fuera el abogado patrocinador de la parte actora en la causa número 13331-2015-0XXXX, ¿qué elementos consideraría relevantes al momento de la elaboración de la teoría del caso?**

R.// Considero que se hubiera explotado con más fuerza el hecho de que la jueza de primera instancia realizó una inspección judicial con dos peritos, así como que el Tribunal de alzada designó un tercer peritaje, diligencias de las cuales los administradores de justicia tenían elementos suficientes para emitir un pronunciamiento respecto del requisito de singularización, ya que la jurisprudencia y doctrina ecuatoriana contemplan con claridad que el requisito de identificación no se cumple exclusivamente con la medición exacta de los linderos, cabidas y medidas de un inmueble, sino que el juez podrá usar otros elementos adecuados para este fin.

2. ¿Por qué considera que es relevante el elemento de singularización en un juicio reivindicatorio?

R.// La reivindicación es una institución antiquísima proveniente del Derecho Romano, y desde sus inicios el legislador ha prevenido como límite al derecho de reclamar del propietario lo que le pertenece, esa carga y obligación de demostrar ante el juzgador que en efecto lo que reclama es una cosa singular que no pueda confundirse con otra, puesto que en caso de prosperar la acción reivindicatoria, se podrían afectar derechos de terceros si se ordena la restitución de algo que no está definido y que efectivamente le pertenece al reivindicante

3. ¿Cómo se cumple el requisito de singularización en la acción reivindicatoria?

R.// La jurisprudencia es clara al determinar que no es indispensable la identidad exacta y rigurosa de un inmueble en cuanto a linderos, puesto que es normal que en terrenos de grandes extensiones existan diferencias de metraje, los cuales con el paso del tiempo se pueden plasmar también en errores registrales; sin embargo, esto no debería sacrificar el derecho de propiedad de las personas para que se les niegue la reivindicación por este particular. En ese sentido, por el principio de inmediación y lo que el mismo Código Orgánico General de Procesos determina sobre la competencia excluyente, es indispensable en este tipo de juicios que exista una inspección judicial donde el juez pueda constatar más allá de lo que las partes puedan determinar en sus actos de proposición. En igual sentido, las pruebas periciales y testimoniales deberían ser también consideradas dentro del acervo probatorio de las partes.

- 4. ¿Considera usted que la exactitud matemática del área debería ser considerada como un elemento concluyente para el cumplimiento del requisito de singularización en la acción reivindicatoria? ¿Por qué?**

R.// Tal como he comentado en las preguntas anteriores, la exactitud matemática ya es una consideración obsoleta que la jurisprudencia nacional ha expresado, pero que aún sigue siendo el filtro más fácil que algunos jueces siguen usando, ya sea por desconocimiento o falta de especialización en Derecho Civil en el caso de los jueces multicompetentes de los cantones donde existen estas jurisdicciones.

- 5. En su calidad de experto en Derecho Civil y Derecho Procesal Civil, ¿consideraría importante que la Corte Nacional de Justicia emita un fallo de triple reiteración que unifique el criterio respecto del alcance de la singularización como requisito para la acción reivindicatoria? ¿Por qué?**

R.// Sin duda que esta posible emisión de un precedente jurisprudencial sobre este particular aportaría a la claridad con la que las partes procesales y sobre todo los abogados defensores podríamos contar a la hora de preparar un juicio reivindicatorio, tanto para la parte actora como para la parte demandada porque plasmaría un escenario previsible que daría cabida a la preparación de una teoría del caso adecuada según los intereses de cada parte. El Código Orgánico de la Función Judicial contempla esta herramienta muy útil que se encuentra a disposición de los conjuces de la Corte Nacional de Justicia, y en igual sentido aportaría al derecho de seguridad jurídica consagrado en la Constitución. Además, desde el punto de vista práctico, en el país hay bastantes casos de disputa de tierras, por lo que una jurisprudencia clara y precisa, ayudará a los jueces de instancias a resolverlos.

II. ANEXO 2.- ENTREVISTA A EXPERTO: ABG. CARLOS DROUET VILLACÍS.

Entrevista a Experto No. 2

Fecha: 10 de junio de 2021

Nombre del experto entrevistado: Abg. Carlos Drouet Villacís.

Tema: El requisito de singularización en la acción reivindicatoria.

Perfil: Es abogado con experiencia en Derecho Civil y Derecho de Empresas. Es socio fundador del Estudio Jurídico CIVITAS y ha asesorado a diferentes compañías y personas naturales en requerimientos legales vinculados al Derecho Empresarial.

Preguntas

- 1. Si usted fuera el abogado patrocinador de la parte actora en la causa número 13331-2015-0XXXX, ¿qué elementos consideraría relevantes al momento de la elaboración de la teoría del caso?**

R.// Del caso en mención lo primero que analizaría es que se cumplan los tres requisitos de esta acción, que son la propiedad del actor, la posesión del demandado y la singularización de la cosa. Pero además la peculiaridad de este caso es que el inmueble materia de la litis se encuentra en un límite territorial de dos cantones, y ambos tienen un certificado registral con historia de dominio distinta por lo que un elemento relevante sería usar a favor de la parte actora, la jurisprudencia nacional en este tipo de casos que lo ha resuelto a través de la sana crítica estableciendo que el certificado más antiguo goza de prioridad, más aún cuando uno de los títulos adolece de nulidad absoluta por tratarse de una venta de una comuna, lo cual se encontraba prohibido constitucional y legalmente por la normativa aplicable de la época de dicha transferencia.

2. ¿Por qué considera que es relevante el elemento de singularización en un juicio reivindicatorio?

R.// El requisito de singularización es de importancia sustancial en un juicio reivindicatorio ya que define y delimita el objeto de la litis, principalmente determina que el bien reclamado por el propietario y poseído por el demandado es el mismo.

3. ¿Cómo se cumple el requisito de singularización en la acción reivindicatoria?

R.// Desafortunadamente en nuestras cortes para cumplir el requisito de singularización de la cosa se ha buscado en muchas ocasiones atender a las medidas reclamadas por el actor y que constan en certificados registrales o peritajes para dar por válido el cumplimiento de este requisito, sin embargo, consideramos que lo pertinente es y siempre ha sido una inspección judicial que permita establecer en presencia de las partes procesales que el bien reclamado es el mismo que el poseído. Dicho de otra forma, el requisito de singularización se cumple o por aceptación de las partes, o por inspección judicial o por pericias que establezcan la ubicación y dimensiones del inmueble.

4. ¿Considera usted que la exactitud matemática del área debería ser considerada como un elemento concluyente para el cumplimiento del requisito de singularización en la acción reivindicatoria? ¿Por qué?

R.// Este problema que gracias al caso antes mencionado hemos podido revisar en jurisprudencia nacional, se repite considerablemente. La exactitud matemática ha sido un elemento que muchos jueces han tomado como elemento *sine qua non* para emitir su resolución acerca del cumplimiento del requisito de singularización. La exactitud matemática manifestada en un

certificado registral o en un peritaje para el requisito de singularización debería considerarse irrelevante. Para ser más precisos, si un peritaje o un documento registral contiene medidas con diferencias sustanciales sobre el bien reclamado, evidentemente se debe aclarar la situación pues podría tratarse de un abuso de derecho al tratar de apropiarse de terrenos más extensos de los que realmente corresponden al propietario del bien; sin embargo, esta inexactitud matemática se da justamente en casos con diferencias marginales que normalmente se produce por la vetustez de los certificados registrales o las diferentes técnicas periciales para realizar levantamientos topográficos.

Lo cierto es que cuando la diferencia es mínima matemáticamente pero el terreno ha sido ubicado por todas las partes procesales este requisito es irrelevante, ya que la acción reivindicatoria lo que busca es devolver el bien a su propietario, si posteriormente algún vecino se ve perjudicado por una diferencia mínima de metraje podrá ejercer su derecho.

5. En su calidad de experto en Derecho Civil y Derecho Procesal Civil, ¿consideraría importante que la Corte Nacional de Justicia emita un fallo de triple reiteración que unifique el criterio respecto del alcance de la singularización como requisito para la acción reivindicatoria? ¿Por qué?

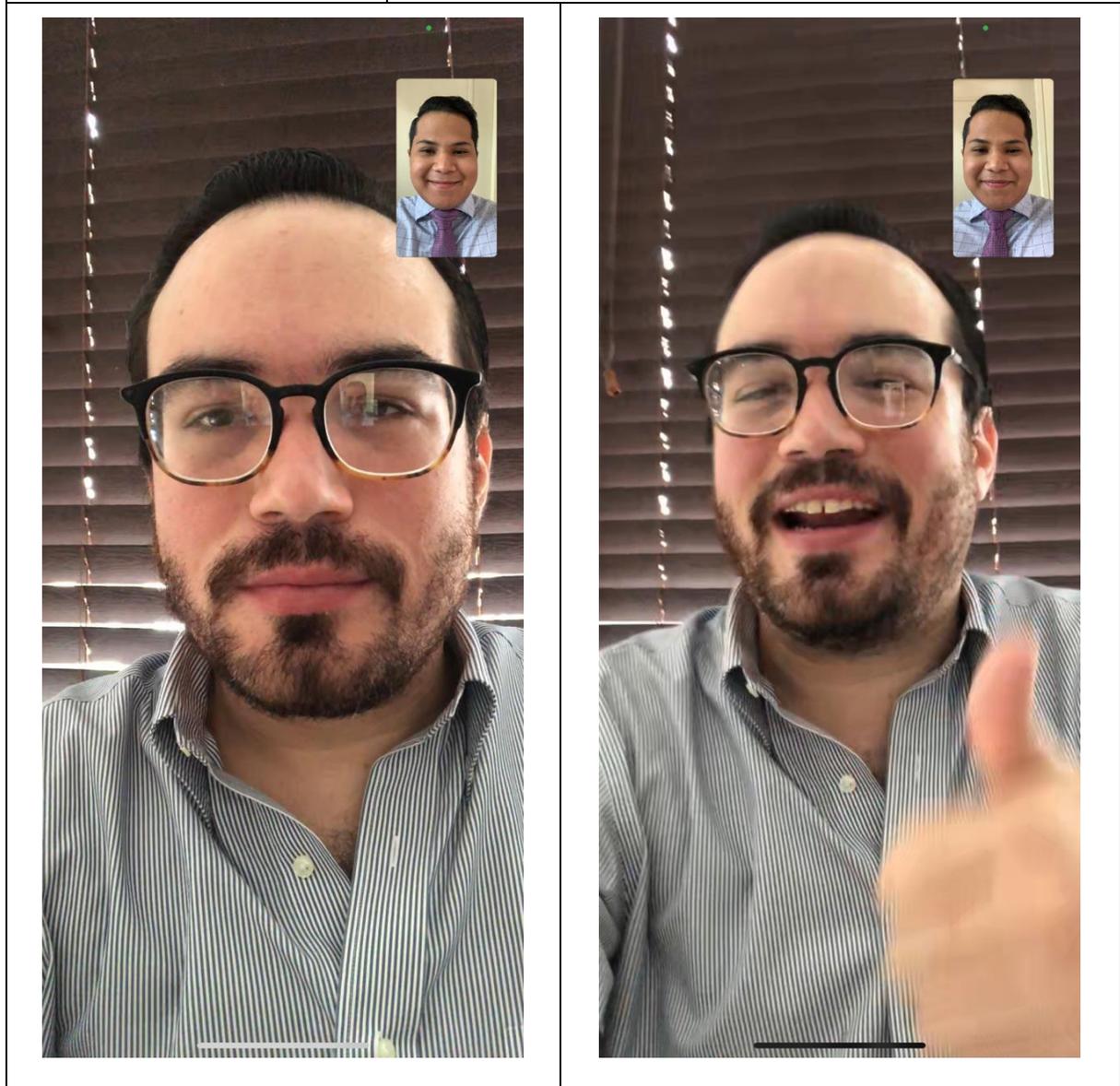
R.// Sin considerarme un experto en Derecho Civil, creo que los llamados a resolver el análisis que deban hacer los jueces de forma general son los Jueces de Corte Nacional. Un fallo de triple reiteración que unifique este criterio ciertamente sería una herramienta muy útil para los operadores de justicia ya que nos hemos visto revisando procesos en los que los jueces de plano sentencian desfavorablemente casos de esta naturaleza porque a su parecer no coinciden exactamente los linderos y medidas de los inmuebles en cuestión, hecho que como fue explicado en la pregunta anterior despoja de derechos legítimos a actores que se ven perjudicados por poseedores. Ahora bien no se

requiere ser un experto para sugerir que la exactitud matemática como requisito para demostrar la singularización en el año 2021 debería ser totalmente irrelevante, puesto que contamos con plataformas tecnológicas que permiten delimitar satelitalmente los inmuebles, y sería a todas luces un despropósito mantenerse en la solución que ofreció el Código Civil cuando estas tecnologías no existían. Es importante señalar que inclusive de no existir estas plataformas satelitales, el requisito de singularización puede cumplirse desde hace décadas con una inspección judicial en conjunto con las partes procesales, y es además importante establecer que la exactitud matemática se vuelve irrelevante dado que nuestros sistemas registrales cuentan asimismo con información antigua y que no cumple con parámetros unificados ni tecnológicos, es decir, nos encontramos en el año 2021 pero aún se encuentran escrituras que señalan que el límite es donde acaba el sol, o la hacienda de una persona que falleció hace 50 años, esta incongruencia registral vuelve inconsiderable que la exactitud matemática deba ser requisito esencial para cumplir con la singularización.

En un hipotético sistema registral perfecto con normativa moderna y unificada, en la cual todos los inmuebles estén delimitados con exactitud, se podría hablar de exactitud matemática como considerando para la validez de la singularización; de lo contrario, hay herramientas y soluciones provisionales que deben proveerse y una de ellas sería la unificación de criterios a través de fallos de triple reiteración para que exista seguridad jurídica a favor de los propietarios que quieran ejercer su derecho de petición mediante los juicios reivindicatorios.

III. ANEXO 3.- FOTOS DE ENTREVISTA A EXPERTO: ABG. EMILIO GALLARDO CORNEJO.

Entrevista No. 1: Abg. Emilio Gallardo Cornejo	
Matrícula Profesional No. 09-2010-264 Foro de Abogados.	
Modalidad de entrevista:	Telemática.
Lugar de entrevista:	Guayaquil.
Fecha de entrevista:	09 de junio de 2021.



IV. ANEXO 4.- FOTOS DE ENTREVISTA A EXPERTO: ABG. CARLOS DROUET VILLACÍS.

Entrevista No. 2: Abg. Carlos Drouet Villacís	
Matrícula Profesional No. 3.499 C.A.G.	
Modalidad de entrevista:	Presencial.
Lugar de entrevista:	Samborondón, Estudio Jurídico CIVITAS.
Fecha de entrevista:	10 de junio de 2021.

