



Facultad de Derecho y Gobernabilidad

Título del trabajo de investigación:

LA IMPOSIBILIDAD DE REIVINDICAR UN BIEN INMUEBLE, CUANDO NO ESTÁ SUJETO A RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. UNA LIMITACIÓN AL DERECHO DE PROPIEDAD. CASO DE ESTUDIO:
PROCESO N° 07302-2013-0717

Línea de investigación del proyecto de titulación:

Gestión de las relaciones jurídicas.

Modalidad de Titulación:

Proyecto de Investigación.

Carrera:

Abogado de los Tribunales de la República del Ecuador.

Autor:

Rognny Segundo Zurita Guerrero

Tutor:

Ab. Mario Cuvi Santa Cruz, LL.M.

Samborondón

2021

DEDICATORIA

Dedico este proyecto, mi carrera y mi vida a mi querido padre, Rogny Zurita Borbor, que me está mirando desde allá arriba. Gracias por todo lo que hiciste por mí en vida y por las enseñanzas que me dejaste, las cuales me acompañaron desde el primer día que me dejaste al pie de la Universidad un lunes a las seis de la tarde hasta ahora, que me encuentro ya finalizando la carrera. Me hubiese gustado que estés en persona, observando como sustento mi tesis ante el jurado, que veas el esfuerzo de todos estos años de sacrificio y trabajo duro dieron sus fruto, tal como tú me enseñaste. Gracias a ti es que estoy aquí.

Obviamente a mi querida madre, María Guerrero Silva, ella más que nadie sabe lo duro que han sido todos estos años y a pesar de todo eso y más, nunca me negó su apoyo y su amor lo cual me dio la motivación para seguir adelante en días que quería tirar la toalla. Gracias por ser padre y madre para mi, no solo en los buenos momentos sino en los malos, que es donde más te necesito.

También es dedicado a mi querida Laury, esa persona que está ahí para mi siempre a pesar de mis errores e imperfecciones; mi pareja, mi amiga. Yo veo en ella a la persona perfecta para mí y estoy agradecido que ella vea lo mismo en mí.

Quiero también mencionar a mi hermano, Erick Zurita, mi brother, con el que puedo contar cuando sea necesario. Lo he hecho todos estos años y nunca me ha decepcionado y sé que nunca lo hará.

A mi abuelo, Dr. Segundo Ivole Zurita Zambrano. Esto es para ti, por fin llegamos a este punto. Desde que partió mi padre, tú fuiste un segundo padre para mí que estaba convencido de terminar el trabajo que mi papa empezó, y créeme que has hecho eso y más. Las risas, peleas, viajes, corajes, todo lo que he vivido junto a ti, me han ayudado a crecer y es por eso que dedico esto no solo para ti sino para mi tata, Francia Borbor ya que sin ella no hubiese podido solo (jajaja). Llevo a los dos en mi corazón y siempre será así. Y como no hablar también de mi abuelita, Carlota Guerrero, cuyos chocolatitos calientes fueron los que me

ayudaron a pasar esas noches de estudio de la mejor forma. Te quiero mucho.

También menciono a mis tíos, todos ya que tengo muchos: Ivo, Carlos, Toti, Jose, Nelly, Mayling. Personas importantes que de una u otra forma me han apoyado a llegar a tiempo a la universidad, comprando una cartulina para la exposición. Esas cosas pequeñas hacen que sean grandes en mi vida y es por eso que este logro es también para ustedes.

AGRADECIMIENTOS

En primer lugar quiero agradecer a Dios por haberme dado la salud y las herramientas necesarias que me condujeron a este punto, ya casi final de mi carrera la cual El más que nadie sabe lo duro que han sido todos estos años, después de tantas cosas que han pasado en mi vida.

También quiero agradecer a mi tutor, decano, y amigo, Dr. Mario Cuvi. En estos años que he tenido el privilegio en conocerlo cuando retome la carrera, su apoyo incondicional y amor a esta carrera de verdad me motivo a seguir adelante y todo eso me llevo a este punto.

Aunque no puedan leerlo, de igual forma estoy agradecido con todos los profesores que he tenido hasta este punto. Buenos, estrictos malos, y más malos, a veces es la motivación necesaria que uno necesita para aprender ya que nada en esta vida es fácil, y lo que lo es, no sirve para nada. Esfuerzo, trabajo duro y dedicación fue lo que estos docentes exigieron de mí y de mis compañeros y a pesar de las malas noches y amanecidas a veces, agradezco cada momento que nos dedicaron dentro de los salones de clases ya que realmente valió la pena y las experiencias y conocimientos adquiridos, son cosas que no se irán así nomás.

RESUMEN

En el presente trabajo de investigación el objeto de estudio es determinar los efectos jurídicos que provoca el incumplimiento de poder singularizar sólo una parte del bien inmueble, para que proceda la acción reivindicatoria.

La normativa como actualmente se encuentra estipulada genera error de interpretación por parte de muchos juzgadores, por cuanto estos aplican de forma estricta la misma, exigiendo que la superficie que se pretende reivindicar sea exactamente igual a la que se encuentra especificada en el certificado otorgado por el Registro de la Propiedad, sin considerar la existencia de jurisprudencia dictada por la Corte Nacional, que determina que para cumplir con el requisito de singularización, lo importante es que existan elementos razonables que lleven a la conclusión que el predio en el que se encuentra en posesión el demandado es el mismo cuya reivindicación se pretende, que la aceptación por parte del demandado, de ser el poseedor del inmueble o parte del mismo, es determinante para cumplir con el mencionado requisito.

El primer capítulo trata sobre la acción reivindicatoria en sí, concepto, doctrina, cuáles son los requisitos esenciales para que proceda, así como los efectos jurídicos que provoca el no cumplir con los mismos, la prescripción de la acción, el estudio y análisis de una sentencia, en la que se declaró sin lugar la demanda por la falta de singularización de una parte de cierto bien inmueble a reivindicar, en dicha jurisprudencia se especifican los requisitos necesarios para que opere la reivindicación y los efectos jurídicos que genera la falta de cumplimiento de cualquiera de los requisitos.

En el segundo capítulo se trata sobre la información recopilada en la investigación, para lo cual se realiza el análisis e interpretación de datos y procesamiento de la misma.

Finalmente, en el tercer capítulo se efectúa la presentación de los resultados, al igual que la interpretación y análisis de dichos resultados.

Palabras Claves: Reivindicación, dominio, propiedad, acción, singularización, posesión, prescripción.

ABSTRACT

In the present research work, the object of study is to determine the legal effects caused by the non-compliance of being able to single out only a part of the real estate, so that the claim action may proceed.

The regulation as currently stipulated generates an error of interpretation on the part of many judges, since they strictly apply the same, demanding that the surface to be claimed is exactly the same as that specified in the certificate granted by the Property Registry, without considering the existence of jurisprudence dictated by the National Court, which determines that in order to comply with the requirement of singularization, the important thing is that there are reasonable elements that lead to the conclusion that the property in which it is in possession the defendant is the same whose claim is claimed, that the acceptance by the defendant, of being the owner of the property or part of it, is decisive to comply with the aforementioned requirement.

The first chapter deals with the claim action itself, concept, doctrine, what are the essential requirements for it to proceed, as well as the legal effects caused by not complying with them, the prescription of the action, the analysis of a practical case , in which the claim is rejected due to lack of identification of a part of a certain property to be claimed, for which a case law is incorporated detailing the requirements to claim and the effect caused by the lack of compliance with one of those .

The second chapter deals with the information collected in the investigation, for which the analysis and interpretation of data and its processing is carried out.

Finally, the third chapter presents the results, as well as the interpretation and analysis of said results.

Keywords: Claim, domain, property, action, singularization, possession, prescription.

INDICE

INTRODUCCIÓN

Planteamiento del problema

Planteamiento de Objetivos

Objetivo General

Objetivos Específicos

Justificación

Alcance o tipo de investigación

CAPITULO I: Revisión de la Literatura

- 1.1. Derecho a la propiedad en la legislación ecuatoriana
- 1.2. Antecedentes históricos de la reivindicación o acción de dominio
- 1.3. Finalidad, definiciones y doctrina
- 1.4. La reivindicación en el derecho civil ecuatoriano
- 1.5. Bienes que pueden reivindicarse
- 1.6. La singularización o individualización de la cosa
- 1.7. Características de la acción reivindicatoria
- 1.8. Concepto de posesión
- 1.9. El poseedor de buena y mala fe
- 1.10. Derecho de terceros en los procesos de reivindicación y el pago de mejoras.
- 1.11. La irrevindicabilidad y el derecho de dominio y propiedad privada
- 1.12. La prescripción de la acción reivindicatoria
- 1.13. Jurisprudencia
- 1.14. Derecho comparado
- 1.15. Estudio de caso práctico

CAPITULO II: Método de investigación

- 2.1. Enfoque de la investigación

- 2.2. Tipo de investigación
- 2.3. Período y lugar donde se desarrolla la investigación
- 2.4. Universo y muestra de la investigación
- 2.5. Métodos empleados

CAPITULO III: Análisis de resultados

- 3.1. Presentación de los resultados obtenidos
- 3.2. Interpretación y análisis de los resultados

CAPITULO IV: Propuesta

Conclusiones

Recomendaciones

Referencias y bibliografía

Anexos

INTRODUCCIÓN

La propiedad es un derecho real, reconocido y garantizado por el Estado en sus diversas formas; este derecho es propio de toda persona y permite usar, gozar, disfrutar, disponer y reivindicar sus bienes de acuerdo a la ley. La acción reivindicatoria, también conocida como acción de dominio, es un medio de protección de la propiedad ofrecido por el ordenamiento jurídico al propietario de la cosa, encaminada a reprimir las violaciones o perturbaciones del derecho de propiedad ya consumadas, frente al poseedor para que sea condenado a restituirla; esta institución jurídica se encuentra prevista en el artículo 933 del Código Civil, que conceptúa a la reivindicación como la acción de dominio, que garantiza el derecho a la propiedad, facultando al dueño de una cosa singular, cuando no está en posesión de la misma, condenando al poseedor a restituírsela. (Codigo Civil, 2019)

Dicha normativa no prevé o faculta reivindicar cuando se trata sólo de una parte de un bien inmueble, cuya habitación, departamento u oficina no se encuentra singularizada ante el Registro de la Propiedad, ya sea mediante propiedad horizontal, división o partición, esta falencia o anomia impide que el dueño o propietario de la cosa, pueda solicitar la reivindicación de esa parte del bien inmueble, imposibilitándolo de poder recuperar la misma, mediante la acción reivindicatoria. A nivel jurisprudencial, encontramos muchísimos casos en los que a los legítimos propietarios de bienes inmuebles se les ha imposibilitado recuperar alguna parte de sus bienes ocupados por terceros quienes sin derecho se encuentran en posesión y se niegan a restituir la parte que ocupan.

Por lo general, los jueces de manera estricta y apegada a la norma se rigen por los linderos y área comprendida en el certificado otorgado por

el Registro de la Propiedad, para determinar que se cumple con el requisito de singularización, cuando en diversos fallos dictados por la Corte Nacional, se ha señalado que para singularizar el predio a reivindicarse, la superficie no es un elemento relevante, si existe coincidencia entre otros elementos como la ubicación geográfica y los linderos, lo importante es la existencia de elementos razonables que lleven a la conclusión que el predio poseído por el demandado es el mismo cuya reivindicación se solicita, entre esos elementos tenemos la aceptación por parte del demandado, de ser el poseedor del inmueble o parte del mismo que se necesita reivindicar, aceptando tácitamente la existencia de identidad, de la que trata la normativa establecida.

Planteamiento del problema

El artículo 17 de la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano de 1789, señala: “17. Siendo inviolable y sagrado el derecho de propiedad, nadie podrá ser privado de él, excepto cuando la necesidad pública, legalmente comprobada, lo exige de manera evidente, y a la condición de una indemnización previa y justa”. (Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano, 1789)

Cuando este derecho es perturbado o transgredido da lugar al planteamiento de acciones a nivel judicial, para que la autoridad correspondiente lo haga reconocer ante el transgresor, otorgando al propietario la posibilidad de recuperar su dominio.

Al respecto, existen situaciones en que los bienes o solo una fracción o parte de los mismos, de propiedad de una o varias personas, son objeto de posesión por parte de otras; es en este tipo de situación en que se requiere ejercer la acción reivindicatoria, establecida en el artículo 933 del Código Civil, antes citado; más, el mismo al no establecer que se puede reivindicar sólo una parte del bien inmueble, impide poder

recuperar dicha parte que viene siendo ocupada por el poseedor de la misma.

La reivindicación, según la doctrina, es una acción de defensa de la propiedad, que tiene como finalidad la recuperación del dominio y la restitución del bien o cosa a su legítimo dueño, por parte de quien la posee.

El tratadista Luis Claro Solar, en su obra Explicaciones de Derecho Civil Chileno, al tratar sobre la reivindicación, señaló que la reivindicación se origina del derecho de dominio y que todo lo que sea susceptible de posesión o de dominio, será susceptible de ser reivindicado. (Claro Solar, 1935, pág. 388)

Más, desde su expedición hasta la actualidad, el Código Civil, en materia de reivindicación no faculta a los propietarios de bienes inmuebles para que puedan reivindicar sólo una parte de algún bien inmueble de su propiedad; por cuanto, para poder solicitar reivindicación, el bien inmueble o la parte del bien inmueble a reivindicar debe encontrarse debidamente singularizado, y dicha singularización inscrita ante el Registro de la Propiedad respectivo, pero si sólo se trata de una parte del bien inmueble, cuya habitación, departamento u oficina no se encuentra singularizada ya sea mediante la constitución de propiedad horizontal, división, fraccionamiento o partición, imposibilita al legítimo dueño o propietario de la cosa, poder solicitar la reivindicación de esa parte del bien inmueble.

Esta falencia o anomia da lugar a que el demandado pueda solicitar amparo posesorio sobre la propiedad del bien o de una parte del mismo que se encuentra en posesión, facultándolo para que continúe ejercitando la posesión sobre éste.

Por lo antes mencionado, lo óptimo sería poder reformar el artículo 933 del Código Civil, a fin de que el propietario o dueño de la cosa, se encuentre ampliamente facultado de ejercitar su derecho a recuperar ya sea el todo o parte de sus bienes de los que no está en posesión, para que el poseedor del todo o parte de los mismos, sea condenado a restituirlos.

Objetivos

Objetivo General

- Determinar la limitación al derecho a la propiedad que representa la imposibilidad de reivindicar un bien inmueble cuando no se encuentra sujeto a régimen de propiedad horizontal.

Objetivos Específicos

- Establecer la naturaleza jurídica y fundamentación teórica de la acción reivindicatoria y sus requisitos.
- Analizar la importancia de singularizar el bien inmueble o una fracción de éste, sin que represente una limitación al derecho a la propiedad.
- Examinar la importancia de poder reivindicar el todo o una parte de un bien inmueble, debidamente singularizado.
- Efectuar el estudio del caso No. 07302-2013-0717, en el cual se vio limitado el derecho a la propiedad por falta de singularización de una parte o la fracción de un bien inmueble.

Justificación

Resulta indispensable el estudio del tema formulado, por cuanto la acción reivindicatoria permanentemente es ejercida en el territorio ecuatoriano.

En el presente trabajo se ha considerado como antecedentes los aspectos teóricos, doctrinarios y jurisprudenciales, encaminados a determinar la importancia del derecho a la propiedad, siendo éste un derecho fundamental de los seres humanos, y como a través de la reivindicación, el legítimo propietario puede recuperar la posesión del bien o cosa, institución que emana de su propio derecho de propiedad.

La puesta en práctica de la proposición a tratarse dentro del presente trabajo investigativo beneficiará no sólo a profesionales del derecho, sino en forma particular a los propietarios de bienes inmuebles que no han podido recuperar parte de alguno de sus bienes inmuebles, que se encuentran ocupados por terceras personas, a las que se les ha imposibilitado desalojar de sus propiedades, a través de la acción reivindicatoria, lo cual perjudica y transgrede su derecho a la propiedad.

Alcance o tipo de investigación

En la presente investigación se aplicará un tipo de investigación mixta, que en un principio será de exploratoria - descriptiva porque con este trabajo se conocerá a la reivindicación como institución jurídica que merece ser estudiada y analizada en forma amplia para determinar la falencia existente en nuestro ordenamiento jurídico en torno a la misma, lo cual limita el derecho a la propiedad, siendo este un derecho fundamental, de acuerdo con nuestra Constitución.

Al finalizar será descriptiva - propositiva, por cuanto realizaremos entrevistas como tipo de investigación descriptiva, previo al planteamiento o proposición de una reformatoria al artículo 933 del Código Civil.

CAPITULO I: Revisión de la Literatura

1.1. Derecho a la propiedad en la legislación ecuatoriana

El Art. 599 del Código Civil, define al dominio o propiedad, al señalar que es el derecho real, en otras palabras, el poder directo e inmediato que se tiene sobre una cosa corporal, para gozar y disponer de esta, adicionando que la propiedad separada del goce del bien o cosa, se llama mera o nuda propiedad.

La noción sobre propiedad se remonta a la época del imperio romano, es aquí donde se determinó qué cosas eran objeto de apropiación; luego, con la caída del imperio romano, vino la etapa del feudalismo, en donde la propiedad no logró consolidarse, fue durante la Revolución Francesa en que la propiedad comenzó a conceptualizarse como tal; desde entonces hasta la actualidad, el derecho de propiedad ha adquirido mayor connotación en forma progresiva, hasta alcanzar a ser protegido en su sentido más amplio y consolidarse como un derecho fundamental; llegando a ser uno de los primeros derechos en constitucionalizarse; jurídicamente es conocida como dominio, las facultades que otorga son las de usar, gozar y disponer sobre los bienes muebles o inmuebles, públicos o privados, divisibles o indivisibles de una persona, natural o jurídica.

Nuestra Constitución considera el derecho de propiedad en el Capítulo VI, que trata sobre los derechos de libertad, en el cual estipula: “Art. 66.- Se reconoce y garantizará a las personas: (...)

26. El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.” (Constitución de la Republica del Ecuador, 2020), también el Art. 321 ibidem hace referencia a la protección constitucional de la propiedad, al

establecer que el Estado reconocerá y garantizará el derecho a la propiedad en todas sus formas, ya sea pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa y mixta, debiendo cumplir con su función social y ambiental; al igual que los artículos 322, 323 y 324 también tratan sobre el derecho de propiedad.

El derecho de propiedad se encuentra consagrado en distintos tratados internacionales, como un derecho humano; más, nuestra Constitución concibe a la propiedad como un Derecho Civil, y en términos de derecho civil, el dominio de un bien constituye un derecho real que se ejerce sobre una cosa determinada.

El Código Napoleónico, al tratar sobre la propiedad, en resumen, decía que es el derecho de gozar y disponer de las cosas de forma absoluta, sin que ello conlleve a un uso prohibido por las leyes o reglamentos.

Como anteriormente citamos a la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano de 1789, la cual fue aprobada por la Asamblea Nacional Constituyente francesa el 26 de agosto de 1789, y que en su artículo 17 establece a la propiedad como un derecho inviolable y sagrado, del que nadie puede ser privado, con excepción cuando la necesidad pública lo requiera, previo pago del justo precio.

La Carta de los Derechos Fundamentales de la UE, en su artículo 17 declara: “Toda persona tiene derecho a disfrutar de la propiedad de sus bienes adquiridos legalmente, a usarlos, a disponer de ellos y a legarlos. Nadie puede ser privado de su propiedad más que por causa de utilidad pública, en los casos y condiciones previstos en la ley y a cambio, en un tiempo razonable, de una justa indemnización por su pérdida. El uso de los bienes podrá regularse por ley en la medida que resulte

necesario para el interés general.” (Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea, 2000)

El autor Genaro Eguiguren, en su obra “Derecho de propiedad en el Ecuador”, señala que los motivos por los que una persona puede creerse dueña son de tres clases: “Los títulos constitutivos de dominio son los que dan origen al derecho de dominio como la ocupación, la accesión, en virtud de ellos se origina el dominio y la persona que ocupa o accede puede por esa razón creerse dueña de las cosas.

Los títulos traslativos de dominio son aquellos que sirven para trasladarlo, para transferirlo y los enunciamos ya al tratar de la tradición: la compra venta, la permuta, la donación, el mutuo, adjudicación en partición.

Los títulos declarativos de dominio son aquellos que lo esclarecen, que lo declaran y establecen cuando a consecuencia de algún conflicto más de una persona se cree dueña de una cosa. Por ejemplo, si dos vecinos consideran suya un área en el lindero, será el juez quien determine el lindero y la parte en disputa.” (Eguiguren Valdivieso, 2008, pág. 182)

1.2. Antecedentes históricos de la reivindicación

La reivindicación, llamada también acción de dominio, tiene su origen en el Derecho Romano, surge con la aparición de la propiedad privada, fue ésta institución jurídica la que le permitía al juez poder reconocer el derecho a la propiedad, en defensa del titular de dicho derecho de dominio, al haber sido objeto de desposesión; por lo cual, una vez comprobado el hecho, el juez le restituía la cosa o bien que, en forma ilegítima, se le había arrebatado a su legítimo propietario.

La palabra reivindicación proviene de dos voces latinas *res* y *vindicare*, estas significan cosa y defender; en este caso, todo aquello que ha sido arrebatado; es decir, que esta acción persigue la restitución de un bien o cosa.

La doctrina tradicional clasifica en dos grupos a las acciones que protegen el dominio, esto es, en acciones reales y acciones personales, siendo la acción reivindicatoria una acción real.

Nuestro codificador siguió los cánones del Derecho Romano; siendo la acción reivindicatoria tomada del Digesto (Libros I. VI), en el cual se les otorgaba otro carácter a las acciones reales.

1.3. Finalidad, definiciones y doctrina

De acuerdo con los tratadistas Alessandri y Somarriva, la reivindicación persigue el reconocimiento del dominio, sí como la restitución de la cosa a su legítimo propietario, por parte de quien se encuentra en posesión de esta; confiere al dueño de una cosa singular, la facultad para que se le restituya la posesión de la misma.

Guillermo Cabanellas de Torres, en su obra Diccionario Jurídico Elemental, versión electrónica (www.librosderechoperu.blogspot.com), define a la acción reivindicatoria, al señalar que es una acción real conducente a la recuperación un bien o cosa de nuestra propiedad, que junto con sus frutos, productos o rentas, está en posesión de otro, por cualquier motivo; que ésta es consecuencia fundamental del dominio. (Cabanellas de Torres, 2006, pág. 14)

Julien Bonnecase, define a la reivindicación como “Es ésta la acción en virtud de la cual una persona reclama la posesión de una cosa de la cual se pretende propietaria.” (Bonnecase, 2001, pág. 483)

Joaquín Escriche, al conceptualizar a la acción reivindicatoria menciona que es la que corresponde a alguno por razones de dominio o cuasidominio, para solicitar la restitución de lo que le pertenece por derecho.

El Dr. Camilo Jauregui Barona, en su obra “Prontuario Alfabético de las Sentencias en Materia Civil y Penal de la Excelentísima Corte Suprema del Ecuador”, señala: “Reivindicación. - La acción reivindicatoria se origina del derecho de dominio y da ocasión a un proceso en que discute la calidad de dueño, teniendo por objeto una cosa singular, esto es, individualizada, determinada y cierta...” (Jauregui Barona, 1964, pág. 214). Además, que se reputa poseedor al dueño de la cosa poseída mientras otro no justifique serlo, que corresponde al reivindicante demostrar su derecho, a fin de desvirtuar la presunción de la que goza el demandado; estos conceptos forman parte de un sinnúmero de fallos dictados por la Excelentísima Corte Suprema del Ecuador (hoy Corte Nacional de Justicia), que tratan sobre materia de reivindicación.

1.4. La reivindicación en el derecho civil ecuatoriano

Como ya lo señalamos, la reivindicación o acción de dominio, se encuentra plenamente definida en el Art. 933 del Código Civil, mismo que la considera como la facultad que tiene el dueño para recuperar cualquier cosa singular de su propiedad; el artículo en mención se halla en estrecha relación con el artículo 937 ibídem, que también trata sobre la acción reivindicatoria o de dominio, propia del que tiene la propiedad sea plena o nuda, absoluta o fiduciaria de la cosa. (Codigo Civil, 2019)

Es preciso destacar que, la acción reivindicatoria por ser una acción real y un mecanismo de defensa de la propiedad, extingue el derecho de dominio cuando un poseedor lo adquiere por el tiempo de

posesión de la cosa y como consecuencia de ello, se extingue para su antiguo dueño la acción real, de manera simultánea a la pérdida de su dominio; de tal manera, tenemos que el dominio está protegido por la acción reivindicatoria; en tanto que, la posesión, está amparada por las acciones posesorias.

En consecuencia, el plazo para que se extinga la acción es el mismo plazo que se requiere para ganar el dominio de una cosa por prescripción adquisitiva, de acuerdo con lo estipulado en el Art. 2417 del Código Civil.

1.5. Bienes que pueden reivindicarse

De acuerdo con las disposiciones establecidas en los artículos 933, 934, 935, 936 937, 938 y 939 de nuestro Código Civil, se pueden reivindicar las cosas o bienes corporales, muebles o raíces, así como otros derechos reales, como son el uso, usufructo, etc., excepto el derecho de herencia.

Se han determinado los siguientes elementos o requisitos necesarios, para alcanzar la acción reivindicatoria, como son:

a.- Debe ser una cosa singular individualmente determinada o una cuota determinada proindiviso de una cosa singular, perfectamente identificada y delimitada;

b.- El actor o demandante debe tener la nuda propiedad, es decir, la titularidad del inmueble que se pretende reivindicar, sea absoluta o fiduciaria, esto es, de uno o varios beneficiarios;

c.- El demandado debe estar en posesión actual de la cosa; y,

d.- Se debe realizar la determinación o singularización física del bien o cosa a reivindicar, es decir, que exista plena identidad entre lo que intenta reivindicar el actor y lo que posee el demandado.

1.6. La singularización o individualización de la cosa

Sobre la singularización e identificación plena de la cosa objeto de la reivindicación lo tratan los fallos de triple reiteración dictados por la Corte Nacional de Justicia, constantes en la Obra “Jurisprudencial de la Corte Suprema de Justicia” editada por el Consejo Nacional de la Judicatura, mismos que señalan que, para identificar el predio a reivindicar, la superficie no es un elemento notable, cuando existe coincidencia entre demás parámetros como la ubicación geográfica y los linderos o mensuras; más, la singularización exacta del bien, resulta ser uno de los principales requisitos que llevan a convicción de muchos juzgadores, para determinar que el predio poseído es el mismo cuya reivindicación se pretende, dando lugar a error en la interpretación del artículo 933 del Código Civil, para la procedencia de la acción reivindicatoria.

El requisito de la individualización y singularización del bien a ser reivindicado es indispensable, el cual, en nuestro medio, es verificado mediante el título de dominio, debidamente registrado ante el Registro de la Propiedad; dando lugar a interpretar que, para que pueda ser identificado plenamente y establecer que se cumple con el requisito de singularización, exista la coincidencia del bien raíz, en el que se encuentra en posesión del demandado con la que consta en el título de dominio; cuando para cumplir dicho requisito se debería constatar también otras circunstancias que ayuden a particularizarlo, a determinar de manera precisa su situación, cabida y linderos, de tal manera que no exista confusión con ningún otro predio, es decir, que no surja duda alguna que la cosa o bien, cuya restitución reclama el dueño, es la misma que el demandado posee.

La anterior Corte Suprema de Justicia (hoy Corte Nacional de Justicia) señala como jurisprudencia en muchos de sus fallos, que es obligación de quien solicita la reivindicación, demostrar que cumple con los presupuestos para la acción reivindicatoria; esto es, a) probar su derecho de dominio sobre la cosa que requiere sea restituida, siendo éste el principal requisito y elemento de la acción reivindicatoria, considerando que, el demandado goza de la presunción de ser el propietario, mientras otro no justifique serlo; b) el demandado debe estar en posesión de la cosa, lo que conlleva a que el actor esté privado de la posesión de la misma; c) correcta individualización de la cosa; lo cual obliga al actor a demostrar que la cosa que quiere reivindicar y la que posee el demandado, es la misma.

Así también, sobre la falta de esta exigencia de la individualización del inmueble la misma Corte Suprema de Justicia hoy Corte Nacional de Justicia ha sentado jurisprudencia en el sentido que: “El juez no podrá acoger una reclamación en que haya duda acerca de su singularización” (Gacetas Judiciales, Series V No. 40, VI No. 15, I No. 24, I No. 132, V No. 89, VIII No. 99)

1.7. Características de la acción reivindicatoria

La acción reivindicatoria es una de las acciones de defensa del derecho de propiedad, la cual tiene como principales características las siguientes:

Tiene como principal objeto la protección del derecho de propiedad. De acuerdo con los tratadistas Alessandri y Somarriva, la acción reivindicatoria “garantiza la propiedad o el dominio”, (Alessandri Rodríguez & Somarriva Undurraga, Curso de Derecho Civil, 1974, pág. 794), apreciación que, a nuestro parecer, no siempre se cumple, dado que si se pretende la recuperación de solo una parte del bien inmueble de

propiedad del reivindicador, no resulta de gran ayuda la acción reivindicatoria, por cuanto dicha parte del bien inmueble debe estar singularizado, ante el Registrador de la Propiedad.

Es susceptible de prescripción. Se debe interponer la acción dentro del plazo determinado en la ley, sino se pierde el derecho a reivindicar la propiedad.

La cosa o bien raíz debe ser susceptible de reivindicación. La cosa que se reivindica debe estar debidamente singularizada o individualizada.

Quien la intenta debe ser el legítimo propietario; esta calidad la demuestra mediante el justo título debidamente registrado.

Persigue la devolución de la cosa. De acuerdo con Alessandri y Somarriva, la reivindicación persigue que el demandado devuelva la propiedad, al haberse negado a restituir el bien a su legítimo propietario; el cual se encuentra incapacitado de usar y gozar del bien, así como de ejercer todos los derechos que por ley le corresponden.

Faculta la restitución, pero solo la restitución total de la cosa, con sus accesorios y las mejoras hechas a la misma.

Es decir, que solo permite la recuperación del todo y no solamente de una parte del bien que se pretende reivindicar, imposibilitando poder ejercer este tipo de acción cuando se necesita recuperar una parte de la cosa o bien que se encuentra en poder o posesión de otros; a pesar de ser una acción que garantiza el derecho a la propiedad, y garantiza al dueño o propietario su derecho a recuperar algo que se le ha arrebatado.

1.8. Concepto de posesión

En lo que se refiere a la posesión, el Art. 715 del Código Civil la define como la tenencia de una cosa determinada con el ánimo de señor o dueño; al respecto, cabe mencionar que, el ánimo de señor y dueño se lo adquiere en virtud de poseer el bien en forma pacífica, pública, sin clandestinidad alguna, a vista de todos.

El Diccionario de Guillermo Cabanellas De Torres, define a la posesión como la potestad de hecho y de derecho sobre una cosa, este se constituye en virtud del animus, que es el propósito de tener la cosa como propia, y, del corpus que es la tenencia en sí, o la disposición de un bien material.

Con la disposición del Código Civil, que señala que al poseedor se lo reputa como dueño, mientras otro no justifique serlo, nos permite determinar que la posesión requiere de tres elementos:

- a) Que se trate de una cosa determinada;
- b) Que exista el elemento material de la tenencia;
- c) Que exista el ánimo de señor y dueño, este elemento convierte a la tenencia en posesión.

Juan Larrea Holguín, en su obra Manual Elemental de Derecho Civil del Ecuador, señala que la posesión es un estado de hecho y de derecho, que consiste en el hecho de apoderarse de la cosa en forma exclusiva y efectuar actos que sólo el propietario podría realizar, es decir, en hacer uso y disfrute de la cosa, como si se fuera propietario de la misma.

Es decir, la posesión pasa a ser de hecho a un derecho protegido por la ley, otorgándole al poseedor la facultad para disponer de un bien o cosa, como el propietario, señor y dueño de la misma.

1.9. El poseedor de buena y mala fe

En lo que respecta al poseedor de buena fe, nuestro Código Civil en el Art. 721 menciona que la buena fe es adquirir por medios legítimos, libres de fraude y de cualquier vicio, el dominio de la cosa. (Codigo Civil, 2019)

Es decir, que se reputa poseedor de buena fe quien ignora que en su título o modo de adquirir exista vicio que lo invalide; también el artículo 722 ibidem, sobre la buena fe, señala que ésta se presume.

En todos los demás casos la mala fe deberá probarse; así el poseedor de mala fe, responde y está obligado a satisfacer las prestaciones mutuas contempladas en el parágrafo 4º, del título XIII, artículos 950 y 951 del Código Civil; prestaciones a las que no está obligado el poseedor de buena fe, sino después de la citación con la demanda.

El artículo 950 ibidem, prescribe sobre el poseedor de mala fe y que el mismo es responsable de todo deterioro que por su culpa o hecho sufra el bien o la cosa; mientras que el artículo 951, estipula sobre las obligaciones frente a los frutos, y señala que el poseedor de mala fe debe restituir no solo los frutos naturales y civiles de la cosa percibidos, sino los que hubiera podido percibir con mediana inteligencia y actividad el dueño si la hubiera tenido en su poder; que de no existir frutos, está obligado a pagar el valor que tenían o hubieren tenido al tiempo de la percepción; y, se consideran como frutos no existentes, los que se hayan deteriorado en su poder.

Por el contrario, el poseedor de buena fe no se encuentra forzado a restituir fruto alguno de la cosa, antes de la citación con la demanda; y con relación a los percibidos después de haber sido citado, depende de las reglas antes referidas.

En ambos tipos de posesión sea de buena o mala fe, el poseedor está obligado a responder por los deterioros que por su culpa haya sufrido el bien o cosa, así como a restituir los frutos de la misma.

Al respecto, los tratadistas Arturo Alessandri Rodríguez y Manuel Somarriva Undurraga, tratan sobre el poseedor vencido, el cual está obligado a restituir la cosa al reivindicador y al pago de frutos, dependiendo de su buena o mala fe.

Por lo expuesto, la posesión puede ser regular o irregular, la primera proviene del justo título y es adquirida de buena fe; y la de mala fe, aquella que resulta de poseer la cosa de manera ilegítima, estando consciente de ello, posesión que puede resultar de haberla obtenido de modo violento o clandestino.

1.10. Derecho de terceros en los procesos de reivindicación y el pago de mejoras

La acción reivindicatoria se plantea en contra de quien tiene o posee la cosa, por el hecho de haber arrebatado la posesión al dueño o propietario; en ocasiones se plantea también contra terceros, a quienes hubiera transferido la posesión el poseedor de mala fe.

En lo concerniente al pago de mejoras, encontramos amplia jurisprudencia, como la publicada en el Registro Oficial No. 64, de 25 de Abril 2000, 28-II-2000 (Expediente No. 99-2000, Primera Sala), misma

que en su parte pertinente señala: “(...) SEXTO.- De conformidad con lo previsto en el Parágrafo 4o., Prestaciones Mutuas, Título III, Libro Segundo del Código Civil (Arts. 968 a 979), el poseedor vencido en el juicio reivindicatorio está obligado a restituir el inmueble con todos sus accesorios y las mejoras que haya hecho en él, pero también, cuando el poseedor ha sido declarado de mala fe, está obligado a pagar las indemnizaciones por los deterioros que ha sufrido la cosa y a restituir los frutos naturales y civiles de la cosa. Además, el reivindicador tiene que pagar al poseedor ciertas inversiones que haya hecho en el bien reivindicado, porque nadie puede enriquecerse a costa de otro sin causa justificada. Obsérvese que, en el caso del poseedor vencido, el pago de los daños y perjuicios (deterioro de la cosa, artículo 970 y restitución de frutos, artículo 971 del Código Civil) está condicionado a la declaratoria hecha por el juzgador de la mala fe del poseedor vencido. (...)” (Registro Oficial No. 64, 25 de Abril 2000); así como la publicada en el Registro Oficial No. 29, 1 de Junio 2005, que en su parte pertinente señala: “(...) Se le reconoce, además, las mejoras útiles que ha efectuado el nombrado señor Nuques, antes de la citación con la demanda y que constan en el proceso, aclarando que éstas ascienden a la suma de S/. 56.100.697 sucres (fjs. 178 del segundo cuerpo de primera instancia), que fijados a la relación de veinticinco mil sucres por dólar (Ley 2000-4 Ley para la Transformación Económica del Ecuador R. O. No. 34, de 13 de marzo del 2000, Art. 1) arroja el valor en dólares de \$ 2.244,02. Por su parte el propietario deberá restituir al poseedor la suma entregada como anticipo y que consta en el contrato de promesa de compra venta y que ha sido presentado dentro del juicio, o sea, la suma de \$ 40.000 dólares más los intereses legales a partir de la citación con la demanda, ya que la falta de pago constituiría un enriquecimiento sin causa, figura prohibida en nuestra legislación positiva, sumas que se entregarán al demandado señor Camilo Nuques Correa, como representante legal de la Compañía Novo Internacional S.A., la que invirtió en el fracasado negocio jurídico de promesa de compra venta.” (Registro Oficial No. 29, 01 de Junio 2005)

Así también tenemos lo señalado en el Art. 953 que en su primer inciso en relación con la restitución de valores que se le debe hacer al poseedor de buena fe vencido, por todas las mejoras útiles realizadas al bien o cosa hasta antes de ser citado con la demanda; al igual que el Art. 954 de la misma norma legal que prescribe en su primer inciso, que el poseedor de mala fe no tiene derecho a que se le restituyan los valores invertidos en mejoras útiles en el bien.

Es decir, cuando el poseedor ha sido declarado de mala fe, está obligado a pagar las indemnizaciones por los deterioros que ha sufrido la cosa y a restituir los frutos naturales y civiles de la cosa, sin perder el derecho a que el reivindicador pague al poseedor por las inversiones que haya hecho en el bien reivindicado, porque nadie puede enriquecerse a costa de otro sin causa justificada.

1.11. La irreivindicabilidad y el derecho de dominio y propiedad privada

La irreivindicabilidad comprende las cosas que no se pueden recuperar por el ejercicio de la acción reivindicatoria, por varias circunstancias; se contempla como la imposibilidad de acceder a la acción reivindicatoria y lograr recuperar la cosa.

Manuel Ossorio, en su Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales, define a la irreivindicabilidad como lo que no puede ser objeto de reivindicación.

La acción se vuelve irreivindicable cuando no se cumplen con los requisitos esenciales para plantear la acción, como, por ejemplo:

a) En el caso de cosas muebles pérdidas o sustraídas ilegalmente, comprendiendo que, en este caso, para que el propietario pueda recuperar la cosa, tendrá que previamente restituir a quien la posee, el precio de ésta;

b) Cuando se trate de cosas muebles empeñadas en establecimientos públicos y montepíos; y,

c) Cuando la cosa sea entregada por persona capaz a un depositario incapaz.

1.12. La prescripción de la acción reivindicatoria

La prescripción es una institución jurídica que en algunos casos faculta a las personas poder adquirir las cosas, y en otros casos, a extinguir las acciones o derechos, brindando seguridad jurídica a los sujetos procesales.

Por medio de la prescripción el transcurso del tiempo produce el efecto de consolidar las situaciones de hecho, permitiendo la extinción de los derechos o la adquisición de las cosas ajenas; comienza su curso desde que queda expedita la acción; es decir, que pueda ser ejercida (*actio non nata non praescribuntur*), de hecho, se produce por la inacción del titular del derecho. Institución que se justifica en el orden social y práctico.

En este sentido, el artículo 2414 *ibidem*, dispone que la prescripción extingue las acciones y derechos ajenos, para lo cual sólo se exige cierto lapso durante el cual el dueño o propietario no haya ejercido acciones.

De lo anotado y con fundamento en el Art. 741 del Código Civil, se deja de poseer la cosa, desde que otro se apropia de la misma, con ánimo de hacerla suya.

En nuestro ordenamiento jurídico existen prescripciones de corto, mediano y largo plazo, así como también existen acciones imprescriptibles en razón de la tutela a los más altos derechos o bienes jurídicos.

Así tenemos, la prescripción de corto plazo que alcanza hasta los tres años, y la de largo tiempo que va desde los diez años en adelante; las de mediano plazo, son aquellas acciones que pueden ser ejercidas dentro de un lapso de tiempo que va de los tres años plazo, pero no alcanza los diez años.

En el caso de prescripción de la acción reivindicatoria, los tiempos que establece nuestra ley para la prescripción ordinaria es de tres años, cuando se trata de bienes muebles, y, de cinco años cuando se refiere a bienes inmuebles, tal como lo contempla el Art. 2408 del Código Civil, y, el plazo para la prescripción extraordinaria es de quince años contra toda persona; en el mismo tiempo se puede perder el derecho por efectos del Art. 2417 *ibidem*.

El tratadista Dr. García Falconi, al respecto señala: “El plazo prescriptorio debe estar vencido al tiempo de demandar esto es el tiempo que exige la prescripción adquisitiva debe estar operada al día de la presentación de la demanda y esto hay que acreditarlo debidamente en el proceso en forma exacta, esto es la fecha de iniciación de la posesión, pues de esto se desprenden varios efectos, ósea que el actor en los fundamentos de hecho de su demanda debe señalar expresamente la fecha que inició su posesión. La prescripción nace desde el día que nace la acción (*a die natae actionis*) y de ahí tiene una serie de especiales

efectos; recalco el plazo de la prescripción empieza a correr en el momento en que comienza a tener la posesión con los caracteres requeridos por la ley” (García Falconí, 1992, pág. 6)

1.13. Jurisprudencia

Jurisprudencia extraída de la página de la Corte Nacional de Justicia

Acción: Reivindicación

No. proceso: 17711-2013-0022

Actores: Guillermina Del Rosario Abril Saavedra y
Luis German Abril Álvarez

Demandada: María Rufina Chuchuca Loja

Trámite: Ordinario

Dependencia jurisdiccional: Primera Sala Civil, Mercantil, Inquilinato de la Corte Provincial de Justicia del Azuay

Antecedentes

La demandada, señora María Rufina Chuchuca Loja, interpuso Recurso de Casación impugnando la sentencia dictada el 15 de noviembre de 2012, las 14h10, por la Primera Sala de lo Civil, Mercantil, Inquilinato y Materias Residuales de la Corte Provincial de Justicia del Azuay, misma que desestimó el recurso de apelación presentado por la misma y confirmó el fallo de primer nivel que declaró con lugar la demanda.

Fundamentos del Recurso de Casación

La demandada fundamentó su recurso en la causal 3 del artículo 3 de la Ley de Casación, acusando a la sentencia de falta de aplicación de los preceptos jurídicos aplicables a la valoración de la prueba.

Adujo que no se probaron los requisitos esenciales para que haya operado la acción reivindicatoria, principalmente la individualización del bien inmueble, cuya reivindicación se reclama, así como tampoco se consideró la prueba aportada en segunda instancia.

Consideraciones del Tribunal

El Tribunal en el presente caso, consideró que la valoración de la prueba testimonial vulneró el precepto de valoración de la prueba, contenido en el artículo 207 del Código de Procedimiento Civil, por cuanto el Tribunal de instancia no cumplieron con el mandato de la norma que establece que el juez en su valoración debe formar su criterio teniendo en cuenta las razones y las circunstancias por las cuales los testigos conocen sobre los hechos que declaran.

SENTENCIA DE MÉRITO

Validez procesal

Los jueces primero se refieren a la validez procesal, señalando que no existe omisión de solemnidad sustancial que pueda influir en la decisión, y declaran su validez.

Traba de la Litis

La Litis se trabó en la pretensión reivindicatoria de una fracción de terreno que se dijo es parte de otro.

La demandada dedujo como excepciones las siguientes: Improcedencia de la acción en la forma planteada; falta de derecho; falta de personería activa y pasiva; linderos no coinciden; la demanda es

imprecisa, incorrecta y planteada en forma ilegal y arbitraria, por lo que negó los fundamentos de hecho y derecho de la demanda.

Análisis motivado de la prueba en su conjunto

Los actores solicitaron que se tenga como prueba la escritura pública mediante la cual adquirieron los derechos y acciones sobre la totalidad del terreno ubicado en Llacta Cashca de la Parroquia Victoria del Portete, cantón Cuenca; más, en dicha escritura no consta la cabida del predio en metros cuadrados, ni dimensiones de sus linderos, ni señales físicas que lo determinen, para que el Tribunal pueda establecer que el área reclamada forma parte del terreno de propiedad de los actores; que la oscuridad del título no se aclaró con la inspección judicial realizada.

El Tribunal se pronuncia señalando que, la titularidad de dominio, cuando se pretende reivindicar un bien inmueble, debe probarse con el certificado del Registrador de la Propiedad, en el que conste que el accionante es el actual propietario de dicho bien; que en cuya totalidad o en parte perfectamente singularizada se encuentra posesionada la parte demandada. Del certificado registral y título de dominio incorporados, dan fe que los actores son titulares del mencionado inmueble, pero no permite determinar y justificar que la franja de terreno que pretenden reivindicar sea parte de su propiedad; por lo que, al no haberse probado el cumplimiento de los requisitos de procedencia de la acción reivindicatoria, la Sala no procede a ordenar la restitución de la franja de terreno reclamada por los actores, casando la sentencia y declarando sin lugar la demanda.

Criterio personal

En el presente caso, los actores no justificaron que la franja de terreno que pretendían reivindicar forme parte del terreno de su propiedad, cabe mencionar que dentro del análisis motivado efectuado por la Sala, ésta señaló que cuando se pretende reivindicar un bien inmueble, debe probarse con el certificado del Registrador de la Propiedad, en el que conste que el accionante es el actual propietario de dicho bien; y, que en cuya totalidad o en parte perfectamente singularizada se encuentra posesionada la parte demandada; lo que no pudieron demostrar los actores, por la falta de singularización de la franja en mención.

En la jurisprudencia que antecede, los actores tuvieron como pretensión reivindicatoria de una fracción de terreno que se dice es parte de otro; más, los Jueces de la Corte Nacional señalaron que la titularidad del dominio, cuando pretende reivindicarse un inmueble, esta debe probarse con el certificado conferido por el Registro de la Propiedad, del que conste que el accionante es el actual propietario del predio; en cuya totalidad o en parte perfectamente singularizada se encuentra en posesión la parte demandada; es decir, al no existir una debida singularización, no se puede reivindicar sólo una parte de algún bien inmueble.

1.14. Derecho comparado

En Colombia:

El artículo 946 del Código Civil colombiano, Título XII: De la Reivindicación, establece como concepto de reivindicación que, es la acción de dominio, con la que cuenta el dueño de una cosa singular, al no estar en posesión de esta, para que el que está en posesión de ella, sea condenado a devolverla o restituirla. (Código Civil de los Estados Unidos de Colombia, actualizado a 04 de mayo de 2021)

Podemos determinar que la ley colombiana estipula a esta institución jurídica de igual forma que nuestro Código Civil, con lo cual, el legítimo propietario o dueño de la cosa, también se verá impedido de poder ejercitar dicha acción y reivindicar sólo una parte de cualquier bien inmueble de su propiedad.

En Argentina:

El artículo 2758 del Código Civil Argentino, estipula: “Artículo 2252.- Reivindicación de cosas y de universalidades de hecho. La cosa puede ser reivindicada en su totalidad o en parte material. También puede serlo la universalidad de hecho.” (Código Civil y Comercial de la Nación Argentina, 8 de Octubre de 2014)

En la legislación argentina, a diferencia de nuestra ley, sí permite reivindicar el todo o sólo una parte de cualquier bien o cosa que se halle en posesión de otra persona distinta al dueño.

En este mismo sentido se encuentra enfocado nuestro trabajo de investigación, de lo necesario que resulta reformar la normativa actual, para efecto de permitir al dueño o propietario poder reivindicar el todo o

parte de un mismo bien inmueble, sin necesidad de tener que recurrir a jurisprudencia constante en fallos de última instancia, para se flexibilice la interpretación de la norma: por cuanto, tal como se encuentra estipulada actualmente, da lugar a dudas a muchos juzgadores, que se rigen en forma geométrica a lo que señala la norma vigente.

1.15. Estudio de caso práctico

Sentencia extraída del Sistema Automático de Trámite Judicial Ecuatoriano del Consejo de la Judicatura (SATJE)

Acción: Reivindicación

No. proceso: 07302-2013-0717

Actores: Martha Orfelina Chacón Sánchez e
Ing. Vicente Jorge Arturo Cabezas Jurado

Demandados: Alex Fabricio Solano Chacón y Otros

Trámite: Ordinario

Dependencia jurisdiccional: Sala Especializada de lo Civil y Mercantil de la Corte Nacional de Justicia

SENTENCIA: Casar sentencia y/o Auto resolutivo

(Dictada en Quito, martes 24 de septiembre del 2019, las 10h39).

VISTOS:

Antecedentes

La demandada, señora Martha Orfelina Chacón Sánchez, interpuso Recurso de Casación impugnando la sentencia dictada el 23 de mayo de 2018, las 15h09, por el tribunal de jueces de la Sala Especializada de lo Civil de la Corte Provincial de Justicia de El Oro, misma que desechó los

recursos de apelación formulados, por las partes procesales y confirmó la sentencia de primer nivel que declaró sin lugar la demanda y sin lugar la reconvencción.

Fundamentos del Recurso

La demandada fundamentó su recurso en la causal 3 del artículo 3 de la Ley de Casación; más, la Conjuenza, al calificar la admisibilidad del recurso, señala que la fundamentación corresponde a la causal 1, por lo que examina el cumplimiento de las exigencias formales con fundamento en ella, y así lo admite.

Análisis motivado de los cargos, en relación al problema jurídico

La accionante en su demanda pide reivindicar un lote de terreno de su propiedad con ubicación y linderos perfectamente determinados: “bien inmueble ubicado en las calles 4ta. Sur (Arízaga) entre Tarqui y Colón, solar 18 A de la manzana nro. 017, código catastral nro. 1022054029; cuyos linderos y dimensiones son la siguientes: Avda. 4ta Sur, con seis metros; SUR: solar Nro. 16 con 6 metros; ESTE: Solar Nro. 18, con 17.95 metros; y OESTE: Con solar Nro. 17 con 17,95 metros.” que, su predio tiene una extensión de 6 metros de ancho por 17,95 de fondo en el que su vivienda ocupa únicamente 3,70 metros de frente, “quedando un espacio libre por el costado de 2,30 metros,(...)” el que ocupaba como patio lateral de su inmueble, espacio que colinda con el inmueble de su madre y en consideración a ella, por fácil acceso al cuidado de la progenitora enferma no se realizó el cerramiento; que los demandados han procedido a cerrar el acceso a dicho espacio e inclusive tienen a su favor una cesión de derechos posesorios otorgada por su madre en la que constan linderos en los que se incluye el espacio, cuya reivindicación se pretende.

Que su pretensión es que los demandados devuelvan los 2.30 metros que constituyen patio lateral de su vivienda; que los jueces al resolver señalan que, la accionante en su demanda pide reivindicar únicamente 2,30 metros sin determinar área ni linderos de la franja de terreno, porque únicamente se detallan los linderos generales del predio; que de las pericias consta que el zaguán en discusión tiene únicamente 2 metros de frente y fondo y por los lados 17, 95, dando un total de 35,90 metros, que, en una parte de este callejón tiene únicamente 1,20 metros por estar construida una parte de la vivienda del predio No. 18 ; por lo que no existe singularización de la cosa pretendida, que no existen los requisitos necesarios para que proceda la acción reivindicatoria por lo que se la niega.

El Tribunal en el presente caso, señaló que la Sala de lo Civil de la Corte Nacional en otros fallos ya ha establecido que la singularidad no se rige por las medidas del terreno, sino más bien por la identidad material entre el inmueble descrito en la demanda y el que se halla en posesión del demandado, que el inmueble en cuestión debe estar comprendido en el título de dominio en que se funda la acción; que para establecer la identidad del predio a reivindicarse, la superficie no es un relevante cuando existe coincidencia de otros elementos como ubicación geográfica, linderos, etc., que cuando el demandado reconoce expresamente en la contestación a la demanda que es poseedor del inmueble cuya reivindicación se pretende, con lo cual está aceptando la identidad del predio; que con base en esa errónea interpretación, tampoco acoge las tesis jurisprudenciales anotadas respecto de la admisión en la reconvenición de prescripción que reclama la franja de solar de la Litis; lo que ha sido determinante para la parte dispositiva de la sentencia.

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, sobre este tema, en otra sentencia se dice: “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. 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)

Consideraciones en las que basa su decisión

Esta Sala en varios pronunciamientos, así como 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 (...) de la sentencia en examen, se establece que, la parte demandada reconoce estar en posesión del bien en litigio al reconvenir (...), 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; 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 parte demandada detenta la posesión; en consecuencia, 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, con título de dominio que da cuenta de extensión, linderos y colindantes, que lo hace inconfundible con otro, por consiguiente, al configurarse el vicio acusado, este Tribunal, acepta el cargo, y de conformidad a lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley de Casación, dicta sentencia de mérito en los siguientes términos: No estando en discusión ni la titularidad ni la posesión sobre el bien motivo de la Litis, existiendo la singularización e identificación suficiente y necesaria, como requisitos indispensables para la reivindicación se la concede; es preciso señalar que la reconvención es independiente de la demanda original, y la sentencia sobre ella no está vinculada a la procedencia o no de la demanda, en consecuencia, respecto de la reconvención de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, la resolución de primera instancia que la niega ha causado estado, al no haber pronunciamiento del tribunal de segunda instancia sobre el recurso de apelación interpuesto en la reconvención de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, al no haber concretado los puntos de su apelación ni impugnado dicha resolución mediante recurso de casación. DECISIÓN: Por las consideraciones expuestas, este Tribunal de la Sala Especializada de lo Civil y Mercantil de la Corte Nacional de Justicia “ADMINISTRANDO JUSTICIA, EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR, Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPÚBLICA” declara con lugar la demanda de reivindicación y dispone a los demandados restituyan a la actora la franja de terreno comprendida entre la edificación de propiedad de ésta y el lindero que consta en la escritura pública que otorga el dominio en el plazo de 30 días. Notifíquese y devuélvase los expedientes de instancia para los fines de ley.

Análisis:

Tratándose de una acción reivindicatoria, a los jueces les toca examinar si se han demostrado los elementos básicos establecidos en el mencionado artículo 933 y en otras disposiciones del Código Civil, para que una acción de esta naturaleza proceda ante la ley, para lo cual es necesario examinar la concurrencia de los requisitos indispensables para que prospere la reivindicación, como son: que el actor pruebe el dominio; que la cosa a reivindicar se encuentre plenamente identificada y determinada con claridad; que los demandados sean los poseedores contra quienes se pretende la reivindicación; y, por último, que se compruebe y exista concordancia entre la mensura del objeto a reivindicar y la del objeto de la posesión.

La sentencia antes transcrita se ajusta perfectamente al tema materia del presente caso de estudio, por cuanto trata sólo de una fracción o porción de terreno, no delimitada ya sea mediante propiedad horizontal o a través de división o fraccionamiento del terreno principal.

De lo estudiado y analizado en el caso de estudio antes mencionado, se puede constatar que los actores demandaron la reivindicación de una franja de un predio de su propiedad, pero al no contar éste debidamente singularizado y dicha singularización inscrita en el Registro de la Propiedad, lamentablemente en la primera y segunda instancia, los jueces respectivos, haciendo una exégesis puntual y rigurosa del artículo 933 del Código Civil, declararon sin lugar la demanda de reivindicación, privándolos del derecho a reivindicar; esto demuestra que, mientras no se efectúe una reforma legal al artículo en mención, habrán muchos casos posteriores en los que los propietarios se vean impedidos de poder reivindicar sólo una parte o fracción de cualquier predio de su legítima propiedad.

Lo antes mencionado, corrobora que la norma, como actualmente se encuentra concebida, da lugar a que se presente errónea interpretación de la misma, ya que generalmente los jueces interpretan de manera estricta la misma y para otorgar la reivindicación que se pretende, se rigen por los linderos y el área comprendida en el certificado que confiere el Registro de la Propiedad, con lo cual, sólo así consideran que se cumple con el requisito de singularización, cuando se puede constatar a través de diversos fallos dictados por la Corte Nacional, que para singularizar el predio a reivindicarse, la superficie no es un elemento relevante, que lo importante es la existencia de elementos razonables que lleven a la conclusión que el predio en el que se encuentra en posesión el demandado es el mismo cuya reivindicación se requiere, que la aceptación por parte del demandado, de ser el poseedor del inmueble o parte del mismo que se necesita reivindicar, es determinante para cumplir con el requisito de singularización, por cuanto éste acepta tácitamente la existencia de identidad, que exige la actual normativa.

CAPITULO II: Método de Investigación

2.1. Enfoque de la investigación

La investigación realizada fue de carácter cualitativa y cuantitativa.

Cualitativa, por cuanto fue aplicada con relación a las ciencias sociales, en el campo del Derecho, con miras a efectuar una propuesta jurídica necesaria.

Cuantitativa, por cuanto la investigación de campo se realizó en base a entrevistas, siendo este un método de estadística descriptiva.

2.2. Tipo de investigación

En la presente investigación se aplicó un tipo de investigación mixta, empleando en un principio la investigación exploratoria – descriptiva, porque se ha tratado a la acción reivindicatoria como una institución jurídica que merece ser estudiada y analizada en forma amplia para determinar la falencia existente en nuestro ordenamiento jurídico en torno a la misma, lo cual limita el derecho a la propiedad, siendo este un derecho fundamental, de acuerdo con nuestra Constitución.

Ahora, a partir del presente capítulo se aplicará la investigación descriptiva – propositiva; descriptiva, en virtud de las entrevistas realizadas, donde se evidencia la necesidad de proponer una reforma legal, específicamente al artículo 933 del Código Civil, a fin de que el dueño no se vea impedido de poder reivindicar sólo una parte o fracción de la cosa.

2.3. Período y lugar donde se desarrolla la investigación

La observación directa efectuada durante el desarrollo de la investigación, corresponde a procesos que se han venido presentando y haciéndose públicos, a nivel nacional, que datan a la última década.

En lo que respecta a la investigación de campo, esta ha sido desarrollada a nivel local, en la ciudad de Guayaquil, durante los últimos tres meses, a profesionales expertos en materia civil.

2.4. Universo y muestra de la investigación

En el presente caso, no hemos optado por realizar encuestas, para lo cual se requiere de la determinación del universo y la muestra de investigación.

Hemos empleado como método de investigación a la entrevista, siendo ésta la técnica más significativa de la que dispone todo analista, cuando requiere recabar datos en forma verbal, considerándose como eficaz para la obtención de información acerca de necesidades y la forma cómo satisfacerlas; por lo que hemos procedido a entrevistar a siete profesionales del derecho, con gran experiencia en materia civil, entre ellos Abogados en libre ejercicio profesional y servidores públicos del cantón Guayaquil.

2.5. Métodos empleados

Para el cumplimiento de los objetivos planteados, se emplearon métodos empíricos, como:

La observación directa, misma que nos ha permitido obtener mayor número de datos, la cual resulta fundamental en todo proceso de investigación, mediante el estudio y análisis de nuestro Código Civil,

derecho comparado, jurisprudencia a nivel nacional y de las principales obras que tratan sobre la temática estudiada.

Además, la entrevista, mediante la cual se puede apreciar el criterio de especialistas en materia civil, con lo cual se ratificó la conveniencia de efectuar una reformatoria a nuestro actual Código Civil.

Se realizó entrevistas a profesionales entendidos en la materia, como el señor Registrador de la Propiedad de Guayaquil, quienes con su opinión brindaron gran aporte a la temática tratada.

Se optó por la entrevista como método para el cumplimiento de los objetivos planteados, por cuanto el criterio emitido por parte de fuentes confiables o versadas en la materia tratada, brindan gran apoyo al presente trabajo de investigación, sus respuestas nos permiten confirmar que resulta necesario realizar una reformatoria a ley, basándonos en la existencia de fallos jurisprudenciales por parte de la Corte Nacional, que corroboró que existen muchos juzgadores que basan sus fallos con total apego y rigurosidad a lo que menciona la Ley, desconociendo que la identificación y singularización de la cosa, es un medio y no un fin, para establecer que la cosa que se encuentra en poder del poseedor es la misma reclamada por el actor.

CAPITULO III: Análisis de resultados

3.1. Presentación de los resultados obtenidos

Listado de abogados entrevistados:

Dr. Segundo Ívole Zurita Zambrano, Registrador de la Propiedad de Guayaquil.

Dr. Jorge Arturo Sotomayor Unda, Director del Centro de Arbitraje y Mediación del Colegio de Abogados del Guayas, en formación.

Abg. Dora Narcisa Sotomayor León, ex Coordinadora del Consultorio Jurídico Gratuito de la Universidad de Guayaquil.

Resultados de las entrevistas realizadas:

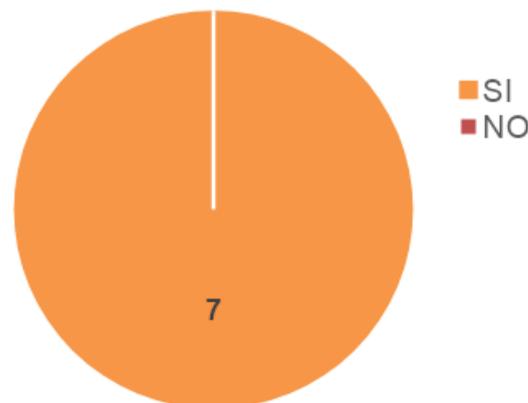
Primera pregunta: ¿Conoce usted el Código Civil?

Tabla 1: Elaborada por el autor (2021)

ENTREVISTADOS	SI	NO
Dr. Segundo Ívole Zurita Zambrano	X	
Dr. Jorge Arturo Sotomayor Unda	X	
Abg. Dora Narcisa Sotomayor León	X	
Abg. Diana Herrera Viteri	X	
Abg. Vilma Barba Sanchon	X	
Abg. Ismael Mendoza Escudero	X	
Abg. Fabrizio Yanez Centeno	X	

Ilustración 1: Elaborada por el autor (2021)

¿Conoce usted el Código Civil?



Segunda pregunta: ¿Conoce usted sobre la acción reivindicatoria y los requisitos que se deben cumplir para plantear la misma?

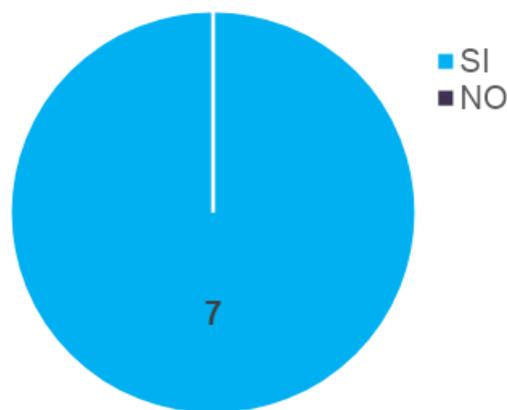
Tabla 2: Elaborada por el autor (2021)

ENTREVISTADOS	SI	NO
Dr. Segundo Ívole Zurita Zambrano	X	
Dr. Jorge Arturo Sotomayor Unda	X	
Abg. Dora Narcisa Sotomayor León	X	
Abg. Diana Herrera Viteri	X	
Abg. Vilma Barba Sanchon	X	
Abg. Ismael Mendoza Escudero	X	
Abg. Fabrizio Yanez Centeno	X	

Ilustración 2:
Elaborada
por el autor

(2021)

¿Conoce usted sobre la acción reivindicatoria y los requisitos que se deben cumplir para plantear la misma?



Tercera pregunta: ¿Considera usted que el artículo 933 del Código Civil vigente, faculta reivindicar sólo una parte de la cosa, esto es, de un área que forma parte del título de dominio, de la que no está en posesión el dueño, para que el poseedor de ella sea condenado a restituírsela?

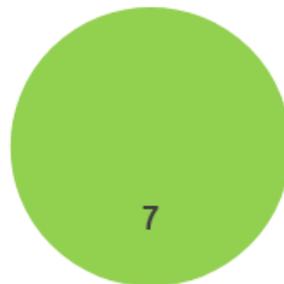
Tabla 3: Elaborada por el autor (2021)

ENTREVISTADOS	SI	NO
Dr. Segundo Ívole Zurita Zambrano		X
Dr. Jorge Arturo Sotomayor Unda		X
Abg. Dora Narcisa Sotomayor León		X
Abg. Diana Herrera Viteri		X
Abg. Vilma Barba Sanchon		X
Abg. Ismael Mendoza Escudero		X
Abg. Fabrizio Yanez Centeno		X

Ilustración 3:
Elaborada
por el autor
(2021)

¿Considera usted que el Art. 933 del Código Civil faculta reivindicar sólo una parte de la cosa, esto es, de un área que forma parte del título de dominio, de la que no está en posesión el dueño, para que el poseedor de ella sea condenado a restituírsela?

■ SI ■ NO



Cuarta pregunta: ¿Conoce usted que los jueces en forma rigurosa exigen que la singularización e individualización del bien inmueble a reivindicar se ajuste a la constante en el certificado de linderos que otorga el Registro de la Propiedad?

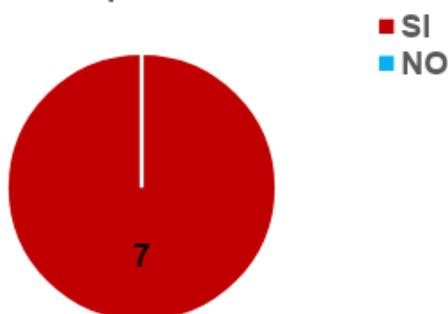
Tabla 4: Elaborada por el autor (2021)

ENTREVISTADOS	SI	NO
Dr. Segundo Ívole Zurita Zambrano	X	
Dr. Jorge Arturo Sotomayor Unda	X	
Abg. Dora Narcisa Sotomayor León	X	
Abg. Diana Herrera Viteri	X	
Abg. Vilma Barba Sanchon	X	
Abg. Ismael Mendoza Escudero	X	
Abg. Fabrizio Yanez Centeno	X	

Ilustración 4:

Elaborada por el autor (2021)

¿Conoce usted que los jueces en forma rigurosa exigen que la singularización e individualización del bien inmueble a reivindicar se ajuste a la constante en el certificado de linderos que otorga el Registro de la Propiedad?



Quinta pregunta: ¿Considera usted que, al no poder reivindicar el dueño de la cosa, sólo una parte o área de la que se ha apropiado el poseedor, se ve limitado su derecho de dominio o propiedad?

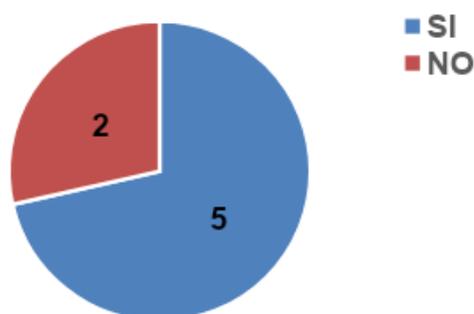
Tabla 5: Elaborada por el autor (2021)

ENTREVISTADOS	SI	NO
---------------	----	----

Dr. Segundo Ívole Zurita Zambrano	X	
Dr. Jorge Arturo Sotomayor Unda	X	
Abg. Dora Narcisa Sotomayor León	X	
Abg. Diana Herrera Viteri		X
Abg. Vilma Barba Sanchon		X
Abg. Ismael Mendoza Escudero	X	
Abg. Fabrizio Yanez Centeno	X	

Ilustración 5: Elaborada por el autor (2021)

¿Considera usted que, al no poder reivindicar el dueño de la cosa, sólo una parte o área de la que se ha apropiado el poseedor, se ve limitado su derecho de dominio o propiedad?



Sexta pregunta: ¿Considera usted que el artículo 933 del Código Civil, antes mencionado, requiere ser objeto de una reforma legal, mediante la cual se establezca que la cosa podrá ser reivindicada en su totalidad o en parte material, en garantía y protección del derecho de dominio o propiedad?

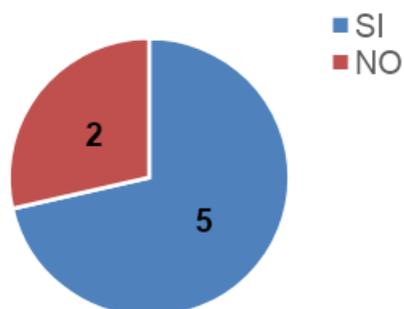
Tabla 6: Elaborada por el autor (2021)

ENTREVISTADOS	SI	NO
Dr. Segundo Ívole Zurita Zambrano	X	
Dr. Jorge Arturo Sotomayor Unda	X	
Abg. Dora Narcisa Sotomayor León	X	
Abg. Diana Herrera Viteri		X
Abg. Vilma Barba Sanchon		X
Abg. Ismael Mendoza Escudero	X	
Abg. Fabrizio Yanez Centeno	X	

Ilustración 6:
Elaborada

por el autor (2021)

¿Considera usted que el Art. 933 CC, requiere ser objeto de una reforma legal, mediante la cual se establezca que la cosa podrá ser reivindicada en su totalidad o en parte material, en garantía y protección del derecho dominio o propiedad?



3.2. Interpretación y análisis de los resultados

Con los resultados a las entrevistas realizadas, concluimos que se realizaron siete entrevistas a profesionales del derecho, con amplia experiencia en materia civil, las entrevistas fueron efectuadas mediante vía whatsapp, debido a la emergencia sanitaria que estamos aún

atravesando y por cuanto actualmente este tipo de medios de comunicación permiten conectarse en todo momento y de forma inmediata. Entre los profesionales entrevistados se encuentran varias personas reconocidas a nivel local; quienes, en algún momento, en su labor propia han recurrido a este tipo de acción en litigios llevados a cabo, razón por la cual cuentan con pleno conocimiento sobre el problema tratado.

Las respuestas dadas por los mismos, fueron:

Primera pregunta: ¿Conoce usted el Código Civil?

Respuestas: Todos los entrevistados respondieron que obviamente y conocen esta normativa, a pesar de ser algo extensa por los diversos libros con los que está compuesta.

Segunda Pregunta: ¿Conoce usted sobre la acción reivindicatoria y los requisitos que se deben cumplir para plantear la misma?

Respuestas: Las respuestas de todos los entrevistados fueron positivas, es decir, que sí conocen sobre la acción reivindicatoria y los requisitos que se deben cumplir para plantear la misma; algunos de ellos me indicaron que en algún momento no pudieron utilizar este tipo de acción por cuanto no cumplían con todos los requisitos que exige la misma.

Tercera Pregunta: ¿Considera usted que el artículo 933 del Código Civil vigente, faculta reivindicar sólo una parte de la cosa, esto es, de un área que forma parte del título de dominio, de la que no está en posesión el dueño, para que el poseedor de ella sea condenado a restituírsela?

Respuestas: En esta pregunta, todos coincidieron en señalar que dicha normativa, el artículo 933 del Código Civil, no faculta poder reivindicar sólo una parte de la cosa, que aplica para la totalidad de la cosa, a pesar que existe otro artículo que permite la reivindicación de una cuota de la cosa, que se encuentre proindivisa.

Cuarta Pregunta: ¿Conoce usted que los jueces en forma rigurosa exigen que la singularización e individualización del bien inmueble a reivindicar se ajuste a la constante en el certificado de linderos que otorga el Registro de la Propiedad?

Respuesta: En esta pregunta todos coincidieron que, al ser la singularización e individualización del bien inmueble a reivindicar uno de los requisitos esenciales de la acción reivindicatoria, es la razón por la que los jueces hacen cumplir dicha norma con rigurosidad.

Quinta Pregunta: ¿Considera usted que, al no poder reivindicar el dueño de la cosa, sólo una parte o área de la que se ha apropiado el poseedor, se ve limitado su derecho de dominio o propiedad?

Respuesta: En esta pregunta cinco de los entrevistados coincidieron en afirmar que sí se ve limitado el derecho de dominio o propiedad, pero dos de los entrevistados señalaron que este derecho no se ve limitado, por cuanto existen otro tipo de acciones mediante las cuales puede recuperar el dominio.

Sexta Pregunta: ¿Considera usted que el artículo 933 del Código Civil, antes mencionado, requiere ser objeto de una reforma legal, mediante la cual se establezca que la cosa podrá ser reivindicada en su totalidad o en parte material, en garantía y protección del derecho de dominio o propiedad?

Respuesta: En esta pregunta, asimismo, cinco de los entrevistados consideran que el artículo 933 del Código Civil, requiere ser objeto de una reforma legal, a fin de que el dueño no se vea impedido de poder ejercitar esta acción legal, cuando requiera recuperar el todo o parte de su propiedad; y, dos de los entrevistados mencionaron que no es indispensable dicha reforma legal, por cuanto podrían plantear otro tipo de acción legal para recuperación del bien o cosa.

CAPITULO IV: Propuesta

Conclusiones

Luego de efectuada esta investigación se puede concluir que:

- Determinar la limitación al derecho a la propiedad que representa la imposibilidad de reivindicar un bien inmueble cuando no se encuentra sujeto a régimen de propiedad horizontal.

Objetivos Específicos

- Se ha podido establecer la naturaleza jurídica y fundamentación teórica de la acción reivindicatoria y sus requisitos. Así, se ha podido identificar que el artículo 933 del Código Civil tiene como limitante el, no permitir que el legítimo propietario de la cosa, pueda solicitar la reivindicación sólo de una parte o área de la misma, lo que afecta el derecho a la propiedad.
- Se ha analizado la importancia de singularizar el bien inmueble o una fracción del mismo en el contexto de la acción reivindicatoria. Sin embargo, existen complicaciones cuando éste se encuentra

sujeto a régimen de propiedad horizontal o cuando el bien se haya dividido con antelación. Así, el dueño de la cosa puede intentar la acción de reivindicación para lograr la restitución de parte de su bien, pero se expone al riesgo de que le sea negada la demanda por la falta de claridad al respecto establecida en el art. 933 del código civil y la jurisprudencia revisada..

- Que es de vital importancia cumplir con la exigencia del artículo 933 del Código Civil respecto a la plena singularización y materialización del bien o cosa a reivindicar, la cual debe estar respaldada con el certificado que otorga el Registro de la Propiedad. Queda claro que en el caso de no contar la parte a reivindicar con propiedad horizontal o división debidamente inscrita en dicho Registro, se complica lograr reivindicar.
- Que, en el presente trabajo de investigación, particularmente tras analizar el estudio del caso No. 07302-2013-0717 en el cual se vio limitado el derecho a la propiedad por falta de singularización de una parte o la fracción de un bien inmueble, se ha podido determinar cada uno de los requisitos necesarios que se deben cumplir para reivindicar un bien inmueble. Así también se ha establecido que en la práctica el requisito de la singularización es el que generalmente impide poder reivindicar el todo o parte de algún bien inmueble, cuando la superficie o linderos no se encuentran geométricamente exactos a los constantes en el certificado otorgado por el Registro de la Propiedad. Esto, a pesar de contar con criterios emitidos por la Sala de lo Civil de la Corte Nacional que indican que lo primordial para que se cumpla con el requisito de la singularización es demostrar la existencia de elementos razonables que lleven a la conclusión que el predio en el que se encuentra en posesión el demandado es el mismo cuya reivindicación se requiere, siendo la aceptación por parte del

demandado, de ser el poseedor del inmueble o parte del mismo que se necesita reivindicar, determinante suficiente para cumplir con el requisito de singularización.

Recomendaciones

- En virtud de la investigación realizada y las conclusiones antes expuestas, el autor propone la siguiente reforma al artículo 933 del Código Civil: “Art. 933.- 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. La cosa puede ser reivindicada en su totalidad o una parte de la misma.”
- A los jueces y servidores judiciales, a fin de que, al momento de impartir justicia, empleen la sana crítica, la cual les faculta a no interpretar con rigurosidad la normativa expresa existente en nuestro ordenamiento jurídico sino a entender el sistema jurídico ecuatoriano como un todo que busca, aunque parezca redundante, administrar justicia-. La normativa resulta un medio para alcanzar la finalidad que es la justicia en sí, siendo equitativos y no sacrificando a ésta por mera formalidad y rigurosidad excesiva..
- Que los juzgadores, previo a emitir sus fallos, opten por revisar ampliamente la jurisprudencia existente sobre el caso materia de estudio por cuanto con ello despejarían dudas que permitan alcanzar unidad de criterios judiciales al momento de emitir sus fallos sin basarse en forma estricta (y potencialmente anacrónica) a lo que señala la norma, sino a darle una interpretación adecuada a la misma, con apego a la sana crítica y a los principios de equidad y justicia.

Bibliografía

- Alessandri Rodríguez, A., Somarriva Undurraga, M. (1974). Curso de Derecho Civil, Tercera edición. Santiago, Chile: Nascimento.
- Alessandri Rodríguez, A., & Somarriva Undurraga, M. (1974). Curso de Derecho Civil. Los Bienes y los Derechos Reales (Vol. Tercera Edición). Santiago de Chile, Chile: Nascimento.
- Bonnecase, J. (2001). Tratado Elemental de Derecho Civil (Vol. 1). México, México: Oxford University Press Harla.
- Brahm García, E. (1996). El concepto de la propiedad en el Código Napoleónico (Vol. 23). Chile: Revista Chilena de Derecho.
- Cabanellas De Torres, G. (1997). Diccionario Jurídico Elemental (Vol. 17ma edición). Buenos Aires: Heliasta.
- Cabanellas de Torres, G. (2006). Versión electrónica del Diccionario Jurídico Elemental. Buenos Aires: Heliasta.
- Carrión Eguiguren, E. (1987). Curso de Derecho Civil. Quito: Ediciones de la PUCE.
- Claro Solar, L. (1935). Explicaciones de derecho civil chileno y comparado. Tomo VII, Volumen 9. Santiago, Chile: Imprenta Nascimento.
- Eguiguren Valdivieso, G. (2008). Derecho de Propiedad en el Ecuador. Quito, Ecuador: Corporación Editora Nacional.
- Escriche, J. (1977). Diccionario de Legislación y Jurisprudencia (Vol. Tomo I). Bogotá, Colombia: Temis.
- García Falconí, J. (1992). Manual de Práctica Procesal Civil. Los juicios por prescripción adquisitiva ordinaria y extraordinaria de dominio. Segunda Edición. Quito.
- Jauregui Barona, C. (1964). Prontuario Alfabético de las Sentencias en Materia Civil y Penal de la Excelentísima Corte Suprema del Ecuador. Quito, Ecuador.
- Larrea Holguín, J. (2008). Manual Elemental de Derecho Civil del Ecuador. Derecho de Familia. Volumen II. Quito: Corporación de Estudios y Publicaciones.

Ossorio, M. (2011). Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales (Vol. 1ª Edición Electrónica). España: Datascan S.A.

Jurisprudencia

1ra Sala. (20-XII-1999). caso seguido por Teresa de Miño Jesús Vallejo, contra Luis Calderón Vallejo, Delia Ledesma, Jairo Martín Vallejo y Eloisa Guadalupe.

Gacetas Judiciales. (Series V No. 40, VI No. 15, I No. 24, I No. 132, V No. 89, VIII No. 99).

Registro Oficial No. 29. 01-VI-2005.

Registro Oficial No. 64. 28-II-2000 (Expediente No. 99-2000, Primera Sala).

Normatividad ecuatoriana

Código Civil. (2019). Registro Oficial Suplemento 46 de 24 de Junio del 2005. Guayaquil, Ecuador.

Constitución de la República del Ecuador. (2020). Registro Oficial 449 de 20 de octubre del 2008. Guayaquil, Ecuador.

Normatividad internacional

Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea. (2000).

Código Civil de los Estados Unidos de Colombia. (2021). Ley 84 de 1873. Diario Oficial No. 2.867 de 31 de mayo de 1873. Diario Oficial 26 de abril de 2021.

Código Civil y Comercial de la Nación Argentina. (2014). Ley 26.994.

Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano. (1789).

Anexos

Anexo A: Entrevista a expertos.



UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA ECOTEC
Facultad De Derecho y Gobernabilidad

Tema: La imposibilidad de reivindicar un bien inmueble, cuando no está sujeto a régimen de propiedad horizontal. Una limitación al derecho de propiedad. Caso de estudio: Proceso N° 07302-2013-0717

Preguntas:

Primera pregunta: ¿Conoce usted el Código Civil?

Segunda pregunta: ¿Conoce usted sobre la acción reivindicatoria y los requisitos que se deben cumplir para plantear la misma?

Tercera pregunta: ¿Considera usted que el artículo 933 del Código Civil vigente, faculta reivindicar sólo una parte de la cosa, esto es, de un área que forma parte del título de dominio, de la que no está en posesión el dueño, para que el poseedor de ella sea condenado a restituírsela?

Cuarta pregunta: ¿Conoce usted que los jueces en forma rigurosa exigen que la singularización e individualización del bien inmueble a reivindicar se ajuste a la constante en el certificado de linderos que otorga el Registro de la Propiedad?

Quinta pregunta: ¿Considera usted que, al no poder reivindicar el dueño de la cosa, sólo una parte o área de la que se ha apropiado el poseedor, se ve limitado su derecho de dominio o propiedad?

Sexta pregunta: ¿Considera usted que el artículo 933 del Código Civil, antes mencionado, requiere ser objeto de una reforma legal, mediante la cual se establezca que la cosa podrá ser reivindicada en su totalidad o en parte material, en garantía y protección del derecho de dominio o propiedad?

ANEXO B: Entrevista al Dr. Segundo Ívole Zurita Zambrano.

Ilustración 7 Entrevista al Dr. Segundo Ívole Zurita Zambrano

ANEXO C: Entrevista al Dr. Jorge Arturo Sotomayor Unda.

Ilustración 8 Entrevista al Dr. Jorge Arturo Sotomayor Unda

ANEXO D: Entrevista a la Abg. Dora Narcisa Sotomayor León.

Ilustración 9 Entrevista a la Abg. Dora Narcisa Sotomayor León

ANEXO E: Entrevista a la Abg. Diana Herrera Viteri

Ilustración 10 Entrevista a la Abg. Diana Herrera Viteri

ANEXO F: Entrevista a la Abg. Vilma Barba Sanchon

Ilustración 11 Entrevista a la Abg. Vilma Barba Sanchon

ANEXO G: Entrevista al Abg. Ismael Mendoza Escudero

Ilustración 12 Entrevista al Abg. Ismael Mendoza Escudero

ANEXO H: Entrevista al Abg. Fabrizio Yanez Centeno

Ilustración 13 Entrevista al Abg. Fabrizio Yanez Centeno

ANEXO I: Copia de la sentencia dictada por la Sala Especializada de lo Civil y Mercantil de la Corte Nacional de Justicia, dentro de la acción de reivindicación No. 07302-2013-0717, con fecha 24 de septiembre del 2019, las 10h39.

SENTENCIA: CASAR SENTENCIA Y/O AUTO RESOLUTIVO

Quito, martes 24 de septiembre del 2019, las 10h39, VISTOS:

ANTECEDENTES

En el juicio ordinario que por reivindicación de un inmueble instauró Martha Orfelina Chacón Sánchez en contra de Roberth Michael y Jhonatan Jiménez Chacón; José Arturo, Jacinto Gabriel y Alex Fabricio Solano Chacón; Sara Graciela y Lidia España Chacón Sánchez; y, Teresa Aurora Carmona Sánchez; la actora interpone recurso de Casación impugnando la sentencia dictada el 23 de mayo de 2018, las 15h09, por un tribunal de jueces de la Sala Especializada de lo Civil de la Corte Provincial de Justicia de El Oro, la que desecha los recursos de apelación formulados, por las partes procesales y confirma la sentencia de primer nivel que declaró sin lugar la demanda y sin lugar la reconvención. Concedido el recurso de casación por el tribunal de instancia, y remitido al órgano jurisdiccional competente de esta Corte Nacional de Justicia, la Conjueza de esta Sala, en quien por sorteo se radicó la competencia para admisibilidad, lo acepta a trámite, al considerar que el recurso cumple con los requisitos de forma previstos en la Ley de Casación. Si bien la recurrente invoca la causal 3 del artículo 3 de la Ley de Casación, la Conjueza, al calificar la admisibilidad del recurso, señala que la fundamentación corresponde a la causal 1, por lo que examina el cumplimiento de las exigencias formales con fundamento en ella, y así lo admite.

FUNDAMENTOS DEL RECURSO

La recurrente acusa a la sentencia de infracción de los artículos 76.1 de la Constitución de la República y 933 del Código Civil, por errónea interpretación; alega al respecto que, en la demanda señala su pretensión

de reivindicar un lote de terreno de su propiedad con ubicación y linderos perfectamente determinados: “bien inmueble ubicado en las calles 4ta. Sur (arízaga) entre Tarqui y Colón, solar 18 A de la manzana nro. 017, código catastral nro. 1022054029; cuyos linderos y dimensiones son la siguientes: Avda. 4ta Sur, con seis metros; SUR: solar Nro. 16 con 6 metros; ESTE: Solar Nro. 18, con 17.95 metros; y OESTE: Con solar Nro. 17 con 17,95 metros.” (sic); que, su predio tiene una extensión de 6 metros de ancho por 17,95 de fondo en el que su vivienda ocupa únicamente 3,70 metros de frente, “quedando un espacio libre por el costado de 2,30 metros,(...)” el que ocupaba como patio lateral de su inmueble, espacio que colinda con el inmueble de su madre y en consideración a ella, por fácil acceso al cuidado de la progenitora enferma no se realizó el cerramiento; que los demandados han procedido a cerrar el acceso a dicho espacio e inclusive tienen a su favor una cesión de derechos posesorios otorgada por su madre en la que constan linderos en los que se incluye el espacio que reivindica pues en ella aparece: Norte: Avda. Cuarta Sur (Arízaga), con 13 metros; SUR: Solar 16 con 13,90 metros; ESTE: solar Nro. 19 con 18 metros y por el OESTE: Solar Nro. 18 con 17,95 metros, porque los linderos constantes en la escritura del solar colindante son por el Norte: Avda. Cuarta Sur, con 11 metros; SUR: Solar 16 con 11 metros, 10 centímetros; ESTE: solar Nro. 19 con 18 metros y por el OESTE: Solar Nro. 18 con 17,95 metros; que su pretensión es que los demandados devuelvan los 2.30 metros que constituyen patio lateral de su vivienda; que los jueces al resolver señalan que, la accionante en su demanda pide reivindicar únicamente 2,30 metros sin determinar área ni linderos de la franja de terreno, porque únicamente se detallan los linderos generales del predio; que de las pericias consta que el zaguán en discusión tiene únicamente 2 metros de frente y fondo y por los lados 17, 95, dando un total de 35,90 metros, que, en una parte de este callejón tiene únicamente 1,20 metros por estar construida una parte de la vivienda del predio No. 18; por lo que no existe singularización de la cosa pretendida, que no existen los requisitos necesarios para que proceda la

acción reivindicatoria por lo que se la niega; arguye la accionante que en la sentencia impugnada citan doctrina y jurisprudencia del año 1987 respecto de la determinación precisa de la cosa que reclama como suya, que los jueces incurren en errónea interpretación del artículo 933 del Código Civil al aplicar el principio de la exégesis, el que en varias resoluciones de la Corte Nacional de Justicia ya no ha sido utilizado; que el método gramatical ha sido sobrevalorado lo que ha conducido a menospreciar el método lógico y sistemático inclusive sobre el principio de equidad, que la interpretación correcta es en el sentido de la norma en relación con sus fines y efectos; que, al momento de dictar sentencia los jueces de instancia le dan una errónea interpretación al artículo 933 del Código Civil, que existe tesis jurisprudencial emitida en sentencia de 30 de junio de 2016 con el No. 0139-2016, en la que la Sala de lo Civil y Mercantil de la Corte Nacional de Justicia le da una interpretación al artículo 933 del Código Civil con la que aclara que no se la debe interpretar de una manera literal ni matemática a la cuestión de singularidad del predio reclamado; que la interpretación mecánica y matemática de los jueces para resolver la causa, le ocasiona perjuicio, puesto que, en los fundamentos de hecho detalla la franja o extensión del predio del que están en posesión los demandados, al fijar los linderos generales dentro de los cuales se ubica dicha franja de terreno; que incluso la tesis del tratadista Lauren fue erróneamente entendida en cuanto este determina que para que proceda la reivindicación, se debe probar cuál es la cosa precisa que reclama como suya, ya que, en su demanda señala con precisión el área que ha sido tomada por los demandados, al señalar que es el patio lateral, que ocupa toda la extensión lateral del solar de su propiedad debidamente identificada y colindante con los accionados, los que, además reconocen expresamente el área e incluso dan medidas exactas de la franja de mi solar que reclamo y que lo pretenden prescribir mediante la reconvencción; que está probado de autos mediante peritajes coincidentes en las dos instancias que el área en litigio es de dos metros de frente por 17,95 de fondo,

dando un área total de 35.90 metros; aduce que “(...) se interpreta erróneamente la disposición del artículo 933 del Código Civil; según la Sala de que dicta la sentencia ahora impugnada en su interpretación rigurosa y literalista afirma que por no haberse detallado con precisión la franja de solar que solicité la reivindicación, este no está singularizado, siendo que le dan una figura geométrica a la singularidad establecida en dicha disposición.”; que la Sala de lo Civil de la Corte Nacional ya ha establecido (sentencia 0139-2016 de 30 de junio de 2016) que la singularidad no se rige por la medidas del terreno, sino más bien por la identidad material entre el inmueble descrito en la demanda y el que se halla en posesión del demandado, que el inmueble en cuestión debe estar comprendido en el título de dominio en que se funda la acción; que para establecer la identidad del predio a reivindicarse, la superficie no es un relevante cuando existe coincidencia de otros elementos como ubicación geográfica, linderos, etc., que cuando el demandado reconoce expresamente en la contestación a la demanda que es poseedor del inmueble cuya reivindicación se pretende, está aceptando la identidad del predio; que con base en esa errónea interpretación, tampoco acoge las tesis jurisprudenciales anotadas respecto de la admisión en la reconvencción de prescripción que reclama la franja de solar de la Litis; lo que ha sido determinante para la parte dispositiva de la sentencia. Fijados así los términos objeto del recurso queda delimitado el ámbito de análisis y decisión de este Tribunal de Casación, en virtud del principio dispositivo consagrado en el artículo 168.6 de la Constitución de la República, normado por el artículo 19 del Código Orgánico de la Función Judicial.

CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL

1. JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA

1.1. Corresponde el conocimiento de esta causa, en razón del sorteo realizado, al Tribunal que suscribe; con competencia para resolver el recurso de casación interpuesto, en virtud de los artículos 184.1 de la Constitución de la República del Ecuador, 190.1 del Código Orgánico de la Función Judicial y 1 de la Ley de Casación. Actúan las Dras. Beatriz

Suárez Armijos y Magaly Soledispa Toro en virtud de los oficios números 191-SG-CNJ de fecha 29 de enero de 2018 y, 1594-SG-CNJ de fecha 21 de septiembre de 2018.respectivamente y en calidad de ponente la Jueza Nacional, Dra. María Rosa Merchán Larrea.

2. DE LA CASACIÓN Y SUS FINES

2.1. En el ordenamiento jurídico ecuatoriano, el recurso de casación, en la forma que lo estructura la ley, constituye un recurso de carácter limitado, extraordinario y formal; limitado, porque procede solo contra sentencias y autos que ponen fin a procesos de conocimiento y contra providencias expedidas en su ejecución; extraordinario, porque se lo puede interponer solo por los motivos que expresamente se señalan como causales para su procedencia; y, formal, porque debe cumplir obligatoriamente con determinados requisitos. De las causales que delimitan su procedencia, devienen sus fines, el control de legalidad que se materializa en el análisis de la adecuada aplicación de las normas de derecho objetivo, procedimental y precedentes jurisprudenciales obligatorios, a la situación subjetiva presente en el proceso, para la unificación de la jurisprudencia.

3. PROBLEMA JURÍDICO QUE DEBE RESOLVER ESTE TRIBUNAL

Al Tribunal en virtud de los puntos a los cuales la recurrente contrae el recurso, le corresponde resolver:

3.1. Si existe errónea interpretación del artículo 933 del Código Civil, cuando los jueces exigen una exactitud geométrica del inmueble a reivindicar para cumplir con el requisito de singularización.

4. CRITERIOS Y PUNTOS DE DERECHO BAJO LAS CUALES EL TRIBUNAL REALIZARÁ SUS ANÁLISIS

4.1. La causal 1 del artículo 3 de la Ley de Casación, configura los vicios de “Aplicación indebida, falta de aplicación o errónea interpretación de normas de derecho, incluyendo los precedentes jurisprudenciales obligatorios, en la sentencia o auto, que hayan sido determinantes de su parte dispositiva”, con fundamento en esta causal, se deben acusar violaciones directas a normas de derecho sustancial, sin consideración a los hechos probados.

4.2. Devis Echandía refiriéndose a los vicios de violación directa de la Ley, enseña que “Son totalmente extrañas cualquier consideración acerca de los medios de prueba que aparezcan en el proceso, porque desde el momento en que sea necesario contemplar este aspecto, se tratará ya de violación indirecta y en consecuencia la acusación resultará mal propuesta.”, agregando que tres son las maneras en las que puede resultar directamente violada una norma legal: por falta de aplicación, por indebida aplicación y por interpretación errónea; señalando al respecto de esta última que se refiere al “contenido del texto legal y sus efectos, con prescindencia de la cuestión de hecho, o sea sin discutir la prueba de los hechos y su regulación por esa norma.” (Devis Echandía Hernando. Estudios de Derecho Procesal. Zavalía Editor. Buenos Aires, Argentina. Págs. 74, 75.)

4.3. Interpretar, en términos latos, constituye una labor intelectual a través de la cual, se entienden y se explican los acontecimientos, actitudes, o palabras presentes en las actividades humanas, atribuyéndoles un significado. La interpretación jurídica, más allá de ello, implica desentrañar el verdadero sentido y alcance de una norma legal, aplicando para ello las reglas previstas en la Ley.

4.4. El vicio de errónea interpretación de normas de derecho, se configura en una decisión judicial, cuando siendo la norma, cuya transgresión se acusa, la pertinente al caso, el juzgador la entiende y la aplica dándole un sentido que no le corresponde o un mayor o menor contenido del que efectivamente tiene. De La Plaza, sostiene que “La censura de la sentencia, por este concepto específico no podrá hacerse de otro modo que poniendo de manifiesto el desconocimiento de las normas o principios interpretativos que al Juez se ofrecieron.” (Manuel de la Plaza. La Casación Civil. Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 1994, pág. 215.)

4.5. En la acción de dominio, es requisito sustancial la individualización y singularización del bien a reivindicar, pero la identidad plena de éste, no se verifica únicamente con la coincidencia de la superficie constante en el

título de dominio con el del raíz que se halla en posesión del demandado; sino que, para cumplir dicho requisito se atenderá también a otras circunstancias que sirvan para particularizarlo de tal manera que no exista confusión con ningún otro.

5. ANÁLISIS MOTIVADO DE LOS CARGOS, EN RELACIÓN AL PROBLEMA JURÍDICO

La recurrente denuncia infracción de los artículos 76.1 de la Constitución de la República y 933 del Código Civil, acusando errónea interpretación; arguye que, en la demanda señala su pretensión de reivindicar un lote de terreno de su propiedad con ubicación y linderos perfectamente determinados: “bien inmueble ubicado en las calles 4ta. Sur (arízaga) entre Tarqui y Colón, solar 18 A de la manzana nro. 017, código catastral nro. 1022054029; cuyos linderos y dimensiones son la siguientes: Avda. 4ta Sur, con seis metros; SUR: solar Nro. 16 con 6 metros; ESTE: Solar Nro. 18, con 17.95 metros; y OESTE: Con solar Nro. 17 con 17,95 metros.” (sic); que, su predio tiene una extensión de 6 metros de ancho por 17,95 de fondo en el que su vivienda ocupa únicamente 3,70 metros de frente, “quedando un espacio libre por el costado de 2,30 metros,(...)” el que ocupaba como patio lateral de su inmueble, espacio que colinda con el inmueble de su madre y en consideración a ella, por fácil acceso al cuidado de la progenitora enferma no se realizó el cerramiento; que los demandados han procedido a cerrar el acceso a dicho espacio e inclusive tienen a su favor una cesión de derechos posesorios otorgada por su madre en la que constan linderos en los que se incluye el espacio que reivindica pues en ella aparece: Norte: Avda. Cuarta Sur (Arízaga), con 13 metros; SUR: Solar 16 con 13,90 metros; ESTE: solar Nro. 19 con 18 metros y por el OESTE: Solar Nro. 18 con 17,95 metros, porque los linderos constantes en la escritura del solar colindante son por el Norte: Avda. Cuarta Sur, con 11 metros; SUR: Solar 16 con 11 metros, 10 centímetros; ESTE: solar Nro. 19 con 18 metros y por el OESTE: Solar Nro. 18 con 17,95 metros; que su pretensión es que los demandados devuelvan los 2.30 metros que constituyen patio lateral de su vivienda;

que los jueces al resolver señalan que, la accionante en su demanda pide reivindicar únicamente 2,30 metros sin determinar área ni linderos de la franja de terreno, porque únicamente se detallan los linderos generales del predio; que de las pericias consta que el zaguán en discusión tiene únicamente 2 metros de frente y fondo y

por los lados 17, 95, dando un total de 35,90 metros, que, en una parte de este callejón tiene únicamente 1,20 metros por estar construida una parte de la vivienda del predio No. 18; por lo que no existe singularización de la cosa pretendida, que no existen los requisitos necesarios para que proceda la acción reivindicatoria por lo que se la niega. En el caso en análisis la recurrente acusa “interpretación errónea” del artículo 933 del Código Civil, vicio que ocurre cuando la jueza o el juez al emitir su sentencia aplica la norma pertinente, pero dándole un sentido que no le corresponde, en este caso, los hechos se subsumen en la norma pero el juez incurre en error de entendimiento contrariando la intención de la norma, los jueces establecen que el área del inmueble cuya reivindicación se persigue, difiere del de la posesión, y que en consecuencia, no se puede identificar el predio en plenitud; por lo que el Tribunal debe analizar la imputación de vulneración directa de normas de derecho, lo que obliga a realizar una confrontación entre lo que dice la sentencia sobre los hechos debatidos y lo que dice la

norma de derecho sobre los supuestos de hecho regulados. La acusación por violación directa del artículo 933 del Código Civil debe ser demostrada sin ligarla con la prueba actuada, pues para constatar las alegaciones del recurrente, este tribunal debería revisar y valorar diferentes medios de prueba como la inspección judicial y los informes periciales, función que no corresponde en casación, con sustento en la causal 1; el análisis con respecto a los requisitos previstos en el artículo 933 del Código Civil, debe limitarse a la titularidad del dominio; la singularización y la posesión en el contexto abstracto y formal. La reivindicación o acción de dominio según el artículo 933 del Código Civil “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”. De la norma devienen los presupuestos para la procedencia de la acción reivindicatoria, a saber: 1) Cosa singular o una cuota determinada de ella, claramente identificada; identidad entre la cosa que se reivindica y la que posee el demandado; 2) Propiedad plena o nuda, absoluta o fiduciaria de la cosa cuya reivindicación se pretende; 3) Posesión del demandado. Singularizar un bien inmueble implica identificarlo y detallarlo con sus peculiaridades de tal manera que se distinga de otros, por ello ha de identificarse en su ubicación geográfica, emplazamiento del inmueble dentro de un espacio físico, con determinación específica según el ordenamiento territorial; linderos y, cabida, área o extensión sobre el que dicho dominio y/o posesión se ejerce. Esta Sala en varios pronunciamientos, así como 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.- Uno de los requisitos para que prospere la acción reivindicatoria es la de que haya identidad material entre el inmueble descrito en la demanda y el que se halla en posesión el demandado, a su vez, este inmueble debe estar comprendido en el título de dominio en que se funda la acción. 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. 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. Del análisis de la sentencia recurrida, se infiere que el tribunal ad quem ha tomado como elemento concluyente para la identidad del predio a reivindicarse la superficie matemática exacta; lo cual constituye un error de interpretación del artículo 953 del Código Civil, error que ha sido determinante para la parte dispositiva de la sentencia.” (Resolución No. 58-2001 R. O. 307 de 17-abr-01). La misma Sala de lo Civil de la Corte Suprema de Justicia, en otra sentencia, sobre este aspecto ha considerado: “El tercer aspecto, letra c), es el de la identificación de la cosa reivindicada: Alessandri y Somarriva al respecto señalan: "El actor debe determinar e identificar la cosa que pretende reivindicar, es decir, demostrar que ella es la misma que el demandado posee, porque precisamente la posesión de esta cosa determinada es la que funda la legitimación pasiva del demandado, y el desposeimiento de la misma, la legitimación activa del demandante." (Ob. cit., p. 797). 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). 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, sobre este tema, en otra sentencia se dice: “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. 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 subrayado nos pertenece) 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, -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 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; 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 parte demandada detenta la posesión; en consecuencia 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, con título de dominio que da cuenta de extensión, linderos y colindantes, que lo hace inconfundible con otro, por consiguiente, al configurarse el vicio acusado, este Tribunal, acepta el cargo, y de conformidad a lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley de Casación, dicta sentencia de mérito en los siguientes términos: No estando en discusión ni la titularidad ni la posesión sobre el bien motivo

de la Litis, existiendo la singularización e identificación suficiente y necesaria, como requisitos indispensables para la reivindicación se la concede; es preciso señalar que la reconvención es independiente de la demanda original, y la sentencia sobre ella no está vinculada a la procedencia o no de la demanda, en consecuencia, respecto de la reconvención de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, la resolución de primera instancia que la niega ha causado estado, al no haber pronunciamiento del tribunal de segunda instancia sobre el recurso de apelación interpuesto en la reconvención de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, al no haber concretado los puntos de su apelación ni impugnado dicha resolución mediante recurso de casación.

DECISIÓN

Por las consideraciones expuestas, este Tribunal de la Sala Especializada de lo Civil y Mercantil de la Corte Nacional de Justicia “ADMINISTRANDO JUSTICIA, EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR, Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPÚBLICA” declara con lugar la demanda de reivindicación y dispone a los demandados restituyan a la actora la franja de terreno comprendida entre la edificación de propiedad de ésta y el lindero que consta en la escritura pública que otorga el dominio en el plazo de 30 días. Notifíquese y devuélvase los expedientes de instancia para los fines de ley.